

## Rapport de majorité N° 141/2019 Plan d'affectation de la Suettaz

---

Nyon, le 4 mars 2019

Au Conseil communal de Nyon

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La commission chargée d'étudier le préavis 141 s'est réunie une première fois le 10 janvier 2019, en présence de MM. Maurice Gay, municipal, et de son chef de service Bernard Woeffray. La commission tient à les remercier pour leurs explications et présentations détaillées. La dite commission était formée de Madame Paola Möhl et de MM. Pierre-Alain Couvreu, Milko Mantero, Vadim Rochat, Sacha Soldini, Olivier Stalder, Olivier Tripet et Claude Farine (président et rapporteur).

La commission s'est réunie une 2<sup>ème</sup> fois le 21 janvier pour analyser les réponses aux questions qu'elle avait soumises à la Municipalité<sup>1</sup>. MM. Vadim Rochat et Pierre-Alain Couvreu étaient excusés. Le 24 janvier, elle s'est rendue sur place pour prendre la mesure du futur nouveau quartier. Mme Möhl était excusée. Enfin, le 14 février, elle a rencontré les représentants des deux propriétaires pour les entendre sur leur projet. Mme Möhl était excusée. En outre, la commission a été informée sur le concept paysager envisagé et le projet d'aménagement des cours intérieures. Enfin, elle a sollicité l'avis de la Commission d'architecture et d'urbanisme sur ce plan d'affectation, sans succès.

### **Comment (re)construire la ville ?**

Si la Commission a souhaité prendre l'avis d'un nombre important d'interlocuteurs, c'est parce qu'une réflexion centrale a traversé les discussions liées à ce préavis : comment (re)construire ce « morceau » de ville ? A l'heure où la Suisse débat de l'aménagement de son territoire, où Nyon est considérée comme un lieu où la densification est encouragée, cette question prend toute son importance. En effet, les critiques entendues au sujet des réalisations récentes de la Petite Priairie et des Jardins du Couchant montrent que les citoyens sont très sensibles à l'urbanisation de leur cité.

Dans le cas de la Suettaz, la situation est encore plus complexe puisqu'elle touche à la mutation d'un quartier qui est déjà habité : le « mur de la honte », injustement surnommé ainsi et qui avait fini par s'intégrer dans le paysage urbain, et l'immeuble adjacent des « Lupins », vont disparaître au profit de quatre îlots dotés, pour trois d'entre eux, de cours intérieures. De plus, cette mutation va bouleverser les habitudes de centaines d'habitants, qui devront déménager et se réapproprier un nouveau logis, un nouvel environnement.

---

<sup>1</sup> Voir les questions et réponses en annexe

## **Rénover ou démolir/reconstruire**

La commission a posé une autre question préliminaire: comment s'est fait le choix entre rénover et démolir/reconstruire ? En fait, cette interrogation s'est posée dès 2010 lorsque le propriétaire de la Suettaz, Logement social romand SA (LSR), a décidé de lancer des études pour une rénovation de la barre existante. Différents éléments ont conduit finalement à choisir une reconstruction : en effet, une rénovation lourde, basée sur une expertise technique (vérifiée par le Service de l'urbanisme), aurait conduit à une hausse des loyers. Rappelons qu'il s'agit de logements d'utilité publique (LUP) qui ne correspondraient plus aux standards actuels. L'immeuble de 176 logements, construit en 1966, accumule les défauts: pas de relation entre les rez et les aménagements extérieurs, ascenseurs s'arrêtant aux demi-étages, colonisation des alentours par les voitures, aucun franchissement public possible.

C'est en partant de ces constats que le Service de l'urbanisme a proposé aux propriétaires des parcelles voisines, en 2015, d'entrer dans la démarche d'un plan d'affectation qui aurait pour ambition « d'inverser cette tendance » en créant une urbanisation « offrant un nouveau cadre de vie. » De l'avis du représentant de la SI des Lupins - 72 logements construits en 1972 –, la mise en conformité (isolation, énergie, sécurité) aurait conduit à une situation du même type dans 10 ans. Dès lors, la Suettaz et les Lupins, 20'000 m<sup>2</sup> de terrain au total, ont décidé de faire cause commune.

