

PRÉAVIS N° 269

AU CONSEIL COMMUNAL

**Adoption du plan partiel d'affectation
« Le Stand »**

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

I. Introduction

Le 21 janvier 2013, votre Autorité décidait d'accorder un crédit de CHF 546'000.- pour l'organisation d'un concours d'architecture ainsi que l'élaboration d'un plan partiel d'affectation (préavis N° 76/2012) sur la parcelle N° 1071.

Le 8 mai 2014, la Municipalité présentait à votre Conseil et au public le résultat du concours d'architecture, lançant ainsi la procédure de plan partiel d'affectation (PPA).

L'objet du présent préavis porte sur l'adoption du plan partiel d'affectation « Le Stand » (ci-après le PPA). Projet emblématique du programme de législature 2011-2016, cette planification vise à accueillir d'ici 2020, 300 habitants, grâce à 3 bâtiments exemplaires respectant les principes de développement durable, en partenariat avec une coopérative.

Le présent préavis est présenté en parallèle au préavis N° 270/2016 portant sur l'octroi du droit distinct et permanent de superficie (ci-après DDP) sur la parcelle N° 1071, dite du Stand, les deux objets étant liés par les mêmes intérêts.

Convaincue de ce projet et de la qualité des documents réalisés, la Municipalité vous propose d'adopter le PPA « Le Stand ».

2. Résumé

Le plan partiel d'affectation (PPA)

Le présent plan partiel d'affectation permet de rendre constructible le projet architectural « Zinzolin » du bureau Farra & Zomboulakis architectes, lauréat du concours international de 2013. Le PPA a été soumis à l'examen préalable du Canton. Il répond au cadre légal en vigueur. La mise à l'enquête publique a eu lieu du 31 octobre au 29 novembre 2015. Cinq oppositions et plusieurs observations ont été déposées. A l'issue de la procédure de traitement des oppositions, quatre oppositions ont été retirées, ceci grâce aux engagements de la Coopérative de l'habitat associatif (CODHA). Le dossier du PPA est annexé au présent préavis.

La qualité du processus de consultation des riverains mis en place pour le projet du Stand a permis d'avoir un très faible nombre d'oppositions.

3. Description du projet

3.1 Justification du projet

La localisation proche du centre-ville ainsi que la nécessité pour la Commune de créer des logements répondant à la demande sociale de la Ville justifient la réalisation de ce PPA. Le projet lauréat « Zinzolin », issu du concours d'architecture, a servi de base à l'élaboration de ce dernier.

La parcelle N° 1071 est affectée par le plan des zones mis en vigueur le 16 novembre 1984 en zone industrielle et artisanale B, en zone de verdure et en aire forestière.

Ce terrain, situé dans une zone urbanisée de la Ville, dont l'équipement ne demande pas d'investissement important, nécessite aujourd'hui la légalisation du plan partiel d'affectation « Le Stand » pour obtenir les droits à bâtir nécessaires à satisfaire le programme immobilier voulu au travers du préavis N° 76/2012.

3.3 Concept urbanistique

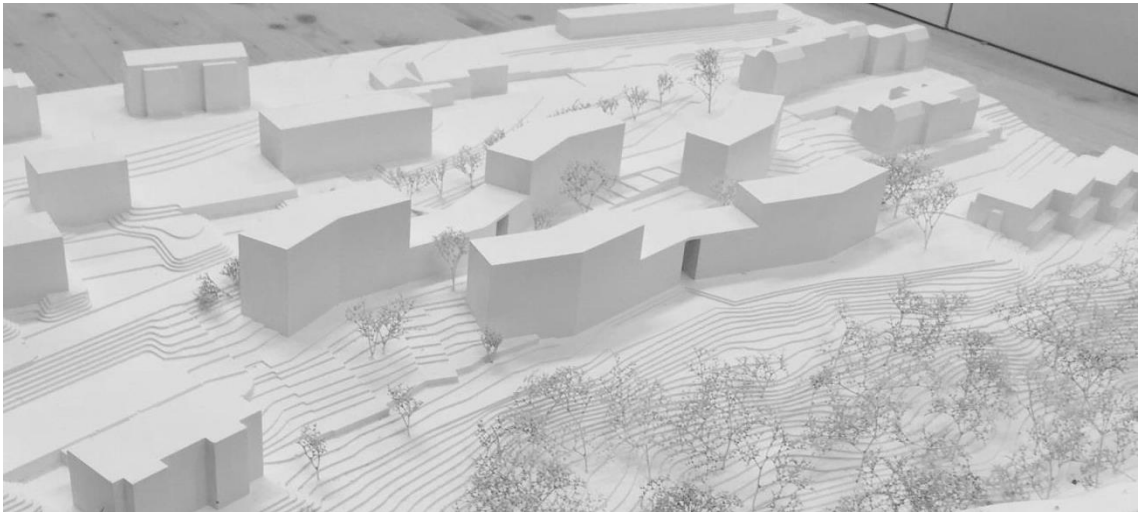


Photo de la maquette du projet « Zinzolin »

3.3.1 Respect des objectifs émis dans le rapport au préavis N° 76/2012

Dans son rapport, la Commission du Conseil communal indiquait qu'elle partageait les objectifs suivants :

- La qualité des logements ;
- Le cadre de vie agréable des habitations ;
- Les espaces privatifs ou collectifs propices à l'échange et à la mixité sociale, des espaces collectifs accessibles et conviviaux ;
- Un quartier inscrit dans le réseau écologique existant en le reliant au milieu environnant ;
- Favoriser les mobilités douces et l'usage des transports en commun.
- Un concept énergétique global, efficace et majoritairement, voire totalement, renouvelable ;
- Une minimisation du coût global sans renoncer à la qualité recherchée ;
- Encourager la participation des futurs habitants.

Ces objectifs ont été inclus dans un premier temps dans le cahier des charges du concours international d'architecture, à l'issue duquel le projet lauréat a répondu parfaitement aux intentions communales.

Dans un deuxième temps, tant le PPA que les tractations entre la CODHA et la Municipalité dans le cadre du DDP ont permis de contracter les garanties nécessaires à une qualité exemplaire du projet.

3.3.2 Qualité des logements

Le projet prévoit de construire environ 125 logements pour environ 350 habitants, ainsi que des locaux communautaires et commerciaux de proximité pour les quartiers alentours. L'échelle des bâtiments proposés, leurs volumétries découpées, ainsi que leurs positionnements créent un ensemble qui s'intègre dans le tissu urbain tout en assurant une densité importante de logements. Les gabarits des bâtiments tiennent compte des dégagements et des vues depuis les bâtiments voisins.

Trois « lanières » de bâtiments s'insèrent dans la pente, créant ainsi une succession de places et de cheminements de l'ouest à l'est de la parcelle. Les espaces générés entre les bâtiments sont des espaces publics. L'implantation parallèle à la pente naturelle offre ainsi une succession de plateaux assurant une bonne relation avec son environnement.

Le projet architectural, plus précis que le PPA, intègre divers types de logements (2.5, 3.5, 4.5, 5.5 pièces et des clusters). Tous les logements sont traversants, interagissant tantôt avec le chemin des Tines, la place du quartier, la cour centrale ou la forêt selon leur emplacement.

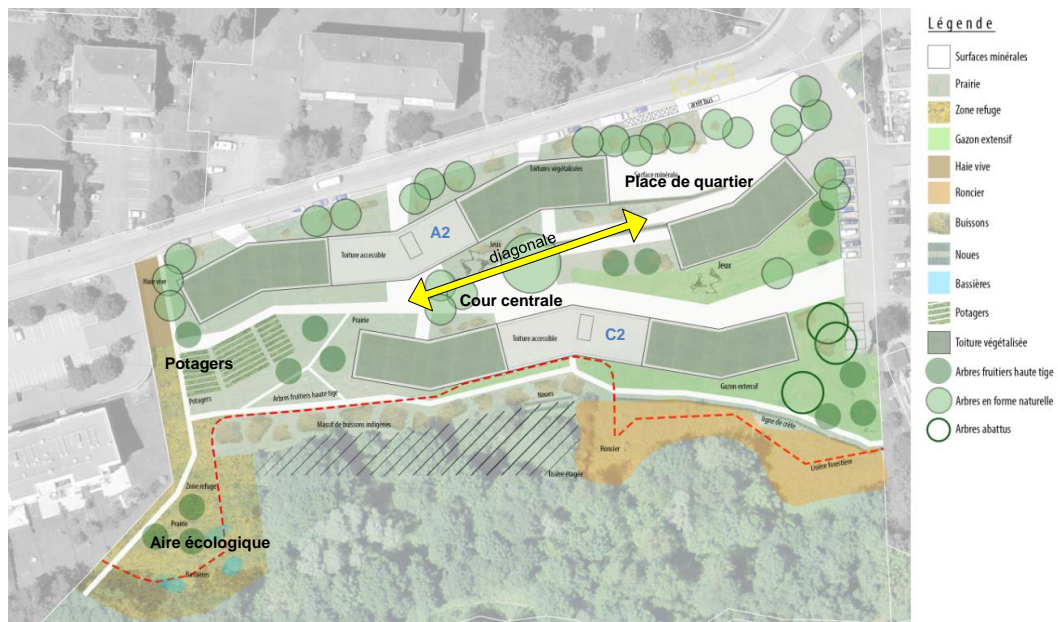
Toutes les pièces de jour des logements sont exposées plein sud, accompagnées d'un prolongement extérieur sous forme de balcons courant le long des façades. La typologie des logements permet une variété d'appropriation des pièces ainsi qu'une flexibilité d'usage dans le temps en fonction de l'évolution de la famille.

