



Commune de Borex

PA La Ferme aux Agrumes

Rapport explicatif



Mars 2026

Table des matières

1. INTRODUCTION.....	4
1.1 Objectif de la planification	4
1.2 Recevabilité du projet.....	4
1.3 Procédure en cours.....	5
1.4 Informations, concertation et participation.....	5
2. CONTEXTE	6
2.1 Situation.....	6
2.2 Périmètre et affectation.....	6
3. DÉMONSTRATION DU BESOIN ET JUSTIFICATION DE LA LOCALISATION .	8
3.1 Situation de l'entreprise	8
3.2 Justification de la création d'une zone d'activité locale.....	8
3.2.1 Stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA)	8
3.2.2 Conformité à la mesure D12 du Plan directeur Cantonal.....	9
4. PRÉSENTATION DU PROJET	11
4.1 Affectations	12
4.1.1 Aire des constructions	13
4.1.2 Aire de transition paysagère.....	15
4.1.3 Aire d'accès et de stationnement.....	16
4.2 Aspects environnementaux.....	17
5. MOBILITÉ ET STATIONNEMENT	18
5.1 Contexte et buts.....	18
5.2 Données du projet.....	18
5.2.1 Localisation du projet et accès.....	18
5.2.2 Accès au projet	18
5.3 Stationnement.....	18
5.3.1 Offre actuelle « voitures de tourisme ».....	18
5.3.2 Calcul des besoins futurs « voitures de tourisme » selon les normes VSS.....	19
5.3.3 Offre actuelle pour les vélos	20
5.3.4 Calcul des besoins futurs « vélos » selon les normes VSS.....	20
5.4 Trafic.....	20
5.4.1 Trafic actuel généré par le site.....	20
5.4.2 Trafic futur généré par le site	20
6. CONFORMITÉ	22
6.1 Conformité au Plan directeur cantonal	22
6.2 Conformité au Plan directeur régional du district de Nyon	22
6.3 Conformité à la stratégie régionale de gestion des activités (SRGZA).....	22
7. CONCLUSION	24

1. INTRODUCTION

Ce dossier présente le projet de Plan d'affectation (PA) « La Ferme Aux Agrumes » dans la Commune de Borex.

1.1 Objectif de la planification

L'établissement La Ferme Aux Agrumes Sàrl est un centre dédié à la culture et à la préservation des agrumes. Elle abrite une collection d'agrumes rares, cultivés sous serres selon les principes de l'agriculture biologique. L'entreprise est active dans la conservation botanique, la formation en agrumiculture, la production d'agrumes et l'organisation d'événements. La société a pour but l'exploitation d'un centre de recherche dans le domaine agricole, la promotion et la vente de produits alimentaires de toute nature, notamment des agrumes, l'organisation d'événements, le négoce de vins et spiritueux, ainsi que la prestation de tous services dans ces domaines.

Depuis sa fondation en 2016, l'entreprise s'est spécialisée dans la culture biologique d'agrumes avec aujourd'hui plus de 270 variétés d'agrumes dont 150 très rares, devenant ainsi un centre de référence en Suisse et la plus grande collection d'agrumes en Europe. Ces fruits d'exception sont destinés à une clientèle professionnelle et privée. Le domaine d'environ 1.5 ha comprend près de 3'600m² de serres ainsi qu'une aire en pleine terre de vergers haute-tige. En 2023, des changements significatifs dans la direction ont eu lieu. Marco Simeoni est devenu l'associé principal, avec Stéphane Fankhauser qui a également rejoint la direction, apportant une nouvelle dynamique à l'entreprise. Aujourd'hui, la Ferme Aux Agrumes désire maintenir son engagement envers la culture durable et pérenniser ses activités.

La Ferme Aux agrumes est localisée au sud-est de la Commune de Borex sur la parcelle 96, régie par le plan d'affectation de la zone horticole du 12 août 1988 qui prévoit que celle-ci est destinée aux activités horticoles et maraîchères à caractère intensif. Les points de vente, principalement liés à la commercialisation des produits de l'exploitation, sont autorisés. Le règlement stipule également que le logement est autorisé pour l'exploitant, les membres de sa famille et son personnel, dans les limites précisées par l'article 83 RLATC (règlement du 19.09.1986 d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions).

