

Rapport N° 120

Plan de quartier de la Morâche - Demande de crédit pour l'acquisition de parcelles inscrites dans le périmètre du plan de quartier Morâche, demande de crédit pour la réalisation d'un parc public et demande de crédit pour un chef de projet

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission chargée de rapporter sur le Préavis No 120 est composée de Mmes Véronique Bürki-Henriod, Margaux Carron remplacée (après démission) par M. Patrick Buchs, Gabrielle Ethenoz-Damond, Josette Gaille (Présidente), Doris Uldry (Rapporteuse de minorité) 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 leurs explications ainsi que pour leurs réponses aux nombreuses questions soulevées.

Pour l'essentiel la minorité de la commission se réfèrera au rapport de majorité, qui reflète très bien les discussions que la commission a eues. Néanmoins nos conclusions diffèrent du rapport de majorité.

Après plusieurs séances et une visite sur place, il reste toujours beaucoup de questions ouvertes. A chaque séance nous avons reçu des informations, parfois contradictoires, souvent incomplètes, qui ont amené d'autres questions.

La commission a dû travailler sous la pression du temps, de la Municipalité et surtout du promoteur.

Beaucoup de questions sont liées au remaniement parcellaire.

Pour plus de clarté, il n'est fait allusion dans ce rapport qu'à la convention signée entre la SI Morâche et la Municipalité de Nyon et approuvée par le Conseil communal dans sa séance du 4 octobre 1999, ci-après : la convention.

A la lecture de l'article 3 de la convention, il est à remarquer que la Commune a accordé un droit à bâtir supplémentaire de 16,6% au promoteur, celui-ci n'a en tout cas pas été spolié dans cette affaire.

Et dans le même article :

« Les scénarii suivants peuvent être envisagés pour procéder au remaniement parcellaire :

a) accord à l'amiable entre les propriétaires concernés

Dans ce cas, après l'approbation du P.Q. par le Conseil communal de Nyon, mais avant la ratification par le Département des Infrastructures, les propriétaires remettront à la Commune de Nyon une déclaration d'un notaire certifiant qu'il est en possession de tous les éléments et signatures nécessaires à l'inscription au Registre Foncier des remaniements parcellaires dès la ratification du P.Q. par le Conseil d'Etat.

La déclaration du notaire sera accompagnée d'un plan de géomètre définissant les nouvelles parcelles.

b) *syndicat d'amélioration foncière*

Dans la mesure où les propriétaires ne parviendraient pas à un accord à l'amiable, la Municipalité prendra l'initiative pour la formation d'un syndicat conformément à la Loi sur les améliorations foncières.

Les frais inhérents à cette procédure seront mis à la charge des propriétaires proportionnellement aux droits à bâtir qu'ils auront obtenus. »

La procédure n'a pas été respectée et notamment personne n'a pu voir de plan de géomètre définissant les parcelles à acquérir. Comment peut-on demander un crédit pour acheter du terrain sans que la Commission ne sache exactement les limites et les surfaces des parcelles. Comment les Conseillers communaux peuvent-ils se prononcer en leur âme et conscience sur une dépense sans savoir ce qu'ils achètent.

Dans la convention il est mentionné à l'Art. 3bis « *La cession par les propriétaires à la Commune de Nyon des surfaces (la cession des terrains nécessaires pour le parc et les routes) définies à l'art 5 de la présente convention interviendra dès la ratification du plan de quartier par le Département des infrastructures* ».

Pourquoi ceci n'a-t-il pas été fait en temps requis ? Pendant tout ce temps les promoteurs ont pu occuper gratuitement ces terrains comme emprise de chantier ! Ces terrains auraient été propriété de la Commune qui aurait pu les louer pour un montant non négligeable.

Enfin l'Art. 5 stipule que : « *Lors de la réalisation totale ou partielle des constructions prévues par le P.Q., la propriétaire s'engage à céder à la commune les emprises nécessaires à la réalisation de la Petite Ceinture ainsi que les surfaces nécessaires à l'aménagement du parc public. Ces cessions seront effectuées à Fr. 100.- le m² pour les surfaces nécessaires à la réalisation de la Petite Ceinture et de Fr. 150.- le m² pour les surfaces nécessaires à la réalisation du parc public.* »

Aujourd'hui il s'agit de respecter à la lettre la convention et de demander la cession uniquement de la surface nécessaire à la construction du parc. La Commune n'a aucune obligation d'acheter des terrains qui ne conviennent pas à la réalisation raisonnable de ce parc public où les usagers se sentiront partout à l'aise et où les habitants des immeubles ne se seront pas dérangés par la présence de public sous leurs fenêtres. La Commune n'a pas à assumer l'entretien de cheminements servant d'accès aux habitants et aux commerces des immeubles.

L'argument véhiculé par la Municipalité consiste à dire qu'elle s'est engagée et qu'elle doit respecter ses engagements. Non seulement la Municipalité ne s'est pas engagée aux termes de la convention mais encore, si elle l'avait fait, ce serait sous réserve de l'approbation du Conseil communal.

Divergence entre le règlement du P.Q. de la Morâche, la convention et la réalité.

