

Rapport N° 120

Plan de quartier de la Morâche - Demande de crédit d'un montant de CHF 642'000.- TTC pour l'acquisition de parcelles inscrites dans le périmètre du plan de quartier Morâche, une demande de crédit d'un montant de CHF 3'180'000.- TTC pour la réalisation d'un parc public et une demande de crédit d'un montant de CHF 520'000.- TTC pour le financement d'un poste de chef(fe) de projet au Service des espaces verts et forêts pour une durée de 4 ans

Nyon, le 25 octobre 2013.

Au Conseil communal de Nyon

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission, chargée de rapporter sur le préavis No 120, s'est réunie le mardi 16 juillet 2013. Elle était composée de Mmes Véronique Bürki-Henriod, Margaux Carron, Gabrielle Ethenoz-Damond, Doris Uldry, Josette Gaille (présidente et rapporteur) et de MM. Philippe Beuret, Philippe-Jean Perret et Knut Rupprecht,

Les membres de la Commission remercient Monsieur Claude Dupertuis, Municipal et Monsieur Hugues Rubattel, Chef de Service, pour les documents fournis, les explications et leurs réponses aux nombreuses questions soulevées.

Suite à cette première réunion, la Commission a pris la décision de se rencontrer une 2^{ème} fois le mardi 20 août pour avoir le temps de bien étudier ce préavis dont plusieurs points restaient à éclaircir. Lors de cette 2^{ème} séance, tous les commissaires étaient présents à l'exception de Margaux Carron, excusée.

Le 24 septembre, 3^{ème} séance. Véronique Bürki Henriod et Philippe-Jean Perret, excusés, Patrick Buchs remplace Margaux Carron.

Le 16 octobre, visite sur place, Gabrielle Ethenoz-Damond excusée.

Le 21 octobre, nouvelle réunion pour finaliser le rapport.
Excusés : Véronique Bürki Henriod, Philippe-Jean Perret

Ce préavis est l'aboutissement de l'étude votée en 2012 concernant l'aménagement du parc de la Morâche.

EXPLICATIONS MUNICIPALES

Monsieur le Municipal se plaît à relever que les vœux de la commission chargée de l'étude du préavis concernant le financement de l'étude, ont été pris en compte et figurent dans le présent préavis :

- Création d'un WC public
- Espaces et aménagements qui favorisent les échanges entre les usagers du parc
- Rappel du ruisseau du Cossy par une « rivière sèche » sur quelques mètres
- Revêtement bitumeux d'une largeur de 1,50 m. sur toute la longueur de la place.

Coût : ce parc de 12'000 m² reviendrait à un prix de Fr. 200,-- le m², soit bien moins cher que le parc de la Duche qui est revenu à Fr. 350,-- le m². Les frais d'entretien annuels quant à eux sont estimés entre Fr.- 50'000,- et Fr. 70'000,-/an.

Achat des parcelles :

Pour la réalisation des constructions prévues par le Plan de Quartier de la Morâche, il a été convenu avec les propriétaires qu'ils cèdent à la Commune les surfaces nécessaires à l'aménagement d'un parc public. Il est prévu que le parc s'étendrait jusqu'au pied des bâtiments – par contre, *cette clause ne figure ni dans la convention de 1999, ni sur les fiches techniques mises à disposition de la Commission.*

Certaines parcelles auront été cédées gratuitement (parcelles 1341 – 1047 – 625 – 618 pour un total de 1'377 m²) alors que deux autres parcelles auront été cédées en 1999 par convention à titre onéreux – parcelle 616 : 3'160 m² à 150.-/m² et parcelle 623 : 1'080 m² à 100.-/m²). Cette cession a fait l'objet d'une convention signée par la Municipalité et acceptée par le Conseil communal dans sa séance du 4 octobre 1999. Le municipal fait remarquer qu'au prix du marché actuel, ces parcelles seraient beaucoup plus chères. De son côté la commission met le doigt sur les taxes compensatoires que les propriétaires doivent s'acquitter pour le financement des infrastructures et qui ont été fixées dans cette convention à 75.-/m² de surface de plancher (65.- dans la convention Wicki de 2002), alors que les prix de vente en 1999 tournaient autour de 3'000.-/m² de plancher et que le prix de vente du projet immobilier actuel s'approche des 11'000.-/m².

