

Nyon, le 27 mai 2024,

INTERPELLATION : La Billetaz - par quelle magie, nous sommes passés de 17 constructions de villas à 6 immeubles ?

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

Un avis d'enquête vient de paraître pour La Billetaz pour la construction de 93 logements en 6 immeubles.



Or, le Conseil a voté un rapport de majorité en 2022 qui disait : « Ce projet de 17 villas sur une parcelle de 36 000m² nous paraît le plus juste et le plus judicieux pour respecter à la fois, les intérêts privés du propriétaire, les intérêts de la pisciculture, la protection de la flore et la faune, les intérêts des habitants à avoir une offre variée d'habitats et les intérêts de la ville à avoir une ville dynamique et pour toutes et tous. »

Comment 2 ans après, nous retrouvons-nous avec un projet qui ne respecte pas la zone de villas qui lui est attribuée, qui atteint le biotope, qui ne respecte pas les alignements de l'ancienne RDU et la votation du Conseil ?

Pour rappel :

Dans le PV du conseil en date du 27 juin 2022 :

Intervention Mme la Municipale Stéphanie SCHMUTZ : « Mme la Municipale Stéphanie SCHMUTZ rappelle qu'il s'agit d'un vieux projet puisque la mise à l'enquête publique date de 2021, donc de l'ancienne Municipalité. La zone réservée n'est pas une restriction de la propriété, mais une restriction du développement démesuré du sol. La LAT est là pour lutter contre le mitage du territoire. Dix-sept villas sur 36'000 m² c'est ce qu'on appelle du mitage du territoire, mais aussi de la préservation du paysage, de l'environnement naturel. Il est question de préserver le cours d'eau ainsi que la zone de verdure et forestière. A aucun moment il n'a été dit, par cette Municipalité, que le propriétaire ne pourrait rien construire sur cette parcelle. Elle ne sait pas pourquoi on parle de zone constructible ou zone agricole. Il y a d'autres possibilités comme de construire en bordure de parcelle pour préserver le cours d'eau et la forêt. La renaturation du cours d'eau est en cours et

cela permettrait, en même temps, d'étudier comment développer au mieux cette zone. La demande de permis de construire pour les quatre villas a été déposée avant les démarches pour la zone réservée, raison pour laquelle elles sont en construction. L'aménagement du territoire doit prendre en compte des éléments structurants pour le territoire communal. Le périmètre le long de l'Asse constitue une des trois seules infrastructures écologiques permettant la préservation et la revalorisation de la nature en ville. C'est pour cette raison qu'il est de l'intérêt public prépondérant et justifié de préserver cette zone ou d'étudier comment construire au mieux sur cette parcelle pour le propriétaire. Il est possible qu'au bout du compte, le propriétaire puisse construire plus en m² que ces 17 villas, mais différemment. Elle ne peut répondre sur le refus des immeubles, mais pour les 19 villas, le Canton s'est prononcé contre, puisque cela ne correspondait pas aux lois en vigueur. »

Intervention de M. le Syndic Daniel ROSSELLAT « M. le Syndic Daniel ROSSELLAT aimerait apporter un éclairage supplémentaire aux propos de sa collègue Mme la Municipale Stéphanie SCHMUTZ puisque ce dossier date de quelques années. C'est leur ancien collègue M. Maurice Gay qui avait défendu cette position. Orlati a acheté ce terrain et a approché la Municipalité avec un projet d'une densité importante, des immeubles de beaucoup d'appartements. A ce moment, ils ont réfléchi et constaté que cela pouvait poser des problèmes, notamment par le fait que la RDU est prévue ainsi que la requalification de la route de St-Cergue. Il est impossible d'accueillir autant de nouveaux habitants dans cette zone sans la refaire. L'autre point est qu'il y a beaucoup de plans de quartiers qui sont sur la table du Service du territoire qui doivent être traités dans un certain ordre. Avant que ce ne soient de nouveaux contribuables, les nouveaux habitants sont des investissements pour accompagner ces développements. Il rappelle la planification scolaire, le parascolaire, les crèches, les transports publics, l'offre de sport, loisirs, etc... La Municipalité essaie de freiner, ou faire patienter, un certain nombre de promoteurs, car