P.Q. art 13.2 REMANIEMENT PARCELLAIRE

« Les surfaces non-constructibles affectées au parc public et aux circulations publiques seront cédées gratuitement à la commune. »

Convention : Art 5 : « *... 150.-Fr le m² pour la surface nécessaires à l'aménagement du parc public.* »

P.Q. art.26 DISPOSITIONS FINALES

« Le plan de quartier abroge toute disposition contraire.

Le plan de quartier et son règlement d'application entreront en vigueur dès leur ratification par le Département en charge du dossier. »

Si l'on veut respecter à la lettre les termes du P.Q. c'est l'article 26 du règlement qui fait foi. La convention est là pour préciser des dispositions et non pour contredire le règlement du P.Q.

Juridiquement la convention contredit les termes du P.Q. Selon la juriste de la ville de Nyon que nous citons : « *Le PQ à force de loi, les conventions qui y sont rattachées ont à mon avis « PRESQUE » la même force juridique* » fin de citation. Donc, les terrains devraient être cédés gratuitement ou à 150.- Fr le m² ?

La question reste posée et elle vaut Frs 642'000.- à elle seule !

Particularités annexes

Le terrain naturel est en pente plus ou moins importante. Le préavis prévoit de combler la pente, côté As de Pique, avec un mur de soutien de 1,90 mètre de hauteur ! La Municipalité nous dit qu'on va pouvoir jouer aux boules !

Lors de la visite sur place, M. le Municipal Dupertuis nous a dit qu'il y a un projet d'accès à la gare du Nyon-St.-Cergue depuis le parc de la Môrache. Où en est-on avec ce projet ? Aucune mention n'est faite dans le préavis. Est-ce qu'à peine fini de construire, le parc subira un nouveau chantier pour construire une nouvelle entrée à la gare ? Quels seront les coûts de cette construction ?

Il y a une grande zone derrière l'immeuble de la Môrache, elle longe le bâtiment, suit un escalier et finit sur une grande place. Sous cette place sont construits les parkings privés. Cette zone est selon le préavis incluse dans le parc. Cela veut dire que l'on prévoit d'installer du mobilier urbain, de fleurir et d'entretenir à vie cette place privée ! Il nous a été dit en commission que la Ville a prévu de réaliser l'étanchéité de surface de la place et le revêtement des escaliers. Nous n'avons pas pu trouver, ni dans les conventions, ni dans le P.Q. un article qui oblige la Commune à faire ces travaux. Cela ne manquera pas de poser de grands problèmes de responsabilités par la suite, si la commune fait des travaux sur un terrain privé, avec des parkings en sous-sol.

Si c'est réellement une obligation et que ce revêtement doit être posé avant l'hiver, nous encourageons la Municipalité à ouvrir le dialogue avec le promoteur pour que ces travaux puissent se faire rapidement. Si la Municipalité doit, et seulement si elle s'y est engagée formellement, payer les travaux, elle peut le faire avec un crédit supplémentaire au vu de l'urgence.

La minorité de la Commission refuse totalement que la Commune doive entretenir ces surfaces privées, elle considère qu'il y a un droit de passage coutumier, la Municipalité devrait saisir l'opportunité du remaniement parcellaire pour faire inscrire une servitude de passage à pied.

Conclusions

En l'état actuel, il subsiste beaucoup trop de points d'interrogations, en plus de tous ceux qui sont mentionnés dans le rapport de majorité.

Le simple fait que le rapport de majorité ne propose pas moins de 4 amendements majeurs indique bien l'état de confusion dans lequel a été plongée la Commission.

La procédure établie par le règlement du P.Q. n'a pas été régulièrement suivie, des points importants du règlement et de la convention n'ont pas été respectés. Ils constituent aujourd'hui autant d'interrogations que de craintes pour l'avenir. Le Conseil n'est pas en mesure de se prononcer de manière objective, de nombreux éléments font encore défaut comme par exemple un plan de géomètre établissant avec exactitude les limites et surfaces des parcelles à acquérir.

Il n'est pas acceptable dans ces conditions d'accorder un crédit pour acheter des terrains dont on ne connaît pas la surface. La minorité de la commission souhaite que la Commune puisse acquérir aux meilleures conditions les terrains nécessaires, et uniquement les terrains nécessaires à la construction du parc, elle pense que la construction d'un parc à la Môrache sera utile à la population. Si la Ville doit respecter des engagements qu'elle aurait pris par le passé, ils ne sont pas clairement définis dans ce dossier. La minorité de la Commission ne veut pas rejeter le préavis et pour cela demande, selon l'article 64 du règlement du Conseil communal, son renvoi à la Municipalité pour une nouvelle étude tenant compte de toutes les observations et remarques faites, aussi bien dans ce rapport que dans celui de majorité. Elle souhaite en outre que la procédure soit respectée en tout point et que tous les éléments litigieux soient définitivement éclaircis.

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 :

de renvoyer le préavis No 120 à la Municipalité pour nouvelle étude tenant compte de toutes les observations et remarques faites, aussi bien dans ce rapport que dans celui de majorité.

La Commission :

Doris Uldry