3.3.3 Espaces privatifs et collectifs

Au stade actuel d'avancement du projet architectural, la maison de quartier est localisée sur la place du quartier et est ouverte à l'usage de tous les habitants du quartier des Tines-Boiron. A l'intérieur des immeubles, des salles communes pour les coopérateurs sont aménagées, offrant des possibilités de vie collective très appréciées dans les bâtiments déjà construits par la CODHA. Des chambres d'amis partagées entre les coopérateurs sont également mises à disposition afin d'optimiser les surfaces des appartements. Pour les appartements situés au rez-de-chaussée, des espaces semi-privatifs sont possibles.

3.3.4 Aménagements extérieurs intégrés au réseau écologique du Boiron

Un concept paysager respectant le caractère de cordon écologique du Boiron, d'importance régionale, est intégré au PPA. Les essences à planter doivent être indigènes, une aire écologique est aménagée le long de la lisière forestière.



Plan du concept paysager issu du PPA.

Le concept se développe à partir d'une place de quartier accrochée au chemin des Tines et se prolonge pour former une diagonale entre les bâtiments s'élargissant en cour centrale. Lieu de vie, cette diagonale rassemble les différentes fonctions d'accès de service, d'accès aux logements, d'espaces de jeux, d'équipements extérieurs et de potagers.

Les toitures des bâtiments A2 et C2 sont principalement destinées aux équipements de détente, les autres toitures sont réservées à la végétalisation extensive et accueilleront les panneaux solaires.

3.3.5 Mobilité et stationnement

L'ensemble du quartier est exempt de mobilité motorisée (hors accès SDIS, déménagement et services d'urgence). Les besoins en cases de stationnement du projet ont été estimés en se référant à la norme VSS 640 281. Pour les habitants le besoin a été estimé à 170 cases au total et pour les commerces à 5 cases. Le projet prévoit au maximum 15 places de stationnement en plein air, à l'emplacement indiqué sur le plan et dédié aux visiteurs et clients.

NYON · PRÉAVIS N° 269 AU CONSEIL COMMUNAL

Pour les véhicules motorisés, le PPA sera accessible depuis la route du Stand, par le chemin des Tines, puis par le chemin de Valmont. L'entrée du parking souterrain sera placée le plus en amont possible du chemin de Valmont, de manière à réduire au maximum les nuisances (bruits) de ce dernier.

Pour les piétons et vélos, l'accès principal au site s'effectuera depuis la place publique, à proximité immédiate de l'arrêt de bus "Chemin Valmont". Des rampes piétonnes le long des bâtiments seront accessibles aux personnes à mobilité réduite. L'accès aux bâtiments Nord sera possible également depuis le chemin des Tines. Un parc de stationnement de 300 places pour les vélos est projeté.

Pour les transports collectifs, un arrêt de bus sera intégré à la future place des Tines. La fréquence du bus sera au quart d'heure.

3.3.6 Concept énergétique

Le PPA répond aux exigences de la nouvelle loi sur l'énergie. De plus, au stade actuel d'avancement du projet architectural, la CODHA s'est engagée à suivre les exigences du label Minergie-P-Eco®. La CODHA est par ailleurs au bénéfice d'une longue expérience en matière de construction labellisée par Minergie®.

3.3.7 Participation des futurs habitants

Le PPA n'est pas l'outil qui permet d'intégrer une obligation de participation des futurs habitants à la construction du projet. Néanmoins, la CODHA possède dans ses statuts une charte participative qui impose que, pour chaque nouveau projet, les coopérateurs sont intégrés dans une démarche participative. Il s'agit justement d'une des grandes qualités qui a déterminé le choix de la CODHA au moment de l'appel d'offres à coopératives en 2010.

3.4 Capacités constructives

La surface de plancher déterminante (SPd) maximale autorisée est de 17'134 m² pour une surface parcellaire constructible de 15'203 m², ce qui représente un coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 1,13. Cette capacité intègre les surfaces de la maison de quartier et des locaux commerciaux.

Les gabarits des bâtiments varient selon un crénelage d'altitude. Les bâtiments profitent de la topographie pour dégager deux rez inférieurs dans la pente.

3.5 Aspects fonciers

Le présent PPA tient compte des servitudes inscrites au Registre foncier. Celles-ci n'empêchent pas la réalisation du projet. Des servitudes de passage public explicitées dans le préavis concernant l'octroi du DDP seront mises en place sur l'ensemble des surfaces extérieures du projet.

3.6 Procédures liées

3.6.1 Le droit distinct et permanent (DDP)

Le partenariat public-privé (PPP) avec la CODHA, sous la forme d'un DDP, va permettre la construction du projet « Zinzolin » et ce sans investissement financier de la part de la Ville dans les bâtiments, ni dans la maison de quartier ou dans la place de quartier.

3.6.2 Dépollution

Se référer au préavis N° 270/2016 « Octroi d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) grevant la parcelle N° 1071 en faveur de la Coopérative de l'habitat associatif (CODHA) ».

3.6.3 Requalification du chemin des Tines

Se référer au préavis N° 270/2016 « Octroi d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) grevant la parcelle N° 1071 en faveur de la Coopérative de l'habitat associatif (CODHA) ».

3.6.4 Convention

Deux conventions ont été signées pour la mise en œuvre du projet. Elles portent sur la collaboration de la CODHA avec la Commune et également sur l'ensemble des points traitant de la construction et de l'accession des futurs coopérateurs. Ces deux conventions seront remises aux membres de la ou des Commission(s) de votre Autorité traitant de ce préavis.

3.7 Calendrier

Suite à l'adoption du plan partiel d'affectation par votre Autorité, le dossier sera envoyé au Canton pour approbation préalable. Lorsque le plan partiel d'affectation sera approuvé par le Département compétent, une copie de la décision sera envoyée aux opposants. Ces derniers disposeront d'un délai de trente jours pour faire recours. Si la procédure ne rencontre pas d'obstacles majeurs, l'entrée en vigueur du PPA est prévue d'ici 2017.

3.8 Oppositions et observations

Conformément à l'article 57 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), le plan de quartier a été mis à l'enquête pour une durée de 30 jours, du 31 octobre au 29 novembre 2015. Cinq oppositions et plusieurs observations ont été déposées à l'encontre du dossier.

Le Service de l'urbanisme a rencontré la totalité des opposants ou leur représentant lors de séances de conciliation, à l'issue desquelles quatre opposants ont retirés leur opposition, ceci du fait des garanties données par la CODHA (Cf. courrier remis aux opposants en annexe du présent préavis).

La synthèse de l'opposition non retirée, ainsi que la proposition de réponse et de levée d'opposition sont présentées ci-joint.

4. Incidences financières

L'établissement du PPA a été pris entièrement en charge par la Commune via le préavis N° 76/2012. Le préavis N° 270/2016 sur l'octroi du DDP du Stand détaille les incidences financières du projet global.

5. Aspects du développement durable

5.1 Dimension économique

Le projet est conçu dans une optique d'optimisation du coût global (construction, exploitation, entretien, rénovation, démolition). Des économies doivent être recherchées dans tous les éléments de construction, en relation avec chaque partie du programme.

5.2 Dimension sociale

La dimension sociale est l'une des forces de ce projet, qui vise notamment une mixité sociale et intergénérationnelle et qui fait la promotion d'un état d'esprit, celui du quartier durable, en partenariat avec une coopérative renommée.

Les aménagements extérieurs sont conçus comme support de la vie sociale.

Le principe d'une réalisation par une coopérative permet de construire des appartements et d'octroyer des loyers à prix coûtant tout en garantissant une stabilité des loyers pour les habitants dans la durée.

5.3 Dimension environnementale

Tous les éléments environnementaux ont été expertisés dans le cadre de la légalisation du PPA « Le Stand » à travers la notice d'impact sur l'environnement. La construction d'immeubles sur la parcelle représente une opportunité pour procéder à la dépollution du site.

Les commerces prévus sur le site ont une vocation locale, qui correspond aux objectifs de la mobilité douce du quartier, et qui ne généreront que peu de trafic.

