

RAPPORT MUNICIPAL

N°28/2016

AU CONSEIL COMMUNAL

Réponse au postulat « Valorisation de la parcelle N° 507 » de M. le Conseiller communal Olivier Monge

Délégué municipal : M. Claude Uldry

1^{re} séance de la commission

| | |
|------|---|
| Date | Mardi 14 février 2017 à 19h30 |
| Lieu | Ferme du Manoir, Salle de conférence N° 2 |

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

I. Introduction

Contexte

La parcelle N°507 est indiquée dans le plan général d'affectation comme une zone de villas avec une partie cadastrée en nature de forêt. Selon le règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions, en sus de la maison existante, il est possible de réaliser des constructions complémentaires en fonction du droit à bâtir résiduel.

Pour rappel, le Conseil communal a décidé dans sa séance du 3 octobre 2016, d'octroyer un crédit de CHF 3'471'000.- TTC pour financer la rénovation de la maison « Gubler » et l'affecter en unité d'accueil pour écoliers (UAPE). Lors de cette même séance, Monsieur le Conseiller communal Olivier Monge déposait un postulat intitulé « Valorisation de la parcelle N°507 ». La commission nommée par le Conseil communal proposait à celui-ci de renvoyer le postulat à la Municipalité afin que celle-ci lui apporte une réponse. Dans sa séance du 14 novembre 2016, le Conseil communal a suivi les conclusions de la Commission.

Suite à ces décisions, sur la base du projet d'architecture approuvé, et après recalcul de la surface à bâtir disponible, la Municipalité vous propose trois possibilités d'implantation pour d'éventuelles nouvelles constructions.

2. Etudes

Préambule

Les variantes décrites ci-dessous ne sont pas exhaustives, car elles peuvent se décliner à leur tour en sous-variantes, pouvant se différencier des premières par de légères adaptations de forme ou de position sur le terrain. Il est également possible de les combiner entre elles, obtenant ainsi une ou des variantes rassemblant le plus grand nombre de qualités.

Néanmoins, la présentation sous forme de trois groupes devrait permettre à votre Conseil d'avoir une vue globale des opportunités et des conditions d'implantation possibles.

Données de base

| | |
|--|----------------------|
| Surface totale de la parcelle: | 7'302 m ² |
| Surface de la forêt | 2'646 m ² |
| Surface donnant droit à bâtir | 4656 m ² |
| Surface constructible si 1/8 (COS) | 582 m ² |
| Surface constructible si 1/5 (h corniche < 4.5m) (COS) | 931 m ² |
| Projet UAPE et annexe | 215 m ² |
| Solde constructible si 1/8 | 367 m ² |
| Solde constructible si 1/5 | 716 m ² |

Les différentes hypothèses prennent comme point de départ la contrainte inscrite dans le règlement communal qui limite la surface bâtie maximale à 1/8^e de la surface totale de la parcelle. Cette condition permettrait la mise en place de constructions érigées sur plusieurs étages, libérant ainsi un maximum de surface au sol pour un usage de jardin.

De cette manière, et pour n'importe laquelle des trois variantes d'implantation esquissées, la nouvelle construction disposerait d'une surface de plancher déterminante (Spd) avoisinant¹ les 1000 m², c'est-à-dire, d'une surface de plancher (SP) proche de 845 m².

Variantes

Variante 1

La nouvelle construction se situerait sur la partie basse de la parcelle (voir annexe 1).

Cet emplacement propose une réalisation sur l'extrémité Sud de la parcelle, à proximité de la parcelle voisine N°1468, en amont du cours d'eau enterré du Cossy. Le bâtiment serait strictement inscrit dans le périmètre constructible en vigueur, ce qui lui permettrait de bénéficier d'une procédure administrative facilitée. Sa situation, à une certaine distance de l'Unité d'accueil de la petite enfance (UAPE), permettrait également un usage générant peu d'interférences entre les différents utilisateurs de la parcelle.

