

PRÉAVIS N° 2022/41

AU CONSEIL COMMUNAL

Adoption de la zone réservée « A la Billettaz »

Déléguée municipale : Mme Stéphanie Schmutz

1^{re} séance de la commission

Date	Jeudi 31 mars 2022 à 19h00
Lieu	Salle de la Bretèche

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

I. Introduction

L'objectif du présent préavis est de soumettre au Conseil communal l'adoption de la zone réservée « A la Billettaz » ainsi que son règlement afin de le faire parvenir au Département des institutions et du territoire pour approbation.

Une zone réservée est une mesure conservatoire qui permet aux Autorités de geler provisoirement et pour une durée de 5 ans (prolongeable de 3 ans) toute nouvelle construction sur le secteur.

La zone réservée est activée à la Billettaz afin de laisser le temps à la Ville de réfléchir sereinement aux possibilités de développement du secteur, face à la pression de propriétaires privés qui souhaitent valoriser leur bien-fonds.



Localisation de la zone réservée à l'échelle de la ville (map.cartolacote.ch)

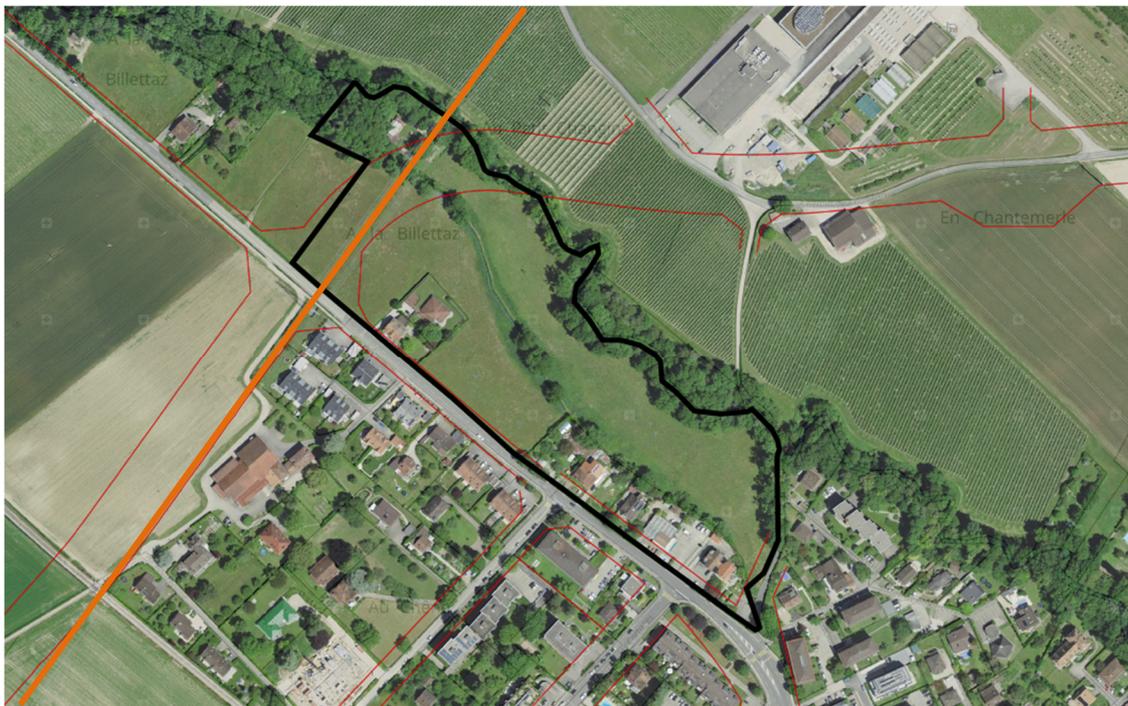
I.1 Contexte

Le secteur « A la Billettaz » se situe en limite nord du tissu urbanisé de Nyon. Il est entre la route de Saint-Cergue et le cordon boisé de l'Asse. Il est partiellement bâti, le long de la route de Saint-Cergue. L'accès aux bâtiments se fait depuis cet axe. Le solde du secteur est cultivé et traversé par un chemin agricole.

