



# MUNICIPALITÉ DE PRANGINS

AU CONSEIL COMMUNAL  
DE PRANGINS

-----

## Préavis No 9/94

Concerne : Modification du Plan de quartier au lieu-dit "Le Coutelet" (zone industrielle)

Municipal responsable : M. André MEYLAN

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

### INTRODUCTION

Depuis l'établissement de l'Entreprise Mühlethaler en 1928 sur le territoire de la Commune de Prangins, en limite de celle de Nyon, l'aire limitée par le chemin de la Redoute (Nyon), la route de l'Etraz et le chemin du Coutelet et qui s'étend jusqu'à la rue de la Gare a été l'objet de diverses étapes, tant en ce qui concerne son développement que sa vocation. Sans les retracer toutes, il est cependant utile de rappeler quelques unes des dispositions qui ont permis à l'Entreprise ZYMA S.A. de s'agrandir pour se trouver aujourd'hui quelque peu à l'étroit dans la perspective de sa restructuration.

Conformément au plan de zones accompagnant le Règlement communal sur le plan des zones et la police des constructions de 1966, seul un petit quadrilatère sis en limite de Nyon constituait la "zone industrielle", le solde du périmètre mentionné ci-dessus étant en zone de villa B, destinée aux villas et villas locatives comptant au plus deux appartements par étage. Lors de l'élaboration du plan d'affectation communal adopté en 1983 et actuellement en vigueur, tout le périmètre considéré avait été placé en zone industrielle, à l'exception d'une bande le long de la rue de la Gare restant affectée en zone de faible densité. Une bande de transition, devenue par échange avec ZYMA S.A. propriété communale, fait aujourd'hui l'objet d'une zone artisanale, suite au plan de quartier adopté en 1988.

Pour la zone industrielle, le Règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire (RCCAT) de 1983 prévoit que "toutes constructions et installations industrielles ou artisanales importantes doivent s'inscrire dans le cadre d'un plan de quartier ou d'un plan d'extension partiel". Cette disposition confirmait alors la procédure en place, le développement de la zone industrielle s'étant fait par un plan de quartier au lieu-dit "Le Coutelet" en 1971, plan qui a fait l'objet d'un addenda en 1975, qui, sous cette dernière forme, est présentement en vigueur.

Au cours des années et suite à des achats et échanges, la zone industrielle n'appartient aujourd'hui plus qu'à deux propriétaires, l'Entreprise ZYMA S.A. et M. Roger DENOGENT. Si les terrains occupés par l'entreprise de jardinier-paysagiste DENOGENT coupent les parcelles propriétés de ZYMA S.A., le plan de quartier actuellement en vigueur ne couvre plus toutes celles sises côté Nyon. Aussi est-ce en vue d'un développement jusqu'à la limite des parcelles DENOGENT que ZYMA. a étudié la modification avec extension du plan de quartier de 1975, en particulier en vue de pouvoir construire un bâtiment de stockage des produits finis qui fait actuellement cruellement défaut à cette entreprise.

#### ELABORATION DE LA MODIFICATION DU PLAN DE QUARTIER "LE COULETEL"

C'est à l'initiative et sur mandat de l'Entreprise ZYMA S.A. que l'élaboration d'une restructuration et d'une extension du PQ en vigueur a été demandée au Bureau d'architecture Vincent MANGEAT S.A. Il n'est pas utile de rappeler ici en détails l'évolution des projets. Un résumé suffit à comprendre le cheminement des idées, les problèmes rencontrés et la solution retenue pour les besoins d'extension à moyen terme de ZYMA S.A.

Dans une première phase, ZYMA S.A. a souhaité élaborer un plan de quartier couvrant l'ensemble de la zone industrielle. Même si l'occupation n'était prévisible que sur une partie, la Municipalité a appuyé ce projet permettant de définir l'occupation de la zone industrielle tout en mettant un terme à la mise en place de PQ successifs. Même si cette solution n'avait pas l'aval du Service de l'Aménagement du Territoire (SAT), la Municipalité est intervenue auprès du Conseil d'Etat pour faire valoir son point de vue. C'est ainsi qu'en décembre 1992, un projet de PQ pour l'ensemble de la zone industrielle a, dans le cadre de l'examen préalable prévu par les dispositions de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions de 1985 (LACT), reçu un préavis favorable moyennant quelques mises au point et en fixant les réalisations prioritaires.

Compte tenu d'intérêts divergents entre les propriétaires, il a été nécessaire de revenir à la solution préconisée par le SAT soit d'avoir pour l'ensemble de la zone industrielle un "schéma directeur" fixant les lignes directrices d'un développement à long terme pour ne légaliser les possibilités de constructions importantes que dans la partie occidentale de cette zone. C'est ainsi qu'un schéma directeur et qu'un plan de quartier au périmètre limité mais conforme au dit schéma ont été soumis à un nouvel examen préalable auprès du SAT en fin d'année 1993. Le 31 mars 1994, un nouveau rapport d'examen comprenant l'appréciation globale du Département des Travaux publics, de l'Aménagement et des Transports (DTPAT) est parvenu à la Municipalité. Le DTPAT laisse alors à l'appréciation de l'Autorité communale quelques points dont l'élément fort, constitué par la longue bande qui pourrait être bâtie en bordure de la route de l'Etraz.

