

Réponse à l'interpellation de Mme la Conseillère communale Béatrice Enggist et M. le Conseiller communal Sacha Soldini concernant la parcelle 1250 « A la Billettaz »

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 Béatrice Enggist et M. le Conseiller communal Sacha Soldini concernant le projet de construction de six immeubles sur la parcelle 1250 « A la Billettaz ».

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 Orlati, propriétaire de la parcelle 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 m². 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.

Le contexte étant posé, nous répondons ci-dessous aux questions posée par Mme la Conseillère communal Béatrice Enggist et M. le Conseiller communal Sacha Soldini :

I. La Municipalité a-t-elle l'intention de respecter le vote du Conseil du 27 juin 2022 dans lequel il était question de 17 villas (ce qui représente une population d'environ 70 habitants) et non de 6 immeubles de 93 appartements (ce qui représente environ 380 habitants) ?

La Municipalité a toujours respecté les votes du Conseil, et ne peut tolérer le sous-entendu contenu dans cette question. Il faut rappeler à votre Conseil qu'au travers de son vote du 27 juin 2022, il a exclusivement refusé une mise en zone réservée permettant l'établissement d'un plan d'affectation. A aucun moment le Conseil n'a eu à se prononcer sur le projet en tant que tel.

A ce sujet d'ailleurs, il y a lieu de rectifier la description qu'en font les interpellateurs : ce projet proposait en réalité 17 villas comprenant 3 appartements chacune, soit 51 appartements pour un

total d'environ 153 habitant-e-s ; sachant que les biens proposés visaient clairement les familles, un indice de 3 habitant-e-s par appartement est parfaitement justifié.

2. Comment se fait-il que la Municipalité n'ait pas prévu d'élaborer un plan d'affectation pour cette parcelle « A la Billettaz » alors que pour la Petite Prairie, un plan d'affectation sera soumis au Conseil dans les prochains mois, et que ces deux terrains font presque la même superficie ?

Il faut savoir 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.

3. Lors du Conseil du 27 juin 2022, le Syndic déclarait :

« 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. »

Pour quelle raison la Municipalité n'a rien entrepris depuis juin 2022 pour aller dans le sens des paroles du Syndic ?

Comme répété à plusieurs reprises, le refus du Conseil communal d'instaurer une zone réservée n'a pas permis de contraindre le propriétaire d'établir un plan d'affectation, qui a préféré faire usage de son droit dans l'affectation actuelle de sa parcelle.

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 Orlati, 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 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 ».

MUNICIPALITÉ DE NYON

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.

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 du 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