

Préavis No 07/2024
ADOPTION DU VOLET STRATEGIQUE DE LA
STRETEGIE REGIONALE DE GESTION DES ZONES D'ACTIVITES DU DISTRICT DE NYON (SRGZA)

Complément d'informations

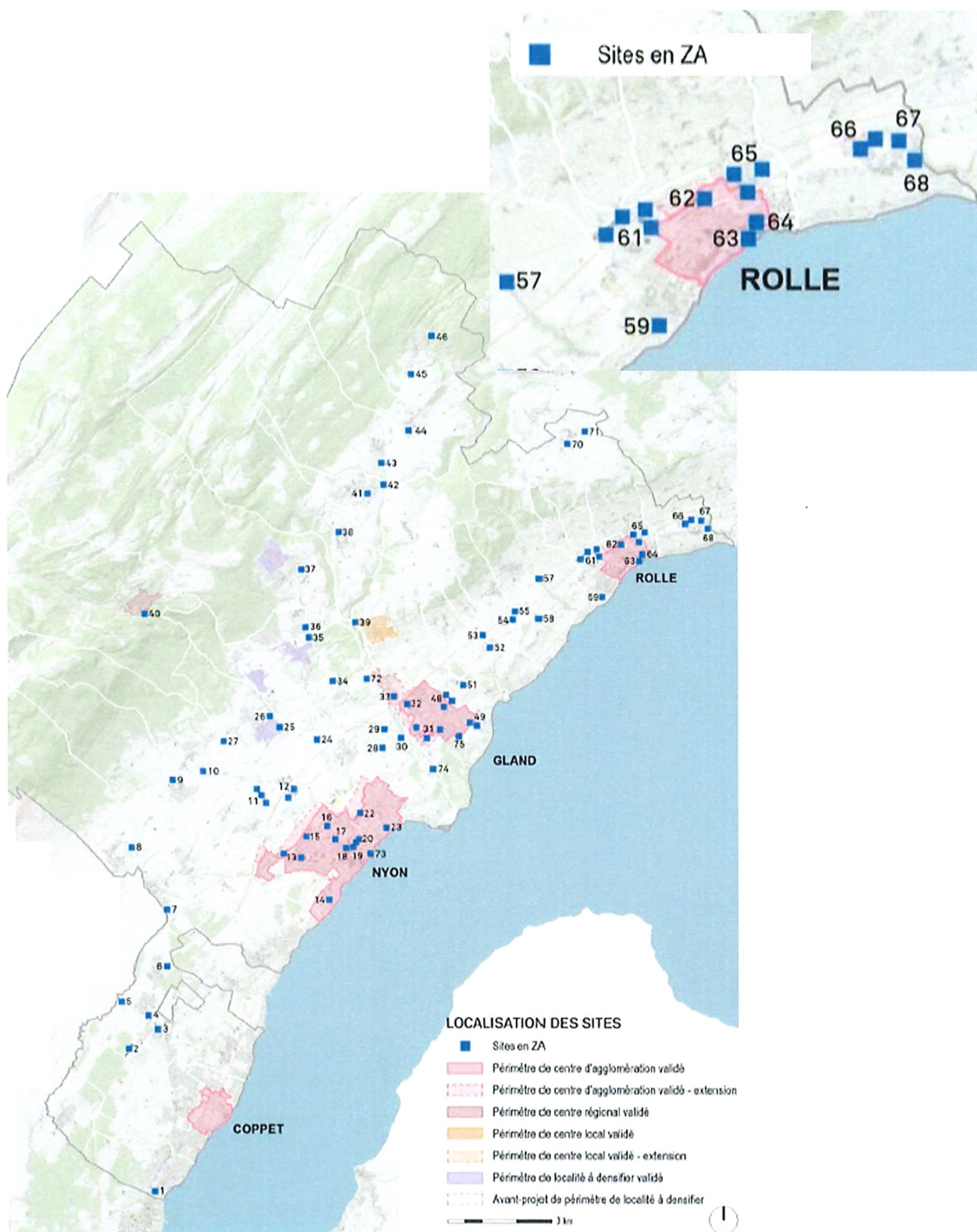


Fig. 3 : Localisation des sites affectés en zone d'activités du district de Nyon notamment du point de vue des périmètres de centre