Le concept tel que présenté dans le schéma directeur (annexe 1) et repris dans le plan de quartier (annexe 2) et son règlement (annexe 3) ayant déjà été accepté par la Municipalité suite au préavis favorable de la Commission d'urbanisme, le dossier

complet a été soumis à l'enquête publique du 10 juin au 10 juillet 1994.

Même si, en décembre 1993, la Municipalité de Nyon a reçu le dossier complet de ce projet et ne s'est alors jamais manifestée, Elle n'a pas hésité à former opposition en date du 4 juillet 1994 (annexe 4), seule opposition faite au cours de l'enquête publique. A ce jour, aucune discussion n'ayant pu avoir lieu avec les Autorités de la Commune voisine au sujet de cette modification du PQ "Le Coutelet", nous vous proposons ci-dessous de lever l'opposition de Nyon.

Relevons enfin que l'élaboration de ce PQ a fait l'objet d'une étude d'impact sur l'environnement conformément aux dispositions de l'ordonnance ad hoc, dont le rapport faisait partie du dossier d'enquête, ainsi que d'un rapport sur la prévention des accidents majeurs destinées aux services concernés de l'Etat.

#### PRESENTATION DU "SCHEMA DIRECTEUR", DE LA MODIFICATION DU PQ ET DE SON REGLEMENT

Si le "schéma directeur" de la zone industrielle (annexe 1) n'a pas été accepté par le Conseil communal, il fait partie du dossier qui a été soumis à l'enquête publique et sera ultérieurement intégré dans le Plan directeur de la Commune de Prangins qui doit être préparé conformément aux directives du DTPAT d'ici au 31 mars 1996.

Ce "schéma directeur" concerne l'ensemble de la zone industrielle, soit 96'037 m<sup>2</sup> et comprend donc les propriétés de ZYMA S.A., soit 86'857 m<sup>2</sup> suite à l'acquisition de la parcelle 330, et celle de M. Roger DENOGENT, soit 9'180 m<sup>2</sup>.

Les périmètres et volumes constructibles correspondent à une densification de l'occupation de la zone industrielle par rapport au coefficient de masse (CMA) de 5,0 fixé par l'article 5.11 du RCCAT. Cette volonté d'accroître sensiblement l'occupation de cette zone industrielle est acceptée et soutenue par le Conseil d'Etat. Selon le rapport de l'architecte "Cette densification, en articulation entre un tissu urbain (Communes de Prangins et de Nyon) et des terres agricoles, doit faire la démonstration d'une possible cohabitation entre ces divers tissus et opposer à la logique de la dispersion des activités, logique dévoreuse d'espace, une logique de densification plus respectueuse de l'environnement".

Ce schéma prévoit donc, une bordure de la route de l'Etraz, la possibilité de construire en contigu des immeubles qui devraient être réservés à des activités administratives, des laboratoires et des parkings. En arrière et au centre, un volume important est réservé à un bâtiment de stockage dont la moitié pourra être construite par la modification du PQ "Le Coutelet". Les autres volumes, sis au sud-ouest, autorisent un développement des bâtiments existants de ZYMA S.A. Quant aux trois volumes prévus au nord-est, ils constituent une réserve pour un développement ultérieur de la zone industrielle. Par ailleurs, ils sont prévus de manière à ce que, suite à un échange de terrains, l'Entreprise DENOGENT puisse bénéficier d'une entité côté Lausanne de la zone

industrielle qui possède, compte tenu de sa surface, les mêmes droits à bâtir que les propriétés de ZYMA S.A. Il faut relever que ce schéma prévoit encore une route en limite des zones industrielle et artisanale reliant le chemin du Coutelet à la route de l'Etraz. Cette nouvelle route, dont la jonction avec la route de l'Etraz est liée à la construction du giratoire donnant accès à la rue de la Gare, permettra par ailleurs le développement de la zone artisanale, propriété communale. Relevons enfin que ce schéma prévoit une arborisation non négligeable de la zone industrielle.

Enfin, notons encore que le développement de la zone industrielle de Prangins s'inscrit parfaitement dans les dispositions du Plan directeur régional (PDR) adopté par les communes du district en fin d'année dernière. De plus, il ne fait aucun doute que, avant même une utilisation complète des potentialités offertes par la zone industrielle actuelle, une nouvelle zone industrielle devra être créée de l'autre côté de la route de l'Etraz, conformément aux dispositions du PDR.

La modification du PQ "Le Coutelet" (annexe 2) correspond en tous points au schéma directeur pour la partie occidentale de la zone industrielle. Si le PQ actuellement en vigueur concerne 55'050 m<sup>2</sup>, la modification comprend une extension du périmètre à 66'384 m<sup>2</sup> permettant de construire, en limite des parcelles DENOGENT, la moitié du bâtiment de stockage prévu à long terme par le schéma directeur. Par ailleurs, le PQ actuellement en vigueur définit de nombreux périmètres constructibles englobant plus ou moins les bâtiments existants mais ne permettant guère de souplesse dans l'extension de construction industrielle. Dans la modification, il est prévu des unités beaucoup plus grandes offrant plus de souplesse pour des extensions souvent liées à des impératifs techniques. C'est la raison d'une augmentation très sensible du CMA qui passe de 5,3 à 7,9. Quant à la hauteur des bâtiments qui pourront être construits, elle ne diffère guère des possibilités offertes par le PQ actuellement en vigueur et qui permet déjà la construction de bâtiments de plus de 30 m. de hauteur dans le secteur réservé à l'administration, soit en bordure de la route de l'Etraz. La hauteur prévue pour le bâtiment de stockage est liée aux conditions techniques nécessaires à la réalisation d'une entité entièrement automatisée.