Plusieurs contraintes importantes sont identifiées et ont un impact non négligeable sur les éventuelles possibilités de développer le site :

- la ligne haute tension Verbois-Romanel, qui traverse le site au nord ;
- l'alignement des constructions entré en vigueur le 22 février 2005, en vue de la réalisation d'un axe routier (anciennement la Grande Ceinture) ;

- le cours d'eau de l'Asse, identifié à l'inventaire des monuments et sites, pour sa valeur naturelle ;
- la présence de la forêt, et l'interdiction de construction dans les 10 mètres à la lisière forestière.



Alignement en vigueur en rouge et ligne haute tension en orange (sans échelle, maps.cartolacote.ch)

1.2 Historique

La mise en zone réservée du secteur a été déclenchée par la volonté du propriétaire de la parcelle N° 125 (Orlati Real Estate SA – en orange sur la carte ci-contre) de valoriser sa parcelle, actuellement colloquée en zone de villas et zone de verdure. A cette fin, il a entrepris les deux démarches successives suivantes auprès de la Ville de Nyon :

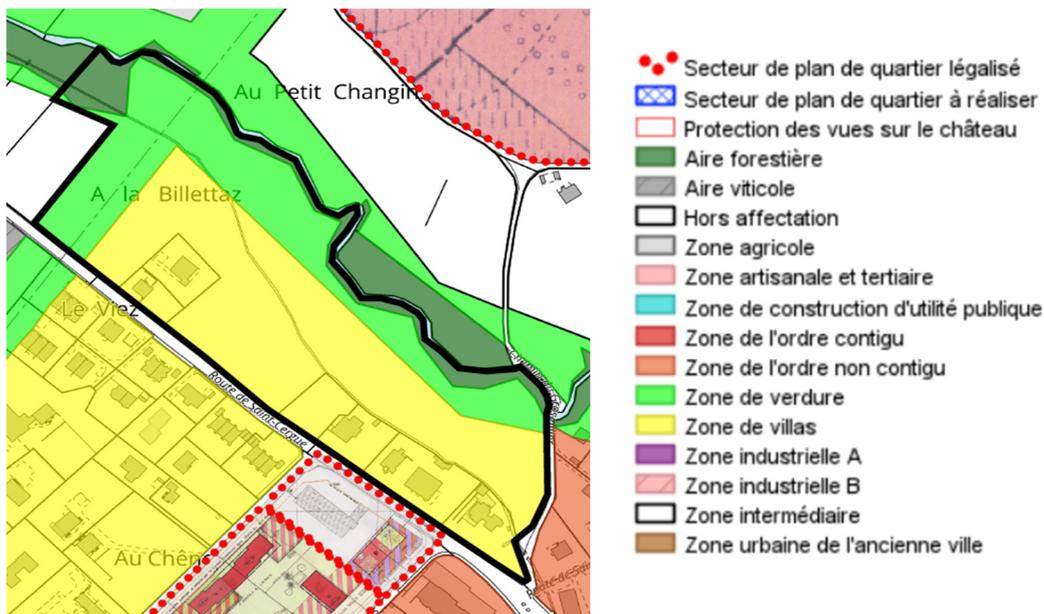
- Une demande d'établir un plan d'affectation spécifique pour son bien-fonds en mars 2018, demande qui a été refusée par la Municipalité. Un recours a été déposé à la Cour de droit administratif et public (CDAP), qui l'a rejeté (arrêt du 7 juin 2019 - AC.2019.0279).
- Une demande d'autorisation préalable d'implantation selon l'affectation actuelle de la parcelle, en septembre 2019. Le permis d'implantation préalable a été refusé par la Municipalité en juin 2020, qui a notamment invoqué l'article 47 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), permettant de refuser un permis, bien que conforme à la réglementation en vigueur, s'il compromet une modification de plan envisagée, non encore soumise à l'enquête publique. Ce refus de permis a aussi fait l'objet d'un recours, dont la procédure est actuellement en cours à la CDAP.



Avec l'invocation de l'article 47 LATC pour justifier le refus de permis, la Municipalité est tenue légalement de soumettre à l'enquête publique une nouvelle planification dans un délai de 14 mois. Si ce délai n'est pas respecté, la Municipalité devra délivrer le permis sur la base de la planification existante, sous réserve de la conformité du projet avec cette réglementation.

