

Rapport N° 261

Adoption du plan partiel d'affectation « En Clémenty »

Nyon, le 2 juin 2016

Au Conseil communal de Nyon

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission s'est réunie à deux reprises à la salle des Maquettes, Place du Château, les mardis 19 avril et 3 mai en présence de Mmes Gabrielle Ethenoz-Damond, Florence Darbre-Gubbins, ainsi que Messieurs Victor Allamand, Stéphane Delley, Yves Félix, Yves Gauthier-Jaques et Laurent Miéville (Président-rapporteur). Monsieur Christos Kornaros était excusé.

La commission remercie Madame la Municipale Fabienne Freymond-Cantone et le chef du Service de l'urbanisme Monsieur Bernard Woeffray pour leur présence et leur disponibilité.

Introduction

En préambule, Madame la Municipale Freymond-Cantone souhaite souligner que ce plan partiel d'affectation ne doit pas être assimilé à un projet architectural associé à une demande de permis de construire. Il convient néanmoins d'en définir les contours, à savoir 6 bâtiments, environ 300 personnes et une trentaine d'emplois. Le PPA est rendu nécessaire de par la nécessité de réviser le plan de quartier.

Un élément central de ce dossier est pour la Ville d'avoir pu se mettre d'accord avec les propriétaires par Convention, d'un quota de 20% de logements d'utilité publique ((LUP) à loyers plafonnés pendant 10 ans (max 260.-/m²) en échange de droits à bâtir supplémentaires amenant le coefficient d'utilisation du sol (CUS) à 1.0 au lieu de 0.8.

Demande d'information supplémentaire de la part de la commission

Lors de la première séance, la commission a sollicité plusieurs compléments d'information à savoir :

- Le rapport explicatif soumis par la Ville au Canton selon l'article 47 de l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire.
- Le plan des servitudes.
- Le plan mentionné comme annexe dans la Convention entre la Ville et les propriétaires de la parcelle 511 située au centre du PPA.
- La localisation géographiques des opposants.
- Le coefficient d'utilisation du sol autour de la parcelle 511.

Elle remercie la Municipalité de lui avoir transmis ces documents de manière complète et rapide.

La question des servitudes

Un sujet qui a intéressé la commission est celui relatif aux servitudes - celles du sentier de la Haute Combe en particulier.

Selon le chef de Service de l'urbanisme, la situation actuelle est composée de servitudes croisées dominants/dominés pour les propriétaires des deux parcelles attenantes au sentier de la Haute Combe.

Les propriétaires de la parcelle 511 à construire sont prêts à verser leur servitude au domaine public, permettant ainsi d'aménager un accès élargi le chemin sur leur parcelle mais pas les voisins de la parcelle 500. Une acceptation conjointe de verser la servitude en domaine public aurait permis d'aménager de manière plus complète le sentier de la Haute Combe dont l'équipement aurait été également aménagé à la charge de la Commune alors que la situation actuelle limite les frais d'éclairage aux charges d'exploitation assumées par la Commune, l'entretien ordinaire restant à la charge des propriétaires de la Haute Combe.

Dans tous les cas, ces désaccords en matière de servitude ne peuvent pas selon la Ville bloquer le processus (si le Conseil accepte le préavis naturellement).

20% de LUP et CUS à 1

La discussion s'est ensuite focalisée principalement autour de l'approche proposée de la Municipalité visant à obtenir un quota de 20% de logements d'utilité publique à loyers plafonnés en échange de droits à bâtir plus importants amenant le coefficient d'utilisation du sol (CUS) de la parcelle 511 à construire à 1.0. Comme souligné par la Municipale Freymond-Cantone, c'est une volonté de la Municipalité que de pouvoir proposer plus de logement d'utilité publique.

Plusieurs commissaires sont néanmoins sceptiques que ce quartier soit réellement adapté à une telle politique, au demeurant encore peu répandue dans les faits (autre exemple récent, celui du Stand).

Plusieurs raisons militent selon eux en effet pour maintenir un CUS à 0.8 en adéquation avec le règlement sur le plan d'extension actuel (article 29) :

- Un CUS des parcelles attenantes inférieur à 1 aboutissant à une densité peu homogène.
- Des bâtiments jugés imposants, en particulier par rapport à une construction récente en contre-bas (parcelle 508) qui sera privée d'une partie non négligeable d'ensoleillement.

Selon la Municipale Freymond-Cantone, la différence de hauteur des bâtiments entre un CUS de 0.8 et de 1 n'est pas très importante (environ un demi étage selon Mr Woeffray). Un CUS de densité 1.0 est en ligne avec l'évolution de la politique fédérale et vaudoise en la matière. Une réelle demande existe pour ce type de constructions proches de la gare. A ses yeux il s'agit d'un projet où l'intérêt public doit être prépondérant aux yeux du Conseil communal. Si les opposants souhaitent défendre leurs intérêts privés, ils disposent de voies légales et de tribunaux pour le faire cas échéant. Un vote du Conseil communal ne levant pas toutes les oppositions bloquerait le projet dans son ensemble.

Le chef de Service Woeffray tient à préciser que depuis plusieurs années les nouveaux plans de quartier reflètent ce souhait de densifier et aucun d'entre eux ne proposent un CUS aussi bas que 0.8. Pour le surplus, le centre-ville à un CUS de 3.

De même, plusieurs commissaires émettent des doutes sur le taux de 20% de logements d'utilité publique à loyers plafonnés pendant 10 ans. Ce taux leur paraît trop élevé dans une telle zone résidentielle. Sans remettre en question le bien fondé d'apporter une mixité de logements, des nuances tenant compte de la situation de chaque quartier devraient être prises en compte.