La modification du PQ "Le Coutelet" conserve et complète la répartition des activités prévues par le PQ en vigueur. Les bâtiments réservés à l'administration, à des laboratoires et au stationnement des véhicules sont situés en bordure de la route de l'Etraz où ils forment un front dont des différences de niveaux rompent la monotonie. L'entrée de l'entreprise ZYMA S.A. pourra être restructurée, flanquée de bâtiments plus hauts. En arrière, et comme déjà signalé, sont définis des aires et volumes permettant les constructions propres à la production, aux dépôts comme aux installations techniques. Une autre zone destinée essentiellement aux laboratoires borde celle réservée aux activités sociales et de formation et qui, par des possibilités de construire plus limitées, apporte un élément de verdure dans cette portion du PQ. Quant au périmètre et au volume prévu pour le bâtiment de stockage, ils répondent donc à des critères technologiques.

Le règlement de ce PQ (annexe 4) a dû être adapté d'une part, aux nouvelles dispositions légales, la LATC ayant remplacé la LCAT, le degré de sensibilité au bruit devant être fixé, etc., et d'autre part, aux modifications apportées.

Le règlement précise bien que les surfaces et volumes indiqués ne sont en rien impératifs et qu'ils peuvent recevoir des constructions plus modestes (art. 6). Relevons aussi les dispositions prises si un élargissement du chemin du Coutelet s'avérait un jour nécessaire (art. 14). La gestion des eaux claires devra faire l'objet de projets soumis au Services des Eaux lors de chaque construction (art. 15 et 19). Enfin, si les aménagements extérieurs restent liés aux demandes de permis de construire (art. 19), les boisements sont déjà prévus par le PQ et devront être réalisés au fur et à mesure des constructions (art. 20).

#### PROPOSITION DE REPONSE A L'OPPOSANT

Une copie de la lettre recommandée, datée du 4 juillet 1994, par laquelle la Municipalité de Nyon formule son opposition à la modification du plan de quartier "Le Coutelet", est jointe au présent préavis (annexe 4). Vu que le dossier, même remis le 7 décembre 1993 déjà à l'Exécutif nyonnais, semble n'avoir pas été examiné avec attention et que les motifs évoqués sont sans fondement, nous vous proposons de lever l'opposition de la Municipalité de Nyon avec les réponses suivantes :

##### "1. Vice de forme

Durant l'enquête, M. E. BERTA, chef du Service de l'Urbanisme de la Commune de Nyon, est venu consulter le dossier d'enquête. N'y trouvant pas tous les éléments souhaités, il a téléphoné à M. André MEYLAN, municipal, pour lui faire part de ses griefs. Force est de reconnaître que, lors de la visite de M. E. BERTA, le rapport de l'étude d'impact sur l'environnement ne figurait par erreur pas dans le dossier ad hoc. Par ailleurs, M. E. BERTA a demandé à voir d'autres documents, dont le rapport de l'examen préalable du SAT, lesquels ne font pas légalement partie d'un dossier d'enquête. Annonçant une nouvelle visite pour le lendemain, tous les documents requis ont été préparés à son intention; il n'a jamais passé en prendre connaissance. Ce n'est pas pour un petit impair administratif, vite corrigé, qu'il y a vice de forme et que l'enquête publique doit être considérée comme nulle.

##### 2. Densité, hauteur des constructions, esthétique

###### 2.1 Densité

Le coefficient de masse (CMA), prévu dans le Règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire de 5,0, est déjà de 5,3 dans le plan de quartier (PQ) actuellement en vigueur. S'il est porté à 7,9, c'est avec l'appui du Conseil d'Etat en vue d'une part, d'avoir la possibilité de construire un vaste bâtiment de stockage automatisé, et d'autre part, d'avoir des volumes constructibles dont les contenus, sans être

entièrement occupés, puissent être modulés (voir l'article 6 du règlement du PQ annexé).

## 2.2 Hauteur

La hauteur des bâtiments prévue dans le PQ actuellement en vigueur dépasse 30 m. dans la zone administrative sise en bordure de la route de l'Etraz. Les hauteurs requises par la modification du PQ sont moins importantes et destinées avant tout à satisfaire aux exigences techniques du stockage.

## 2.3 Esthétique

Le respect de l'esthétique, prévu par le règlement du PQ actuellement en vigueur, est conservé (voir l'article 11 du règlement annexé), ceci d'autant plus que la modification éloigne de la limite de la Commune de Nyon des bâtiments par ailleurs moins hauts. L'intégration aux zones d'habitation n'en sera que meilleure.

## 3. Justification du projet

Les documents, dont le rapport de l'étude d'impact, montrent clairement les deux niveaux de développement prévus. Les projets à moyen terme qui sont la restructuration de l'entreprise ZYMA S.A. et la construction d'un bâtiment de stockage automatisé, constituent un développement qui n'occasionnera guère d'augmentation du personnel, le stockage n'étant géré que par une seule personne !

