

**PRÉAVIS**  
**N° 97/2018**  
**AU CONSEIL COMMUNAL**

**Modification du plan d'extension**

Demande de crédit de CHF 180'000.- TTC pour la  
cadastration de la forêt

**Délégué municipal : M. Maurice Gay**

**1<sup>re</sup> séance de la commission**

Date	Lundi 9 avril 2018 à 19h
Lieu	Salle des maquettes, pl. du Château 3, 3 <sup>ème</sup> étage

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

## **I. Introduction**

---

### **I.1 Contexte**

Le présent préavis porte sur la forêt urbaine d'une surface de 15 hectares environ, essentiellement présente aux abords des quatre cours d'eau de la Ville (l'Asse, le Boiron, le Cossy et le Corjon), dont elle compose les cordons boisés. Le bois de Bois-Bougy complète le patrimoine forestier communal. Les domaines de montagne d'une surface de 740 hectares ne sont donc pas concernés par ce projet ni par les décisions ci-après.

La forêt urbaine constitue tant une réserve de biodiversité, des lieux de promenade et de détente, un poumon vert pour la population, ainsi qu'une ressource première (exploitation du bois). Aussi, il est essentiel de la protéger et d'en déterminer les usages.

### **I.2 Bases légales**

Les législations fédérale et cantonale ont pour objectifs de protéger et préserver la forêt. Selon la loi vaudoise, sont considérées comme forêts :

- les surfaces boisées de 800 m<sup>2</sup> ou plus ;
- les cordons boisés de 12 m de largeur ou plus ;
- les surfaces conquises par un peuplement fermé âgé de plus de vingt ans ;
- les rideaux-abris ;
- les rives boisées des lacs et les berges boisées des cours d'eau.

Dans le but de protéger la forêt, aucune construction n'est autorisée dans l'aire forestière. La surface en forêt ne peut donc pas être prise en considération dans le calcul des droits à bâtir pour les parcelles se trouvant à cheval entre la zone à bâtir et la zone boisée.

De plus, les constructions doivent se maintenir à une distance minimale de 10 m à la lisière forestière selon la loi cantonale.

### **I.3 Progression de la forêt**

La forêt est considérée comme dynamique, elle peut soit avancer soit reculer. Ces dernières années, une progression de la forêt a été observée de manière générale en Suisse. Or, les conséquences y relatives peuvent être importantes. La forêt étant déterminée par l'état des lieux, les surfaces conquises sont régies par les législations fédérale et cantonale. Aussi, la progression des secteurs boisés peut diminuer de manière conséquente les droits à bâtir des propriétaires riverains.

Le relevé de la lisière forestière est le seul acte formel qui permette de délimiter la forêt. Suite à cette procédure, et au-delà de la lisière relevée, toute avancée de la forêt peut être défrichée sans autorisation ou compensation. La notion de forêt dynamique étant ainsi abandonnée, la limite définie dans le plan d'affectation fait foi. Aussi, les droits à bâtir sont ainsi assurés.

### **I.4 Conséquence sur les droits à bâtir à Nyon**

Le plan d'extension en vigueur date de 1984. Etant antérieur à l'entrée en vigueur de l'Ordonnance sur les forêts (OFo, 1993), la lisière forestière n'est mentionnée qu'à titre indicatif.

Elle doit désormais faire l'objet d'un lever sur le terrain et être validée par le Service cantonal compétent, ceci pour toute demande de permis de construire ou planification.

La lisière se sera vraisemblablement déplacée depuis 1984, modifiant ainsi les droits à bâtir des propriétaires. Par conséquent, il n'est aujourd'hui pas possible de connaître exactement quelles sont les possibilités constructives d'une parcelle avant de réaliser le lever exact de lisière forestière, d'où des incertitudes importantes pour les propriétaires, observées à plusieurs reprises dans le cadre de demande de permis de construire.

Le secteur du Stand permet d'illustrer ce propos. Le plan partiel d'affectation « Le Stand » a été légalisé en novembre 2016. Avant l'entrée en vigueur de la planification, la parcelle était colloquée en zone industrielle B, en zone de verdure et en aire forestière. La surface estimée de cette dernière était de 4'797 m<sup>2</sup>.

Dans le cadre de la planification, le lever de lisière a été réalisé. La surface boisée soumise à la loi sur les forêts s'élève à 9'841 m<sup>2</sup>. Il y a donc eu une avancée importante de la forêt et par conséquent une réduction de la surface en zone à bâtir.

Aussi, par la procédure proposée de cadastration de la forêt sur tout le territoire communal en limite des secteurs boisés, il sera possible de définir et de garantir les droits à bâtir des propriétaires, ainsi que de stabiliser le droit des tiers sur la longue durée.

## **2. Description du projet**

---

Le lever de lisière s'effectue sur le terrain. La lisière est piquetée et relevée par un géomètre, en compagnie de l'inspecteur des forêts du 12<sup>ème</sup> arrondissement.

Préalablement au lever sur le terrain, une séance d'information sera organisée à l'attention des propriétaires concernés pour les informer de la démarche en cours et du passage sur le terrain du géomètre et de l'inspecteur forestier.

La lisière sera ensuite légalisée par le biais d'une modification du plan d'extension en vigueur. La procédure sera similaire à toute procédure d'affectation (examen préalable au Canton, mise à l'enquête, adoption par le Conseil communal et mise en vigueur par le Département compétent).

## **3. Calendrier**

---

Le lever sur le terrain pourrait débuter au 2<sup>ème</sup> semestre 2018. Le dossier sera soumis à l'enquête publique courant 2019, suite à la validation de la Municipalité.