l'arrivée d'autant de nouveaux habitants dans un délai si court, pose de sérieux problèmes par rapport à la capacité d'investissement pour être prêts à les accueillir. Ils ont demandé au propriétaire de la Petite Prairie 3, par ailleurs que la Municipalité voulait acheter pour CHF 30 millions et que le Conseil avait refusé, vient d'être vendue pour CHF 36 millions. Ils voulaient l'acheter pour la geler et éviter d'avoir trop de nouvelles constructions. Ils ont eu des discussions avec Gravette, ainsi que d'autres propriétaires, en demandant d'être patients car dans les 3 à 5 prochaines années, ils ne pourront pas développer les parcelles car la commune n'aura pas les moyens financiers d'accompagner l'arrivée d'autant de nouveaux habitants car les investissements seront importants. Dans le cadre du projet Orlati, il ne remet en question ni la propriété privée, ni la qualité du propriétaire, ce n'est pas le sujet. Il ne s'agit pas d'une approche dogmatique, mais il était impossible d'accueillir autant d'habitants dans cette zone en tenant compte des incertitudes 9 ou des questions qu'ils avaient par rapport au développement de la zone. Ils sont revenus avec un projet de 19 villas, puis de 17 villas sur 36'000 m² soit des villas entre CHF 3 et 4 millions. Ils ont une approche pragmatique et non dogmatique. Ils ont simplement souhaité prendre le temps de pouvoir analyser sereinement. Ce n'est ni contre la propriété privée, ni contre un promoteur. Peut-être qu'il serait mieux de faire un plan de quartier qui permette de discuter toutes sortes d'éléments, prendre en compte la requalification de la route de St-Cergue, le cordon boisé et qu'au final, il y aura plus de logements que ceux prévus aujourd'hui. Le plan de quartier permet une discussion et une négociation, ou des démarches participatives, et d'envisager, pour cette parcelle, une affectation intelligente. Il prie le Conseil de ne pas céder à ce débat dogmatique propriété privée-autres enjeux. Il ne remet pas en question la propriété privée, la propriété du promoteur, ni la question de construire des logements à cet endroit, même si cela a été discuté en son temps de la laisser en parcelle agricole, ce qui permettrait de dézoner une autre partie aujourd'hui agricole pour qu'elle devienne constructible. Il y a des possibilités moyennant une indemnisation jugée correcte du propriétaire concerné, mais ce n'est pas le sujet. Il demande de laisser le temps à la Municipalité d'étudier la solution la plus intelligente et il garantit que dans 4 à 5 ans, le propriétaire n'aura pas perdu un franc parce que le terrain ne perd pas de sa valeur. Il ne vaudra pas moins qu'aujourd'hui.

⇒ Par rapport à ce dernier texte, il faut juste redire que le projet prévoyait 17 bâtiments mais en réalité 34 villas de 150/170m² donc on est très très loin d'une valeur indiquée par Monsieur le syndic le soir du vote.

Art. 43 du règlement des constructions : « Parcelles de plus de 3600 m² La Municipalité, sur préavis de la Commission, peut déroger aux dispositions de l'art. 35, pour les parcelles d'une surface supérieure à 3'600 m². Dans ce cas, les distances prévues à l'art. 38 sont portées à 10 mètres et le diamètre prévu à l'art. 40 est porté à 70 mètres. »

Questions :

- 1- Quelle commission a été consultée comme le stipule l'article 43 du règlement des constructions ? Nous souhaitons avoir une copie de cet avis.
- 2- 2 ans après, nous aimerions savoir pourquoi soudainement la Municipalité a accordé une dérogation à la zone villas par l'article 43 alors qu'elle avait refusé auparavant la construction d'immeubles et que la mise à l'enquête en 2022 portait sur 34 villas ?
- 3- Si 34 maisons étaient de trop, comment expliquer que la construction de 93 appartements soit tout à coup acceptable ?
- 4- Pourquoi ne pouvait-on pas accueillir de nouveaux habitants dans cette zone en 2022 et pourquoi peut-on en 2024 ? Quels investissements la ville a fait pour rendre cette zone comme partie intégrante de la ville ? quelles infrastructures ont été réalisées ?
- 5- Pourquoi n'y a-t-il pas de plan de quartier prévu alors qu'il y a en a un, demandé et financé par la ville pour la petite prairie 3 qui est une parcelle sensiblement de même taille, en zone villas et proche ?
- 6- En 2022, nous avons déjà soulevé le fait que la route de Saint-Cergue n'a pas de trottoirs mais qu'une disposition dans les actes notariés des habitants de la route prévoit 3 mètres de terrain cédés à la ville pour en réaliser. Qu'attend donc le SDT pour planifier des infrastructures qui soient compatibles avec le nombre d'habitants existant ?
- 7- Les parkings sont insuffisants – dans le projet du Mont Blanc, 49 logements ont été finalisés pour 68 places de parking. Il n'y a pas assez de places de parking visiteurs et parfois on retrouve des voitures sur le trottoir – pourquoi n'y a-t-il pas 1 place de parc par logements au moins ainsi que des places visiteurs ? On n'est pas en centre-ville et la capacité de Nyon, même avec 30 000 habitants, à développer des transports publics qui soient aussi flexibles que nécessaires aux habitants des zones plus excentrées ne seront jamais réalisés, il faut être réaliste.
- 8- L'atteinte au biotope : est-ce qu'une étude d'impact a été réalisée pour la phase de chantier des immeubles sur le biotope ? Quelles mesures la Municipalité a-t-elle concrètement demandé au propriétaire pour supprimer l'atteinte au biotope ?