Quant au développement à plus long terme, soit au-delà de l'an 2000, tout tend à montrer que, vu les volumes consacrés au stockage, aux dépôts, voire à la fabrication, etc., l'évolution du nombre de places de travail restera dans des proportions compatibles avec les dispositions de la modification du PQ. Les estimations faites dans l'opposition quant aux places de travail et à leurs conséquences, sont sans fondement, voire utopiques. Par ailleurs, il est clair que si un développement de toute la zone artisanale de Prangins devait se faire, il y aurait lieu de passer aux réalisations prévues dans le cadre du Plan directeur régional, soit la création d'un nouvel axe routier et la création d'une nouvelle zone industrielle de l'autre côté de la route de l'Etraz.

## 4. Etude d'impact

Les données de base étant celles du développement prévisible de ZYMA S.A., clairement exprimées dans l'introduction et le descriptif du rapport d'impact sur l'environnement, il est abusif de vouloir tirer des conclusions sur la base de valeurs de normes ne correspondant pas aux activités et au développement prévu par cette entreprise.

Ainsi donc, il est inutile de répondre aux allégations relatives au flux des véhicules (4.1), à l'exposition aux bruits routiers (4.2) et aux émissions de polluants atmosphériques (4.3) qui sont hors du sujet.

## 5. Evacuation des eaux claires (EC) et des eaux usées (EU)

En ce domaine encore, les solutions sont parfaitement définies. Une convention existe avec la Commune de Nyon depuis 1972 quant à l'évacuation des EC et des EU pour le périmètre du PQ actuellement en vigueur. La construction d'un bâtiment de stockage n'entraînera que celle d'un WC pour lequel une solution provisoire pourra certes être trouvée jusqu'à l'équipement prochain du solde de la zone industrielle et de la zone artisanale de Prangins. Quant à l'évacuation des EC, à la demande du Service des Eaux, les articles 15 et 19 du règlement du PQ précisent les modalités qui devront être mises en place lors des demandes de permis de construire."

### CONCLUSIONS

Au vu de ce qui précède, la Municipalité de Prangins vous prie, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

#### Le Conseil communal de Prangins

vu le préavis municipal No 9/94 concernant la modification du plan de quartier au lieu-dit "Le Coutelet" (zone industrielle) et de son règlement,

lu le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,

attendu que ce dernier a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

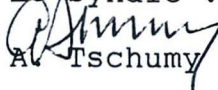
#### décide

- 1/ d'adopter la modification du plan de quartier au lieu-dit "Le Coutelet" (zone industrielle) et de son règlement telle que soumise à l'enquête publique du 10 juin 1994 au 10 juillet 1994,
- 2/ d'adopter la réponse à l'opposant telle que formulée dans le présent préavis,
- 3/ de transmettre au Conseil d'Etat pour approbation le dossier complet de cet objet.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 10 octobre 1994, pour être soumis au Conseil communal de Prangins.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic :

  
A. Tschumy

Le secrétaire :

  
A. Badel

Annexes : ment.

COMMUNE DE PRANGINS  
SCHEMA DIRECTEUR  
AU LIEU DIT "LE COULETEL" (ZONE INDUSTRIELLE)

PERIMETRE PLAN DU SCHEMA DIRECTEUR

PROPRIETES SYMA SA

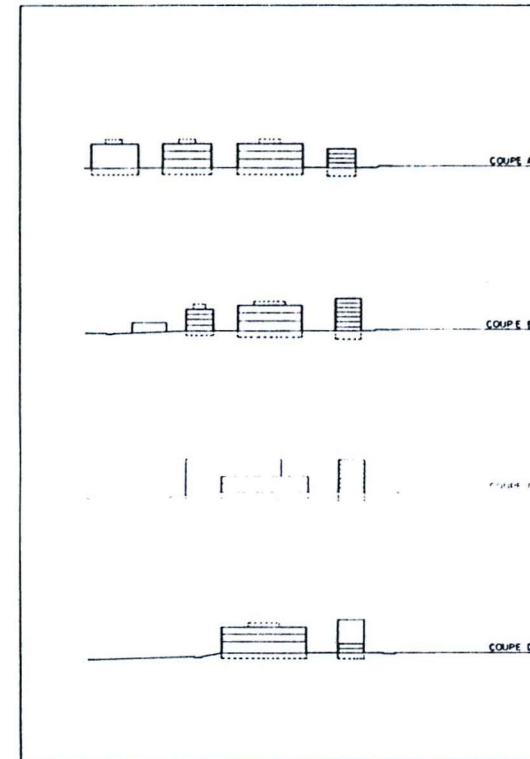
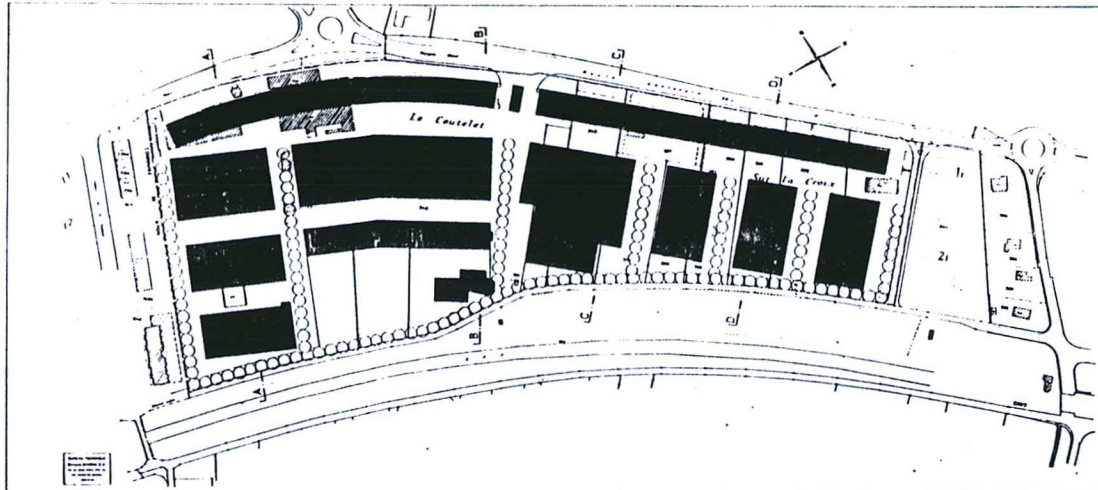
PARCELLE 343	55070 M2
PARCELLE 329	3491 M2
PARCELLE 342	2184 M2
PARCELLE 343	5659 M2
PARCELLE 329	7511 M2
PARCELLE 331	3004 M2
PARCELLE 332	6304 M2
PARCELLE 333	5087 M2
PROPRIETES ILES	
R 1478-4-121	3113 M2
341	3035 M2
342	2723 M2
343	1787 M2