Cependant, cette variante met en évidence un certain nombre de contraintes. Premièrement, de par sa position, elle obligerait à d'importants travaux de terrassement pour accueillir un bâtiment ; la différence de niveau entre le point d'accès à la parcelle et le point haut du niveau d'entrée du bâtiment est de 5m. Il est de 10m si on considère le niveau aval du bâtiment. Dès lors, l'accès des personnes à mobilité réduite ou à des places de parc souterraines, réclamant tous les deux des pentes normalisées, nécessiterait des travaux de remaniement du terrain considérables et forts onéreux. Le nouveau bâtiment occuperait la partie de terrain destinée, dans le projet du préavis n°278/2016 aux cheminements piétons qui relie le chemin de la Combe avec le chemin du Midi. Le projet des aménagements extérieurs et de ses cheminements devrait être repris, sans garantie de trouver des solutions adaptées aux personnes à mobilité réduite.

Variante 2

Cette proposition situe la nouvelle construction sur le chemin de la Combe, en lieu et place du couvert existant (voir annexe N°2).

L'immeuble créerait ainsi un front bâti, ce qui fait aujourd'hui défaut de ce côté de la route.

Avec cette solution, le projet de parc et ses aménagements extérieurs devrait être quelque peu adapté sur la zone d'entrée supérieure de la parcelle, mais garderait l'esprit initial du projet. Il permettrait de relier, comme prévu dans les études, le chemin de la Combe et le chemin du Midi.

La proximité entre les deux bâtiments, nouveau et existant, pourrait permettre une complémentarité d'usage si le nouveau bâtiment était alloué à des fonctions éducatives ou sociales. Cette situation géographique rapprochée pourrait toutefois péjorer la qualité architecturale de la maison « Gubler » recensée en note 3 à l'inventaire de l'Etat.

¹ Dans le préavis 2012-075 est indiqué: « une surface d'environ 2'300 m2 de surface de plancher déterminante supplémentaire pourrait être réalisée ».

Il convient de préciser qu'en raison de la présence de la forêt, cette surface déterminante de plancher (Spd) ne dépasse pas les 1'513 m2 (si COS 1/8) ou les 1'490 m2 (si COS 1/5).

Il faudrait également rappeler que le maintien de la maison et les bâtiments existants dans la parcelle, implique une réduction de la surface constructible supplémentaire.

Finalement, signaler que selon la norme SIA 504 421, la Surface de plancher (SP) est calculé selon la formule suivante $SP=(Spd+(Spd*2\%))*0.83$

En effet, alors que les travaux de démolition du garage existant et le dégagement de la tourelle contribueront à redonner toute sa valeur originelle au bâtiment, l'adjonction d'une construction de taille semblable à proximité viendrait sans doute contrer ces efforts de valorisation.

Quand bien même, l'accès au bâtiment serait facilité par la proximité avec l'entrée carrossable actuelle, la topographie de la zone en question nécessiterait d'importants travaux de soutènement et de fondations. En effet, d'une part la déclivité de la parcelle est très prononcée dans cette zone et d'autre part, le collecteur qui canalise le Cossy se situerait directement en sous-sol du futur bâtiment.

Enfin, si nous voulons inscrire l'immeuble sur le périmètre constructible de la parcelle, sans dérogation au règlement des constructions, la géométrie induite par cette contrainte générerait un développement de façade important, moins performant dans son ratio prix/surface que pour une solution géométrique plus simple.

Variante 3

La troisième variante proposée par la Municipalité situe la future construction dans la zone forestière au Nord-Est de la parcelle (voir annexe N°3).

Cette solution nécessiterait le changement d'affectation pour passer de la zone forestière à la zone villa, constructible. La surface forestière devrait être compensée sur la parcelle ou ailleurs sur la Commune. La procédure administrative consisterait à passer par une consultation auprès des services de l'Etat. Elle impliquerait ensuite une mise à l'enquête publique qui évidemment peut faire l'objet d'oppositions de la part des voisins.

En revanche, le positionnement de l'immeuble à cet endroit de la parcelle présenterait un nombre important d'avantages. Comme pour la variante précédente, l'implantation sur l'alignement routier permettrait d'obtenir une lecture continue des bâtiments, en lien direct avec l'espace public. L'immeuble bénéficierait aussi d'une relative planéité du terrain dans cette zone, impliquant des coûts inférieurs aux deux autres projets en ce qui concerne les travaux de terrassement. Les contraintes induites par la géométrie de la parcelle à cet emplacement sont faibles, ne générant ainsi que peu de contraintes pour la mise en place d'un programme de locaux de manière rationnelle. De plus, l'effet de proximité des deux immeubles permettrait de bénéficier d'éventuelles synergies. Le rapport de force entre les deux bâtiments serait moindre que dans la variante N°2 car le bâtiment existant est clairement orienté dans l'autre direction.