9. CRÉATION DE NOUVELLES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Certaines communes et la Région ont entrepris des réflexions et des démarches pour créer de nouvelles zones d'activités économiques. Dans l'attente de la finalisation de la Stratégie régionale, ces démarches sont actuellement interrompues. Elles sont toutefois prises en compte dans l'élaboration de la Stratégie régionale puisqu'elles répondent à des attentes et à des besoins exprimés dans le district. Deux projets consistent en des changements d'affectation de l'actuelle zone à bâtir. Les autres projets induisent l'affectation de zones agricoles.

9.1. CRÉATION DE ZONES D'ACTIVITÉS SUR LA ZONE À BÂTIR EXISTANTE

La Marjolaine – Commune de Founex

Le secteur de la Marjolaine qui est affecté en zone d'utilité publique est actuellement occupé par un chantier naval qui occupe env. 4 EPT. Afin de permettre le développement d'un pôle naval et l'accueil en complément d'autres entreprises artisanales, la Commune de Founex a entrepris la planification d'une zone artisanale locale.

Selon les premières réflexions menées à ce jour, la surface de la future zone d'activités est de l'ordre de 11'500 m² (1.15 ha), le solde étant dédié à l'accueil d'un parking communal (et affecté à des besoins publics). Les surfaces utiles nécessaires identifiées sont :

- pôle naval : 3'400 m²
- autres activités : 2'250 m²
- logistique : 1'300 m²
- station de lavage : 1'350 m²

En considérant que ce site est destiné en priorité à l'accueil d'entreprises artisanales à l'exclusion d'activités tertiaires et commerciales, une densité cible de 50 EPT/ha pour estimer le potentiel d'accueil de ce site semble pertinente. L'application de cette densité montre que ce changement d'affectation pourrait générer la création d'env. 50 EPT supplémentaires (soit au total env. 55 EPT).

Léman Fruits – Commune de Perroy

La Commune de Perroy a entrepris la révision de son Plan d'affectation communal et dans ce cadre, elle interroge les zones d'activités et les zones mixtes. Dans la mesure où la parcelle n° 153, qui accueille l'entreprise Léman Fruits, est actuellement affectée en partie en zone mixte, elle souhaite régulariser la situation en affectant l'entier de cette parcelle en zone d'activités. Cela signifie pour le site n° 66.1 une extension d'env. 1.2 ha (11'978 m²).

Ce nouveau secteur, qui est déjà largement occupé par les bâtiments de l'entreprise, présente toutefois des surfaces libres de constructions d'env. 3'300 m². Cette réserve représente un potentiel d'accueil de nouveaux emplois d'env. 20 EPT si on applique la densité cible moyenne de la catégorie "ZAL – Grandes entreprises" (65 EPT/ha).

9.2. CRÉATION DE ZONES D'ACTIVITÉS SUR DE LA ZONE AGRICOLE

Deux projets de création de zones d'activités sont d'intérêt régional : le Pôle Bois à La Rippe et le Parc Chevalin à Signy-Avenex.

Les autres projets sont d'intérêt intercommunal ou local. La Stratégie régionale prend en compte le potentiel d'accueil de ces projets, mais elle ne les situe pas : leur localisation exacte devra faire l'objet d'études spécifiques de recherche des meilleures implantations.

PROJETS D'INTÉRÊT RÉGIONAL

Zone d'activités du Pôle Bois La Rippe

Le district de Nyon est fortement boisé. Afin de répondre à la demande croissante pour le bois et aux défis de sa transformation et de sa mise en œuvre, les milieux forestiers ont lancé des réflexions depuis 2007 afin de valoriser la filière bois dans la

Au Clos – Commune de Prangins

Le site n° 23 (Au Clos) est régi par le plan d'affectation "PPA Au Clos" (1990). Il associe dans son périmètre une zone d'activités pour un garage avec une très faible densité d'emplois, et de l'habitat. La révision de ce Plan d'affectation (accord préliminaire obtenu en 2012) prévoit une affectation en zone mixte (activités/logements) et sera intégré dans le Plan d'affectation communal dont la révision est actuellement en cours.