6. Conclusion

Le plan partiel d'affectation « Le Stand » constitue un nouveau projet immobilier important pour le développement de logements à loyer abordables en Ville de Nyon. Il s'agit d'une réponse concrète à la pénurie de logements.

Par le présent préavis, votre Conseil se prononce sur l'adoption des documents constitutifs du plan partiel d'affectation « Le Stand », en application de l'article 58 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) et statue sur les réponses à l'opposition.

NYON · PRÉAVIS N° 269 AU CONSEIL COMMUNAL

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

Le Conseil communal de Nyon

vu le préavis N° 269 concernant l'adoption du plan partiel d'affectation « Le Stand »,
ouï le rapport 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. d'adopter le plan partiel d'affectation « Le Stand » ;
2. de lever l'opposition de Mme Séverine Waeber Porret.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 4 avril 2016 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :



Le Secrétaire :

Daniel Rossellat

P.-François Umiglia

Annexes

- Synthèse de l'opposition et proposition de réponse
- Plan, règlement
- Courrier du 9 mars 2016 de la CODHA aux opposants
- Conventions (transmises uniquement aux Commissaires)

I^{ère} séance de la commission

Municipale déléguée	Mme Fabienne Freymond Cantone
Date	Lundi 2 mai 2016 à 20h30
Lieu	Ferme du Manoir, Salle de Municipalité

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION « LE STAND »

Synthèse de l'opposition et proposition de réponse

1. Opposition de Mme Séverine Waeber Porret, copropriétaire de la parcelle N° 950

Madame Séverine Waeber Porret, propriétaire d'un appartement sur le bienfonds N° 950 a fait opposition au plan partiel d'affectation « Le Stand » le 12 novembre 2015.

Après examen du projet, la propriétaire a formulé les objections suivantes :

- La sortie des garages du projet du Stand, située en face de celle de la PPE des Foulis, est estimée dangereuse. Le Chemin Valmont étant étroit, il existe un problème de sécurité et ceci particulièrement en période hivernale.
- La place de jeux qui est prévue sur le replat en-dessous du local des scouts n'est pas mentionnée sur les plans. Ce replat est qualifié d'important. Il s'agit du seul endroit où un véhicule de pompiers, un camion de déménagement, etc. peut faire demi-tour.
- L'emplacement prévu pour les poubelles n'est pas mentionné sur les plans du PPA.

Madame Séverine Waeber Porret réclame également d'obtenir le rapport relatif aux fouilles qui ont été faites lors du sondage de la zone d'équarrissage.

Madame Madeleine Porret, représentante de Mme Séverine Waeber Porret, a été reçue par la Municipale, le Chef de service de l'Urbanisme, ainsi que le chef de projet du Stand lors de la séance de conciliation du 28 janvier 2016.

Proposition de réponse :

Le plan partiel d'affectation « Le Stand » indique que l'aire de desserte dans laquelle doit s'inscrire l'entrée du parking du projet du Stand ne se situe pas en face de la sortie de garage, mais en amont sur le chemin de Valmont.

Par ailleurs, le dossier de PPA indique que, de manière à assurer la visibilité, un espace libre doit être garanti selon une zone délimitée sur le schéma « zone de visibilité à garantir pour la sortie du parking », à la même page.

Concernant la viabilité des accès, et ceci de manière à garantir une sécurité des accès dans les garages de la PPE des Foulis, et respectivement ceux du Stand, il a été procédé à une étude sommaire (page 13 de ladite note technique). Cette dernière démontre la visibilité possible, que ce soit pour deux véhicules sortant des parkings en même temps ou pour deux véhicules dont l'un entre sur le chemin de Valmont et l'autre sort du garage de la PPE des Foulis.

Néanmoins, après constat sur les lieux, la topographie actuelle du chemin des Tines reste en l'état difficile et ceci en dehors du fait de construire ou non l'entrée du parking du Stand sur le chemin de Valmont. En effet, un véhicule sortant du parking de la PPE des Foulis peut difficilement voir un véhicule entrant sur le chemin de Valmont. Aucun accident n'a été rapporté. Toutefois, la Municipalité étudie actuellement le carrefour du chemin des Tines et du chemin de

Valmont de manière à émettre des propositions d'amélioration. Ces améliorations incombant aux bénéficiaires de la servitude de passage sise sur le chemin de Valmont.

Dans son courrier du 5 mars 2016 adressé à l'ensemble des opposants, la CODHA s'engage à « présenter le projet de sortie de parking aux bénéficiaires de la servitude pour tous véhicules n°183'784 « Chemin Valmont », avant le dépôt de la demande de permis de construire. Les études sont menées de manière à minimiser les nuisances et faciliter une circulation sécurisée des véhicules ».

Concernant l'aire de jeux et l'espace de rebroussement, le plan partiel d'affectation « Le Stand » autorise la construction d'une aire de jeux ou le maintien du rebroussement (article 26 du règlement).

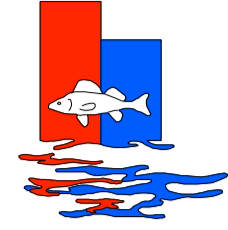
Néanmoins, dans son courrier du 5 mars 2016 adressé à l'ensemble des opposants, la CODHA s'engage, s'agissant de cette aire de rebroussement, à ce que : « un espace soit maintenu, libre d'accès pour les bénéficiaires de la servitude susmentionnée, permettant le rebroussement, l'entretien, les déménagements, les services d'urgence et utilitaires en contrebas du chemin. L'emplacement définitif devant encore être étudié ».

S'agissant des poubelles ou conteneurs à déchets ménagers enterrés, le plan partiel d'affectation permet de les construire sur toutes les zones du plan partiel d'affectation hormis la zone de verdure et l'aire forestière. Le dossier du PPA indique que des conteneurs, dont l'usage pourrait être étendu aux parcelles voisines, sont prévus. Selon la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire, un plan partiel d'affectation n'impose pas de localiser des lieux de récolte. En effet, il s'agit de définir la position définitive au stade du permis de construire.

Dans son courrier du 5 mars 2016 adressé à l'ensemble des opposants, la CODHA s'engage à : « conclure, avec les propriétaires riverains intéressés, une convention portant sur leur financement et leur localisation, à concurrence de 3 conteneurs maximum et dans le respect des plans d'aménagement du projet de la coopérative et du chemin des Tines ».

Pour finir, le rapport des fouilles n'est pas transmis. Ce rapport étant réservé à la Ville de Nyon, propriétaire de la parcelle. Cependant, la notice d'impact sur l'environnement comprise dans dossier de PPA informe sur les résultats du rapport de fouilles.

CANTON DE VAUD
COMMUNE DE NYON



ENQUETE PUBLIQUE
24.09.2015

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION
LE STAND

Approuvé par la Municipalité de Nyon
dans sa séance

du
Le Syndic : Le Secrétaire :

Déposé au Service de l'urbanisme de Nyon
pour être soumis à l'enquête publique

du au
Le Syndic : Le Secrétaire :

Adopté par le Conseil communal de Nyon
dans sa séance

du
Le Président : La Secrétaire :

Approuvé préalablement par le Département
compétent

en date du
La Cheffe du Département :

