

Rapport N° 74 de majorité

(La commission est partagée, 4 – 4. La voix de la présidente de la commission compte double, c'est pourquoi ce rapport est considéré comme « de majorité »)

Vente d'une surface de 268 m2 comprenant la parcelle No 1191 et une fraction de la parcelle No 419, au prix de CHF 2'000'000.-, pour l'extension de l'Hôtel Real à Rive, dont à déduire CHF 513'000.- pour le déplacement de la sous-station électrique

Nyon, le 11 décembre 2012.

Au Conseil communal de Nyon

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission chargée d'étudier le préavis No 74 s'est réunie à 2 reprises.

Lors de la 1^{ère} séance, le lundi 19 novembre 2012, tous les commissaires étaient présents, soit Mmes Chantal Thuillard, Valérie Annen, MM. Philippe Glasson, Christian Puhr, Frédéric Tschuy, Christian Udasse, Bernard Ueltschi et Mme Josette Gaille, présidente et rapporteur.

La promesse de vente et d'achat, signée en date du 19 novembre 2012 a été remise aux commissaires lors de cette 1^{ère} séance, ce qui a motivé la convocation de la Commission pour une 2^{ème} séance où tous les commissaires étaient également présents à l'exception de Bernard Ueltschi, excusé.

Madame Fabienne Freymond Cantone, municipale et M. Woeffray, du service de l'urbanisme ont assisté à ces 2 séances. La Commission les remercie pour toutes les explications et tous les renseignements donnés dans le cadre et de ce préavis.

En préambule, il est rappelé que la Commission doit se prononcer uniquement sur la vente ou pas d'une parcelle de 268 m2.

Lors de la 1^{ère} séance, Mme la Municipale a donné les explications suivantes :

- Cette vente est une bonne transaction pour la ville de Nyon. Il s'agit de 268 m2 de terrain pour un prix intéressant de 2 millions de francs dont il faut déduire les frais relatifs au déplacement de la sous-station électrique.
- En 2007 déjà la Municipalité est entrée en matière pour la vente de cette parcelle. Une promesse de vente a été signée le 19 novembre 2012.
- Le plan partiel d'affectation existe depuis 1997. A cette époque, la décision a été prise que ce terrain était constructible. Il n'y a eu aucune opposition.
- Cette parcelle est vendue à une famille installée à Nyon depuis plus de 30 ans et non à une chaîne internationale d'hôteliers. Il s'agit d'une affaire familiale exploitée par le père, la mère et les 2 filles qui travaillent ensemble à l'hôtel Real après plusieurs années passées à l'hôtel Beau-Rivage à Rive.

Bien que n'étant pas le but de ce préavis, les commissaires se sont inquiétés de savoir quel type de construction était prévu, ayant quelques inquiétudes quant à l'esthétique et au charme qu'il est impératif de conserver à Rive.

Explications municipales :

- Le responsable des monuments historiques du Canton, après étude des projets, a donné son accord pour la réalisation d'un nouveau bâtiment.
- Des projets ont été soumis à la commission de l'urbanisme qui n'en a approuvé aucun. Elle a été et sera très attentive quant à l'implantation du nouveau bâtiment. Elle étudiera en détail le projet architectural et se prononcera sur la forme finale qu'il devra prendre.
- La volumétrie est réglée depuis 1997. La commune peut construire elle-même ou vendre et c'est ce qu'elle propose avec la promesse de vente à la famille Tracchia.
- Ce nouveau bâtiment sera aligné au front bâti de la rue de Rive et ne pourra pas être plus haut que son voisin.
- L'entrée de la rue de Rive mérite d'être améliorée par un bâtiment s'intégrant bien dans le paysage. Actuellement, seuls sont visibles une façade borgne et le petit bâtiment de la sous-station électrique dont le déplacement est déjà prévu dans le garage de La Duche où un local a été réservé.
- Cette nouvelle construction permettrait d'améliorer l'offre hôtelière de Nyon qui manque cruellement de chambres. Il est rappelé que lors de la construction de l'hôtel Real, plusieurs chambres ont dû être supprimées et la construction de cette annexe améliorerait la rentabilité de l'hôtel, en tenant compte que la réception, le restaurant, la buanderie sont existants de l'autre côté de la rue.

Promesse de vente et d'achat du 19 novembre 2012

Dans ce nouveau document, il y a lieu de relever les points suivants :

Souterrain reliant l'annexe à l'hôtel

Les commissaires s'étonnent que ce souterrain n'ait pas été mentionné dans le préavis.

Il s'agit de travaux qui auront lieu sur le domaine public. Plusieurs remarques sont faites, notamment concernant les canalisations qui passent sous la rue de Rive et sur la perturbation du trafic lors des travaux. Le souhait est émis que ce souterrain fasse l'objet d'un préavis séparé en cas de vente.

Droit de préemption : durant 25 ans, la commune de Nyon sera prioritaire pour acheter la parcelle et l'immeuble pour le cas où une vente aurait lieu.

Droit de réméré : si la construction n'a pas débuté deux ans après le déplacement de la sous-station électrique la commune redeviendrait propriétaire du bien pour le prix de 2 millions de francs moins le prix du déplacement de la sous-station de Fr. 513'000,--, soit à payer Fr. 1'487'000,--.

Servitude : La suppression de la servitude concernant le droit de vue de l'immeuble voisin sera négociée par l'acheteur, à ses frais. Des contacts ont déjà été pris.