ETUDE DE LA COMMISSION

Relations entre les promoteurs et la Commune de Nyon

Acquisition des parcelles inscrites dans le périmètre du plan de quartier : CHF 642'000,--

Une taxe compensatoire de Fr. 407'000.-- a été prévue, selon une clé de répartition entre les SI, le Service des Travaux et les Espaces Verts.

Une convention a été signée entre la Commune et les promoteurs en 1999 dans laquelle il est clairement indiqué que la « Commune a l'intention de créer une zone d'utilité publique pour la réalisation d'un parc de détente en demandant à chaque propriétaire une participation équitable.

Dans cette convention, sous point 2, la parcelle No 616 est de 1'852 m² alors que, dans le préavis, cette parcelle est de 3'160 m². Renseignements pris, cette parcelle a subi plusieurs mutations, tout comme la parcelle 623 qui figure sur les plans pour 1867 m² alors que la Commune nous propose d'en acheter 1080 m².

Remarques et interrogations de la Commission:

- Pourquoi faut-il acheter des parcelles pour l'aménagement de ce parc alors que d'un côté nous avons des propriétaires qui ont cédé gracieusement leurs parcelles et que, de l'autre côté, nous avons des promoteurs cédant leurs parcelles à titre onéreux alors qu'ils utilisent le parc comme argumentaire de vente (« *Les futurs habitants bénéficieront d'un cadre verdoyant grâce à son vaste parc implanté au cœur du projet* », réalisant ainsi une plus-value non négligeable sur leurs prix de vente ? La Commission estime que tout le monde devrait profiter de ce parc et qu'il serait logique que tous les propriétaires cèdent leurs parcelles aux mêmes conditions, c'est-à-dire gratuitement.

De plus, il est assez surprenant de constater qu'avec les conventions signées le propriétaire de la parcelle 623 a réussi de vendre l'entier de la surface non-construite de sa parcelle à la Commune, d'un côté dans le cadre de la « Petite Ceinture » et de l'autre « au bénéfice » du Parc public, alors que cette partie de terrain sera complètement inutilisable en tant que parc et ne servira finalement que de voie de communication entre la route de St-Cergue, avec un chemin public le long de l'immeuble.

- Pourquoi l'achat de ces parcelles n'a pas été mentionné dans le préavis No 42 concernant le crédit d'étude pour l'aménagement du parc ?
- Pourquoi ce saucissonnage, en plusieurs préavis, pour l'achat de parcelles liées au plan de quartier de la Morâche ?
- Il est rappelé que les parcelles No 613 de 1416 m² et No 5162 de 1296 m² ont été achetées selon préavis 97 pour un montant de CHF 363'000,--. Cet achat a été accepté par le Conseil car les Autorités ont pris l'engagement en 2005 de prendre en charge l'accès aux bâtiments 4 et 5.
- Pourquoi la démolition de la maison Hubacher doit-elle être prise en charge par la Commune ? Cette parcelle No 1537 est de 134 m². Elle a été cédée gratuitement à la ville de Nyon. Les promoteurs ont réservé une arcade au propriétaire dans le nouveau bâtiment et la commune s'est engagée à baliser 2 places de stationnement en faveur des clients de M. Hubacher selon préavis 128 du 7.02.2005.

Lors de la visite sur place, la Commission a été mal renseignée concernant les surfaces à acheter. Sur aucun plan les immeubles sont clairement dessinés. Sous la partie goudronnée il y a un garage souterrain et la Commission s'est étonnée de devoir acheter du terrain qui serait occupé en sous-sol avec tous les risques que cela comporte quant à d'éventuelles infiltrations d'eau. Aucun commentaire de la Municipalité n'est venu contredire ces faits, laissant la Commission perplexe quant aux décisions à prendre. Ce n'est que le 20 octobre au soir que la Municipalité a donné par mail des explications claires quant à ce qui nous était proposé d'acheter :

« Le parking souterrain se trouve entièrement sur la parcelle 615. La Commune n'achète pas la parcelle 615, mais obtient une servitude de passage public qui sera inscrite. Celle-ci va de la rue des Ronsiers (ancienne petite ceinture) passant sous les immeubles, empruntant les escaliers rejoignant la route de St Cergue.

Ce passage est limité, du côté des immeubles 1 à 3, par des bacs à fleurs, soit environ au milieu de la largeur.