L'objectif principal du PA « La Ferme Aux Agrumes » est de procéder à un changement d'affectation en réaffectant la zone en zone d'activités économiques. En effet, l'adaptation du cadre réglementaire régissant les activités sur site est aujourd'hui nécessaire, étant donné que la seule production ne permet pas d'assurer un revenu suffisant à l'entreprise.

La zone d'activité locale permettra ainsi de répondre aux besoins de commercialisation non compatibles avec une zone agricole spécialisée et de diversifier les activités autour de la production et transformation d'agrumes. Ce changement d'affectation vise donc à pérenniser l'établissement de la Ferme Aux Agrumes Sàrl et de garantir des emplois dans la région. Il est également l'occasion de repenser le développement interne de l'entreprise, notamment par la définition d'aires spécifiques.

1.2 Recevabilité du projet

Conformément aux directives cantonales, la démonstration de la recevabilité du projet doit être faite. Elle porte sur trois points auxquels le dossier répond :

> Le plan d'affectation est établi par le bureau Ressources urbaines sàrl, dans le cadre d'un mandat attribué par la Ferme Aux Agrumes Sàrl avec le soutien de la Municipalité de Borex, selon l'art. 34 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) ;

> La réalisation du PA est établie par des personnes qualifiées selon l'art. 3 de la LATC. Par son expérience et ses qualifications, le bureau Ressources urbaines sàrl répond à ces exigences ;

> Le contenu du dossier est conforme aux dispositions des articles 22, 24 et 26 LATC.

1.3 Procédure en cours

La procédure se fait selon la démarche décrite par les articles 36 et suivants de la LATC.

Le dossier suit la procédure suivante :

> La Ferme Aux Agrumes et la Municipalité de Borex participent activement à l'établissement de ce PA ;

> Le changement d'affectation de la parcelle en zone d'activités économiques 15 LAT a fait l'objet d'un accord de principe de la DGTL en date du 13 septembre 2024 ;

> Le dossier a été soumis pour examen préalable auprès de la Direction Générale du territoire et du logement en date du 10 juillet 2025. Celle-ci a transmis son préavis synthétisant les préavis de l'ensemble des services concernés en date du 21 novembre de la même année. Dans l'ensemble, le dossier n'a fait l'objet que de peu de remarques qui pourront être corrigées sans remettre en question le fond du projet.

> Le présent dossier a été corrigé selon les remarques susmentionnées en coordination avec les services concernés puis a été présenté à la DGTL en date du 11 février 2026. A cette occasion, la DGTL a pris acte des modifications effectuées et s'est déclarée satisfaite de ces dernières et les a donc validées en vue de la mise à l'enquête. Le dossier a finalement été approuvé par la municipalité dans sa séance du 02.03.2026 et est donc soumis à l'enquête publique.

> En parallèle de la présente planification, la commune de Borex révisé son plan d'affectation communal. Le périmètre du présent PA est exclu de ladite révision mais les deux planifications sont coordonnées.

1.4 Informations, concertation et participation

A l'occasion de l'enquête publique, une information publique est organisée afin de présenter le projet à la population et aux riverains en particulier. Les modalités de cette information sont précisées dans l'avis d'enquête.

2. CONTEXTE

2.1 Situation

La Ferme Aux Agrumes est basée au sud de la commune de Borex sur la parcelle n°96, à 7 minutes en transport individuel motorisé de la sortie autoroutière « Nyon ».



Figure 1 Localisation de la parcelle n°96 (jaune) au sein de la Commune de Borex (violet)

2.2 Périmètre et affectation

Aujourd'hui le site de la Ferme Aux Agrumes est situé sur une parcelle affectée en zone agricole spécialisée, elle-même régie par le plan partiel d'affectation « Création d'une zone horticole » en vigueur depuis le 1er janvier 1989. Outre la parcelle 96 concernée par le présent projet, le plan de la zone horticole comprend également deux autres parcelles, le bien-fonds 113, actuellement occupée par l'entreprise Gallay Horticulteurs, ainsi que les parcelles 45 et 136 occupées respectivement par Patrick Buchwalder, arboriculteur, et par l'entreprise Jardins de Bellevue.

Il est important de noter qu'en parallèle du présent changement d'affectation qui vise à passer d'une zone agricole spécialisée à une zone d'activités économiques, la commune de Borex est aussi en train de réviser son plan d'affectation communal.