2. Justification de l'affectation

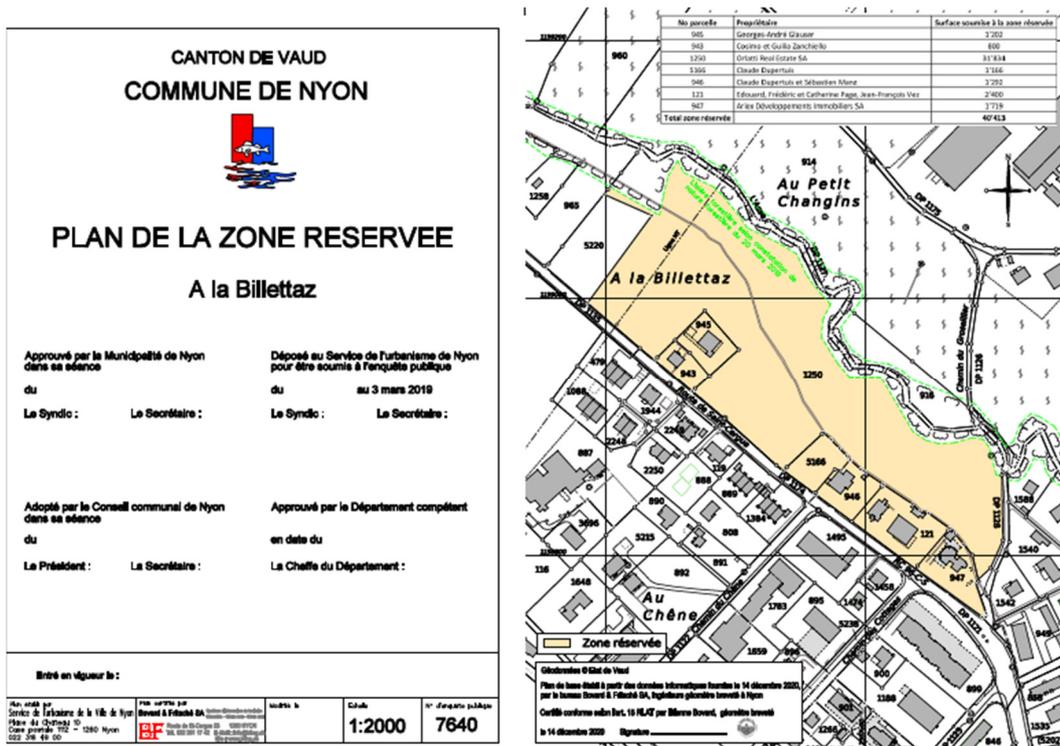
Le secteur est actuellement colloqué en zone de villas, en zone de verdure et en aire forestière selon le plan d'extension en vigueur.



Extrait du plan d'extension, sans échelle. En noir la zone réservée de la Billettaz

La lisière forestière a fait l'objet d'un nouveau levé en mars 2019. Aussi, elle est légèrement différente de la délimitation figurant sur le plan d'extension et fait foi aujourd'hui.

3. Présentation de la zone réservée



Zone réservée « A la Billettaz », sans échelle (pour plus de lisibilité, se référer au plan en annexe du préavis)

3.1 Objectifs

L'objectif, par la mise en place d'une zone réservée, est de geler tout développement dans le périmètre de la zone en ne délivrant plus aucun permis de construire tant qu'une nouvelle planification n'est pas légalisée.

Cette procédure laisse le temps à l'autorité de planification, soit la Ville de Nyon, de réfléchir à l'avenir de ce secteur dans le cadre plus général du développement de la Ville en évitant les « coups partis » qui pourraient déjà préfigurer de l'avenir du secteur.

Des réflexions sur le développement territorial de Nyon ainsi que sur la croissance démographique des quinze prochaines années, tel que le prévoit la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) guideront l'établissement du plan d'affectation faisant suite à la zone réservée.

3.2 Dispositions réglementaires

L'ensemble du secteur de la Billettaz est affecté en zone réservée. Cette zone est inconstructible.

Toutefois, la Municipalité n'a pas souhaité instaurer une interdiction absolue de bâtir. Les bâtiments existants peuvent être rénovés ou transformés, sans en augmenter la surface habitable de manière disproportionnée.

Conformément à l'article 46 LATC, elle est en vigueur pour une durée de 5 ans, prolongeable 3 ans, moyennant une nouvelle enquête.