PROPRIETES ILES 92019 M2

EL. 120.1

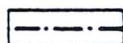
- SYMA SA
- BÂTIMENTS INDUSTRIELS
- PARCIRAN EG

BUREAU D'ARCHITECTURE VINCENT MANGEAT SA  
PLACE DU CHATEAU 7 1260 NYON TEL : 022 61 70 22 FAX : 022 62 02 77  
NYON LE 09.11.1993





## ANNEXE 2 (SUITE)



### PERIMETRE PLAN DE QUARTIER

#### PROPRIETES ZYMA SA

PARCELLE	340	55050 M2
PARCELLE	339	3491 M2
PARCELLE	342	2184 M2
PARCELLE	343	5659 M2
<b>TOTAL</b>		<b>66384 M2</b>

### VOLUMES CONSTRUCTIBLES



ADMINISTRATION - LABORATOIRES - PARKING 121500 M3



PRODUCTION - DEPOTS - ENERGIE 303100 M3



STOCKAGE 83200 M3



SOCIAL - FORMATION 8'400 M3



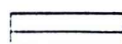
PERIMETRE EXTENSION SOCIAL - FORMATION 8'400 M3

**TOTAL 524600 M3**

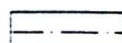
### LEGENDE



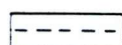
BATIMENTS EXISTANTS



RESEAU D'ALIMENTATION D'EAU



EAUX PLUVIALES



EAUX USEES



PLANTATIONS

**REGLEMENT****CHAPITRE I****DESTINATION DES BATIMENTS**

- Art 1.- Les différents groupes de bâtiments fixés par le plan composent un complexe industriel destiné à une ou plusieurs entreprises. Ils comprennent:
- a) l'administration, la recherche, la maintenance et le parking
  - b) l'industrie (production et stockage)
  - c) l'activité sociale.
- Art 2.- Les groupes indiqués ci-dessus devront garantir le développement de leurs différents départements et en articuler les fonctions.
- Art 3.- Des appartements pour le personnel d'entreprise peuvent être autorisés pour des motifs de gardiennage.
- Art 4.- Les dimensions des locaux et les surfaces vitrées ou ouvrantes dépendent de l'utilisation des constructions. Elles seront régies par les dispositions légales, réglementaires ou les normes applicables par les instances cantonales ou fédérales.

**CHAPITRE II****IMPLANTATIONS, SURFACES CONSTRUCTIBLES, ANTICIPATIONS**

- Art 5.- Le plan, les coupes-gabarits, la liste des surfaces et des volumes constructibles ont valeur impérative.
- Art 6.- Les dimensions des bâtiments fixées par les plans et les coupes sont des maxima.  
Ces dimensions peuvent être réduites à l'intérieur des surfaces et volumes constructibles indiqués à concurrence de 524600 m<sup>3</sup>.
- Art 7.- Un périmètre d'extension est prévu pour les activités sociales et de formations. La surface constructible ainsi que le volume de ces constructions prévus par la liste des surfaces et des volumes sont des maxima, leur hauteur hors sol ne pourra excéder 11 m.
- Art 8.- Les porches d'entrée, avant-toits, marquises et quais de chargement sont autorisés en anticipation des surfaces constructibles fixées, exception faite des quais sur le front Route Cantonale 30 (bâtiments administration, recherche, maintenance et parkings).
- Art 9.- Les cotes de hauteur données par les coupes et les élévations fixent les hauteurs maxima des bâtiments, mesurés sur le point le plus élevé de leur toiture.
- Art 10.- Seules les toitures plates ou à très faible pente sont autorisées.  
Toutes les superstructures (cages d'ascenseurs, d'escaliers, bouches de ventilation, cheminées, machines) doivent être groupées en retrait des façades. Leurs surfaces n'excéderont pas le 30 % de la surface totale des bâtiments réalisés. Dans la mesure du possible, elles doivent être intégrées dans les volumes figurés par le plan, cette condition est impérative pour les bâtiments dépassant 6 niveaux hors sol.  
Des toits-terrasses accessibles pourront être aménagés sur les bâtiments. Dans ce cas des parapets n'excédant pas 1.60 m seront admis.