- 9- En 2022, le cabinet Impact conseil SA et le cabinet Maibach SARL recommandaient de créer un fossé le long de la construction des villas afin d'optimiser le rejet de l'Asse et permettre une évacuation des eaux hypodermiques sans engendrer de dégâts aux constructions et limiter les impacts environnementaux. La construction des villas étaient donc prévues en amont de cette ligne et de ce fossé et donc beaucoup plus haut que le projet actuel.

Voir schéma ci-dessous extrait de la demande de permis de 2022 :

Afin de réduire les coûts d'excavation nécessaires et optimiser les conditions de rejet dans l'Asse, nous préconisons de réaliser un ouvrage de rétention sous la forme d'un fossé établi entre le chemin d'accès et le cours de l'Asse, lequel aurait une longueur comprise entre 100 et 200 m (selon les modalités du projet), ce qui permettrait d'en limiter l'emprise avec une section de stockage de moins de 2 m². Cette solution a l'avantage de permettre de maintenir partiellement une évacuation par les ruissèlements hypodermiques (entre les horizons pédologiques et le sous-sol imperméable) et de permettre, lors d'événements pluvieux au temps de retour supérieur à 10 ans, le débordement de façon diffuse directement dans l'Asse, sans engendrer de dommages aux constructions projetées. La figure n°4 présente une proposition relative à ce concept de gestion. Pour minimiser les impacts environnementaux, et en concertation avec le bureau A. Maibach Sàrl, ce fossé devra être végétalisé et permettre une fauche régulière.



Figure 4 : Proposition d'ouvrage de rétention sous la forme d'un fossé de rétention (figuré en bleu) se déversant dans l'Asse. La construction du tronçon figuré en traitillé nécessitera l'autorisation de la DGE-Forêt. Ce tronçon pourrait être supprimé moyennant un surdimensionnement du reste du collecteur. Crédit : modifié d'après plan de situation n°1033 hkd Géomatique du 18 septembre 2019 et figure DA16 de la directive VSA Gestion des eaux par temps de pluie.

- 10- Qu'en est-il de la préservation du bief de l'Asse ? Pour information, « Le concept paysager, établi par le bureau Verzone Woods Sàrl., prévoit l'aménagement d'un « ruisseau d'aventure » prenant lieu dans l'aire de jeu « Village vert » (voir plan 1101 du 19.03.2024). Son alimentation se fera par le Bief de l'Asse, en y aménageant une prise d'eau qui remplira le ruisseau par débordement et il se jettera ensuite dans l'Asse. Le détail de construction ne nous est pas connu. Le projet d'aménagement de ce ruisseau d'aventure pourrait potentiellement avoir un impact sur la zone humide en aval, puisqu'il est prévu une capture d'eau par un débordement latéral, qui viendra écrêter le volume d'eau passant dans le bief. L'apport d'eau dans la portion aval du bief ainsi que dans les milieux humides riverains qui lui sont associés, pourrait ainsi diminuer et impacter les milieux naturels liés au bief. Ces milieux pourraient progressivement s'assécher et se transformer à terme en des milieux de moindre intérêt. » Etude Natura jointe au dossier 2024

La mise à l'enquête étant intervenue la semaine dernière, il a fallu se replonger dans les dossiers de la Billetaz et cela prend du temps. C'est pour cela que cette interpellation est une interpellation en urgence.

Je remercie par avance la Municipalité pour ses réponses,

Laure Damtsas