Sous-station électrique

Dans les douze mois qui suivent la signature de l'acte de vente définitif, la Commune s'engage à faire enlever à ses frais et sous sa responsabilité, la sous-station électrique.

Madame la Municipale signale que les SI ont la possibilité financière de transférer cette sous-station et que les travaux se feront seulement si le projet aboutit. Il est exclu que les SI prennent en charge ce déplacement, la commune devra rembourser le réseau.

Vue sur le château et les jardins de La Duche

Le château de Nyon ne sera pas caché pour les visiteurs, puisque bien visible depuis la place de Savoie qui comprend le parc public devant le parking de la Duche.

Les jardins de La Duche ne seront pas dévalorisés par cette construction puisque toujours bien accessibles par le chemin à côté de l'entrée du parking qui sera maintenu. L'emprise sur le jardin de La Duche est de 200 m².

Conclusions municipales :

Il y a un engagement pris par la Municipalité envers M. Tracchia. L'espace public est d'environ 200 m² pour le développement d'un hôtel qui fonctionne. Depuis plusieurs années des projets architecturaux ont été payés par l'acheteur. Actuellement, il est impératif de donner une réponse définitive.

Il est intéressant de cacher ce mur blanc avec un projet de construction qui respectera l'architecture de Rive et améliorera l'entrée de Nyon.

Aucun projet n'a été accepté par le service de l'urbanisme qui aura tout loisir d'émettre des critiques ou propositions lorsque des projets leur seront soumis.

CONCLUSIONS

Les commissaires qui ont signé ce rapport sont convaincus qu'il s'agit d'un bon projet pour nos finances, que cette construction va améliorer l'offre hôtelière de la ville et surtout améliorer l'entrée de Nyon par la rue de Rive.

Le Plan partiel d'affectation date de 1997, il a permis la construction du parc de La Duche et l'aménagement des jardins de La Duche. Selon ce PPA, la parcelle 1191 est constructible et aucune contestation n'a été émise lors de son acceptation. Il était donc acquis qu'une construction verrait le jour sur cet emplacement.

Les soussignés font confiance au service de l'urbanisme pour que cette construction s'intègre parfaitement au paysage.

Le passage souterrain ne figure pas dans le préavis. Il a fait l'objet de nombreuses remarques. Comme il s'agit de travaux qui auront lieu sur le domaine public, la Commission estime qu'un préavis séparé devrait être déposé par devant le Conseil. Dès lors, elle vous propose de supprimer toute mention de ce souterrain de la promesse de vente, selon l'amendement suivant :

Amendement No 1

Promesse de vente du 18 novembre 2012 : page 7, lettre c), 2^{ème} alinéa : le texte sera supprimé et fera l'objet, en cas de vente, d'un préavis séparé.

« Il est ici précisé que cette annexe devra être reliée à l'établissement hôtelier par un passage souterrain. Cet élément fera partie intégrante de la demande de permis de construire. Les modalités techniques et financières seront réglées au plus tard lors de la demande de permis de construire ».

Amendement No 2

Pour être certain que la construction soit bien dans l'esprit du quartier et respecte les consignes du service de l'urbanisme, il vous est proposé l'amendement No 2 suivant :

Le projet de construction, approuvé par la Commission consultative d'architecture et d'urbanisme respectera strictement l'art.5 « Nouvelles constructions » du règlement du plan partiel d'affectation « Bourg de Rive » ainsi que le permis de construire délivré par la Municipalité. Toute construction non conforme sera démolie.

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Nyon

vu le préavis N° 74 concernant la vente d'une surface de 268 m² comprenant la parcelle No 1191 et une fraction de la parcelle No 419, au prix de CHF 2'000'000.-, pour l'extension de l'Hôtel Real à Rive, dont à déduire CHF 513'000.- pour le déplacement de la sous-station électrique

ouï le rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,

attendu que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'accepter la vente d'une surface de 268 m² comprenant la parcelle No 1191 et une fraction de la parcelle No 419 pour y édifier une annexe à l'Hôtel Real pour un montant de CHF 2'000'000.-, sous réserve de l'obtention du permis de construire, de la radiation des servitudes de vue dont les propriétaires voisins sont bénéficiaires et du remaniement parcellaire des deux biens-fonds ;
2. de supprimer de la promesse de vente le texte concernant le passage souterrain, page 7, lettre c), 2^{ème} paragraphe.
3. d'ajouter le texte suivant dans la promesse de vente :
« Le projet de construction, approuvé par la Commission consultative d'architecture et d'urbanisme respectera strictement l'art.5 « Nouvelles constructions » du Règlement du plan partiel d'affectation « Bourg de Rive » ainsi que le permis de construire délivré par la Municipalité. Toute construction non conforme sera démolie ».
5. de prélever un montant de CHF 513'000.- sur le montant de la vente et de l'affecter en recette d'investissement des crédits d'extension des Services industriels pour le déplacement de la sous-station électrique (compte No 9144 « Installations des Services industriels » ;
6. d'affecter le bénéfice résiduel de l'opération au fonds de réserve, compte N° 9282-20 « Achats futurs de terrains » après déduction des frais de déplacement de la sous-station électrique et de remaniement parcellaire.

La Commission :

Josette Gaille, présidente et rapporteur
Valérie Annen
Christian Pühr
Christian Udasse

.....