## **4. Incidences financières**

---

Le montant total pour la modification du plan d'extension s'élève à CHF 180'000.- TTC. Il comprend :

- les honoraires du géomètre, pour un montant d'environ CHF 150'000.- ;
- une réserve de CHF 30'000.- pour les frais juridiques.

Dans tous les cas, les procédures sur les marchés publics seront respectées.

Les frais juridiques pourraient être importants au vu de l'éventuelle diminution des droits à bâtir que la cadastration de la forêt pourrait induire.

Les documents de planification (rapport explicatif selon l'article 47 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire) seront établis par le Service de l'urbanisme.

## **5. Aspects du développement durable**

---

### **5.1 Dimension économique**

La cadastration de la forêt, faite par le biais d'une modification du plan d'extension, permet de réaliser une seule procédure pour l'ensemble du territoire communal, plus avantageuse sur le plan économique que d'établir des relevés de lisières au coup par coup dans le cadre de dossiers de permis de construire ou de planification.

Le lever de lisière forestière permet, tant aux propriétaires privés qu'à la Commune, de connaître les droits à bâtir sur leur biens-fonds respectifs en vue d'établir un projet, ainsi que le plan financier et le rendement y relatifs.

### **5.2 Dimension sociale**

Cette procédure permet d'informer les propriétaires sur leurs droits à bâtir effectifs. Il y a donc une réduction des incertitudes pour les tiers et une stabilisation des données.

### **5.3 Dimension environnementale**

La forêt bénéficie d'une protection très importante depuis 1902. Cette pratique est constante jusqu'à aujourd'hui et n'est pas remise en question.

Les législations fédérale et cantonale ont pour objectifs de protéger la forêt. Dans ce sens, une distance minimale de 10 m à la lisière doit être respectée pour toute construction. Le lever de lisière est indispensable pour garantir cette distance minimale.

La cadastration de la forêt permet une meilleure gestion et protection des espaces boisés et de leurs franges.

## **6. Conclusion**

---

La cadastration de la forêt, par le biais de la modification du plan d'extension, permettra de supprimer les incertitudes actuelles en termes de droits à bâtir pour les propriétaires au lancement du projet de valorisation de leur bien-fonds, mais également de traiter plus rapidement les demandes de permis de construire et les planifications.

Elle va également dans le sens d'une amélioration de l'efficacité de l'administration en mettant à disposition une information légalisée détaillée pour la population et les propriétaires.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

## **Le Conseil communal de Nyon**

**vu** le préavis N° 97/2018 concernant « Modification du plan d'extension – demande de crédit de CHF 180'000.- pour la cadastration de la forêt »,

**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'accorder un crédit de CHF 180'000.- TTC pour la modification du plan d'extension et la cadastration de la forêt ;
2. de porter ce montant en augmentation du compte N° 9143.20 – *Dépenses du patrimoine administratif*, amortissable en 5 ans.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 26 février 2018 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :



Le Secrétaire :

Daniel Rossellat

P.-François Umiglia

## **Annexe**

---

- Tableau d'investissement

FICHE D'INVESTISSEMENT

PREAVIS No. 97 2018

Modification du plan d'extension

Date: Nyon le

06.03.2018

Demande de crédit de CHF 180'000 TTC pour la cadastration de la forêt

Situation des préavis au 06.03.2018	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Total des préavis votés par le Conseil communal	50'380'112	23'536'763	140'743'407	39'200'329	24'546'702	3'179'000

Situation des emprunts au 06.03.2018	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Plafond d'emprunt selon préavis N°15/2016 adopté le 12.12.2016	225'000'000	225'000'000	225'000'000	225'000'000	360'000'000	360'000'000
Emprunts au 1er janvier	127'883'270	142'797'505	156'706'657	168'024'886	213'000'000	263'000'000
Evolution des emprunts durant la période +/-	14'914'235	13'909'152	11'318'229	44'975'114	50'000'000	10'000'000
Emprunts fin période/date du jour	142'797'505	156'706'657	168'024'886	213'000'000	263'000'000	273'000'000

Cautionnements et garanties	
Plafond (préavis N°15/2016)	30'000'000
Engagé	-10'515'799
Caution demandée	0
Disponible	19'484'201

Dépenses et recettes d'investissement	CHF	Estimation des dépenses d'investissements nets					2018-2022
		2018	2019	2020	2021	2022	
Descriptif/Libellé							
honoraires du géomètre	150'000	150'000	0	0	0	0	150'000
Frais juridiques	30'000	0	30'000	0	0	0	30'000
<b>Total de l'investissement</b>	<b>180'000</b>	<b>150'000</b>	<b>30'000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>180'000</b>

Estimation amort. + entretien		
Durée ans	Montant Amortiss.	Entretien annuel
5	36'000	
	<b>36'000</b>	<b>0</b>

Financement du préavis	
	CHF
Budget de fonctionnement:	
Trésorerie courante	
Investissement:	
Emprunts	180'000
<b>Total des besoins en financement</b>	

Coûts d'exploitation	Libellé / années	Estimation des coûts d'exploitation					2018-2022
		2018	2019	2020	2021	2022	
Coût total d'exploitation		3'600	3'600	39'600	39'600	39'600	126'000
Intérêts en %	2.00%	3'600	3'600	3'600	3'600	3'600	18'000
Entretien		0	0	0	0	0	0
Amortissements		0	0	36'000	36'000	36'000	108'000
Personnel supp. en CHF		0	0	0	0	0	0
Personnel supp. en EPT		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Recettes		0	0	0	0	0	0
Recettes		0	0	0	0	0	0
<b>Coûts nets d'exploitation</b>		<b>3'600</b>	<b>3'600</b>	<b>39'600</b>	<b>39'600</b>	<b>39'600</b>	<b>126'000</b>