Cet emplacement pourrait également apporter une réponse aux demandes des utilisateurs pour la sécurisation des accès piétons depuis le complexe scolaire du Centre-Ville. En effet, le léger retrait du bâtiment face à la Rue de la Combe permettrait d'élargir le trottoir et de protéger cet accès. Si des besoins de parcage souterrain se faisaient sentir, le programme pourrait être mis en place facilement en raison de l'implantation de l'immeuble en front de rue.

Pour conclure, les aménagements extérieurs prévus dans le préavis N°278/2016 pourraient être maintenus et le projet voté par le Conseil communal, développé selon les intentions initiales des architectes.

3. Conclusion

Si la parcelle devait être valorisée dans un avenir de cinq à dix ans, la Municipalité s'orienterait vers la 3ème variante présentée. En effet, les variantes N°1 et N°2, malgré qu'elles soient réalisables, se révèlent dans le cas présent être des solutions peu adaptées au contexte, de telles opérations n'étant pas à l'échelle de la parcelle et les moyens à mettre en œuvre pour leur réalisation semblant disproportionnés.

En revanche, la variante N°3 présente d'une part la possibilité de débiter, sans délai, la transformation de la maison « Gubler » et d'autre part, de réaliser les aménagements extérieurs tels que présentés au Conseil communal. En parallèle, la Municipalité pourrait décider de procéder au changement de l'aire forestière en zone à bâtir, procédure qui prendra de toutes manières plusieurs mois.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

Le Conseil communal de Nyon

vu le rapport municipal N°28/2016 concernant la réponse au postulat « Valorisation de la parcelle N°507 » de Monsieur le Conseiller communal Olivier Monge ;

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,

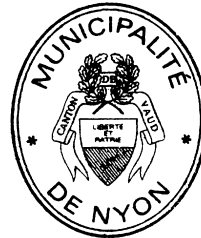
décide :

de prendre acte du rapport municipal N°28/2016 valant réponse au postulat de M. le Conseiller communal Olivier Monge du 3 octobre 2016 « valorisation de la parcelle N°507 ».

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 19 décembre 2016 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :



Le Secrétaire :

Daniel Rossellat

P.-François Umiglia

Annexes

- Variante N°1
- Variante N°2
- Variante N°3
- Postulat de M. le Conseiller communal Olivier Monge du 3 octobre 2016 « valorisation de la parcelle N°507 »