## **Trouver une nouvelle forme pour le quartier**

Comment concevoir le nouveau quartier ? Sur le plan urbanistique, un aéropage de douze professionnels (urbanistes, architectes, paysagistes, spécialistes de la mobilité, etc.) ont participé à des ateliers créatifs et ont planché sur sept formes architecturales différentes. Au bout du compte, c'est une architecture en îlots qui a été retenue qui, aux yeux de la Municipalité, intègre « l'exigence de densification » demandée par la législation fédérale et cantonale. Un des commissaires a émis des doutes quant aux dimensions, aux proportions des îlots projetés qui pourraient générer une grande proximité, mais au vu de l'avis très positif exprimé par les représentants des propriétaires lors de leur rencontre avec la commission, il s'est rallié à ce choix. De toute façon, la commission s'est rendue compte des moyens limités qu'elle avait pour juger d'une telle proposition d'urbanisation, qui va pourtant modeler la ville pour 40 ans ou 50 ans.

Mais l'approche de ce nouveau quartier s'est aussi faite sous l'angle économique : « assurer des logements à prix comparables à ceux pratiqués dans les logements existants » pour une population à revenu plutôt modeste, et permettre aussi aux propriétaires d'assurer l'équilibre financier de leur investissement. Les principaux objectifs du plan sont ainsi remplis : outre l'offre de logements d'utilité publique, qui sera augmentée, il s'agit d'intégrer des activités compatibles avec l'habitat, de compléter le réseau de mobilité douce et d'offrir « des espaces de qualité ».

En clair, quatre îlots seront construits : deux côté Lausanne (rez+4 ét. + attique), et deux plus élevés le long de la route de Divonne (rez + 5 étages + attique et rez + 6 étages). La surface de planchers sera doublée pour atteindre 38'500m<sup>2</sup> avec un IUS (indice d'utilisation du sol) qui passera de 0,8 à 1,9. Compte tenu de la densification, on passera de 248 à environ 390 logements. Trois des quatre îlots disposeront de cours intérieures de 700 m<sup>2</sup> (env. 20 m x 35 pour les deux plus grandes côté Lausanne) qui seront plantées d'arbres en pleine terre. Avec une architecture en îlots, assez classique, les architectes cherchent à recréer du lien social entre les habitants. Les habitants des rez pourront s'approprier ces espaces semi-publics, y aménager de petits espaces privés. Les cours resteront accessibles sur les quatre côtés par des ouvertures assez larges.

De manière à assurer la perméabilité du quartier, une grande césure de 15 m de large dévolue à la mobilité douce (vélos et piétons) et d'usage public, reliera le quartier des Tattes d'Oie et celui des Jardins du Couchant. D'est en ouest, une césure plus privative pourra recevoir des prolongements extérieurs liés aux logements. De plus, au cœur du quartier, il est prévu une place centrale de rencontre agrémentée de jeux. Enfin, la zone tampon à l'ouest du quartier, le long de la route de Divonne, est destinée à un cheminement de mobilité douce agrémenté d'un alignement d'arbres. Cette artère ne sera donc pas élargie d'un couloir de bus, comme le long des Jardins du Couchant. Les arrêts de bus se feront sur la chaussée, mais la bande centrale sera carrossable pour permettre au trafic de s'écouler.