**CHAPITRE III****ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE**

- Art 11.- Tous les bâtiments prévus par le plan font partie d'un ensemble architectural. Leur aspect extérieur, leur structure, les matériaux utilisés et les teintes doivent s'harmoniser.

## CHAPITRE IV

### ROUTES, CHEMINS, GARAGES ET PLACES DE PARC

- Art 12.- Les accès existants sont maintenus. Les dispositions des articles 32 et 33 de la loi sur les routes du 10 décembre 1991 sont réservées.
- Art 13.- Le propriétaire est tenu d'aménager, sur sa propriété, des places de stationnement pour véhicules en nombre suffisant, aucun stationnement ne pouvant être toléré sur le domaine public.
- Art 14.- En cas d'élargissement du Chemin du Coûtelet, l'emprise sera faite sur le périmètre du Plan de Quartier, moyennant accord avec les propriétaires concernés.

## CHAPITRE V

### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

- Art 15.- Une rétention des eaux claires doit être prévue en toiture des bâtiments ainsi que pour les places extérieures. La gestion des eaux claires sera définie par des plans détaillés et soumise à l'approbation du Service des Eaux lors de chaque mise à l'enquête d'une étape de construction.
- Art 16.- Les surfaces non-construites seront entretenues.
- Art 17.- L'implantation de tous murs et clôtures éventuels le long des voies publiques, ainsi que les matériaux utilisés pour leur construction doivent être soumis à l'approbation de la Municipalité.  
En particulier, ils seront réalisés, ainsi que les plantations, de telle sorte que lorsque le Chemin du Coûtelet aura sa largeur maximale, aucune modification ne soit nécessaire.
- Art 18.- Tous les bâtiments, de même que les terrains utilisés pour des dépôts en plein air, doivent être aménagés et entretenus convenablement. La Municipalité est en droit de prescrire les dispositions qu'elle jugera nécessaires à cet égard.
- Art 19.- Les aménagements extérieurs seront définis par des plans détaillés à produire lors de chaque mise à l'enquête d'un bâtiment ou d'une étape de construction. Dans la mesure du possible, on maintiendra des surfaces vertes permettant l'absorption des eaux de surface.
- Art 20.- Les plantations précisées par le plan seront réalisées conjointement aux étapes de construction.

## CHAPITRE VI

### PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES

- Art 21.- En application de l'art.44 de l'OPB, le degré de sensibilité III est attribué à l'aire affectée par le Plan de Quartier.
- Art 22.- Le plan, les coupes-gabarits, la liste des surfaces et des volumes constructibles, le tracé des diverses canalisations et le présent règlement constituent globalement le document juridique.
- Art 23.- Le présent plan fait règle tant qu'il n'est pas modifié par des décisions subséquentes; celles-ci seront soumises à la même procédure que le plan primitif. Des changements de peu d'importance justifiés par l'intérêt des entreprises peuvent être tolérés s'ils sont acceptés par la majorité des propriétaires, la Municipalité de Prangins, et sanctionnés par le Conseil d'Etat.
- Art 24.- Les dispositions du RCCAT de Prangins restent au surplus applicables, dans la mesure où il n'y est pas dérogé par les prescriptions spéciales ci-dessus, de même que les dispositions de la LATC ainsi que son règlement d'application.
- Art 25.- Le présent Plan de Quartier entre en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat; il abroge toutes les dispositions antérieures contraires.



# Municipalité de Nyon

---

Nyon, le 4 juillet 1994

V/Réf. :

N/Réf. : URB /EB/cq

## RECOMMANDEE

**MUNICIPALITÉ  
DE ET A  
1197 PRANGINS**

**Concerne :** Plan de quartier "Au Coutelet" - Opposition de la Commune de Nyon

---

Monsieur le Syndic,  
Madame, Messieurs les Municipaux,

Compte tenu de la localisation du périmètre du plan de quartier "Au Coutelet" qui se situe aux limites mêmes de nos deux communes, les développements prévus ont incontestablement une influence très importante sur l'image de l'entrée de la Ville de Nyon d'une part, et sur la qualité de vie des habitants des quartiers proches des terrains de la Zyma, d'autre part.

C'est la raison pour laquelle nous nous sommes permis de consulter de manière approfondie le dossier d'enquête.