Il est précisé à titre d'information que la zone réservée déploie ses effets dès sa mise à l'enquête publique par le biais de l'effet anticipé des plans (article 49 LATC).

3.4 Conformité aux bases légales

La zone réservée est une mesure que le législateur a mis à disposition des Autorités publiques (article 45 LATC) afin de mettre en « stand-by » le développement d'un secteur et de leur laisser le temps de statuer sur ses possibilités de développement futur.

Toutefois, il serait quand même possible, pendant la durée de validité de la zone réservée, de réaliser la route du Châtellard, dont une partie est située sur la parcelle N° 1250. Le plan routier, établi pour la mise à l'enquête publique, peut être considéré comme un plan d'affectation selon l'article 13 de la Loi sur les routes et l'emporterait sur la zone réservée. Aussi, l'adoption de la zone réservée n'est pas bloquante pour la réalisation de la route.

La procédure d'affectation qui suivra la zone réservée devra démontrer la conformité aux bases légales supérieures, ainsi qu'aux instruments de planification directrice supérieure. La Ville de Nyon devra justifier l'affectation future au regard de l'article 15 de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) qui dispose que les zones à bâtir doivent être dimensionnées pour accueillir les besoins de développement pour les 15 prochaines années uniquement.

Afin de respecter le délai de 12 mois après l'enquête publique fixé dans l'article 47 LATC, la zone réservée doit impérativement être adoptée par le Conseil communal d'ici à la mi-juillet 2022. Si ce délai n'est pas respecté, le demandeur peut renouveler sa demande de permis de construire. Sous réserve de sa conformité, la Municipalité sera tenue de le délivrer.

4. Conformité légale de la procédure et calendrier

Conformément à la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), la zone réservée « A la Billettaz » a suivi la procédure légale en la matière.

Les propriétaires ont été invités à une séance d'information le 8 juin 2021. L'inscription était nécessaire au vu de la situation sanitaire à la fin du premier semestre 2021. Deux personnes seulement étant inscrites à la séance, cette dernière a été annulée. Un contact téléphonique a été fait avec les personnes concernées pour les renseigner sur la zone réservée soumise à l'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée du 12 juin au 11 juillet 2021, soit 12 mois après le refus de permis d'implantation. Deux oppositions ont été enregistrées à l'encontre du dossier. Les opposants ont été conviés à une séance de conciliation en novembre 2021. Aucune opposition n'a été retirée suite à ces séances.

La synthèse des oppositions et les propositions de réponse sont présentées en annexe du préavis.

Suite à l'adoption de la zone réservée par le Conseil communal, le dossier sera envoyé au Canton pour approbation.

Il est important de préciser que la dernière séance du Conseil communal avant l'échéance du délai de 12 mois après l'enquête publique fixé dans l'article 47 LATC est la séance du 27 juin 2022.

Une fois le dossier approuvé par le Département compétent, une copie de la décision sera envoyée à la Municipalité ainsi qu'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 de la zone réservée est prévue au cours du 2^{ème} semestre 2022.

Rappelons que la Municipalité dispose d'un délai de 5 ans (prolongeable de 3 ans) pour mettre à l'enquête une planification pour la Billettaz.

5. Incidences financières

Le dossier a été établi par le Service du territoire. Les frais de géomètre ont été prélevés sur le compte de fonctionnement du Service du territoire.

6. Aspect environnemental du développement durable

La mise en zone réservée a permis d'identifier les contraintes environnementales auxquelles la future planification devra être attentive, et de les intégrer le plus en amont possible des réflexions à venir.

7. Conclusion

Le secteur de la Billettaz est particulier en raison de sa localisation en sortie de ville, des contraintes fortes existant sur le site et de sa disponibilité foncière. L'affectation actuelle des parcelles, légalisée par le plan d'extension en 1984, ne permet pas de prendre en compte l'ensemble des enjeux de développement tant du secteur que de la ville de Nyon. Pour cette raison, la Municipalité souhaite instaurer une zone réservée, se laissant ainsi le temps de réfléchir à l'avenir du secteur et de légaliser une planification ad hoc.