## Trois-quarts de logements d'utilité publique

Quel sera le type de logements construits ? On l'a dit, leur nombre passera de 248 à 390 environ. Les propriétaires s'engagent, sur une surface équivalente aux logements existants, à construire des logements d'utilité publique (LUP) : soit un tiers de logements à loyer modérés (LLM) et deux-tiers de logements à loyer abordables (LLA)<sup>2</sup>. De plus, en vertu de la nouvelle L3PL<sup>3</sup> entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018, sur 25% des droits à bâtir supplémentaires accordés aux propriétaires par le biais du plan d'affectation, des logements à loyer abordables (LLA) doivent également être mis à disposition. Au total, sur les 390 logements construits, 300 environ seront des LUP, soit près des trois-quarts. Le plan d'affectation ira ensuite au canton qui devra donner son accord.

Quid des zones d'activités ? Elles seront situées dans les bâtiments donnant sur la route de Divonne : le rez de l'immeuble situé à l'angle de la route des Tattes d'Oie sera dévolu au commerce de proximité. Dans l'immeuble situé au sud, elles pourront occuper 3 étages et être liées à l'artisanat, aux loisirs, aux activités sociales ou culturelles, mais toujours « ouvertes au public ». Par ailleurs, des locaux de quartiers d'environ 110m<sup>2</sup> chacun sont mis gratuitement à disposition pendant la durée de vie des bâtiments. Le stationnement ? Il sera situé à l'est du quartier, sous les îlots côté Lausanne : un parking souterrain de 454 places sera construit, avec deux entrées, l'une sur la route des Tattes d'Oie, l'autre sur le chemin des Saules. Enfin, 770 places pour vélos (maximum en 1<sup>ère</sup> étape) sont également prévues, dont 25% devront trouver place dans les parkings souterrains. Le parking à l'extérieur est réduit à quelques places au nord et au sud.

L'implantation du nouveau quartier nécessitera l'abattage de 33 arbres. Qu'en est-il de leur compensation ? « Seule une compensation qualitative est exigée, dit le règlement du plan d'affectation, qui doit offrir une plus-value à la biodiversité du site et à sa valeur écologique. » Ainsi, des essences indigènes seront choisies en priorité. Selon les études actuelles, 50 à 70 arbres seront plantés en pleine terre. De manière générale, les propriétaires, qui travailleront avec le même paysagiste, seront tenus à réaliser des aménagements « avec un standard élevé ». La commune, elle, aménagera l'aire située le long de la route de Divonne et l'entretiendra, tout comme les cheminements de mobilité douce publics.

## Reloger les locataires dans le périmètre à des conditions comparables

Deménager n'est jamais facile quand on y est obligé ou qu'on quitte un logement où l'on a vécu près de 50 ans. C'est notamment sur ce point que la commission a questionné les propriétaires. Un des enjeux inscrits dans le plan d'affectation est de garantir aux habitants leur relogement dans les appartements dont les loyers correspondront à ceux qu'ils quittent. L'opération sera possible, du point de vue économique, grâce à une augmentation de l'IUS de 0,8 à 1,9. De plus, les deux propriétaires se sont également engagés à réinstaller les locataires soit dans le périmètre du plan, soit dans les Jardins du Couchant, enfin à prendre en charge les frais de déménagement.

Pour maîtriser l'opération, LSR, qui coordonne la communication de toute l'opération, a tout d'abord réuni et informé en détail les 176 locataires de la Suettaz en mai 2018. Puis des entretiens individuels ont eu lieu, qui ont pris en compte la situation personnelle de chaque locataire (besoins, santé, sensibilité). Dans ce contexte, LSR a acquis 128 logements aux Jardins du Couchant. L'opération a maintenant commencé : 50 locataires y ont déjà déménagé, et ce de manière définitive. Il n'y aura en principe pas d'aller-retour. D'autres se sont relogés provisoirement dans la 2<sup>ème</sup> partie de la Suettaz, ce qui a déjà permis de vider deux montées (66 appartements) de cet immeuble. Les 78 appartements restants au Couchant ont permis de loger une très grande majorité de Nyonnais en liste d'attente chez LSR, et dont le revenu était compatible avec les critères de la Ville. Quant aux locataires des Lupins, ils seront également informés en détail dans deux ans.

