

## **Réponse à l'interpellation de Mme la Conseillère communale Laure Damtsas intitulée : « La Billettaz - par quelle magie, nous sommes passés de 17 constructions de villas à 6 immeubles ? »**

---

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers

Nous vous soumettons, ci-dessous, la réponse relative à l'interpellation de Mme la Conseillère communale Laure Damtsas intitulée « La Billettaz - par quelle magie, nous sommes passés de 17 constructions de villas à 6 immeubles ? ».

Le 14 mars 2022, la Municipalité soumettait au Conseil communal le préavis N° 2022/41 demandant l'instauration d'une zone réservée, et non la validation d'un projet de villas, sur la parcelle N° 1250 « La Billettaz ». Cette mesure conservatoire aurait permis aux autorités de geler provisoirement, pour une durée de 5 ans (prolongeable de 3 ans), toute nouvelle construction sur ce secteur.

L'application de cette zone, en vertu de l'article 47 LATC, impliquait l'élaboration d'une nouvelle planification dans un délai de 14 mois. Cette planification aurait été soumise à une procédure de plan d'affectation (PA), dont l'adoption aurait relevé de la compétence du Conseil communal.

Dès lors, la mise en zone réservée ne créait pas une restriction de la propriété privée – comme affirmé dans le rapport de minorité N° 2022/41. Tout au contraire, elle aurait permis une valorisation des droits à bâtir plus importante que celle prévue par la zone villas en vigueur, tout en respectant les conditions requises.

Or le Conseil communal ayant refusé, dans sa séance du 27 juin 2022, d'utiliser cet outil de planification, il a donné au groupe Orlatti, propriétaire de la parcelle N° 1250, la possibilité de réaliser des constructions conformes à la réglementation de la zone villas.

L'application de l'article 43 du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions permet une implantation plus compacte et cohérente des constructions sans augmentation du coefficient d'occupation du sol et du gabarit pour les parcelles de plus de 3'600 m<sup>2</sup>. La Municipalité a été sollicitée par le propriétaire dans ce sens et lui a accordé cette dérogation, à condition que le projet respecte une série de conditions permettant d'améliorer son insertion urbaine et paysagère, ainsi que les aspects de mobilité et d'environnement.

Ceci étant dit, nous répondons ci-dessous aux questions posée par l'interpellatrice :

### **1. Quelle commission a été consultée comme le stipule l'article 43 du règlement des constructions ? Nous souhaitons avoir une copie de cet avis.**

La Commission d'experts en matière d'aménagement urbain (CEDU) a été consultée le 30 novembre 2023 pour l'établissement d'un avis consultatif concernant l'application de cet article. Le positionnement positif de la Commission vous est transmis en annexe de la présente réponse.

### **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 ?**

La Municipalité a soumis en 2022 au Conseil communal le préavis N° 2022/41 demandant l'instauration d'une zone réservée, et non la validation d'un projet de villas, sur la parcelle 1250 « La Billettaz ».

**3. Si 34 maisons étaient de trop, comment expliquer que la construction de 93 appartements soit tout à coup acceptable ?**

La Municipalité a préféré le projet de 93 appartements répartis dans 6 immeubles plutôt que celui de 51 appartements répartis sur 17 villas mitoyennes. En effet, ce nouveau projet présente une bien moindre emprise au sol et respecte les conditions émises par les services de la Ville, notamment :

- la perméabilisation du sol qui a été fortement augmentée avec la suppression des routes d'accès et des places de stationnement,
- un seul accès et un parking souterrain unique pour l'ensemble du quartier,
- la renaturation du canal,
- une meilleure préservation de la lisière de forêt.

**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 ?**

En 2022, le propriétaire de la parcelle aurait pu soumettre à enquête un projet de construction de villas avec des emprises au sol très importantes et dispersées sur la parcelle. Ce projet ne correspondait pas à la volonté de la Municipalité. Comme expliqué dans le préambule, la Municipalité a donc déposé un préavis pour une zone réservée. De plus, un trottoir est prévu le long de cette parcelle.