La commune prend en charge la couverture (revêtement final) de la surface totale (sur le noir et les escaliers) pour des soucis de qualité de travail et de l'esthétique, le promoteur participant financièrement pour sa partie.

L'entretien, balayage déneigement etc. ne sera effectué par nos services que sur la surface du passage public (servitude).

Quant à la responsabilité des dégâts éventuels au parking souterrain, ils incombent aux seuls propriétaires, soit les propriétaires des immeubles, la Commune n'assumant aucune responsabilité donc aucun frais quant à d'éventuels dommages qui pourraient survenir dans l'avenir.

Cependant, il est indispensable de pouvoir terminer la surface avant cet hiver, le gel pouvant créer des dégâts, dégâts qui pourraient être imputés à la commune. »

Etablissement des actes notariés

Dans le préavis No 97 du 11.02.2013 concernant le plan de quartier Morâche, figurait dans les comptes un montant de Fr. 82'000.- pour l'établissement des actes notariés avec notamment une note précisant : « 3 actes sont établis par le notaire.....la Municipalité a préféré demander la totalité de leurs prestations dans ce seul préavis »

Selon les dires de Monsieur le Municipal Mayor, dans les frais cités ci-dessus étaient compris les actes notariés pour la vente des parcelles faisant l'objet du présent préavis. Alors pourquoi un montant de Fr. 60'000.- figure-t-il dans le préavis 120 alors que les frais notariés étaient déjà payés selon préavis 97 ?

Oeuvre d'art

La Commission s'étonne du montant de Fr 20'000.- pour la mise en place d'une oeuvre d'art. Il lui semble que les promoteurs pourraient prendre en charge la totalité des frais.

Pour la Municipalité, ce montant a été prévu pour le cas où cette oeuvre devrait être surélevée ou posée sur un support. Pourquoi dans les conclusions, sous chiffre 4, le montant de CHF 60'000.- pour l'achat d'une oeuvre d'art est additionné aux CHF 132'000.- représentant la participation de tiers, alors que son achat ne figure pas dans le préavis ?

LE PARC – descriptif

Accès : Au nord, depuis le chemin du Ronsier, au sud derrière la gare (actuellement marchand de vélos), depuis la route de St-Cergue et depuis la rue de la Morâche.

Murs : Au nord, aménagement du mur existant sur environ 30 mètres
Au sud, mur existant à refaire, plus mur à créer, le tout sur environ 95 mètres

Cheminement piétonnier du nord au sud par un revêtement minéral perméable et par une bande de 1,50 m. recouverte d'un revêtement bitumeux. La Commission s'inquiète de savoir si ce revêtement sera suffisant car il est à prévoir que des jeunes vont dévaler la pente en rollers ou planche à roulettes.

La partie nord en pente sera engazonnée et arborisée ainsi que les alentours de la place de jeux et de rencontre.

Des bancs en béton seront construits sur toute la longueur du parc, soit environ 60/70 m., ils seront partiellement recouverts de bois et à certains endroits de dossiers.

Place de jeux : Deck = place recouverte de bois avec quelques bancs.

Les jeux des enfants seront prioritairement en acacia avec des cordages pour être le plus proche possible de la nature. Une table en bois de 8 m. de long, avec bancs est prévue pour les piques-niques.

Jeu de boules : il sera possible de jouer aux boules sur les places recouvertes de minéral.

Rivière sèche : caillouteux, sans écoulement d'eau, à l'exception peut-être durant l'été où on pourrait laisser un point d'eau ouvert avec un filet d'eau, ce qui pourrait déboucher par environ 5 cm. d'eau sur le parcours de cette rivière. Il y aura également un pont et un mur avec siège pour permettre aux parents de surveiller leurs enfants qui pourront patauger dans l'eau. Cette installation est bon marché, elle est mise en place à titre d'essai.

Relation immeuble, commerces et parc

Des bacs serviront de bancs et de séparation entre les immeubles et le parc. Certains commerces seront traversant et auront une ouverture sur le parc. Les plantes de ces bacs seront plantées et entretenues aux frais de la Commune.

Eclairage : doit tenir compte des immeubles voisins tout en assurant une certaine sécurité. Il sera bien présent sur les chemins. Il est prévu des tubes en attente sur les pelouses pour le cas où il deviendrait nécessaire d'avoir plus d'éclairage. Peut-être que des luminaires qui s'allument lorsque quelqu'un passe serait à étudier en cas de besoin.