Quel sera le planning de l'opération ? Le plan d'affectation n'ayant suscité qu'une opposition désormais réglée, la mise à l'enquête de l'ensemble des immeubles pourrait avoir lieu l'automne prochain, dès que le canton aura enteriné le plan. Début 2020 démarrerait alors la construction de deux premiers bâtiments : un îlot au nord côté Lausanne et le bâtiment situé le plus au sud côté Genève. Les 72 locataires des Lupins et les 112 locataires restés à la Suettaz pourraient donc

---

<sup>2</sup> Voir la définition en annexe

<sup>3</sup> Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif, acceptée par le peuple en 2017.

emménager en 2021-22. Suivraient alors la démolition des anciens bâtiments et la construction des deux autres immeubles avec un achèvement de l'ensemble en 2024. « Nous souhaitons construire un quartier qui soit un modèle pour l'avenir », dit le directeur de LSR.

### **Le problème de la commission d'urbanisme**

On l'a dit, avec le plan d'affectation de la Suetta, c'est un « morceau » de ville que l'on reconstruit. C'est pour cette raison que la commission souhaitait rencontrer la Commission d'architecture et d'urbanisme (CAU). Elle s'est d'abord adressée à son président qui a estimé que la CAU n'était pas « habilitée à donner son avis à une commission sur un point déjà à l'ordre du jour du Conseil communal ». Il a ajouté que la CAU, récemment renouvelée, n'était pas en mesure de se prononcer. Enfin, à ses yeux, la CAU n'est pas plus expert qu'une commission du Conseil communal.

Insatisfait de cette réponse, la commission s'est adressée au Municipal de l'urbanisme. Ce dernier lui a répondu longuement, rappelant que la CAU avait été informée à plusieurs stades de développement du projet de la Suetta, la dernière fois après la fin de la mise à l'enquête. Il a également souligné que la CAU avait pu voir les différentes variantes urbanistiques étudiées dans le cadre du plan d'affectation et qu'elle « n'a pas contesté la variante préconisée issue » des ateliers créatifs organisés à cette occasion.

Au-delà de ces échanges, la commission estime que le lien entre la CAU et le Conseil communal n'est pas satisfaisant et doit être redéfini plus précisément. Le règlement de la CAU définit d'ailleurs ainsi une de ses attributions<sup>4</sup> : « émettre, sur requête de la Municipalité ou du Conseil communal, un avis consultatif sur les dossiers de construction en général ou sur des projets ou réflexions en lien avec la production de la ville ». Il ne s'agit pas de questionner des experts, mais de pouvoir poser des questions, confronter des points de vue, dialoguer et entendre des conseillers qui suivent de près la politique urbanistique de la Ville.

### **Conclusion**

La Commission chargée d'analyser le plan d'affectation de la Suetta a étudié cet important projet dans le détail. Ce « morceau » de ville de 20'000m<sup>2</sup>, situé à l'ouest de la cité, est aujourd'hui occupé par l'immeuble de la Suetta, 176 logements datant de 1966, et celui des Lupins, 72 logements bâtis en 1974. Ils seront démolis pour faire place à un nouvel ensemble de quatre îlots, dotés pour trois d'entre eux de cours intérieures. C'est à la suite d'une démarche assez longue menée par la Municipalité en collaboration avec deux propriétaires, Logement Social Romand SA (LSR) et la SI Les Lupins, que le plan d'affectation a été arrêté. Quant à la forme du nouveau quartier, elle a été définie à la suite d'ateliers créatifs rassemblant des professionnels d'horizon divers.

Avec les quatre îlots, l'idée est de recréer du tissu social. Ainsi, les cours intérieures semi-publiques sont conçues comme des lieux de vie : elles pourront accueillir au rez de petits espaces privatifs, elles seront agrémentées d'arbres plantés en pleine terre et de végétation. Entre les deux îlots côté Lausanne et ceux côté Genève sera créé une césure verticale de 15 mètres de large, voie publique ouverte aux vélos et piétons, qui reliera les Tattes d'Oie et les Jardins du Couchant. Au coeur du quartier sera aménagée une place publique avec des jeux. Précisons au passage aussi que les promoteurs mettent à disposition deux locaux de 100m<sup>2</sup> pour les habitants. Enfin, afin d'animer le quartier, des activités seront possibles dans les bâtiments le long de la route de Divonne : commerce de proximité notamment.

