

Rapport N° 186

Octroi d'un droit de superficie (DDP) sur la parcelle N° 2448 en faveur de la Fondation du Midi pour la construction d'un EMS

Nyon, le 15 février 2015

Au Conseil communal de Nyon

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission composée de Mesdames Aurélie Bodeman, Danièle Schwerzmann, Béatrice Enggist et Yara Barrense-Dias (présidente et rapportrice), ainsi que Messieurs Régis Joly, Maurice Gay, Blaise Rochat et Bernard Ueltschi s'est réunie le 14 janvier 2015. La commission tient à remercier Madame la Municipale Fabienne Cantone et Monsieur Woeffray, chef de service, pour leurs explications.

Introduction

Ce projet concerne une parcelle en main communale d'utilité publique connue, dans un premier temps, pour avoir été l'emplacement d'un projet pour l'EVAM. La Municipalité souhaite donner un droit de superficie (DDP) à la Fondation du Midi afin de permettre à cette dernière de construire un établissement médico-social (EMS). Se trouvant face à un très grand besoin d'extension depuis de nombreuses années, la Fondation du Midi est très enthousiaste quant à l'emplacement de cette parcelle car, en plus de permettre la construction d'un bâtiment, elle permet d'avoir de l'espace de manière générale, notamment pour la partie psychiatrie de l'âge avancé. Si le DDP est accordé, le projet architectural sera un projet de la Fondation et non de la Commune. La parcelle est relativement immédiatement constructible mais il reste une incertitude juridique qui est actuellement en train d'être réglée et que l'EVAM avait également rencontré, celle sur la convention.

Questions de la commission

1) *Dans le préavis, il est indiqué que des discussions avec les signataires de cette convention sont en cours. Quelle est la nature de ces discussions et les rapports avec les signataires ?*

Les signataires de la convention font opposition à un abribus sur cette parcelle. Cette opposition est dorénavant montée jusqu'au Tribunal Cantonal et le recours s'avère être assez compliqué car il touche beaucoup de points. Comme il y a une affaire juridique en cours, les discussions sont totalement stoppées. Le recours est déjà en anticipation du futur projet.

2) *Le préavis parle d'une limitation à 60 lits. Pourrait-on envisager de mettre plus de lits ?*

C'est un chiffre qui est considéré comme bon car il permet d'avoir suffisamment de lits dans une optique d'économicité, mais il permet également une atmosphère correcte et agréable. En plus de cette notion d'économicité, ce chiffre de 60 lits fait écho à la planification cantonale. En effet, le Canton a estimé que le besoin en lits dans la région Nyonnaise, compte tenu de ce qui se faisait ailleurs, était de 30 lits. De plus, depuis de nombreuses années, une solution est recherchée par

rapport à la maison de Bourgogne qui est un immeuble vétuste requérant beaucoup de travaux. Cet EMS devrait donc permettre de remplacer les 30 lits de Bourgogne qui s'ajoutent alors aux 30 de la planification cantonale.

3) *Par rapport au plan de quartier (PQ), lors d'un conseil, le Syndic avait parlé du PQ des Fontaines. Il avait alors relevé que les conventions faisaient partie intégrante du PQ déposé au service de l'Urbanisme et qu'elles demeuraient en force aussi longtemps qu'elles n'étaient pas abrogées par la même procédure que pour leur signature. Il a ajouté que la Municipalité n'entendait pas s'écarter de ces conventions. Un commissaire souhaite la garantie que, pour cette parcelle, soient appliquées les mêmes règles que pour la convention des Fontaines.*

Sur ces questions, le chef de service rappelle que si le conseil approuve le PQ, il n'approuve pour autant pas la convention. Donc s'il y a abrogation de la convention, c'est uniquement entre la Municipalité et le signataire. C'est un acte privé, c'est comme un contrat, il n'est donc pas possible d'avoir une autre solution.

4) *Le préavis parle de 60 lits et il faut compter 68m² par lit. La surface brut de plancher de l'immeuble serait donc de 4081m² alors que la surface de la parcelle est de 3639m², ce qui représente un CUS (coefficient d'utilisation du sol) de 1.12 dans une zone à faible densité.*

Nous ne sommes pas dans le cadre de la zone industrielle (ZI) qui dit que pour 1m² de la ZI il y a 1m³ de construction. Dans la zone d'utilité publique, ce point n'est pas réglé de manière claire, il est donc permis à l'autorité communale de définir les droits à bâtir.