Par le présent préavis, le Conseil communal est invité à se prononcer sur l'adoption des documents constitutifs de la zone réservée « A la Billettaz », en application de l'article 58 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) et à statuer sur les réponses aux oppositions.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Nyon

vu le rapport municipal N° 2022/41 concernant l'adoption de la zone réservée « A la Billettaz »,

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 la zone réservée « A la Billettaz » et son règlement ;
2. de lever l'opposition de Mme et M. Giulia et Cosimo Zanchiello, propriétaires de la parcelle N° 943 ;
3. de lever l'opposition de la société Orlatti Real Estate SA, propriétaire de la parcelle N° 1250 ;
4. d'envoyer le présent plan au Département des institutions et du territoire du Canton de Vaud pour approbation.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 7 février 2022 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :



Daniel Rossellat

La Secrétaire a.i.:

Marianne Savary

Annexes

- Synthèse des oppositions et propositions de réponse
- Plan de la zone réservée « A la Billettaz »
- Règlement de la zone réservée « A la Billettaz »

ZONE RESERVEE « A LA BILLETTAZ »

Synthèse des oppositions et propositions de réponses

Contenu

1. Opposition de Mme et M. Zanchiello, propriétaires de la parcelle N° 943..... 1
2. Opposition de la société Orllati Real Estate SA, propriétaire de la parcelle N° 1250..... 2

I. Opposition de Mme et M. Zanchiello, propriétaires de la parcelle N° 943

Cosimo et Giulia Zanchiello, propriétaires de la parcelle N° 943, font opposition à la zone réservée « A la Billettaz » par courrier du 5 juillet 2021.

Ils ont été reçus par la cheffe de projet et le responsable de la police des constructions le 11 novembre 2021.

L'opposition porte sur les points décrits ci-dessous.

Les propriétaires ont un projet de démolition-reconstruction de leur villa depuis deux ans. Or, leur projet sera bloqué par la zone réservée, qui entend principalement stopper le développement de la parcelle N° 1250. Les propriétaires estiment qu'il s'agit d'un abus de droit qui a pour conséquence une perte de la valeur foncière et une perte de jouissance de leur bien-fonds.

En conséquence, ils demandent que la Ville renonce à intégrer leur parcelle dans la zone réservée.

Proposition de réponse :

Les propriétaires, via leur architecte, ne sont venus se renseigner sur leur projet de démolition-reconstruction qu'en 2020. Le Service du territoire les avait alors informés des réflexions en cours et de l'impossibilité de délivrer un permis pour leur bien-fonds. Aucun autre contact n'avait été pris au préalable.

Il est juste que la zone réservée a été initiée suite à la demande de permis de construire de la part du propriétaire de la parcelle N° 1250, comme le permet l'article 46 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).

Le périmètre de toute planification doit être défini par des éléments structurants, permettant ainsi d'éviter une planification sur un secteur très réduit et sans logique territoriale. Le périmètre de la zone réservée se justifie par les limites de la route de Saint-Cergue, du chemin du Groseiller, du cordon boisé de l'Asse et de la zone agricole.

La zone réservée permettant de réfléchir à l'avenir du secteur, il n'est pas possible à ce jour de connaître les droits à bâtir futurs des propriétaires. Aussi, il n'est pas possible de prétendre avant toute planification à une diminution de la valeur des biens-fonds.

2. Opposition de la société Orllati Real Estate SA, propriétaire de la parcelle N° 1250

La société Orllati Real Estate SA (ci-après Orllati), propriétaire de la parcelle N° 1250, fait opposition à la zone réservée « A la Billettaz » par courrier du 9 juillet 2021.

Un représentant d'Orllati, Monsieur Ohl, et son avocat-conseil, Me Kirschmann, ont été reçus par la Municipale en charge du territoire, la cheffe de service ad intérim ainsi que la cheffe de projet le 29 novembre 2021.

L'opposition porte sur les points décrits ci-dessous.

L'opposante rappelle que la Municipalité a refusé le lancement d'une procédure d'affectation, sans que la constructibilité de la parcelle ne soit remise en cause. Or, la justification de la zone réservée précise qu'il s'agit de vérifier le maintien du secteur de la Billettaz en zone à bâtir.

Selon l'opposante, la zone réservée serait contraire à la planification directrice pour cette zone, qui propose une densification du secteur. Or, la légalisation d'une zone réservée contraire à une planification directrice est une mesure illicite.

