

Rapport N° 128 Adoption du plan de quartier « Vallon du Cossy »

Nyon, le 13 octobre 2013

Au Conseil communal de Nyon

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La commission composée de Mesdames G. Ethenoz-Damond, F. Darbre Gubbins et de Messieurs, B. Willi, K. Rupprecht, M. Marques (remplaçant Y. Cornu) et de P. Girard (président et rapporteur) s'est réunie le 18 septembre 2013. Messieurs P. Buchs et A. Cattin étaient absents. La commission a reçu Madame la Municipale F. Freymond-Cantone et le chef du service de l'urbanisme, Monsieur B. Woefray. Elle les remercie pour leurs explications et réponses aux questions posées.

Pour rappel ce plan de quartier (PQ) « Vallon du Cossy » reprend le PQ « Cortot-Rosiers » adopté en 1993 auquel il a été ajouté un sous-périmètre III. Il reprend sans modification le sous-périmètre I du PQ « Cortot-Rosiers ».

Cette planification fait suite à une demande de propriétaires en 2004. Compte tenu que ce PQ entrera en vigueur, si tout se passe normalement, au début 2014, on constate donc qu'il aura fallu une dizaine d'années pour le finaliser. Il faut savoir que ce PQ s'étend sur 22 parcelles ce qui représente des propriétaires ayant des intérêts divergents. En effet, autant il y avait des propriétaires désirant valoriser leur parcelle, autant il y en avait qui n'y voyaient aucun intérêt, ce qui explique le temps qui a passé depuis les premiers coups de crayon. Il a fallu donc trouver le plus petit dénominateur commun pour rassembler tout le monde autour de la table.

Le service de l'Urbanisme s'est donc attelé à un long travail de conciliation (voire de réconciliation), d'arbitrage, de persuasion et de négociation tout en faisant quelques concessions pour faire avancer le dossier. On peut comparer l'élaboration de ce PQ à la construction d'un château de cartes : beaucoup de patience et pas d'accroc pour y parvenir.

Le côté très intéressant de ce PQ tient du fait que nous faisons là du renouvellement urbain, c'est-à-dire que l'on reconstruit un quartier sur lui-même. C'est la première expérience de ce genre à Nyon. Il gardera un caractère résidentiel et arboré tout en multipliant par quatre le nombre d'habitants (actuellement une centaine).

Les plans colorisés joints au préavis montrent bien le futur du quartier quant à la forme et la hauteur que pourront avoir (au maximum) les immeubles. Il a été tenu compte du parcellaire afin d'évoluer pour éviter tout blocage ; cette manière de procéder donnera une certaine flexibilité qui permettra de réaliser des constructions indépendamment des autres parcelles. Il faut aussi être conscient que cela prendra de nombreuses années avant que le quartier ait complètement muté, car certains propriétaires, tout en étant satisfait des droits à bâtir qu'on leur donne, ne sont pas du tout pressés de les utiliser.

Un commissaire a regretté que l'on ne donne pas la possibilité de plus densifier en autorisant quelques étages supplémentaires en regard des immeubles implantés en bordure du PQ (Cortot côté gare et Levratte côté Jura). En fait ce point du PQ est le résultat des négociations avec les

propriétaires ; en donner plus aurait amener à un blocage. On retrouve ici la difficulté à négocier avec un grand nombre de propriétaires par rapport à un seul (PQ Marans-Couchant pour citer un exemple récent).

On notera que la Commune a depuis longtemps une stratégie quant aux développements de plan de quartier. Elle travaille à la fois sur le droit public et le droit privé : ce que l'on n'arrive pas à régler dans le cadre du droit administratif est réglé par la voie de convention ; la convention est un acte privé qui consiste en un agrément entre différents propriétaires ou entre propriétaires et commune. C'est donc par ce biais que l'on négocie les servitudes

Il est prévu que la commune reprenne les deux chemins (Cossy et Rosiers). Ils seront élargis et reliés entre eux afin de créer une boucle à sens unique nécessaire pour absorber l'augmentation de trafic que générera l'arrivée de nouveaux habitants. Un commissaire fait remarquer, à raison, que le sens de circulation planifié (entrée/sortie depuis/sur l'avenue Cortot) n'est pas logique et devrait être inversé soit le même sens que devant la pharmacie Cortot; c'est un point qui devrait être étudié avant la phase de réalisation.