UAPE Centre-Ville_valorisation parcelle 507

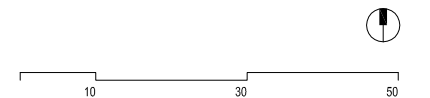
Variante 1

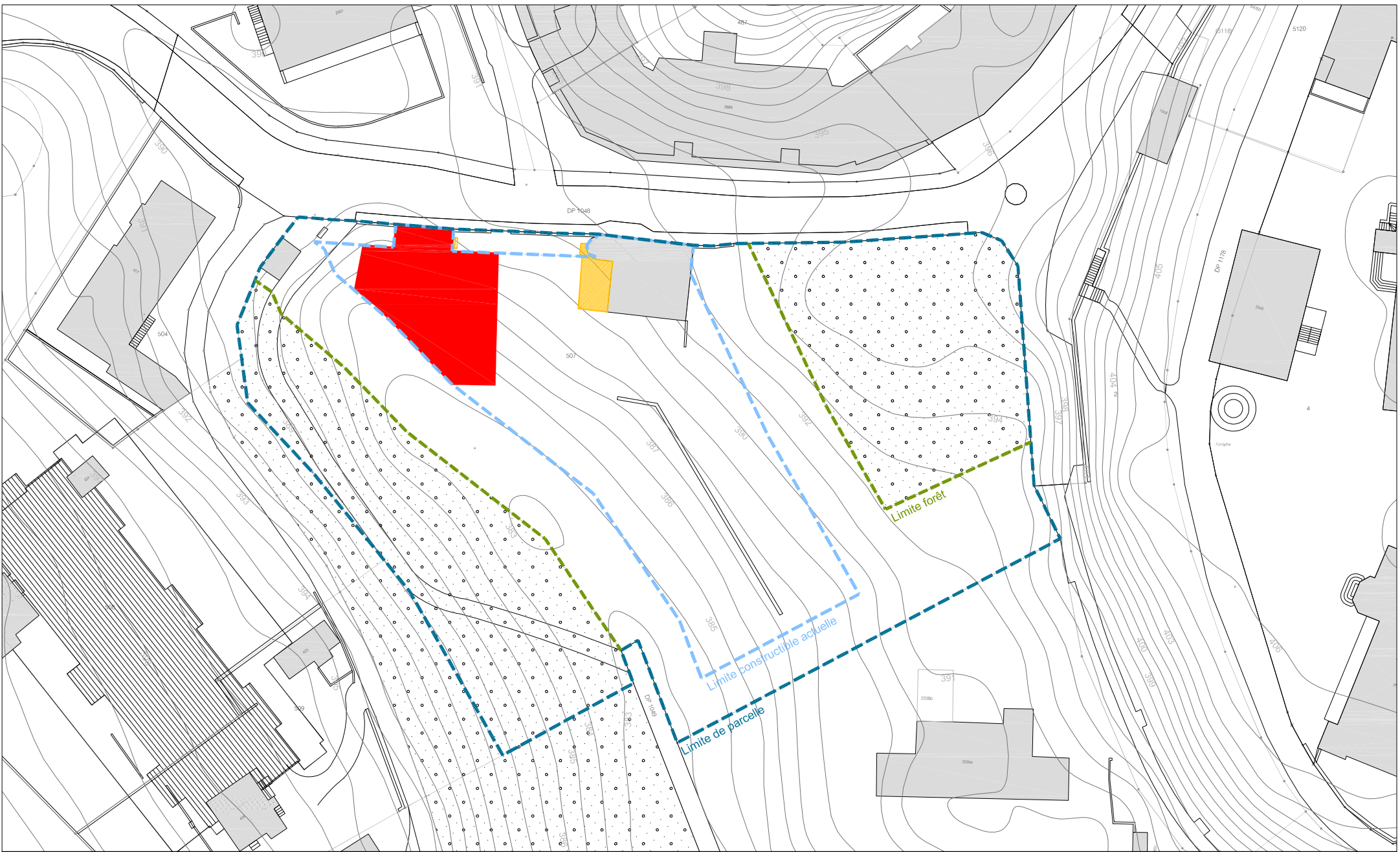
Service architecture et bâtiments

19.12.2016

N°PLAN: Variante 1

1/750





UAPE Centre-Ville_valorisation parcelle 507

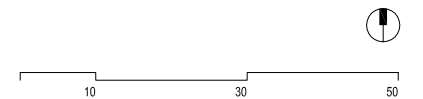
Variante 2

Service architecture et bâtiments

19.12.2016

N°PLAN: Variante 2

1/750





UAPE Centre-Ville_valorisation parcelle 507

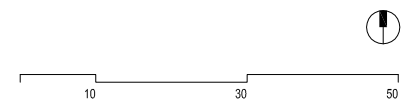
Variante 3

Service architecture et bâtiments

19.12.2016

N°PLAN: Variante 3

1/750



Postulat

Valorisation de la parcelle 507

Nyon, le 08 septembre 2016

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

L'étude du préavis n°278 « UAPE Centre-Ville » a amené les membres de la commission ad'hoc et signataires de ce postulat à étudier des demandes de crédits de réalisation de CHF 3'471'000.- pour la rénovation et l'affectation à une unité d'accueil pour écoliers de la maison « Gubler » ; de CHF 915'000.- pour l'aménagement paysager du jardin, et son ouverture au public ; de CHF 30'000.- pour la création de mares temporaires - Réponse au postulat « Pour une mise en valeur du sentier de la Combe » - Installation d'une œuvre d'art dans le jardin - Demande de crédits de fonctionnement pour l'exploitation de la future structure.

