

L'instrument de la plus-value au bénéfice de la population

Les autorités de Nyon (VD) ont empoigné le développement du cœur de la ville à bras le corps. Exemple de développement vers l'intérieur d'une ville qui travaille avec l'instrument de la plus-value depuis des décennies déjà.



Le futur parc du Cossy à Nyon est un exemple où le promoteur d'une construction a donné le terrain du parc à la commune à titre de plus-value. La ville utilise l'instrument de la plus-value depuis une quarantaine d'années déjà.

Projection: Hüsler & Associés

Dans de nombreuses communes, la révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) acceptée par le peuple suisse en mars 2013 a des répercussions drastiques en ce qui concerne leur développement urbain et leur potentiel d'accueil à l'horizon 2030. Pour la ville de Nyon, cette question n'est pas aussi cruciale, car la planification de son développement avait été réalisée de manière à tenir compte de cette contrainte. «Nous sommes toujours dans la cible des potentiels que nous devons respecter», affirme Maurice Gay, municipal de la commune en charge de l'urbanisme. «Notre cible à l'horizon 2030 est de 30 000 habitants, alors que nous en comptons 20 000 actuellement», pré-

cise-t-il. «La commune de Nyon dispose de suffisamment de réserve de terrains constructibles pour ne pas devoir en dézoner pour rester dans cet objectif.»

À Nyon, le développement paie le développement depuis 40 ans déjà

Par contre, un écueil rencontré concerne la répartition de la plus-value de 20% des terrains à urbaniser selon la LAT. En effet, Nyon a un train d'avance en la matière: Depuis plus de 40 ans déjà, la plus-value générée par la densification finance partiellement les infrastructures et équipements nécessaires au développement de la ville, selon le principe que «le développement paie le développement». La ville peut réclamer aux pro-

priétaires jusqu'à 50% de la plus-value totale réalisée par celui-ci.

Nyon avait tablé sur une clé de répartition de cette plus-value qui tienne compte de la valeur compensatoire totale qui pourrait être négociée avec le promoteur, par exemple comme ce fut le cas du projet du parc du Cossy où le promoteur a donné, entre autre, le terrain du parc à la commune à titre partiel de compensation de la plus-value. «Mettre l'entier de la plus-value dans un pot commun au niveau cantonal n'est, à notre avis, pas une bonne solution, car cela risquerait de pénaliser des projets dans des communes taxées qui, comme Nyon, auraient la capacité de se développer au bénéfice de communes qui



Des visualisations en 3D du plan d'actions 2017-2030. Le concept «Cœur de ville» vise à renforcer l'animation au centre-ville de Nyon en développant un parcours de commerces, de terrasses et de places publiques, allant de la gare à la place du Château. Photos: Ville de Nyon

ont des surcapacités de terrains légalisés», poursuit-il. Du coup, le fond cantonal constitué à cet effet risque de gonfler sans être utilisé. Pour lui, la solution serait que les communes puissent conserver l'essentiel de la plus-value de manière à ce que celles qui se développent aient les moyens de financer les infrastructures engendrées par leur essor. D'autres cantons le font, d'autres pas, mais de manière plus proportionnée. Pour ce qui est des plans d'affectation, après les avoir bloqués, le Service du développement territorial (SDT) du canton les a approuvés, maintenant qu'une solution semble être en vue sur cette question. «Comme ceux-ci se trouvent dans les zones faisant partie du développement 2030, cela ne pose pas de problème», note Maurice Gay.

L'impact de l'afflux d'habitants

Toutefois est-il que la commune dont la population est passée de moins de 15 000 habitants en 1990 à plus de 20 000 aujourd'hui va voir le nombre de ses habitants encore augmenter à 30 000 selon les projections. D'importants complexes d'habitations ont été réalisés, d'autres sont en cours de finition. Des aménagements sont aussi prévus en centre-ville, avec un accroissement démographique de 350 habitants et 600 emplois à l'horizon 2030 pour le cœur du bourg. Pour ce qui est de la planification scolaire, les salles de classe vont passer de leur côté de 145 à 163 entre aujourd'hui et 2019, avec la construction nécessaire de plusieurs écoles. Face à cet afflux de population, il a bien fallu prendre des mesures pour améliorer la mobilité au

centre et aux alentours de la ville. Un nouveau plan de circulation mis en service en décembre 2014 a provoqué une levée de boucliers de la part de la population et des commerçants de la ville. Du coup, la municipalité a fait marche arrière dans l'urgence, pris des mesures correctrices avant de réintroduire partiellement et progressivement la mise en service des feux de circulation prévus initialement. Cet incident démontre bien le dilemme auquel font face les autorités nyonnaises, confrontées à leur volonté de poursuivre leurs efforts pour que la ville ne soit pas reléguée au rang de cité dortoir de Genève, comme elle a parfois trop tendance à être affublée, au même titre que sa voisine Gland. Il faut dire que certaines villes sont la cible de supermarchés qui explosent dans leur périphérie. C'est en particulier le cas avec ceux qui entourent la capitale du district, que ce soit à Signy, Gland, Vich et Chavannes-de-Bogis, sans compter ceux qui pullulent dès la frontière française franchie. Sans compter sur l'essor des ventes par Internet qui explosent.

Programme de législation ambitieux

Face au malaise qui s'était instauré parmi la population, les autorités de la ville ont présenté en mars 2017 un programme de législation 2016-2021 à l'issue de sa réélection, fixant des objectifs généraux très précis, avec des domaines d'actions prioritaires et complémentaires. «Nous avons essayé de nous focaliser sur des actions concrètes et pas seulement sur des principes généraux, comme c'était généralement le cas auparavant», consent Maurice Gay. «Notre

action concerne surtout le cœur de la ville, le Musée du Léman, les rives du lac et le centre sportif de Colovray.»

Ce changement de perception des objectifs de législature a été bien perçu sur le plan politique et a plus de chance de ne pas être mis en échec, car axé sur des objets tangibles. Véritable serpent de mer, le parking souterrain de Perdtemps semble arriver à bout touchant. Le principal obstacle, à savoir la découverte d'anciennes traces de la civilisation romaine, semble écarté si l'on se réfère aux sondages géologiques. Maurice Gay rassure: «On prévoit de commencer la construction dès 2021.»

Besoins grandissants du tertiaire

Plonger de plain-pied dans le troisième millénaire qui suit celui de l'invention de l'informatique nécessite bien une réflexion approfondie sur les perspectives qu'elle peut avoir sur le tissu économique. Il faut dire qu'en un quart de siècle, celui-ci s'est profondément modifié. Lui qui était représenté par de grandes entreprises, telles que les pâtes Sangal, les usines Kocher (boulonnerie), Guex (outillage) et Stellram (outillage), l'imprimerie Chérix et Filanosa, le secteur secondaire a rétréci comme une peau de chagrin au profit du secteur tertiaire. Celui-ci représente aujourd'hui 88% des emplois, soit plus que la moyenne cantonale (79,8%). Avec comme fleuron des entreprises telles que Beckmann, Tupperware, Generali, Edwards Lifesciences, la Mobilière et l'UEFA.

Pierre-Henri Badel