Quant aux quatre immeubles projetés, deux d'entre eux auront une hauteur 4 étages sur rez + attique côté Lausanne, un de 5 étages sur rez + attique et un de 6 étages côté Genève (route de Divonne). L'opération permettra aussi de densifier le quartier, qui passera de 248 à 390 logements. Si les droits à bâtir augmenteront, le logement social en bénéficiera puisque trois quarts des appartements seront des LUP. En outre, les promoteurs se sont engagés à assurer aux habitants des logements à prix comparables à ceux pratiqués dans les logements existants. Ajoutons que le quartier sera équipé d'un parking souterrain de 454 places et de places de vélo en nombre. Quant aux aménagements extérieurs, ils devront être réalisés selon des normes exigeantes.

---

<sup>4</sup> Règlement de la Commission permanente d'architecture et d'urbanisme, art. 1, Attributions, point b.

La Suettaz est un quartier habité depuis 50 ans. Les habitants de cet immeuble ont donc été informés en détail et personnellement par LSR au sujet de ce qui allait leur arriver. Ils ont bénéficié d'une aide au déménagement et les frais ont été pris en charge par le propriétaire. LSR a acquis 128 appartements aux Jardins du Couchant où il a déjà relogé 50 locataires. D'autres locataires ont déménagé dans la partie de la Suettaz qui restera debout encore quelque temps. A ce jour, 66 logements ont déjà été libérés. Selon le planning espéré par les promoteurs, la construction des deux premiers bâtiments pourrait commencer en 2020 et les rocades entre anciens et nouveaux immeubles se dérouler en 2021-22. Le nouveau complexe pourrait être achevé en 2024.

En résumé, la commission a soulevé des questions sur les aspects qui lui paraissaient les plus importants. Elle a aussi pu interroger les représentants des propriétaires, notamment sur la forme architecturale proposée, les loyers des futurs appartements et les mesures de relogement des locataires. Mais une partie des commissaires ont également ressenti une certaine pression face à une opération qui est déjà engagée (déménagements réalisés, appartements de la Suettaz désormais vides) et par rapport à laquelle le choix urbanistique est un défi sur l'avenir. Compte tenu de la synthèse qu'elle a pu faire, elle recommande néanmoins au Conseil d'accepter ce plan d'affectation. Elle demande cependant fermement que les commissions, lors de l'étude de futurs plans d'affectation, puissent dialoguer avec la CAU avant de prendre une décision.

Dès lors, la majorité de la commission vous demande, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs les Conseillères et les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

## **Le Conseil communal de Nyon**

**vu** le préavis no 141/2018 relatif à l'adoption du plan d'affectation de « La Suettaz »

**oui** les rapports 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'approuver le plan d'affectation « La Suettaz »
2. d'envoyer le présent plan d'affectation au Conseil d'Etat du canton de Vaud pour approbation

La majorité de la Commission:

Mme Paola Mohl, Vadim Rochat, Olivier Stalder, et Claude Farine (président et rapporteur)

## Annexes

### Questions posées au Municipal de l'urbanisme le 18 janvier 2019

1) Il a été dit que l'option de rénovation de la Suettaz n'avait finalement pas été retenue car sa structure était trop « fragile ». Une étude d'ingénieur a-t-elle été menée pour déterminer son état comme base de choix ?

- C'est sur la base d'une expertise technique, évoquant diverses options de rénovation et tenant compte du mode constructif de l'immeuble, que l'option de démolition a été privilégiée. Le Service de l'urbanisme a vérifié ses conclusions.