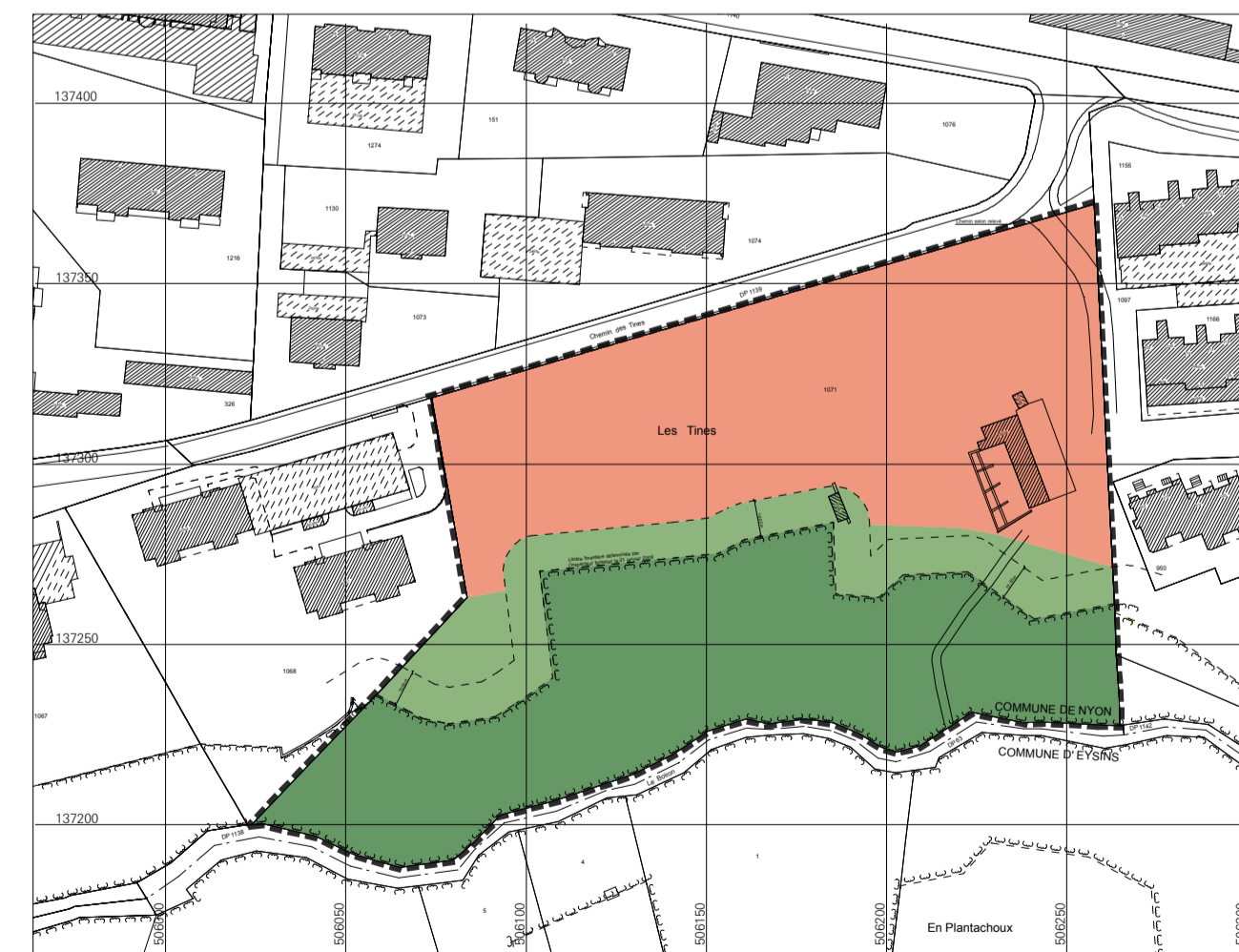
Mis en vigueur le :

Plan établi par ► t e a m + transport aménagement aménagement du territoire	Plan certifié par BOVARD & NICKL SA Route de Saint-Cergue 23 CH - 1260 Nyon	Modifié le 24.09.2015	Echelle 1:500	N° d'enquête publique 6960
---	--	--------------------------	------------------	-------------------------------

N. DE PARCELLE : 1071
PROPRIETAIRE : COMMUNE DE NYON
COORDONNEES (X,Y) : 137300 / 506150

1. ZONES D'AFFECTATION

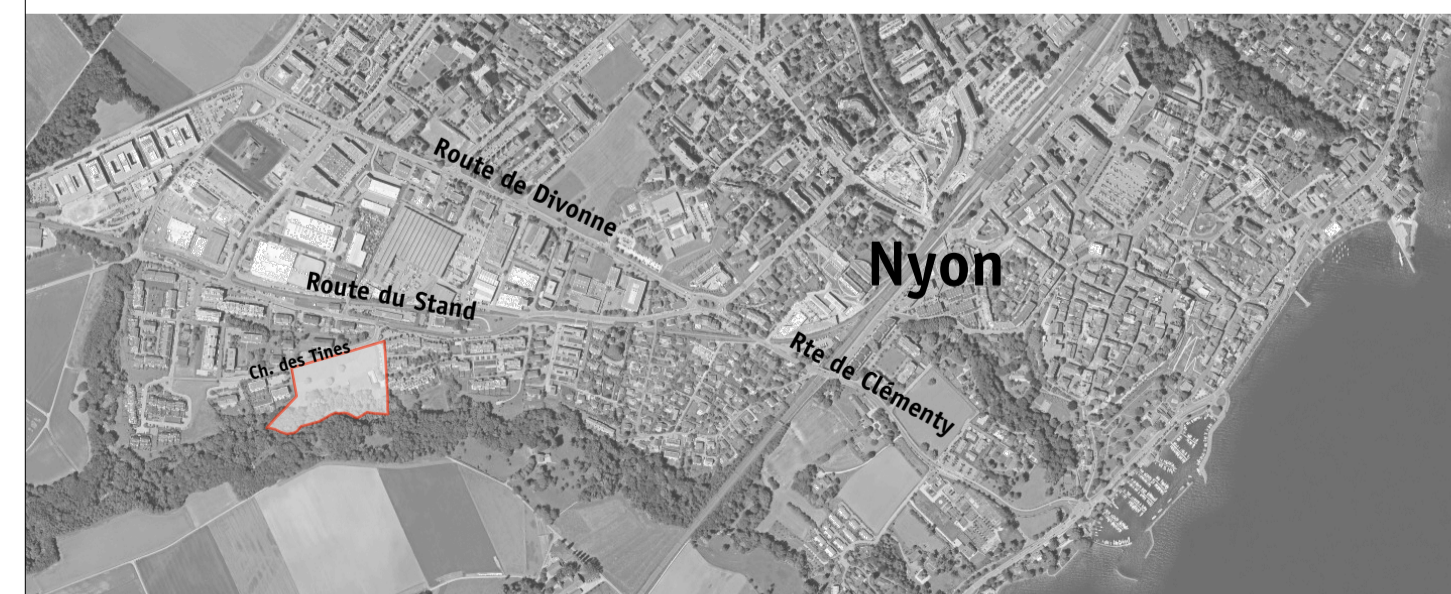
PERIMETRE DU PPA	SURFACE : 25'058 m ²
ZONE D'HABITATION DE FORTE DENSITE, SOUMISE A RESTRICTIONS	SURFACE : 11'733 m ²
ZONE DE VERDURE	SURFACE : 3'444 m ²
AIRE FORESTIERE	SURFACE : 9'841 m ²



1 : 2000



2. PLAN DE SITUATION



3. LEGENDE - PLAN DE QUARTIER

DONNEES GENERALES

PERIMETRE DU PPA	BÂTIMENTS CADASTRES	LIMITES COMMUNALES	CANALISATIONS EU	CANALISATIONS EC
------------------	---------------------	--------------------	------------------	------------------

CONSTRUCTIONS

C2	AIRE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS
C1, C2	SOUS-AIRE DE CONSTRUCTION
12,75.00 m	ALTITUDE MAXIMALE DE CONSTRUCTION
	IMPLANTATIONS INDICATIVES SELON CONCOURS
	AIRE DE CONSTRUCTION SOUSTERRAINE
	CONSTRUCTION EXISTANTE A DEMOLIR

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

	AIRE DE DEGAGEMENT
	AIRE DE VERDURE
	AIRE A VOCATION ECOLOGIQUE
	AIRE FORESTIERE
	AIRE D'EMPRISE DU CHEMIN DES TINES
	LISIÈRE FORESTIERE DÉTERMINÉE PAR L'INSPECTEUR FORESTIER LE 21 JANVIER 2009
	LISIÈRE FORESTIERE CADASTRÉE
	DISTANCE DE 10 M A LA LISIÈRE
	ARBRES EXISTANTS

ACCES, CIRCULATION ET STATIONNEMENT

	AIRE DE DESERTE
	CIRCULATION AUTOMOBILE / TRACE INDICATIF
	ACCES STATIONNEMENTS / EMPLACEMENT INDICATIF
	LIAISON PIETONNE / EMPLACEMENT INDICATIF
	STATIONNEMENT POUR AUTOMOBILES EN PLEIN AIR