Par la présente, nous vous informons qu'au nom de la Commune de Nyon, notre Autorité, dans sa séance du 4 juillet 1994, a décidé de formuler son opposition à l'encontre du projet de plan de quartier cité en marge, et cela pour les motifs suivants :

### 1. Vice de forme

Durant l'enquête publique et lors de l'examen du dossier, les représentants de la Commune de Nyon n'ont pu prendre connaissance ni du rapport 26OAT, ni des déterminations du Service de l'Aménagement du Territoire à l'issue de l'examen préalable prescrit par l'art. 56 LATC. S'agissant de documents officiels, ils doivent obligatoirement être mis à disposition des personnes désireuses de consulter le dossier d'enquête. Il y a donc un vice de forme qui entraîne la nullité de la procédure d'enquête publique.

### 2. Densité, hauteur des constructions, esthétique

#### 2.1 Densité

Les 66'384 m<sup>2</sup> de surface de terrain appartenant à la Zyma pourraient accueillir, selon le projet de plan de quartier, 524'600 m<sup>3</sup> de constructions, ce qui signifie une densité de 7,9 m<sup>3</sup> par m<sup>2</sup> de surface de terrain, alors que toutes les zones industrielles situées sur le territoire de la Commune de Nyon n'offrent qu'une densité de 5m<sup>3</sup> par m<sup>2</sup> de surface de terrain.

./.

Or, si l'on considère que les possibilités offertes par la Ville de Nyon dans ses zones industrielles sont déjà relativement élevées, on peut conclure que la densité prévue pour les parcelles appartenant à la Zyma est absolument excessive et qu'il y a 192'000 m<sup>3</sup> de trop.

## 2.2 Hauteur

Alors que, selon des méthodes de calcul assez complexes il est vrai, dans la plupart des zones industrielles de la Ville de Nyon, la hauteur des constructions est limitée à 18 m, le plan de quartier de la Zyma permet des hauteurs qui peuvent atteindre jusqu'à 30 m, notamment en ce qui concerne la hauteur de stockage.

Si nous devons sans doute comprendre qu'une telle hauteur puisse, le cas échéant, être nécessaire pour satisfaire les besoins spécifiques à certaines industries, il y a lieu, à notre avis, que la démonstration en soit faite.

## 2.3 Esthétique

La densité excessive ainsi que des hauteurs de bâtiment pouvant atteindre jusqu'à 30 m de haut ont évidemment des conséquences désastreuses sur l'esthétique de tout le secteur et notamment sur l'entrée de la Ville de Nyon.

Pouvoir imaginer de réaliser le long de la route de l'Etraz un bâtiment administratif de 245 m de long, 20 m de large et 17,5 m de haut, avec, à l'extrémité, une tour culminant à 28 m, révèle une absence totale de culture urbanistique telle qu'elle est comprise dans notre pays.

Ces volumes et ces densités, avec leur résultat déplorable sur le plan esthétique, le sont d'autant plus que le futur plan de quartier se trouve à proximité de zones d'habitation importantes. Il en résulte une atteinte grave et intolérable à la qualité de vie des habitants.

## 3. Justification du projet

Selon le rapport d'impact, le projet de plan de quartier, dans sa finalité, devrait permettre d'accueillir 1'300 places de travail. Ce chiffre est très largement sous-estimé par rapport aux possibilités réelles.

En effet, si nous traduisons le m<sup>3</sup> de construction autorisé en m<sup>2</sup> de surface de plancher, nous obtenons 31'900 m<sup>2</sup> de surfaces administratives et 43'300 m<sup>2</sup> de surfaces de production, ce qui à raison de 30 m<sup>2</sup> par place de travail, donne un total estimé à 2'500 places. De toute évidence, les possibilités offertes par le plan de quartier dépassent très largement les besoins réels de la Zyma qui, de l'aveu même de l'administrateur délégué Monsieur Denti, ne pourront atteindre, compte tenu de la restructuration en cours et dans la meilleure des hypothèses, un nombre d'emplois d'environ 850 unités.

## 4. Etude d'impact

En minimisant de manière grossière les possibilités de bâtir du plan de quartier et le nombre de places de travail possibles, l'étude d'impact est viciée à la base et aboutit à des conclusions erronées et inacceptables dont nous nous limiterons à exposer quelques éléments.

#### 4.1 Flux de véhicules

Nous avons vu que le rapport d'impact sous-estime du simple au double le nombre de places de travail possibles et que ce nombre dépasse largement les besoins de la Zyma.

Il en découle qu'il n'est pas pertinent de calculer le flux de véhicules sur la base de l'expérience réelle constatée dans le cadre de la situation actuelle de la Zyma, car de toute évidence le plan de quartier est destiné principalement à d'autres utilisateurs qui auront d'autres habitudes.

Pour une appréciation correcte du flux de véhicules, il y a donc lieu d'appliquer le ratio habituel et standard qui est de 5 mouvements/jour par place de travail, ce qui nous donne 12'500 véhicules/jours qui vont s'ajouter aux 12'600 véhicules/jour recensés sur la route de l'Etraz en septembre 1992, pour un total de 25'100 véhicules/jour.

Affirmer dans ce contexte, comme le fait l'étude d'impact que le projet routier de la Ville de Nyon et notamment la Grande Ceinture, sont en mesure d'absorber sans problème le surplus de trafic généré par le plan de quartier, est de la pure spéculation et cela d'autant plus que la Grande Ceinture n'a pas été conçue pour les besoins du plan de quartier "Le Coutelet" mais pour couvrir les besoins futurs du développement de la Ville de Nyon.