**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 ?**

Il faut tout d'abord préciser que le plan d'affectation Petite Prairie 3 est financé très majoritairement par le propriétaire de la parcelle.

Il faut savoir de plus qu'un-e propriétaire privé-e peut toujours faire usage de son droit à bâtir selon la zone en vigueur et tant les parcelles de la Petite Prairie 3 que celle de la Billettaz sont actuellement situées en zone villas.

Or, comme vous le savez, le propriétaire de cette dernière nous a soumis un projet de 19 (puis 17) villas mitoyennes, insatisfaisant sur de très nombreux plans (déjà longuement développés, notamment dans le préavis N° 2022/41). Ainsi, la seule manière de contraindre ledit propriétaire d'établir un plan d'affectation était de recourir à l'instauration d'une zone réservée. Or le refus du Conseil communal au préavis N° 2022/41 a écarté cette option et amené le propriétaire à proposer un nouveau projet respectant l'affectation actuelle.

A l'inverse de ce qu'il s'est passé sur la Billettaz, le propriétaire de la parcelle de la Petite Prairie 3 s'est approché de la Ville pour élaborer avec elle un projet dans lequel les deux parties y trouvent leur compte, entre rendement économique, équipement publics et préoccupations environnementales.

**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 ?**

Le projet déposé prend en compte la réalisation d'un trottoir le long de la route de St-Cergue.

**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.**

Le projet est soumis actuellement à une enquête d’autorisation de construire. Le traitement du nombre de places de parking proposé fait l’objet de vérifications auprès du service concerné.

**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 ?**

Comme indiqué, le projet est soumis actuellement à une enquête d’autorisation de construire. Les Services cantonaux et communaux concernés émettront les réserves et recommandations nécessaires à la préservation du biotope durant les travaux. Elles feront partie intégrante du permis de construire.

**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 était donc prévue en amont de cette ligne et de ce fossé et donc beaucoup plus haut que le projet actuel.**

Le rejet des eaux claires s’effectuera par le biais de deux bassins de rétention paysagers faisant partie intégrante des aménagements extérieurs.

**10. Qu’en est-il de la préservation du bief de l’Asse ?**

Les Services cantonaux et communaux concernés émettront les réserves et recommandations nécessaires à la préservation du bief de l’Asse durant les travaux. Elles feront partie intégrante du permis de construire.

## **Conclusion**

Le dossier déposé à l’enquête fait suite au projet de construction de 19 villas de 3 logements soumis à une enquête d’implantation préalable et refusé par la Municipalité le 8 juin 2020, ainsi qu’à celui revu à la baisse de 17 villas, suite au préavis négatif du Canton, déposé à l’enquête d’implantation préalable en mai 2022. Pour étudier les possibilités de développement harmonieux du secteur "A la Billettaz" et permettre l’élaboration d’un plan d’affectation, la Municipalité a alors soumis au Conseil communal la mise en zone réservée de ce secteur.

Le Conseil communal a refusé la mise en zone réservée, permettant ainsi au groupe Orlatti, propriétaire de la parcelle N° 1250, de réaliser des constructions conformes à la réglementation de la zone villas.

Dans ce contexte, le bureau d’architectes mandaté par le propriétaire a établi, cette fois en collaboration avec les services communaux concernés, un projet utilisant les dispositions de l’article 43 du règlement communal sur le plan d’extension et la police des constructions (RPE).

Cet article stipule : « 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 m<sup>2</sup>. 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 ».

Il s’agit d’une dérogation à l’article 35 du RPE, conforme à la réglementation applicable en zone villas, notamment l’application de l’article 43 du RPE.

## MUNICIPALITÉ DE NYON

Le projet proposé par le constructeur a pris en compte les préoccupations urbaines, écologiques et climatiques de la Municipalité en proposant un développement sans circulation motorisée ni stationnement en surface, ce qui permet de préserver un maximum d'arbres et de pleine terre, ainsi que la mise en valeur le bief de l'Asse.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 17 juin 2024.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :

Daniel Rossellat



Le Secrétaire :

P. François. Umiglia

## Annexe

---

- Positionnement de la CEDU au sujet du quartier de la Billettaz