PPA " LE STAND "
COUPES ILLUSTRATIVES AA à DD



team+

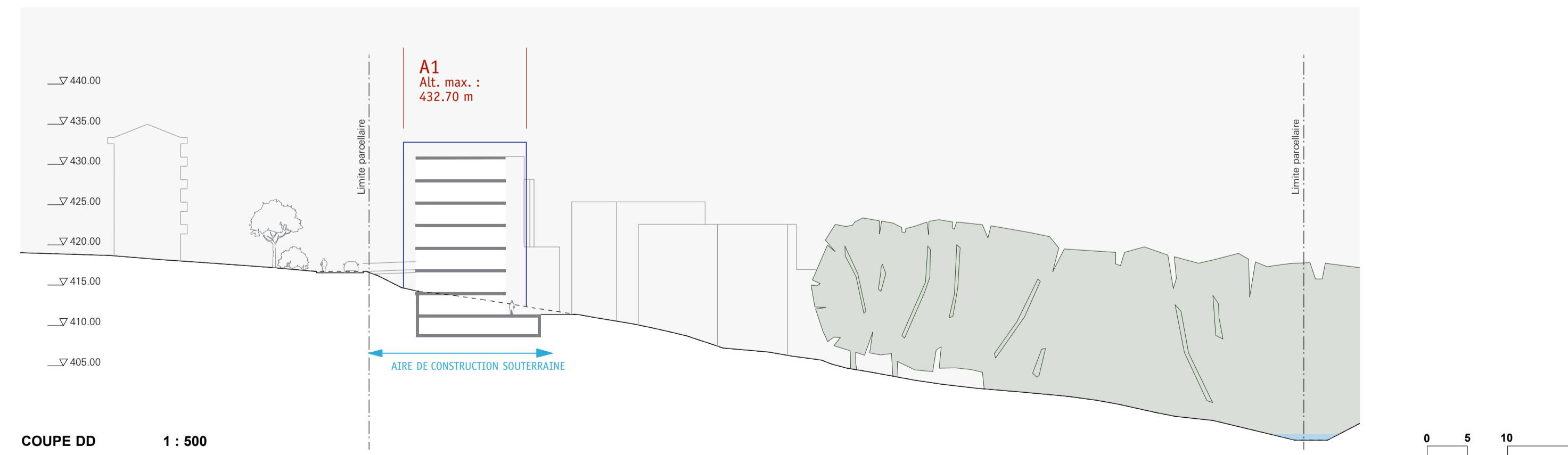
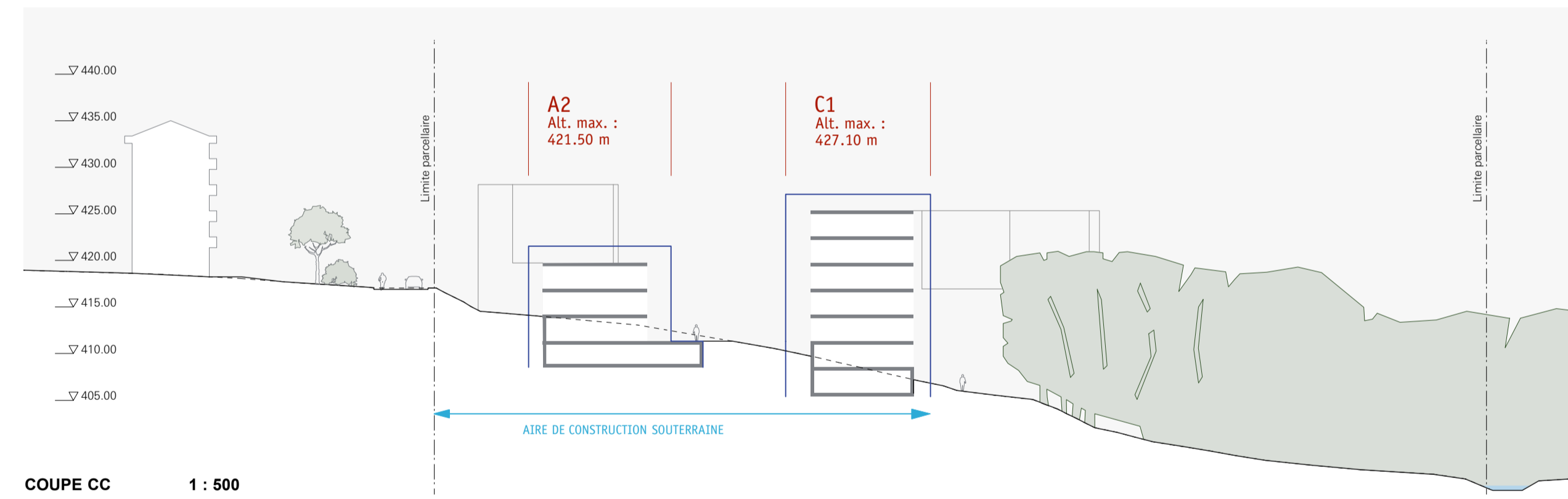
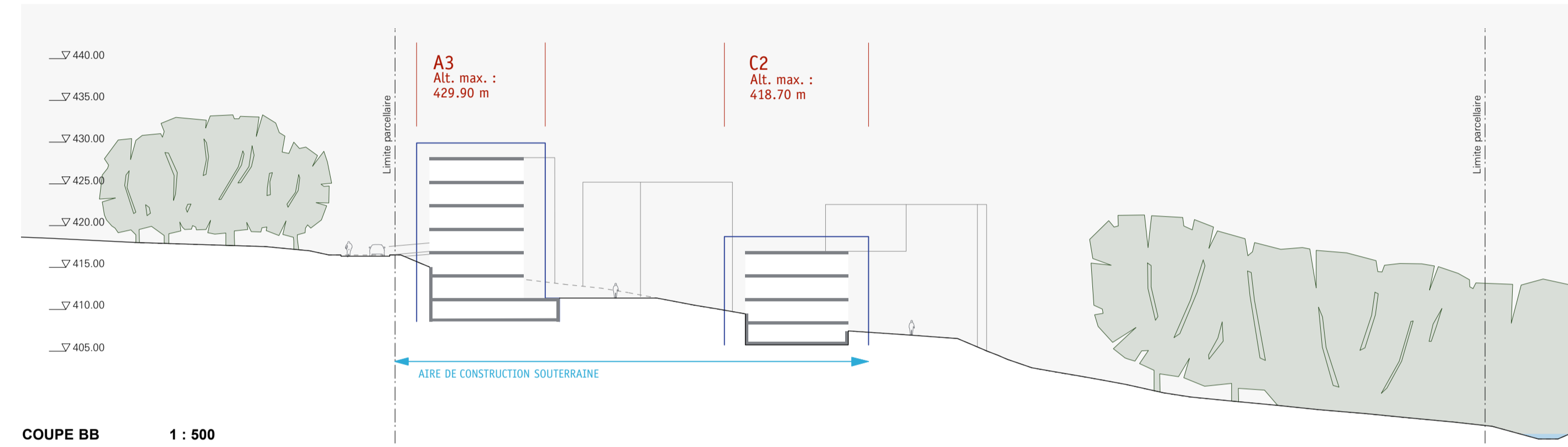
transports
environnement
aménagement du territoire

avenue de Sévelin 32
CH-1004 Lausanne
T 021 626 23 56
F 021 626 33 56
lausanne@team-plus.ch

Grand-Rue 51
CH-1630 Bulle
T 026 322 27 80
F 026 322 65 30
bulle@team-plus.ch

rue du Simplon 19
CH-1920 Martigny
T 027 722 27 80
F 027 722 53 48
martigny@team-plus.ch

[Septembre 2015]



PPA " LE STAND "
COUPES ILLUSTRATIVES EE à HH



team+

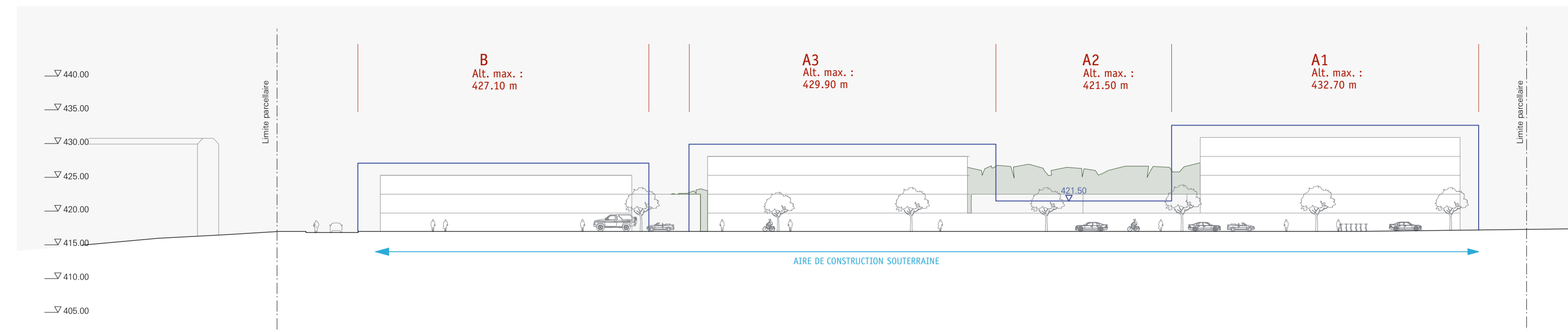
transports
environnement
aménagement du territoire

avenue de Sévelin 32
CH-1004 Lausanne
T 021 626 23 56
F 021 626 33 56
lausanne@team-plus.ch