Quartier Le Montant - Commune d'Arzier-Le Muids

Le site n° 36 est un quartier excentré difficile d'accès (tant TP que TIM/PL) et qui possède une grande qualité patrimoniale. Il est largement bâti et occupé par des logements,

Gare Sud (parcelle n° 611) - Commune de Gland

L'extrémité sud du site n° 48.1 (parcelle n° 611) fait l'objet d'un plan d'affectation à l'étude (orientation mixte habitations et activités sur les parcelles n° 609, 610 et 611).

RECONVERSION DE ZONES D'ACTIVITÉS EN ZONES AFFECTÉES À DES BESOINS PUBLICS

Les sites d'activités ci-dessous accueillent aujourd'hui des équipements publics.

Ecole – Commune de Bassins

Le site n° 38 est occupé par une école et une piscine. Il est entièrement bâti et ne comprend pas de réserve.

Montoly - Commune de Gland

A Gland, la réserve située sur le site n° 48.2 (parcelle n° 91) est destinée à la réalisation de constructions communales complémentaires avec les bâtiments déjà présents (administration, voirie, etc.). Cette reconversion en zone affectée à des besoins publics fait l'objet de discussions entre la Commune de Gland et le Canton.

Restauroute de la Côte – Communes de Bursins et Gilly

Les sites n° 54, 55.1 et 55.2 sont entièrement occupés par des fonctions liées à l'aire autoroutière et ne sont pas adaptés à recevoir d'autres activités économiques. Les réserves sont également dédiées à ces usages en accueillant notamment des espaces de délasserment et du stationnement.

Station de pompage – Commune de Nyon

Le site n° 73.2 est occupé par un équipement public (station de pompage) qui se déploie sur l'ensemble du site (pas de réserve).

Epuration des eaux – Commune de Perroy

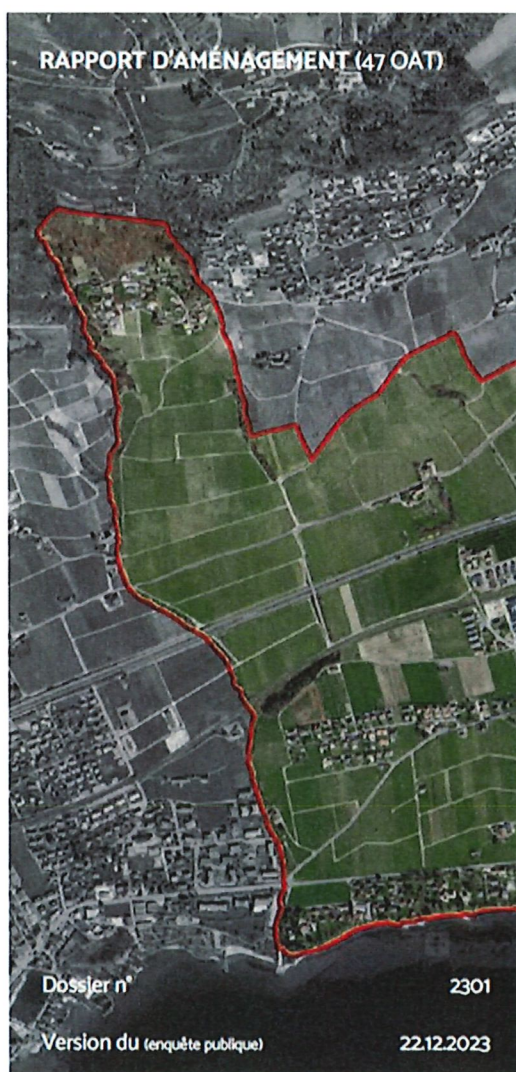
Le site n° 68 est partiellement occupé par un équipement public (épuration des eaux sur la parcelle n° 249) que la Commune souhaite affecter conformément à son usage. A noter que le site est situé dans un environnement résidentiel et son accès nécessite de passer par les rues étroites du village.

