

Rapport de minorité N° 141/2019
Plan d'affectation de la Suettaz

Nyon, le 13 mars 2019

Au Conseil communal de Nyon

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

La commission chargée d'étudier le préavis 141 s'est réunie une première fois le 10 janvier 2019, en présence de MM. Maurice Gay, Municipal, et de son chef de service Bernard Woeffray. La commission tient à les remercier pour leurs explications et présentations détaillées. Ladite commission était formée de Madame Paola Möhl et de MM. Pierre-Alain Couvreu, Milko Mantero, Vadim Rochat, Sacha Soldini, Olivier Stalder, Olivier Tripet et Claude Farine (président et rapporteur).

La commission s'est réunie une 2^{ème} fois le 21 janvier pour analyser les réponses aux questions qu'elle avait soumises à la Municipalité. MM. Vadim Rochat et Pierre-Alain Couvreu étaient excusés. Le 24 janvier, elle s'est rendue sur place pour prendre la mesure du futur nouveau quartier. Mme Möhl était excusée. Enfin, le 14 février, elle a rencontré les représentants des deux propriétaires pour les entendre sur leur projet. Mme Möhl était excusée. En outre, la commission a été informée sur le concept paysager envisagé et le projet d'aménagement des cours intérieures. Enfin, elle a sollicité l'avis de la Commission d'architecture et d'urbanisme sur ce plan d'affectation, sans succès, ce que regrette fortement la minorité de la commission.

Urbanisme, volumes et perspectives :

Les références annoncées lors de la première séance, par le chef de service de l'urbanisme sont les îlots neuchâtelois. Les cours intérieures de ces derniers sont d'environ 36 par 67 mètres, alors que celles proposées sont de 20 par 35 mètres. Cette proximité engendrera des problèmes de voisinage et d'intimité. Dans les références ultérieures qui nous ont été transmises, soit le quartier Coupe Gordon Bennett à Vernier, les cours sont de dimensions comparables, en revanche la disposition des îlots en quinconce, permet au moins une variété de dégagements pour les logements, que le plan de quartier qui nous est présenté, n'offre pas. Il est à noter, que la variété des perspectives offertes par le quartier des Jardins du Couchant sont supérieures à celles que le PQ de la Suettaz offrirait. En conséquence, les soussignés émettent des réserves sur la qualité de vie des futurs habitants du quartier projeté, engendrée par le plan préavisé. L'insertion du plan proposé dans le quartier paraît douteuse, pour la minorité de la commission, entre autre, par la réalisation d'une rue ne respectant pas le tissu avoisinant et débouchant sur la clôture du jardin de la parcelle voisine.

Quid du plan de quartier ou du plan général d'affectation ?

La minorité de la commission reste perplexe quant à la pertinence de la gestion de notre territoire par la Municipalité. En effet, la juxtaposition de plans de quartier ou de plans partiels d'affectation, tels des timbres-poste, engendre des disparités de densités distribuées de façon aléatoire au gré des demandes des propriétaires.

Pour les soussignés, la révision du PGA (plan général d'affectation) de la ville, ainsi que de son règlement, permettrait une gestion plus cohérente du développement du territoire.

Densité :

Partant du principe qu'avec un indice d'utilisation du sol (IUS) passant de 0.8 actuellement à 1.9 comme projeté, ce quartier sera le plus dense du nord de la ville. Par l'abaissement simultané des hauteurs des bâtiments, les surfaces de jardin et de parc actuelles se résumeront à 3 cours intérieures de 700m², ainsi qu'à des rues d'une largeur de 15 m entre chaque îlot. Une partie des locataires bénéficient actuellement d'une vue incomparable sur le lac et les Alpes. Avec le nouveau projet, cette vue sera remplacée par les fenêtres du voisin.

Servitudes et entretien :

Dans le cadre de la convention entre propriétaires et commune, une grande partie de l'entretien des espaces extérieurs, sur territoire privé, seront à la charge de la collectivité et impacteront le budget de façon pérenne.

Passage en force :

L'utilisation du prétexte du développement du quartier des Jardins du Couchant pour y reloger les habitants de la Suetzaz, avant même l'acceptation du futur plan de quartier de la part du Conseil communal, laisserait penser à une volonté de mettre une nouvelle fois le délibérant devant le fait accompli.

Conclusions :

La minorité de la Commission chargée d'analyser le plan de quartier de la Suetzaz, après étude consciencieuse de cet important projet, constate:

Que la gestion du territoire communal par plan de quartier ou plan partiel d'affectation n'est pas adaptée.

Que le plan de quartier de la Suetzaz ne restitue pas les qualités des références urbanistiques citées en exemple à la commission, ni les qualités de vues existantes.

Que l'augmentation de la densité, tout en diminuant la hauteur des bâtiments, laissera des espaces extérieurs de dimensions limitées, engendrant des proximités de vis-à-vis défavorables à la préservation de la tranquillité et de l'intimité des futurs habitants.

Que par convention, la commune devra assumer, de façon pérenne, l'entretien d'espaces extérieurs privés d'une surface non négligeable.

Que, suite à la demande de la commission, la CAU, par son président, a refusé tout échange.

Bien que l'opération soit déjà engagée (30% des appartements déjà vacants), elle n'a aucune conséquence humaine, dès lors que les locataires concernés ont été relogés de manière définitive aux Jardins du Couchant.

Ainsi, malgré la pression mise sur le Conseil communal, la minorité de la commission, consciente des enjeux, a fait la pesée d'intérêts entre la conséquence d'un refus de ce préavis, engendrant un retard dans la procédure, vis-à-vis d'une construction proposant une forme urbaine ainsi que des logements pour les 2 à 3 générations à venir.

Dès lors, la minorité de la commission vous demande, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs les Conseillères et les Conseillers, de prendre la décision suivante :

Le Conseil communal de Nyon

vu le préavis no 141/2018 relatif à l'adoption du plan d'affectation de « La Suetta »

oui les rapports 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. de refuser le plan d'affectation « La Suetta ».

La minorité de la commission:

MM. Pierre-Alain Couvreur, Milko Mantero, Olivier Tripet, Sacha Soldini (rapporteur de minorité)