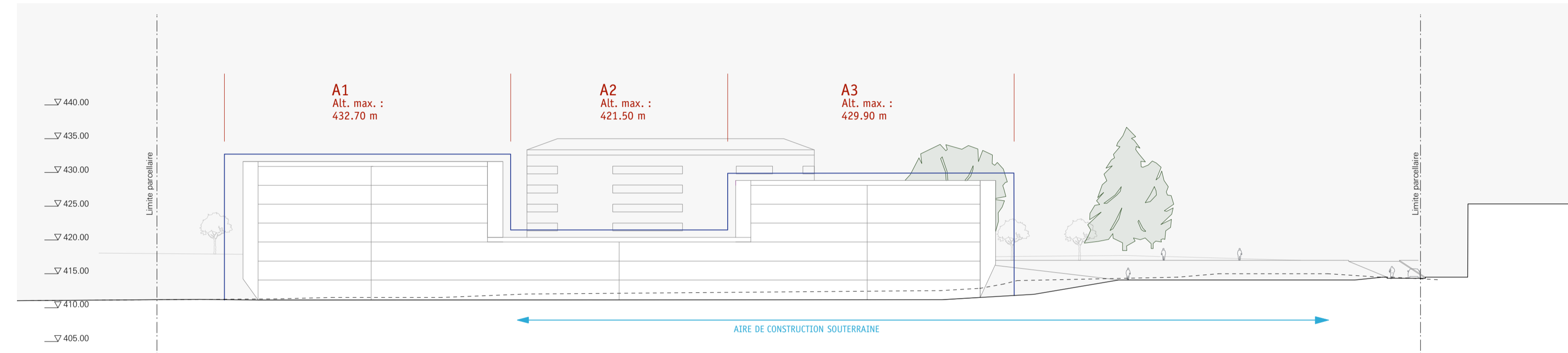
Grand-Rue 51
CH-1630 Bulle
T 026 323 27 80
F 026 322 65 30
bulle@team-plus.ch

rue du Simplon 19
CH-1920 Martigny
T 027 723 27 80
F 027 722 53 48
martigny@team-plus.ch

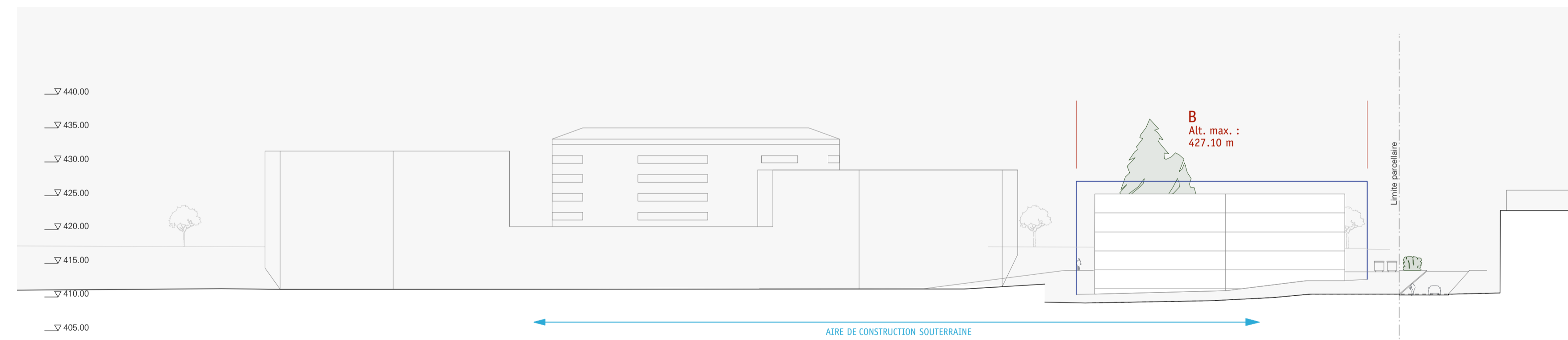
[Septembre 2015]



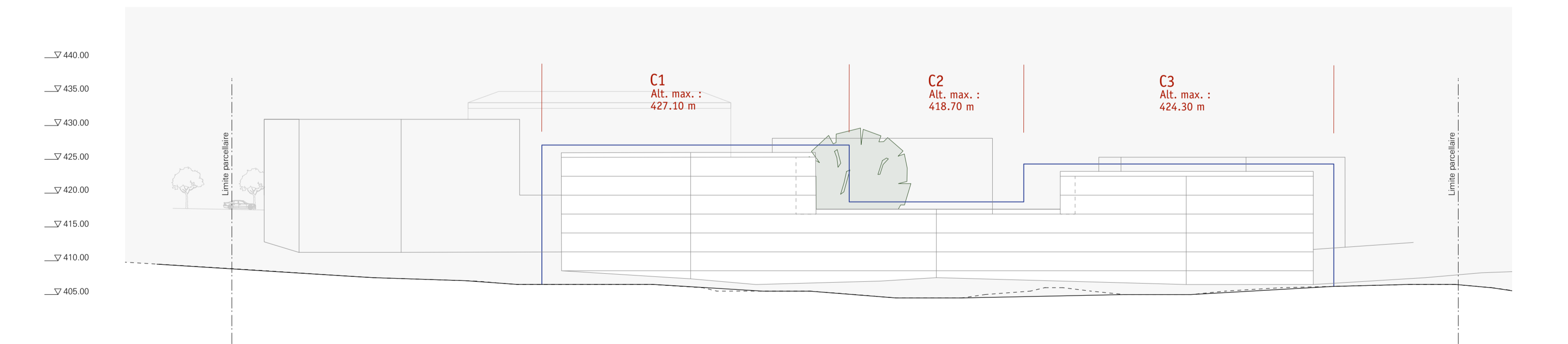
COUPE EE 1 : 500



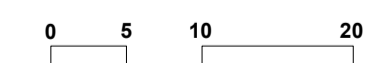
COUPE FF 1 : 500



COUPE GG 1 : 500



COUPE HH 1 : 500



CANTON DE VAUD
COMMUNE DE NYON



PLAN PARTIEL D'AFFECTATION
LE STAND
REGLEMENT

Approuvé par la Municipalité de Nyon
dans sa séance

du

Le Syndic :

Le Secrétaire :

Déposé au Service de l'urbanisme de Nyon
pour être soumis à l'enquête publique

du

au

Le Syndic :

Le Secrétaire :

Adopté par le Conseil communal de Nyon
dans sa séance

du

Le Président :

La Secrétaire :

Approuvé préalablement par le Département
compétent

en date du

La Cheffe du Département :

Mis en vigueur le :

Règlement établi par
Team +
Av. de Sévelin 32B
1004 Lausanne

Modifié le

N° d'enquête publique

0000

Titre I GENERALITES.....	5
Article 1 But	5
Article 2 Contenu	5
Article 3 Périmètre	5
Article 4 Organisation du PPA	5
Article 5 Dispositions communales applicables	5
Article 6 Limite des constructions	5
Titre II ZONE D'HABITATION DE FORTE DENSITÉ (ZFO).....	6
Chapitre 1 Règles générales applicables à toutes les aires de la zone.....	6
Article 7 Affectation.....	6
Article 8 Cohérence architecturale et paysagère.....	6
Article 9 Implantation des bâtiments et des constructions souterraines.....	6
Article 10 Surfaces de plancher déterminante (SPd).....	6
Article 11 Gestion des eaux météoriques	6
Article 12 Construction existante à démolir	6
Article 13 Assainissement.....	6
Article 14 Arbres existants	6
Article 15 Degré de sensibilité au bruit	7
Chapitre 2 Stationnement.....	7
Article 16 Nombre de places de stationnement pour les voitures.....	7
Article 17 Emplacement des places de stationnement pour les voitures.....	7
Article 18 Places de stationnement pour les vélos	7
Chapitre 3 Aires d'implantation des bâtiments.....	7
Article 19 Destination des aires d'implantation des bâtiments.....	7
Article 20 Aires et sous-aires	7
Article 21 Altitude des bâtiments	7
Article 22 Toitures.....	8
Article 23 Balcons	8
Article 24 Liaisons piétonnes	8
Chapitre 4 Aire de constructions souterraines	8
Article 25 Destination de l'aire de constructions souterraines	8
Chapitre 5 Aire de dégagement	8
Article 26 Destination de l'aire de dégagement	8
Article 27 Constructibilité	8
Article 28 Conception.....	8
Chapitre 6 Aire de verdure	9
Article 29 Destination de l'aire de verdure	9
Article 30 Constructibilité	9
Article 31 Conception.....	9
Chapitre 7 Aire d'emprise du chemin des Tines.....	9
Article 32 Destination de l'aire d'emprise du chemin des Tines	9
Chapitre 8 Aire de desserte.....	9
Article 33 Destination de l'aire de desserte	9
Article 34 Constructibilité	9
Titre III ZONE DE VERDURE	10
Chapitre 9 Aire à vocation écologique.....	10
Article 35 Destination de l'aire à vocation écologique	10
Titre IV AIRE FORESTIERE.....	10
Article 36 Aire forestière et distance à la lisière.....	10
Titre V DANGERS NATURELS	10

Article 37	Dispositions générales.....	10
Article 38	Dispositions relatives aux dangers de glissement permanent.....	10
Titre VI	DISPOSITIONS FINALES	11
Article 39	Dispositions complémentaires	11
Article 40	Dérogations	11
Article 41	Abrogation	11
Article 42	Entrée en vigueur	11

Titre I GENERALITES

Article 1 But

Le plan partiel d'affectation (PPA) « Le Stand » a pour but de :

- constituer un ensemble bâti dédié principalement au logement, intégré dans son contexte bâti, paysager et naturel ;
- déterminer les droits applicables aux différentes aires du PPA ;
- viser une qualité environnementale élevée ;
- offrir une grande qualité de vie aux habitants, en particulier pour ce qui a trait à la convivialité des aménagements extérieurs.