Usine électrique – Commune de Gland

Le site n° 74 est occupé par un équipement public (usine électrique) qui se déploie sur l'ensemble du site (pas de réserve). Le bâtiment est recensé comme objet d'intérêt local par le recensement architectural vaudois (note 3). De plus, il est situé dans un environnement paysager de qualité.

COMMUNE DE PERROY

PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL



INTRODUCTION

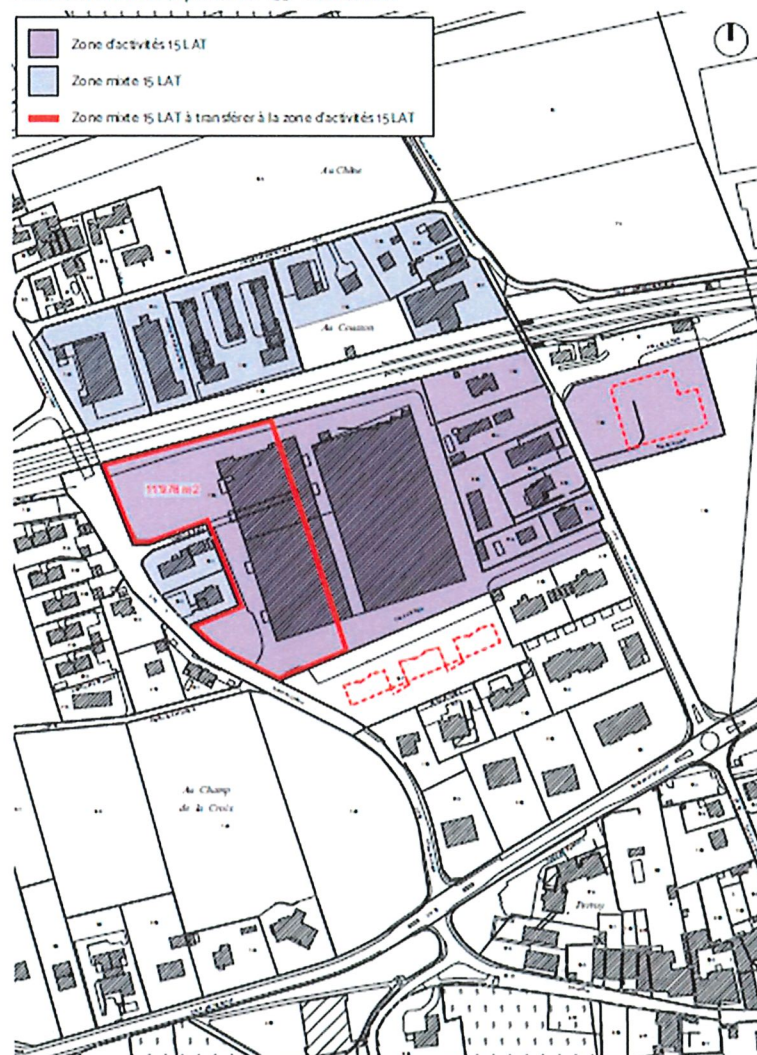
1.2 Périmètre de la révision

Secteurs inclus dans la révision. La révision du PACom de Perroy couvre l'entier du territoire communal y compris les terrains affectés à la «zone artisanale, commerciale et industrielle». Les réserves constructibles des parcelles industrielles ont été analysées dans le cadre du système de gestion des zones d'activités (SGZA) établi conformément à la législation fédérale (article 30a, al.2 OAT). Le SGZA est conduit sous la responsabilité de RégionNyon. Il doit permettre de coordonner le développement de l'ensemble des zones d'activités et d'en assurer la gestion. Il assure que les zones d'activités légalisées répondent aux besoins avérés de l'économie en garantissant une offre foncière effective et répartie judicieusement dans tout le canton.

L'inclusion des zones d'activités dans la révision du PACom a été admise par RégionNyon. Cela permet notamment :

- d'éviter de modifier le PACom peu de temps après son entrée en vigueur,
- de régulariser la délimitation entre la zone mixte et la zone d'activités sur la parcelle n° 153 située aujourd'hui à cheval entre les deux zones.