5) *Ce projet s'inscrit dans une zone à densité faible, or selon le règlement du PQ, les bâtiments ultérieurs doivent avoir une unité architecturale avec les bâtiments existants. Comment le garantir avec un projet si dense ?*

La densité préautorise les constructions à plusieurs étages et il n'est pas prévu de modifier le caractère architectural du quartier de manière substantielle. Nous sommes très proches de la typologie des habitations existantes. D'ailleurs, la Fondation du Midi aura l'obligation de faire un concours d'architecture et de respecter l'unité architecturale. De plus, la Fondation du Midi devra travailler avec un groupe de travail dont fera partie la Ville et les représentants de l'Etat. La Ville pourra donc défendre l'unité architecturale.

6) *Un commissaire souhaite un avis de droit par un avocat indépendant pour éviter ce qui s'est passé avec l'EVAM.*

Les conditions des zones d'utilité publique et du médico-hospitalier sont très claires dans la loi, un avis de droit serait donc inutile (art.65 sur la zone d'utilité publique, chapitre 10 du règlement communal sur le plan d'extension). Un EMS ne posera pas de problème et cela demanderait un nouveau crédit.

7) *Par rapport à la psychiatrie de l'âge avancé, la Fondation du Midi ne semble actuellement pas proposer ce volet.*

Aujourd'hui, à Nyon, il n'y a pas de psychiatrie de l'âge avancé car il faut un environnement fermé avec des systèmes de contrôle d'errance pour savoir à tout moment où sont exactement les patients et ce n'est pas possible dans un milieu ouvert. Dans le préavis, l'indication de la mise à disposition d'un lieu de tranquillité et d'un parc fermé concerne les promenades de ces patients.

8) *Pour le DDP du préavis 185, il y avait une estimation d'un prix de 16.-/m². Pour le DDP à la Fondation du Midi, il y a le même prix indiqué alors que c'est une autre zone.*

La raison est relativement simple. Les mêmes conditions que celles pratiquées pour l'EVAM ont été appliquées car il n'y a pas de raison de faire un autre traitement. Si les mêmes conditions n'avaient pas été appliquées, le prix aurait été infiniment plus bas. Les zones d'intérêt d'utilité publique ne valent pas grand chose car seule une collectivité peut construire dessus. Ce prix a été discuté avec le Canton, un représentant de l'Etat était toujours présent lors des négociations. De plus, ce projet concerne la prise en charge des personnes, ce n'est pas un but commercial. L'objectif est donc de ne pas avoir un prix excessif du foncier qui risquerait de péjorer le projet.

9) *La durée du DDP est de 99 ans, alors que le DDP du préavis 185 avait une durée de 50 ans, comment expliquer cette différence ?*

C'est le principe de la durée d'investissement. Nous partons de l'hypothèse qu'un bâtiment industriel se détériore plus facilement, alors que pour le cas du DDP pour la Fondation du Midi, nous sommes dans du plus solide et du plus durable.

10) *Le préavis parle d'éventuels coûts à l'assainissement, avez-vous connaissance de quelque chose ?*

Non, c'est une simple précaution. Il y a des collecteurs qui traversent, il faudra les bouger mais cela fait partie d'un chantier normal.

11) *Qu'est-ce qu'un droit de réméré ?*

S'il n'y a pas d'engagement de la procédure dans les 2 ans, on revient automatiquement et sans frais pour récupérer et regagner l'usage de la parcelle.

12) *Par rapport aux habitants du quartier, comment ont-ils accueilli ce projet?*

Il y a des gens qui se situent derrière la parcelle qui s'inquiètent du chantier et de la circulation, il y aura donc des oppositions mais comme à chaque nouvelle construction. Dans l'ensemble, il y a eu une bonne réception du projet.

Conclusion

Même si certaines réticences ont été avancées par certains commissaires quant à la densité de ce projet, la très grande majorité considère qu'il s'inscrit parfaitement dans ce quartier. Sur les 60 lits présentés, 30 font écho à la planification cantonale et 30 visent à remplacer les lits de la maison de Bourgogne, immeuble dorénavant vétuste, pour qui, depuis 1992, une solution est recherchée. Conscient des besoins en matière de placement des personnes âgées, aucun membre de la commission ne conteste le projet de construction d'un nouvel EMS et l'octroi d'un DDP à la Fondation du Midi sur cette parcelle communale actuellement inutilisée.

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la (les) décision(s) suivante(s) :

Le Conseil communal de Nyon

vu le préavis N° 186 concernant l'octroi d'un droit de superficie (DDP) sur la parcelle N° 2448 en faveur de la Fondation du Midi pour la construction d'un EMS,

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 :

- d'octroyer un DDP sur la parcelle N° 2448 en faveur de la Fondation du Midi pour la construction d'un EMS.

La Commission :

Barrense-Dias Yara (présidente et rapportrice)
Bodeman Aurélie
Enggist Béatrice
Schwerzmann Danièle
Gay Maurice
Joly Régis
Rochat Blaise
Ueltschi Bernard