Article 2 Contenu

Le PPA est composé du plan comportant les zones d'affectation (1 : 2000), le plan du PPA (1 : 500) ainsi que du présent règlement.

Il est accompagné d'un rapport explicatif selon l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT) et de ses annexes, soit une notice d'impact sur l'environnement (NIE), une note technique d'accessibilité et impacts induits sur le réseau routier, des coupes illustratives ainsi qu'un concept paysager.

Article 3 Périmètre

Le périmètre du PPA est défini par le plan.

Article 4 Organisation du PPA

Le PPA comporte les zones et les aires suivantes :

- la zone d'habitation de forte densité, composée de :
 - les aires d'implantation A, B et C ;
 - l'aire de constructions souterraines ;
 - l'aire de dégagement ;
 - l'aire de verdure ;
 - l'aire d'emprise du chemin des Tines ;
 - l'aire de desserte ;
- la zone de verdure, composée de :
 - l'aire à vocation écologique ;
- l'aire forestière.

Article 5 Dispositions communales applicables

Les dispositions du Règlement sur le Plan général d'affectation (RPGA) sont applicables pour tout ce qui n'est pas réglé par le présent PPA, à l'exception de l'art. 80 qui est non applicable.

Les règles portant sur les domaines ci-après sont traitées exclusivement par le PPA :

- l'affectation et la mesure d'utilisation du sol ;
- l'implantation des bâtiments et les distances aux limites ;
- les hauteurs et les dimensions des bâtiments ;
- l'implantation des constructions souterraines.

Article 6 Limite des constructions

Les limites des constructions découlant de la Loi sur les routes ne sont pas applicables, seules les dispositions ayant trait aux aires font foi.

Titre II ZONE D'HABITATION DE FORTE DENSITÉ (ZFO)

Chapitre 1 Règles générales applicables à toutes les aires de la zone

Article 7 Affectation

La zone d'habitation de forte densité est destinée à l'habitation de forte densité et aux activités compatibles avec l'habitation non gênantes.

Article 8 Cohérence architecturale et paysagère

L'architecture des bâtiments doit être étudiée de manière à ce qu'ils forment un ensemble cohérent. Les aménagements extérieurs doivent constituer un ensemble paysager accompagnant l'ensemble bâti, assurant la transition avec l'aire forestière et le renforcement de la biodiversité du site.

Article 9 Implantation des bâtiments et des constructions souterraines

Les bâtiments et les constructions souterraines doivent s'inscrire à l'intérieur de l'aire prévue à cet effet sur le plan.

Article 10 Surfaces de plancher déterminante (SPd)

La surface de plancher déterminante (SPd) est calculée conformément à la norme en vigueur au moment de l'application de la présente disposition (actuellement norme SIA 504 421, éd. 2004 « Aménagement du territoire – Mesures de l'utilisation du sol »).

Le total des SPd autorisé sur les aires A, B et C est 17'134 m². Sur cette valeur s'applique les bonus de l'article 97 al. 4 de la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC) et de l'art. 40d du Règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC).

Article 11 Gestion des eaux météoriques

Le raccordement des eaux météoriques au réseau public doit se faire au travers d'installations de rétention temporaire. Le dimensionnement des installations doit assurer que le débit de rejet soit limité à 7.5 l/s.

L'infiltration des eaux claires des surfaces imperméables n'est pas possible.

Article 12 Construction existante à démolir

Le plan mentionne des bâtiments dont la démolition est obligatoire préalablement ou simultanément à toute construction dans le périmètre du PPA.

Article 13 Assainissement

Le PPA comporte deux sites inscrits au cadastre des sites pollués (ancien stand de tir et ancienne place d'équarissage). Un protocole est défini pour toute intervention sur le sol et le sous sol (sondage et terrassement). Un suivi du site par un spécialiste doit être assuré durant toute la phase de terrassement.

Article 14 Arbres existants

Le PPA indique les arbres existants.

En cas d'abattage, ils doivent être remplacés par des arbres de développement moyen, qui doivent être plantés simultanément à la construction de chaque bâtiment situé dans les aires A, B et C.

Article 15 Degré de sensibilité au bruit

Le degré de sensibilité au bruit (DS) Il est attribué à la zone.

Chapitre 2 Stationnement

Article 16 Nombre de places de stationnement pour les voitures

Le nombre de places de stationnement pour les voitures est calculé sur la base des SPd du projet, selon la norme en vigueur au moment de l'application de la présente disposition (actuellement norme VSS 640 281, éd. 2006 « stationnement ; offre en cases de stationnement pour les voitures de tourisme »).

Article 17 Emplacement des places de stationnement pour les voitures

Toutes les places de stationnement sont réalisées à l'intérieur du périmètre du PPA.

Au maximum 15 places pourront être aménagées en plein air, le long du chemin de Valmont, à l'emplacement mentionné sur le plan, une tolérance étant admise quant au positionnement exact de ces places, notamment s'il s'agit de favoriser leur intégration.

Le solde des places doit être réalisé dans un parking souterrain. L'accès à ce stationnement est mentionné sur le plan. Il doit s'intégrer harmonieusement à son contexte.

Article 18 Places de stationnement pour les vélos

Le nombre de places et l'aménagement de stationnement pour les vélos sont calculés, pour le logement, sur la base des chambres du projet, selon la norme en vigueur au moment de l'application de la présente disposition (actuellement norme VSS 640 065, éd. 2011 « stationnement : détermination des besoins et choix de l'emplacement des aménagements de stationnement pour vélos »).

Chapitre 3 Aires d'implantation des bâtiments

Article 19 Destination des aires d'implantation des bâtiments

Ces aires sont destinées à la construction des bâtiments.

Les constructions souterraines y sont autorisées. Elles comprennent notamment parkings souterrains, caves, locaux techniques et sous-station électrique.

Les parties des aires libres de constructions sont aménagées en cohérence avec l'aire de dégagement et l'aire de verdure environnante.

Article 20 Aires et sous-aires

Les aires d'implantation des bâtiments sont au nombre de trois : l'aire A, B et C.

L'aire A est composée des sous-aires A1, A2 et A3.

L'aire C est composée des sous-aires C1, C2 et C3.

À l'intérieur d'une aire, tous les bâtiments doivent être contigus.

Une différence de 2 niveaux au moins doit exister entre les sous-aires voisines d'une même aire.

Article 21 Altitude des bâtiments

L'altitude maximale des bâtiments par aire ou sous aire est indiquée sur le plan.

Les éventuels garde-corps et panneaux solaires peuvent dépasser au maximum de 1.10 m l'altitude maximale définie. Ils sont intégrés à l'architecture du bâtiment.

Article 22 Toitures

Seules les toitures plates sont autorisées.

Les toitures peuvent être aménagées en terrasses accessibles aux habitants.

Les toitures qui ne sont pas accessibles sont végétalisées au moyen d'espèces indigènes.

Des superstructures d'une hauteur maximale de 3.00 m sont autorisées.

Article 23 Balcons

Les balcons peuvent déborder des aires d'implantation des bâtiments d'un maximum de 2.00 m, sous réserve de l'article 35 du présent règlement.

Article 24 Liaisons piétonnes

Des liaisons piétonnes destinées aux habitants du PPA et permettant de traverser les bâtiments implantés dans les aires A et C doivent être aménagées aux emplacements indiqués sur le plan.

Chapitre 4 Aire de constructions souterraines

Article 25 Destination de l'aire de constructions souterraines

Cette aire est destinée aux constructions souterraines situées entièrement sous le niveau du terrain aménagé.

Elles comportent notamment parkings souterrains, caves et locaux techniques. Elles ne peuvent pas comporter des surfaces correspondant à la définition de la SPd.

Chapitre 5 Aire de dégagement

Article 26 Destination de l'aire de dégagement

Cette aire est destinée à l'aménagement de surfaces d'usage public pour les habitants et usagers du quartier.

L'aire est librement accessible aux piétons.

Hormis pour l'entretien, les livraisons, les services et les urgences, l'aire n'est pas accessible aux véhicules motorisés.

Des aménagements privatifs pour l'usage des logements en rez-de-chaussée, cohérents avec le caractère des aménagements, sont autorisés au pied des façades.

Article 27 Constructibilité

L'aire est en principe inconstructible. Seules les constructions de minime importance, intégrées à l'aménagement, sont autorisées.

La construction d'un abribus est autorisée.

Article 28 Conception

L'aménagement de cette aire fait l'objet d'une conception particulièrement soignée, en relation avec la rue, et intégrée à l'architecture des constructions. Elle vise à répondre aux objectifs de sociabilité énoncés, notamment au moyen d'aménagements tels que des bancs, lieux de rencontre, etc.