De plus, il faut relever que l'étude d'impact ne fournit aucune indication sur la répartition modale du flux de circulation, ce qui nous empêche d'effectuer une appréciation correcte des effets du plan de quartier sur l'ensemble du réseau routier de la Ville de Nyon, et notamment dans l'hypothèse où la réalisation de la Grande Ceinture devrait être différée de plusieurs décennies.

#### 4.2 Exposition aux bruits routiers

Malgré le fait que, comme nous l'avons vu, le nombre de véhicules/jour a été sous-estimé de manière extrêmement importante, les extrapolations des valeurs prévisibles d'exposition au bruit à la sortie actuelle des établissements de la Zyma sont de 79,1 dB(A)/jour et de 71,3 dB(A)/nuit.

Ils dépassent respectivement de 14,1 dB(A) et de 16,3 dB(A) les valeurs de planification prévues pour la zone de degré de sensibilité IV et dépassent même les valeurs d'alarme définies pour cette même zone.

Il n'est pas acceptable de prétendre, à tort d'ailleurs, que le plan de quartier n'ayant qu'une faible influence sur les valeurs d'exposition au bruit, le projet peut être accepté au sens de la Loi sur la protection de la nature.

En réalité les autorités concernées ont l'obligation d'assainir la situation et toute nouvelle construction doit être interdite tant que la démonstration n'est pas faite que les valeurs de planification pourront être respectées.

#### 4.3 Emissions de polluants atmosphériques

Dans le domaine des polluants atmosphériques l'étude d'impact extrapole à partir de cinq relevés effectués en Ville de Nyon et plus précisément :

1) Perdttemps :	2'900 véhicules/jour	comptage 1992
2) Etraz/tunnel :	8'300 véhicules/jour	comptage 1992
3) Perdttemps/Marchandises :	3'700 véhicules/jour	comptage 1992
4) Rue Marchandises :	3'200 véhicules/jour	comptage 1992
5) Ch. de Crève-Coeur :	5'400 véhicules/jour	comptage 1992

Cette méthode est pour le moins contestable, car on extrapole à partir de données incomparables puisque selon les comptages de 1992, la route de l'Etraz, à la sortie de la Zyma, compte 12'600 mouvements de véhicules/jour, soit un nombre très nettement plus élevé que les données de références.

Disposant de plusieurs études d'impacts effectuées sur diverses parties du territoire de la Commune de Nyon, nous pouvons affirmer qu'il sera absolument impossible de respecter les normes de la protection de l'air, même en tenant compte du catalyseur, avec toutes les conséquences néfastes que cela comporte pour la santé de la population résidente du secteur.

Dans ce domaine également, l'adoption d'un plan de quartier doit être subordonnée à l'adoption et à la réalisation de mesures d'assainissement qui permettent le strict respect des normes.

#### 5. Evacuation des eaux claires et eaux usées

Dans ce domaine également, le dossier ne contient que des considérations générales sans une analyse approfondie du flux d'eaux claires et usées qui devront être évacuées.

Ce qui est certain, c'est que les canalisations eaux claires situées sur le territoire de la Commune de Nyon sont insuffisantes pour absorber les eaux claires produites par le quartier. Il est indispensable qu'une étude soit réalisée proposant des solutions concrètes au problème de l'évacuation des eaux.


Compte tenu de ce qui précède, nous vous prions de bien vouloir enregistrer notre opposition. Il va de soi, cependant, que nous sommes à votre disposition pour une rencontre au cours de laquelle les divers problèmes pourront être abordés dans un esprit constructif.

Veillez, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux, croire à l'assurance de notre parfaite considération.

Au nom de la Municipalité,

Le Vice-Président :

Le Secrétaire :

  
J.-Cl. Vuffray

  
A. Rutsche



COMMUNE DE PRANGINS

Commune de PRANGINS

Propriété de ZYMA SA

MODIFICATION DU  
PLAN DE QUARTIER  
AU LIEU DIT "LE COULETEL" (ZONE INDUSTRIELLE)

Adopté par la Municipalité  
le 14/06/2011

Approuvé par le Conseil d'Etat  
dans sa séance du 14/06/2011

BUREAU D'ARCHITECTURE VINCENT MARGAAT SA  
PLACE DU CHATEAU 7 1340 NYON TEL : 021 361.70.22 FAX : 021 347.02.77  
AVENUE A NYON LE 2611 1900

PERMETTE PLAN DE QUARTIER	
PROPRIETE ZYMA SA	30300 M2
PARCELLE 340	3491 M2
PARCELLE 339	7184 M2
PARCELLE 342	3609 M2
PARCELLE 343	6434 M2
TOTAL	44340 M2

VOLUMES CONSTRUCTIBLES	
ADMINISTRATIF - LABORATOIRES - PARKING	12150 M3
PRODUCTION - DEPOTS - ENERGIE	303100 M3
STOCKAGE	8330 M3
SOCIAL - FORMATION	8400 M3
PERMETTE EXTENSION SOCIAL - FORMATION	8400 M3
TOTAL	43490 M3

USAGES	
BATIMENTS EXISTANTS	
RESEAU D'ALIMENTATION D'EAU	
EQUIPEMENTS	
EQUIPEMENTS	
PLANTATIONS	