2) Une réponse très brève a été donnée sur l'IUS (indice d'utilisation du sol) qui sera appliqué au futur PA de la Suettaz. Pour mémoire, celui des Jardins du Couchant est de 1,38.

a) Outre le Vieille Ville, qui est un quartier historique, y a-t-il à Nyon ou ailleurs un quartier qui a été construit avec cet indice ?

- Non, aucun.

b) Quels sont les éléments qui ont finalement conduit à fixer un IUS de 1,9 ?

L'approche de l'indice d'utilisation s'est faite sous le double angle économique et urbanistique. Elle vise à satisfaire l'exigence de densification posée par la législation fédérale. Elle a tenu compte de la demande municipale d'assurer des logements à prix comparables à ceux pratiqués dans les logements existants (à démolir) pour assurer une solution économiquement favorable pour la population à faible revenu. Une étude économique indépendante afin de vérifier l'IUS nécessaire à garantir la faisabilité économique de l'opération étant donné le prix de sortie des logements attendus a conclu pour al part à un IUS de 2,6.

Evidemment, cette approche a été confortée aux critères urbanistiques qui garantissent tout à la fois l'intégration dans le tissu économique de la Ville et la qualité résidentielle (logements et espaces extérieurs).

c) Dans l'urbanisme en îlots que propose le plan d'affectation de la Suettaz, quel est la grandeur des cours intérieures (longueur, largeur, surface) ?

- le règlement impose les deux conditions suivantes :

- un minimum de 700m<sup>2</sup> de pleine terre pour chaque cour (bâtiments A1, A2 et B1)

- une profondeur minimale de 20m.

Les études actuelles proposent des cours dont les dimensions sont les suivantes pour les bâtiments A1 et B1 d'environ 20x35m.

Enfin, le concept paysager, qui est une annexe de la convention, ainsi que les images illustratives actuellement à l'étude chez le paysagiste, donnent une bonne représentation de la qualité d'ambiance recherchée pour le quartier et sur laquelle les propriétaires se sont engagés dans la convention.

3) Quels sont les bâtiments construits en îlots que vous avez visités ou que vous pouvez citer comme référence ?

- Nous avons visité le quartier Gordon Bennett, à Genève (Vernier), dont les cours sont minérales et sans passages. Nous avons également visité l'îlot Artamis à Genève ainsi que des îlots ouverts à Stockholm.

Enfin, de nombreux exemples existent Suisse, notamment alémaniques, à Zurich principalement.

4) Dans votre réflexion, avez-vous implanté le nouveau quartier dans le plan de la Ville de Nyon ?

- Oui, au travers de la maquette et des outils géoréférencés dont nous disposons.

5) a) Surface habitables : quelles sont les surfaces habitables cumulées de la Suettaz (année de construction 1966, 176 logements) et des Lupins (1972, 72 logements) et celle qu'autoriseront les 4 îlots projetés sur le nouveau plan d'affectation ?

- Aujourd'hui, les 2 immeubles du PQ Suettaz présentent une SPD de 19'185 m<sup>2</sup>

Le plan de quartier permet une SPD de 38'500 m<sup>2</sup>

b) De même, combien de logements est-il prévu de construire, approximativement ?

- Dans l'état actuel des études, environ 390 appartements sont prévus.

6) Sur le plan d'affectation, 33 arbres vont être abattus. Seront-ils tous compensés (mêmes essences pour les plus importants) dans le nouveau projet ?

- Le règlement, art. 40, précise que « seule une compensation qualitative est exigée, qui doit offrir une plus-value à la biodiversité du site et à sa valeur écologique ». A l'art. 39, il est également

précisé que la végétation structurante est plantée en pleine terre avec des essences en priorité indigènes. La pleine terre est obligatoire dans les cours et dans la place de rencontre. Selon les études actuelles, entre 50 et 70 arbres seront plantés en pleine terre. D'autres viendront compléter les aménagements paysagers, plantés dans de grands bacs.