Le sol est pour l'essentiel de caractère minéral et imperméable.

Un plan détaillé de ces aménagements sera joint à la première demande de permis de construire.

Chapitre 6 Aire de verdure

Article 29 Destination de l'aire de verdure

Cette aire est destinée aux aménagements paysagers du quartier.

La végétation plantée doit être indigène en station.

Hormis pour l'entretien, les déménagements et les services d'urgences, l'aire n'est pas accessible aux véhicules motorisés.

Article 30 Constructibilité

L'aire est en principe inconstructible. Seules les constructions de minime importance, intégrées à l'aménagement, sont autorisées, comme l'accès aux bâtiments (passerelles), places de vélos, jeux, etc., ainsi que des places de stationnement en plein air selon l'art. 17.

Article 31 Conception

Le traitement paysager confère un caractère unitaire à cette aire. Il est décrit dans un concept paysager (voir annexe).

Des aménagements privatifs à l'usage des logements en rez-de-chaussée, cohérents avec le caractère des aménagements, sont autorisés au pied des façades.

Le plan des aménagements doit être joint à la première demande de permis de construire. Ce dernier tiendra compte des recommandations écologiques définies dans la notice d'impact et dans le concept paysager.

Les aménagements extérieurs devront être réalisés avant la délivrance des permis d'habiter.

Chapitre 7 Aire d'emprise du chemin des Tines

Article 32 Destination de l'aire d'emprise du chemin des Tines

Cette aire est destinée à l'élargissement et aux aménagements du chemin des Tines.

La limite entre cette aire et l'aire de dégagement peut être modifiée en fonction du projet d'aménagement du chemin des Tines.

Chapitre 8 Aire de desserte

Article 33 Destination de l'aire de desserte

Cette aire est destinée à l'aménagement de la rue d'accès au quartier, elle est accessible aux véhicules motorisés.

Article 34 Constructibilité

Les constructions de minime importance, intégrées à l'aménagement, sont autorisées.

Titre III ZONE DE VERDURE

Chapitre 9 Aire à vocation écologique

Article 35 Destination de l'aire à vocation écologique

Cette aire est destinée à préserver et améliorer la biodiversité du quartier et permettre de renforcer le corridor écologique du Boiron. Elle doit être réalisée avant la délivrance du dernier permis d'habiter.

Aucun aménagement fixe ne doit être prévu dans cette aire.

Les essences végétales qui composent la présente aire doivent être indigènes et en station.

Titre IV AIRE FORESTIERE

Article 36 Aire forestière et distance à la lisière

Cette aire est régie et définie par les dispositions de la législation forestière fédérale et cantonale.

Il est notamment interdit, sans autorisation préalable du service forestier, d'abattre des arbres, de faire des dépôts, d'ériger des clôtures et de bâtir en forêt et à moins de 10.00 m des lisières. L'accès à l'aire forestière doit être garanti en tout temps.

Le présent PPA constitue le document formel de constatation de nature forestière et de limite des forêts aux termes de la législation forestière fédérale, dans les zones à bâtir et dans la bande des 10.00 m confinant celles-ci.

Titre V DANGERS NATURELS

Article 37 Dispositions générales

À l'intérieur des secteurs de restriction ou zones avec restrictions, les nouvelles constructions ou aménagements susceptibles d'augmenter le risque pour les personnes, les biens et les infrastructures devront faire l'objet de mesures de protection permanentes adaptées à la situation locale de danger.

Article 38 Dispositions relatives aux dangers de glissement permanent

Le secteur de restrictions correspondant à la zone d'habitation de forte densité est dû à l'exposition à un danger moyen de glissement permanent. A l'intérieur de cette zone, un spécialiste assurera le suivi des travaux et veillera à la mise en œuvre de mesures qu'il jugera nécessaires pour garantir la sécurité des personnes et des biens, durant les travaux et à long terme.

Il peut s'agir des mesures suivantes :

- Eviter toute surcharge par rapport à l'état existant, terrasse en particulier.
- Fonder les bâtiments sur la roche, directement ou au moyen de tranchées bétonnées.
- Utiliser les bâtiments comme « barrages » s'opposant au glissement du terrain ; leurs fondations et leur structure doit être conçues de manière à reprendre les poussées du terrain.
- Lors des terrassements, mettre en place un dispositif de soutènement de type paroi clouée d'une seule rangée (environ 2.50 m) à l'amont de la fouille, pour stabiliser le terrain en cours de construction, et éviter les dégâts au collecteur d'eaux usées (déformation, écrasement).
- Dans le cas d'une fouille partiellement remblayée, réaliser le talus cloué en tant qu'ouvrage définitif, en augmentant l'épaisseur du béton projeté et en utilisant des barres d'ancrage protégées contre la corrosion.
- Dans le cas d'un aménagement jusqu'à la limite inférieure de la zone en terrasses (non surchargées), prendre des mesures de stabilisation spécifiques lorsque les bâtiments ne remplissent pas eux-mêmes ce rôle.

Titre VI DISPOSITIONS FINALES

Article 39 Dispositions complémentaires

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les législations fédérales, cantonales et les règlements communaux sont applicables.

Article 40 Dérogations

A titre exceptionnel et dans les limites du droit cantonal (LATC, art. 85), la Municipalité peut déroger aux dispositions du présent PPA.

Article 41 Abrogation

Les présents plans et règlement abrogent, à l'intérieur du périmètre concerné, le PGA et règlement y relatif approuvés par le Conseil d'Etat le 16 novembre 1984, ainsi que le cadastre du bruit approuvé le 16 juin 2005.

Article 42 Entrée en vigueur

Le PPA et son règlement entrent en vigueur par décision du Département compétent du Canton de Vaud.

A qui de droit

Genève, le 9 mars 2016

PPA du Stand Enquête publique

Madame, Monsieur,

Il est précisé que la CODHA agit d'entente avec la Ville de Nyon et conformément aux engagements pris au sein de la convention générale du 03 juillet 2015, octroyant à la Codha une option exclusive et non cessible de droit de superficie.

Par la présente, et suite aux séances de conciliation, la CODHA s'engage à ce que les points suivants soient mis en œuvre dans les règles de l'art :

- **Sortie du garage souterrain** : La CODHA s'engage à présenter le projet de sortie de parking aux bénéficiaires de la servitude pour tous véhicules n°183'784 « Chemin Valmont », avant le dépôt de la demande de permis de construire. Les études sont menées de manière à minimiser les nuisances et faciliter une circulation sécurisée des véhicules.
- **Chemin de Valmont** : Une convention sera établie avec les bénéficiaires de la servitude de passage pour tous véhicules n°183'784 «Chemin Valmont», de manière à régler l'entretien, le déneigement, la mise à ban du stationnement ainsi que les éventuels besoins d'éclairage du chemin précité.
- **Lieu-dit "Plateforme des scouts"** : Un espace sera maintenu, libre d'accès pour les bénéficiaires de la servitude susmentionnée, permettant le rebroussement, l'entretien, les déménagements, les services d'urgence et utilitaires en contrebas du chemin. L'emplacement définitif doit encore être étudié.
- **Constat d'huissier** : Avant tout démarrage de travaux, la CODHA procédera à un constat d'huissier de tout ou partie des bâtiments sis sur les parcelles 1155, 1166, 950, 1097 et 1068 du cadastre de Nyon, selon les pratiques usuelles.

- **Marronniers** : La CODHA souhaite les conserver. Elle veillera, dans la mesure du possible, à préserver les deux marronniers existants à proximité du bâtiment des scouts, sous réserve des contraintes techniques et économiques du chantier.
- **Places de stationnement** : La CODHA s'engage à construire le nombre de places de stationnement pour voitures décrit dans la notice technique intitulée « Accessibilité et impacts induits sur le réseau routier » d'octobre 2015, annexée au rapport selon l'article 47 OAT. Si les coopérateurs venaient à ne pas louer l'entier des places disponibles, la CODHA s'engage à les mettre en location prioritairement aux riverains du quartier.
- **Place de jeux** : La CODHA ne compte pas construire d'aire de jeux sur l'actuel parking des scouts.
- **Haie le long de la parcelle 1068** : la CODHA plantera une haie écologique composée d'essences indigènes, en limite de la parcelle 1068, sur la zone concernée par les questions de vues droites, de manière à en préserver le caractère privatif.
- **Conteneurs enterrés** : La CODHA s'engage à conclure, avec les propriétaires riverains intéressés, une convention portant sur leur financement et leur localisation, à concurrence de 3 conteneurs maximum et dans le respect des plans d'aménagement du projet de la coopérative et du chemin des Tines.

En vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous présentons, Madame, Monsieur, nos salutations les meilleures.

Pour la Codha

Guillaume Käser
Vice-Président