L'opposante mentionne une inégalité de traitement avec le secteur de la Petite Prairie 2. En effet, ce secteur, pour lequel la planification a légalisé une forte densité, se situe à proximité de la zone de la Billettaz, dont la constructibilité pourrait être remise en cause.

La loi sur l'aménagement du territoire (LAT), dans sa teneur entrée en vigueur en 2014, impose une réduction des zones à bâtir surdimensionnées. Or, la zone réservée intervient très tardivement après la mise en vigueur de la LAT et alors que les circonstances n'ont pas évolué.

N'ayant jamais remis en cause la constructibilité de la zone dans les démarches antérieures, la zone réservée violerait le principe de bonne foi pour l'opposante.

La parcelle se situant, selon le plan d'extension en vigueur, en zone à bâtir, une demande de permis de construire a été déposée. La légalisation de la zone réservée semble être une tentative opportuniste en réaction au refus de permis par la Ville et à la procédure de recours à la Cour de droit administratif et public (CDAP) y relatif et toujours en cours.

Finalement, l'opposante rappelle qu'une indemnisation au titre des frais engagés de bonne foi pour établir un projet conforme à la réglementation est prévue par l'article 48 LATC en lien avec un refus de permis et à laquelle le propriétaire pourrait prétendre.

Proposition de réponse :

Le refus par la Ville d'initier une planification afin de densifier le bien-fonds de l'opposante en 2018 a fait l'objet d'un recours à la Cour de droit administratif et public (CDAP). Dans le cadre des réponses déposées au Tribunal par la Ville, cette dernière annonçait que le développement du secteur ne pourrait pas être imaginé sans une réflexion à plus large échelle sur le territoire communal.

Dans son arrêt concernant le refus de réaliser une planification sur la parcelle N° 1250 (AC.2018.0279 du 07.06.2019), la CDAP a par ailleurs relevé que la parcelle de l'opposante présentait des particularités qui pourraient amener à revoir sa constructibilité dans le cadre d'une planification générale. La zone réservée permet de donner le temps à la Municipalité de lancer les réflexions sur sa vision générale du développement de la Ville et du secteur de la Billettaz en particulier.

L'égalité de traitement, invoquée par l'opposante, est un principe qui n'a qu'une portée réduite en aménagement du territoire, dont le but est précisément de distinguer des zones de territoire par rapport à d'autres (exception faite de distinctions de nature arbitraire et non justifiables). S'agissant de la comparaison avec le secteur de la Petite Prairie, l'arrêt de la CDAP précité a au demeurant noté qu'à l'examen de la cartographie, il apparaît que les parcelles de ce secteur se distinguent essentiellement de la parcelle N° 1250 par leur topographie. Il s'agit de parcelles présentant des surfaces constructibles plus importantes que la parcelle de l'opposante, en forme de rectangle et parfaitement planes. Elles sont contiguës à des secteurs de plan de quartier déjà légalisés et destinés notamment à l'habitation. A l'inverse, et toujours selon l'arrêt cité, la parcelle

N° 1250 présente une configuration plus "difficile" et en pente. Une grande partie de la parcelle n'est au demeurant pas constructible (zone de verdure et forêt).

La loi sur l'aménagement du territoire, dans sa teneur entrée en vigueur en 2014, dispose que les zones à bâtir doivent être définies pour répondre aux besoins prévisibles pour les 15 prochaines années. Le plan directeur cantonal vaudois reprend cette condition dans sa fiche A11 (zones d'habitation et mixtes). Il fixe un potentiel de croissance démographique pour le Grand Genève. Les Communes du Grand Genève, auquel appartient la Ville de Nyon, ne peuvent dépasser ce potentiel.

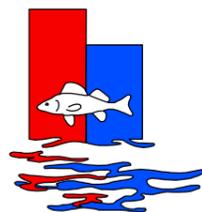
Le plan directeur cantonal prescrit également une densification des centres bâtis. Or, la densification doit être adaptée au contexte et des mesures de promotion de la qualité de l'urbanisation doivent être prises. En application de ce dernier point, toutes les parcelles en zone à bâtir encore libres de construction ne doivent pas faire l'objet d'une densification. Le développement doit être examiné en fonction de la localisation et du contexte bâti des parcelles. Ainsi, la logique territoriale est prépondérante. La situation de la parcelle N° 1250, en limite du tissu bâti et sujette à des contraintes importantes (route de distribution urbaine, ligne haute tension, cordon boisé notamment) justifie pleinement la mise en zone réservée.