7) *Quelle est la définition précise des logements à loyer modérés (LLM) et des logements à loyer abordable (LLA) (terminologie du plan d'affectation), des logements subventionnés et des logements plafonnés (terminologie du préavis, page 6) ?*

- La LPPPL reconnaît 4 types de logements d'utilité publique (LUP). Ils sont considérés comme d'utilité publique car les loyers sont contrôlés à long terme.

L'art. 27 al.1 de la LPPPL définit les 4 types suivants :

- a. Les logements à loyer modéré (LLM) : bénéficiant d'une aide à la pierre selon la loi sur le logement du 9 septembre 1975 (LL) ;
- b. Les logements protégés (LP) destinés aux personnes âgées selon la LL ;
- c. Les logements pour étudiants dont l'Etat contribue à la création par un prêt ;
- d. Les logements à loyer abordables (LLA) reconnus d'utilité publique

Logements à loyer modéré (LLM)

Les LLM sont des logements destinés aux personnes à revenus modestes. Ils sont en principe subventionnés à part égale par le canton et la commune concernée.

Cette subvention consiste en une aide à la pierre qui permet de diminuer les loyers de 20%. Les locataires sont retenus en fonction de leurs revenus (taux d'effort) et de leur fortune. Ils doivent respecter les taux d'occupation fixés par l'Etat.

Les LLM sont également dénommés logements subventionnés.

Logements à loyer abordables (LLA)

Cette nouvelle catégorie est entrée en vigueur avec la LPPPL au 1<sup>er</sup> janvier 2018. Les LLA s'adressent à la classe moyenne. Ils ne nécessitent pas d'aide financière des pouvoirs publics. Leur revenu locatif est plafonné. Les logements doivent respecter des limites de surfaces minimales et maximales par type de logement. L'Etat contrôle le revenu locatif annuel total par immeuble.

Les logements plafonnés sont des logements dont le montant maximum au m<sup>2</sup> a été négocié entre la Ville de Nyon et le propriétaire ou l'investisseur. Ils sont soumis à des conditions d'occupation fixés par la commune. Ils peuvent être reconnus depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 en tant que logements à loyer abordable.

### **Questions complémentaires posées au Municipal de l'urbanisme le 28 janvier 2019**

1) *Quel sera le statut des cours intérieures des îlots, publiques, semi-publiques ou privées ?*

- Les cours sont des espaces semi-publics. Destinées à l'appropriation des habitants de l'îlot, elles sont cependant accessibles à tous grâce aux passages qui les relient aux espaces collectifs du quartier.

2) *Des places pour vélos sont-elles prévues dans le parking souterrain et ces locaux seront-ils fermés ?*

- Comme l'indique l'art. 50 du règlement du plan d'affectation, « au moins 25% du nombre des places requises doivent être réalisés dans les parkings souterrains. » Au stade de la planification, nous n'avons pas de précision quant à la forme que prendra ce stationnement.

3) *Quel est l'IUS (indice d'utilisation du sol) à la Petite Prairie ?*

- la densité du PQ est de 1,2

4) *Il n'est pas prévu de prolonger le couloir réservé au bus à la route de Divonne, qui est une artère très fréquentée. Quel type de berme sera aménagé au milieu de la chaussée ?*

- Le projet de la route de Divonne fait partie des mesures d'agglomération. Dans ce cadre, les principes concernant les bus issus de l'atelier créatif et validés par l'ingénieur mobilité qui y a participé, prévoient deux mesures :

- a) des arrêts sur chaussée pour les bus ;
- b) afin de permettre au trafic de s'écouler, une bande centrale carrossable (et non une berme centrale qui définit un aménagement non-roulable du type de l'aménagement qui sépare physiquement les 2 voies d'une autoroute).

Il est important de préciser que ce dispositif sera développé et consolidé par les ingénieurs spécialisés en mobilité lors de la phase d'avant-projet, phase qui n'a pas encore été engagée, à notre connaissance.