Un WC mixte, avec système de lavage et rinçage, est prévu pour le prix de Fr. 130'000.-. Si ce prix paraît élevé, il faut tenir compte du raccordement au collecteur. C'est une construction résistante et performante avec un aspect bois, bien intégré dans le cadre du parc.

Plantations : priorité sera donnée aux arbres et plantes « bien de chez nous ». Ce parc sera bien arborisé et, dans les bords, végétalisé. On pourra voir, dans le prolongement du Cossy, quelques végétaux exotiques. Pour les plantes au sol, il est prévu plusieurs espèces pour des floraisons à longueur d'année.

Entretien du parc

La première année, le parc sera entretenu par l'entreprise chargée de son aménagement. Par la suite, le coût de l'entretien peut se calculer entre CHF 4.- et CHF 6.- le m², soit entre CHF 50'000.- et CHF 70'000.- par année.

POSTE DE CHEF DE PROJET AU SERVICE DES ESPACES VERTS

Municipalité :

Actuellement, le Chef de Service ne peut pas assumer le suivi des futurs parcs du Reposoir et de La Morâche. Il devient urgent d'engager une personne sur 4 ans. Pour la suite, la Municipalité pourrait demander que ce poste devienne permanent, selon les projets en cours.

Motifs exposés pour la création du poste :

Tous les aménagements et plantations sur les axes routiers et terrains communaux sont du ressort du Service des Espaces verts.

De nombreux projets en cours sont établis par des architectes indépendants. Ensuite, le Service des Espaces Verts doit reprendre ces études et les coûts d'exploitation sont très chers. En intervenant en amont, des économies pourraient être trouvées. Pour chaque projet en ville, le Service des Espaces verts est concerné et le Chef de service doit assister à de nombreuses séances.

Aucun nouveau poste n'a été accordé à ce Service depuis 1992. Grâce à l'achat de machines performantes, il y a eu gain de temps et le personnel s'est beaucoup impliqué pour trouver des économies et optimiser au maximum le rendement de l'ensemble des travaux.

Actuellement, le Chef de Service est surchargé et sur-sollicité et n'arrive plus à assumer les nombreuses tâches qui lui sont incombées. Il devient donc impératif d'engager un adjoint auquel il pourra déléguer des tâches, ce qui permettra au Service des Espaces Verts de procéder à certaines études, comme les alentours des futurs collèges, qui, aujourd'hui, doivent être confiées à des architectes paysagistes privés.

AMENDEMENTS

La Commission a dû se réunir 5 fois pour tenter de comprendre et démêler l'écheveau compliqué de ce préavis qui comporte de nombreux points d'ombre et d'incertitudes.

Pour toutes les raisons énoncées plus haut, il est dès lors impossible pour la Commission d'accepter en l'état les conclusions de ce préavis, c'est pourquoi nous vous proposons les amendements suivants :

- 1) Sous chiffre 1 des conclusions, un montant de Fr. 60'000.- doit être déduit car il correspond aux frais de notaire déjà payés par le préavis 97.

Amendement No 1

- d'accorder un crédit de CHF 582'000.- TTC pour l'acquisition de parcelles inscrites dans le périmètre du plan de quartier de la Morâche.
- 2) Sous chiffre 4 des conclusions, il y a lieu de déduire des CHF 192'000.- indiqués le montant de CHF 60'000.- représentant le coût de l'œuvre d'art puisque celle-ci ne figure pas dans le coût estimé de la réalisation du parc, page 5 du préavis.

Amendement No 2

- que les recettes d'investissement, participation de tiers, pour un montant de CHF 132'000.- seront portées en diminution des crédits accordés.
- 3) Sous chiffre 2 des conclusions du rapport, la Commission vous propose d'accorder un montant de CHF 1'000'000.- à la Municipalité pour un aménagement public plus adapté aux besoins réels quant à l'utilisation du parc.

Amendement No 3

- d'accorder un crédit de CHF 1'000'000.- pour la réalisation du parc public de la Morâche.
- 4) Sous chiffre 6 des conclusions du rapport : Il n'est pas concevable de mélanger l'achat de parcelles, l'aménagement d'un parc public et l'engagement d'un nouvel employé communal dans un seul préavis. La Commission suggère à la Municipalité de prévoir, par voie budgétaire, l'engagement d'un adjoint au chef de service et vous propose l'amendement suivant :

Amendement No 4

- de ne pas accorder un crédit annuel pour un poste supplémentaire de chef(fe) de projet, pour une durée de 4 ans, pour un montant de CHF 520'000.-.