La zone réservée est une mesure d'urgence qui permet à la Commune de réfléchir au devenir au secteur, notamment en lien avec les contraintes fortes du site. Aussi, il n'est pas possible à ce jour de connaître les droits à bâtir futurs des propriétaires.

Les réflexions sur l'avenir du secteur de la Billettaz se feront en parallèle à l'établissement de la révision du plan directeur communal et du plan d'affectation communal (anciennement le plan général d'affectation).

La Municipalité relève que c'est uniquement après avoir légalisé la planification à venir sur le secteur, et en fonction de l'affectation retenue que pourra être examinée par un tribunal une éventuelle demande d'indemnisation de la part de l'opposante, en application de l'article 48 LATC.

CANTON DE VAUD
COMMUNE DE NYON



PLAN DE LA ZONE RESERVEE
A la Billettaz

Approuvé par la Municipalité de Nyon
dans sa séance

du

Le Syndic : Le Secrétaire :

Adopté par le Conseil communal de Nyon
dans sa séance

du

Le Président : La Secrétaire :

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

du au 3 mars 2019

Le Syndic : Le Secrétaire :

Approuvé par le Département compétent

en date du

La Cheffe du Département :

Entré en vigueur le :

Plan établi par
Service de l'urbanisme de la Ville de Nyon
Place du Château 10
Case postale 1112 - 1260 Nyon
022 316 49 00

Plan certifié par
Bovard & Fritsché SA
Système d'information du territoire
Géomètre - Génie rural - Génie civil
Route de St-Cergue 23 1260 NYON
Tél. 022 361 17 42 E-Mail : info@bfing.ch
Site : www.bfing.ch