Les infrastructures que la Commune va reprendre sont vieilles, aussi bien en surface qu'en sous-sol, il faudra donc les remettre à neuf . C'est là l'une des concessions faites aux propriétaires : c'est la meilleure solution pour que l'ensemble des acteurs aillent dans le sens que l'on souhaite. A ce sujet veuillez vous référer au tableau figurant sous « Incidences financières » à la page 6 du préavis. Il faut également être conscient que la reprise de ces chemins engendrera des frais d'entretien (balayage et déneigement par exemple).

D'un autre côté, la reprise des chemins par la commune leur donnera un caractère public et, à terme, il sera possible d'accéder directement au sentier du Cossy par ces deux chemins ; cet accès se fera par l'inscription de servitudes avant la délivrance de permis de construire des parcelles impliquées. Toujours concernant le sentier du Cossy, il sera élargi d'environ 80 cm (croisement de deux poussettes possible !) sur tout le cheminement courant le long des parcelles concernées par le PQ. C'est aussi la solution des servitudes, actuellement en cours de finalisation, qui a été choisie pour cette opération; à noter que le dossier du PQ ne sera pas transmis à l'Etat pour approbation tant que ces servitudes n'auront pas été signées.

Même si cela n'a rien à voir avec ce préavis, pour rappel, le sentier du Cossy se trouve sur le terrain du Nyon – Saint-Cergue et que la commune a un droit de passage à cet endroit. Pour les autres parcelles longeant ce sentier en amont et en aval et où il subsiste encore des goulots d'étranglement la Municipalité entend utiliser toutes les possibilités qui s'offrent à elle pour tenter de négocier son élargissement. Pour finir, nous rappelons ici l'importance de ce sentier puisqu'il constitue l'axe majeur nord-sud de la mobilité douce de notre Ville.

Concernant les incidences financières, la commission s'est étonnée du montant facturé pour la taxe d'équipement de base (fr. 85.-/m²). Cela paraît peu important par rapport aux prix valables actuellement. En fait ces prix ont été négociés en 2006/2007 et proposés à la mise à l'enquête en 2010 et bloqués dès ce moment. Les montants des recettes figurant dans le tableau ont été calculés en tenant compte d'une densification maximale, par contre on ne tient pas compte d'autres recettes telles que taxe de permis de construire, de raccordement, et, aussi, des futures rentrées fiscales générées par les nouveaux habitants.

Conclusions

La commission juge les solutions proposées pour l'élaboration de ce plan de quartier très intéressantes. C'est la première fois que l'on mène à Nyon une réflexion quant à la manière de « reconstruire » un quartier en densifiant tout en lui gardant une bonne qualité de vie. Cela n'a pas été facile tant il a fallu tenir compte des différents intérêts en jeu par rapport à la Commune mais aussi par rapport aux différents propriétaires. Il y a peut-être quelques défauts, mais gageons que le résultat sera bon et qu'il apportera quelques enseignements pour des projets futurs.

L'intérêt pour notre Commune consiste en l'apport d'appartements supplémentaires dont nous avons bien besoin et l'arrivée de nouveaux contribuables, mais aussi de la possibilité d'accéder, à terme, directement au sentier du Cossy par les deux chemins. D'autre part, l'élargissement dudit sentier du Cossy est une excellente nouvelle pour l'ensemble des commissaires présents.

En conclusion, c'est donc à l'unanimité que les membres de la commission chargée d'étudier ce préavis vous demandent de l'accepter.

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

Le Conseil communal de Nyon

vu le préavis N° 128 concernant l'adoption du plan de quartier « Vallon du Cossy »,
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'adopter le plan de quartier « Vallon du Cossy » en application de l'article 58 LATC ;
2. d'approuver les deux conventions entre les propriétaires et la Commune de Nyon.

La Commission :

Mmes G. Ethenoz-Damond et F. Darbre Gubbins
MM B. Willi, K. Rupprecht, M. Marques, P. Buchs, A Cattin et P. Girard (président et rapporteur)