Pour les autres commissaires la ville doit se densifier et grandir et même si cela apporte aussi des inconvénients, il faut les accepter.

Autres aspects du PPA

Un commissaire s'enquiert des superstructures placées sur le toit (cage d'ascenseur, climatisation) qui ne font pas partie du calcul du volume constructible. Est-ce normal et seront-elles très imposantes sur la toiture comme elles semblent l'être sur les nouveaux bâtiments du quartier Pré Cossy ? Mr Woeffray indique que ces structures sont en effet exclues des volumes constructibles et cela depuis de nombreuses années dans la jurisprudence en la matière. Il existe cependant un droit d'opposition qui limite leur extension de manière générale et celles-ci n'occupent de manière générale qu'une partie du toit.

La question des balcons pouvant également dépasser le volume de construction de 2 m, à condition de ne pas avoir d'emprise au sol, est également abordée par un autre commissaire. Cette possibilité est confirmée par le chef de Service même si pour des raisons de lumière à l'intérieur des logements, ces balcons ne seront pas systématiques et on peut notamment s'imaginer les trouver en particulier côté route pour diminuer l'impact sonore.

Mr Woeffray indique également que pour l'instant, pas de sondages archéologiques n'ont été faits mais cela pourrait intervenir ultérieurement. Egalement les arbres abattus seront remplacés.

Au sujet des oppositions

La question de la perte de vue sur le lac est naturellement un élément sensible, Selon Mr Woeffray, il n'existe pas de droit de vue. D'autre part le terrain étant depuis 1949 constructible, la vue aurait pu être réduite depuis de nombreuses années donc la situation actuelle est plus une chance qu'un acquis.

Au sujet de la place centrale, susceptible de ne pas apporter beaucoup de plus-value en terme de convivialité par comparaison avec sa voisine du complexe de la Haute Combe, la Municipalité se veut optimiste car avec des familles avec jeunes enfants, il faut s'attendre à plus d'utilisation de cette place.

La question du trafic a été aussi évoquée. La Municipalité reconnaît que l'axe routier longeant la parcelle constructible est parfois chargé durant la journée. L'arrivée de nouveaux habitants ne va pas créer ce problème qui existe déjà et dont la solution nécessite une gestion différente de la mobilité en ville de Nyon. Des comptages ont d'ailleurs été refaits en 2015 afin d'assurer que l'impact des nouveaux habitants est assimilable sans accroître de manière sensible les problèmes de trafic déjà constatés. Des feux seront prévus en contrebas de la parcelle mais ne sont pas planifiés au stade actuel au-dessus de la parcelle.

Conclusion

La Commission reste partagée sur le bien-fondé de l'approche volontariste de la Municipalité de porter la densité du PPA « En Clémenty » à un coefficient d'utilisation du sol de 1.0 en dérogation à la règle actuelle de 0.8 en adjoignant une quote-part de 20% de logements d'utilité publique à loyers plafonnés.

Bien que critiquables individuellement, ces éléments ne justifient cependant pas aux yeux de la grande majorité de la Commission un refus du projet dans son ensemble.

La construction de nouveaux logements reste une priorité pour Nyon. A ce titre l'adoption d'un plan d'affectation pour le quartier de Clémenty permettra d'avancer vers ce but en offrant à terme un logement pour plus de 300 personnes.

La Commission partage cette priorité mais estime qu'elle doit s'insérer dans un cadre le plus respectueux possible, non seulement de la loi comme cela est requis naturellement, mais aussi des habitants des zones impactées.

La Commission regrette à ce sujet le manque d'attention porté au dialogue et à la concertation aboutissant aux oppositions nombreuses qui pourraient perdurer et ralentir ainsi la réalisation de l'objectif précité au profit de tous. Le récent dossier du Stand montre qu'une bonne concertation et une écoute attentive permettent de trouver des solutions pouvant aboutir à un consensus plus important même s'il est parfois inévitable que des oppositions perdurent malgré une bonne volonté de part et d'autre.

Au final, une réelle vision urbanistique de notre Ville, de sa densification, de ses infrastructures nécessaires doit être mieux formulée et communiquée pour être débattue. Au sein des organes politiques de notre ville, la Commission consultative d'urbanisme devrait être plus souvent sollicitée afin d'aborder ces enjeux importants pour nos habitant(e)s.

Au vu de ce qui précède, la commission, vous demande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseiller(e)s, de prendre la (les) décision(s) suivante(s) :

Le Conseil communal de Nyon

vu le préavis N° 261 concernant l'adoption du plan partiel d'affectation « En Clémenty »,
ouï les conclusions du 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 partiel d'affectation « En Clémenty » ;
2. de lever l'opposition de la propriété par étages située sur la parcelle N° 508 de Nyon ;
3. de lever l'opposition de Madame Gabrielle Sénéchaud, copropriétaire de la parcelle N° 3585 ;
4. de lever l'opposition de Mesdames Eva Gertis et Mme Marie-Christine Bouju, copropriétaires de la parcelle N° 3585 ;
5. de lever l'opposition de Monsieur Patrick Biehler, propriétaire du lot N° 4931 de la parcelle N° 3587 et de Madame Valérie Biehler, usufruitière du lot ;
6. de lever l'opposition de la propriété par étages « Haute Combe », propriétaire de la parcelle N° 3587.

La Commission :

Mmes
Gabrielle Ethenoz-Damond
Florence Darbre-Gubbins

Messieurs
Stéphane Delley
Yves Félix
Yves Gauthier-Jaques
Christos Kornaros
Laurent Miéville (Président-rapporteur).