Plan de situation de la parcelle n° 153 - sans échelle



JUSTIFICATION

Zone d'activités économiques 15 LAT A. Sa délimitation correspond à celle de la «zone artisanale, commerciale et industrielle» définie dans le plan des zones du 4 février 1983. La capacité constructive fixée par l'actuel règlement a été reportée dans le RPACom sans changement ($IVB=4 \text{ m}^3/\text{m}^2$). Cette importante densité associée à de grandes hauteurs de bâtiments (11 m pour les toits plats et 14 m pour les toits à pans) offre de grandes possibilités de densification. Il convient cependant de ne pas augmenter cette capacité constructive et ces hauteurs au risque de créer un déséquilibre irrémédiable entre l'échelle du tissu bâti industriel et l'échelle d'un bourg historique inventorié à l'ISOS national et situé à proximité immédiate du quartier industriel.

Zone d'activités économiques 15 LAT B. Cette zone a été créée, d'une part, pour légaliser le statut du garage Martin situé sur la parcelle n° 535 et, d'autre part, pour confirmer l'affectation du sol des parcelles n° 241 et 242. L'atelier mécanique Martin appartient à l'histoire de la région. La DGTL et RégioNyon en charge du SGZA ont confirmé cette mise en conformité lors des séances de coordination. Les bâtiments existants (ECA 234) sont notés 3 au recensement architectural et, à ce titre, sont protégés par le règlement communal. Les bâtiments existants (couvert central non compris) possèdent une surface au sol de 1'014 m² et une hauteur moyenne de 5 m environ ce qui représente 5'070 m³ sur une parcelle d'une surface totale de 3'526 m². Dès lors, la mesure d'utilisation du sol a été fixée au moyen d'un $IVB = 4 \text{ m}^3/\text{m}^2$ permettant ainsi une densification ultérieure du site.

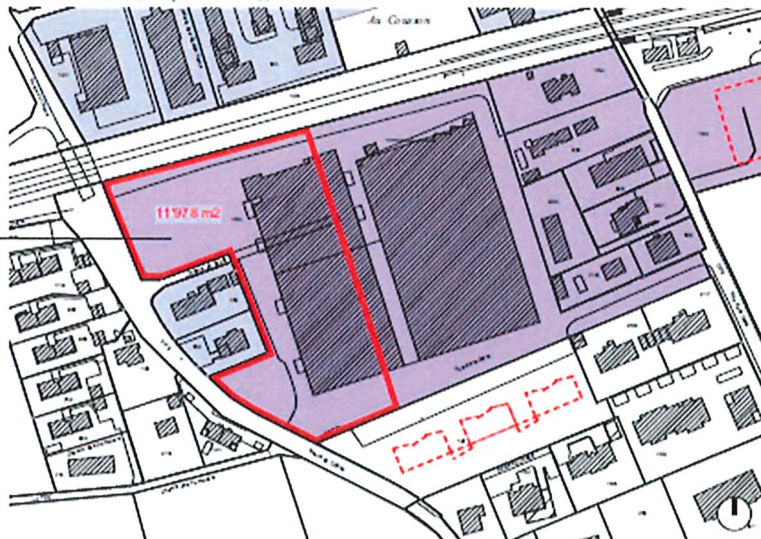
Les parcelles n° 241 et 242 sont actuellement affectées à la zone artisanale par le PEP «Sus Craux» du 6 octobre 1978 (à abroger). L'affectation du sol existante a donc été confirmée au même titre que l' $IVB = 4 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Cette mesure d'utilisation permet une importante densification du secteur.

Zone mixte 15 LAT. Sa délimitation correspond à celle de la «zone mixte» définie dans le plan des zones du 4 février 1983 (à abroger). La capacité constructive fixée par l'actuel règlement a été reportée dans le RPACom sans changement. D'entente avec RégioNyon en charge du SGZA, 1,19 ha de zone mixte ont été transférés à la zone d'activités économiques 15 LAT A pour régulariser la situation du nouveau bâtiment de Léman Fruits (société coopérative Fenaco) construit en 2020 sur la parcelle n° 153.

Le garage Martin



Plan de situation de la parcelle n° 153 - sans échelle



11'978 m² de zone mixte ont été transférés à la zone d'activités économiques 15 LAT A