CONCLUSIONS

Achat des parcelles

La Commission conteste vivement le principe selon lequel les promoteurs vendent des parcelles à la Commune pour en faire un « espace public » alors qu'ils en profitent entièrement pour obtenir une valeur ajoutée pour leurs bâtiments.

La Commission est convaincue que les conventions signées et qui ont été approuvées par le Conseil communal en 1999 auraient pu être mieux négociées, notamment par la mise à disposition gratuite, par les promoteurs, des terrains pour l'aménagement d'un parc public.

Toutefois, selon les experts juridiques, il est très difficile d'attaquer les conventions signées et acceptées par le Conseil communal en 1999. En refusant cet achat, il y aurait un risque de devoir payer des dédommagements conséquents et de finalement se retrouver avec des parcelles privées et clôturées dans ce grand espace de verdure. C'est pourquoi la Commission vous propose d'accepter l'achat des parcelles 616 et 623, telles que présentées par la Municipalité.

Parc public

En se rendant sur place, la Commission a pu constater que ce terrain ~~sera~~demeurera principalement ~~un~~un lieu de passage pour la population du haut de la ville. En effet, le gabarit imposant des immeubles qui l'enferme n'invite guère à en faire un parc de détente et de loisirs et non comme initialement prévu, comme un parc de détente et de loisirs, vu le gabarit imposant des immeubles qui l'entourent. La Commission estime néanmoins qu'il serait important que ce lieu demeure un grand espace de verdure ouvert. ~~C~~C'est pourquoi elle propose au Conseil communal de réduire l'investissement pour l'aménagement de ce lieu public à un (1) million CHF, montant qui devrait l'investissement pour l'aménagement de ce lieu public, ce qui permettrait à la Municipalité d'entreprendre entre autres les travaux minimums et urgents avant l'hiver - comme l'étanchéité de la place goudronnée et l'aménagement des voies d'accès pour les piétons et les pompiers.

Poste supplémentaire de chef(fe) de projet pour une durée de 4 ans

Bien que consciente des difficultés du Service des Espaces Verts pour la bonne gestion des nombreuses tâches qui lui sont confiées, la Commission estime qu'il n'est pas justifié d'intégrer une demande de crédit pour ce poste dans un préavis dédié en premier lieu au plan de quartier de la Morâche. Elle vous propose de ne pas accepter le point 6 des conclusions du rapport tout en suggérant à la Municipalité de revenir par-devant le Conseil avec un nouveau préavis pour l'engagement d'un adjoint au chef du Service des Espaces Verts.

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 No 120 concernant une demande de crédit d'un montant de CHF 642'00.- TTC pour l'acquisition de parcelles inscrites dans le périmètre du plan de quartier Morâche, une demande de crédit d'un montant de CHF 3'180'000.- TTC pour la réalisation d'un parc public et une demande de crédit d'un montant de CHF 520'000.- TTC pour le financement d'un poste de chef(fe) de projet au Service des Espaces Verts et Forêts pour une durée de 4 ans.

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'accorder un crédit de CHF 582'000.- TTC pour l'acquisition de parcelles inscrites dans le périmètre du plan de quartier de la Morâche
2. d'accorder un crédit de CHF 1'000'000.- TTC pour la réalisation du parc public de la Morâche
3. que ces montants seront portés au compte No 9143-20 du patrimoine administratif, dépenses amortissables en 30 ans
4. que les recettes d'investissement, participation de tiers, pour un montant de CHF 132'000.-, seront portées en diminution des crédits accordés
5. qu'un prélèvement de CHF 407'000.- sera effectué en diminution du compte 9282.12, fonds de réserve plan de quartier Martinet-Parc
6. de ne pas accorder un crédit annuel pour un poste supplémentaire de chef(fe) de projet, pour une durée de 4 ans, pour un montant de CHF 520'000.-.

La Commission :

Gabrielle Ethenoz-Damond

Véronique Burki-Henriod

Patrick Buchs

Philippe Beuret

Philippe-Jean Perret

Knut Rupprecht

Josette Gaille, présidente et rapporteur