Modifié le

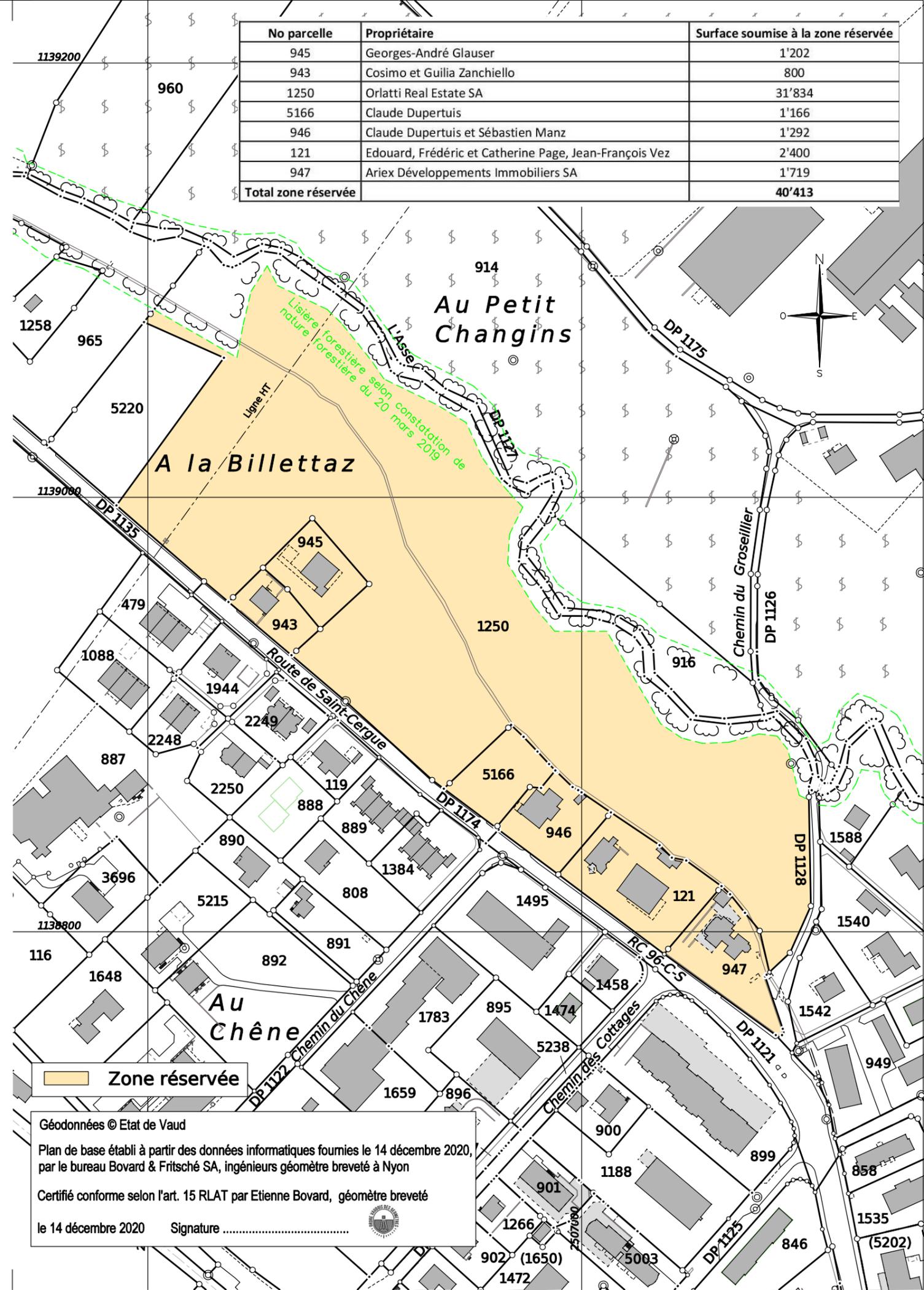
Echelle

1:2000

N° d'enquête publique

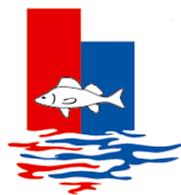
7640

No parcelle	Propriétaire	Surface soumise à la zone réservée
945	Georges-André Glauser	1'202
943	Cosimo et Giulia Zanchiello	800
1250	Orlatti Real Estate SA	31'834
5166	Claude Dupertuis	1'166
946	Claude Dupertuis et Sébastien Manz	1'292
121	Edouard, Frédéric et Catherine Page, Jean-François Vez	2'400
947	Ariex Développements Immobilières SA	1'719
Total zone réservée		40'413



Géodonnées © Etat de Vaud
Plan de base établi à partir des données informatiques fournies le 14 décembre 2020,
par le bureau Bovard & Fritsché SA, ingénieurs géomètre breveté à Nyon
Certifié conforme selon l'art. 15 RLAT par Etienne Bovard, géomètre breveté
le 14 décembre 2020 Signature

CANTON DE VAUD
COMMUNE DE NYON



Constitution d'une zone réservée
SECTEUR « A LA BILLETZAZ »
Règlement

Approuvé par la Municipalité de Nyon
dans sa séance

du 10 mai 2021

Le Syndic :

Le Secrétaire :

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

du 12 juin

au 11 juillet 2021

Le Syndic :

Le Secrétaire :

Adopté par le Conseil communal de Nyon
dans sa séance

du

La Présidente :

La Secrétaire :

Approuvé par le Département
compétent

en date du

La Cheffe du Département :

Entré en vigueur le :

Règlement établi par

VILLE DE NYON - Service de l'urbanisme
Place du Château 10
1260 Nyon

Modifié le

13.10.2020
19.04.2021

N° d'enquête publique

7640

- Art. 1 La zone réservée, définie selon l'article 46 LATC, est instaurée afin de sauvegarder les buts et les principes régissant l'aménagement du territoire. Elle doit permettre d'assurer une utilisation rationnelle et cohérente du sol, et d'adapter le dimensionnement des zones à bâtir aux besoins conformément à la LAT.
- Art. 2 La zone réservée est délimitée par le périmètre figurant en plan.
- Art. 3 La zone est inconstructible, sous réserve des dispositions de l'article 4.
- Art. 4 Les rénovations et transformations de bâtiments existants peuvent être autorisées dans les limites des volumes existants, pour autant qu'elles n'augmentent pas les surfaces habitables de manière disproportionnée. De petits agrandissements du volume peuvent être autorisés pour des lucarnes, sas d'entrée, isolation périphérique, éléments techniques, etc.
- Art. 5 La présente zone réservée déploie ses effets, au sens des dispositions légales, pour une durée de 5 ans. Elle peut être prolongée de 3 ans aux conditions de l'article 46, alinéa 1 LATC.