Si l'ensemble de la commission approuve le projet décrit dans le préavis 278, celle-ci désire rappeler au Conseil communal :

Le contenu du **rapport n°75 du 22 novembre 2012** « demande d'un crédit de CHF 5'390'100.- pour l'achat de la parcelle N°507 sise à la rue de la Combe 2 ».

En voici un extrait :

La commission émet le souhait, qui espérons-le ne restera pas pieux, que le conseil soit impliqué à la destination future de cet achat et ceci avant que des projets trop avancés interdisent un retour en arrière. Car la volonté est forte au sein de la commission pour que des projets sociaux, tels que des logements protégés, un EMS, une UAPE ou une crèche soient créés à cet endroit, et que la volonté première de la Municipalité ne soit pas détournée.

Et dans les conclusions :

Sa situation centrale, sa proximité avec d'autres terrains communaux et sa zone de verdure donnent à cette parcelle une possibilité unique à la Commune de satisfaire une partie de ses besoins en locaux pour des équipements publics. L'opportunité d'achat de ce bien à un prix conforme aux estimations immobilières, hors spéculation, d'environ CHF 726.- le m2, est une réelle chance pour notre ville qu'il ne faut pas laisser passer.

Toujours dans le rapport n°75, il était indiqué que des constructions nouvelles peuvent y être implantées dans le respect du RPE (Règlement communal du plan d'extension et à la police des constructions) comprenant potentiellement environ 2'300 m2 de surface déterminante brute de plancher supplémentaires réalisables »

Le contenu de la conclusion du **rapport N° 151 du 23 mars 2014** « Demande d'un crédit de concours et d'étude de CHF 519'000.- pour la rénovation et l'affectation à une unité d'accueil pour écoliers de la maison «Gubler» et l'ouverture du jardin au public. »

En voici un extrait :

En même temps l'étude, sous forme d'un concours d'idée pour l'ensemble de la parcelle, permettrait de valoriser l'investissement qui a été consenti et d'y bâtir un contenu d'intérêt public. Charge à la Municipalité de proposer pour ce concours d'idée un contenu dont les dimensions et l'affectation sont en cohérence avec ce contexte. A ce propos la majorité de la Commission souhaite que la possibilité d'édifier des logements à loyers abordables soit étudiée en priorité par la Municipalité.

Le préavis N°278 ne concerne que les points cités dans son intitulé, alors que dans le même temps, le jardin public pourrait se trouver impacté par un futur projet sur la parcelle 507.

C'est une occasion en or de valoriser les 2'300 m2 de surface constructible qui sont disponibles sur un terrain que les contribuables nyonnais ont payé plus de 5 millions de francs.

La position de la parcelle en plein centre-ville, la possibilité de la valoriser et le fait que l'UAPE ne concerne que la maison Gubler, ont amené la commission, unanime, à proposer de valoriser la parcelle par une construction d'utilité publique, par exemple des logements protégés. Cela répond à des préoccupations plusieurs fois évoquées au Conseil.

La centralité de cette parcelle ainsi que la verdure qui la compose, en feront un endroit agréable et facile d'accès, aussi pour des aînés.

A noter qu'une construction nouvelle se situerait certainement sur le haut de la parcelle et permettrait à celle-ci de garder son utilité de « poumon vert » et de parc public.

En raison de la zone villa qui régit cette zone, la Municipalité devra certainement opter soit pour un plan de quartier, soit pour un passage de la zone villa en zone d'ordre non-contigu.

La commission unanime demande par conséquent à la Municipalité :

- D'étudier et présenter un projet d'utilité publique sur la zone constructible.
- D'établir un plan de quartier si nécessaire
- De procéder impérativement de manière pragmatique à l'aménagement du jardin public du préavis n°278 en tenant compte d'un éventuel impact des travaux de construction ou de la future construction, elle-même sur cet aménagement.

Nous vous invitons Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, à renvoyer le présent postulat à la Municipalité pour étude et rapport.

Avec nos meilleures salutations.

Olivier Monge
Aline Angeli
Patrick Buchs
Véronique Bürki
Chiara Montecchio
Pierre Patelli
Jean-Pierre Vuille