En l'occurrence, les deux autres zones concernées par le plan de zone horticole citées précédemment sont traitées dans le cadre de la révision du PACom. L'affectation (le PPA) de ces trois zones sera en tous les cas abrogée par le nouveau PACom et respectivement par le présent PA.

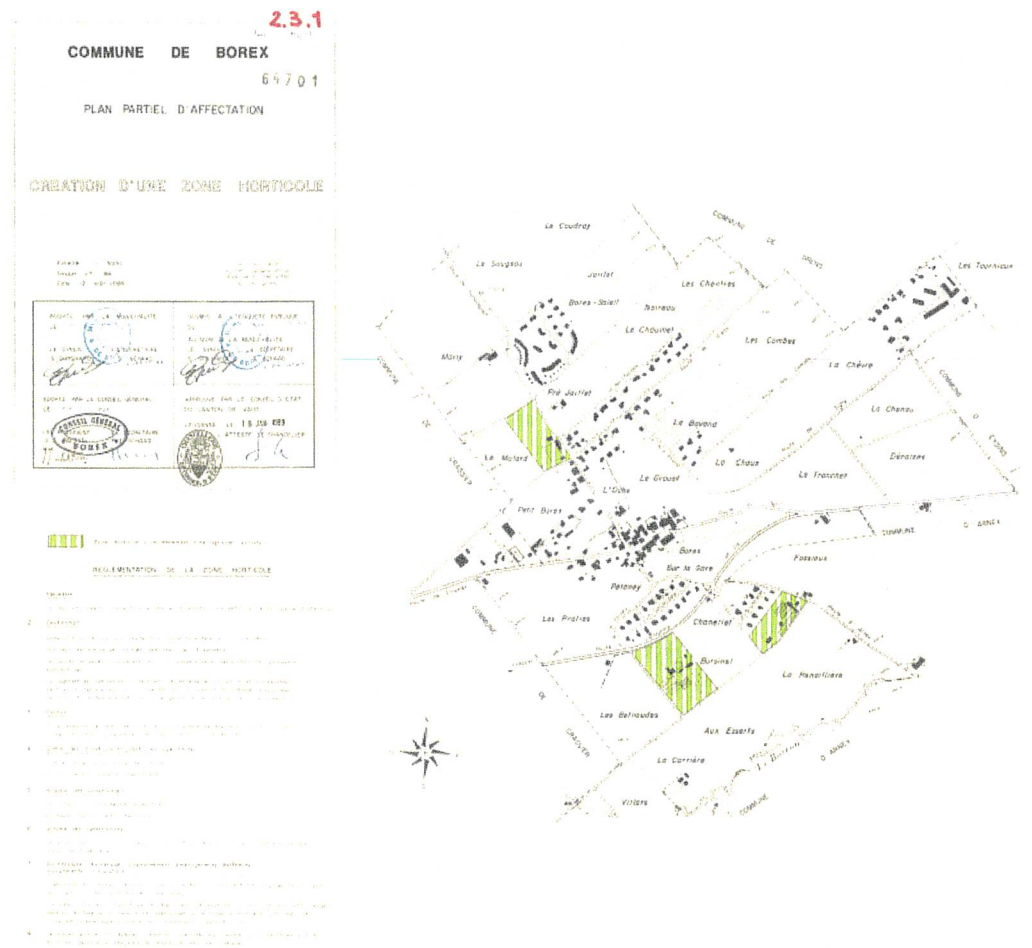


Figure 2 Plan partiel d'affectation « Création d'une zone horticole » en vigueur depuis le 1er janvier 1989

3. DÉMONSTRATION DU BESOIN ET JUSTIFICATION DE LA LOCALISATION

3.1 Situation de l'entreprise

Comme mentionné en introduction, les revenus issus uniquement de la production horticole sont aujourd'hui extrêmement faibles. La vente des agrumes ne représente que 10% des charges d'exploitation. En revanche, la transformation des produits représente une part indispensable, non négligeable et croissante du revenu de l'entreprise. L'essentiel des recettes de la Ferme Aux Agrumes provient de la vente de produits dérivés (comme exemple les liqueurs de yuzu, de mandarine et le gin) et notamment des labels de qualité vendus dans la grande distribution. Ainsi, depuis plusieurs années, les activités de la Ferme Aux Agrumes sur site dépassent largement le cadre de la seule vocation horticole.

Bien que le règlement relatif à la zone horticole du 12 août 1988 prévoie que celle-ci soit destinée « *aux activités horticoles et maraîchères à caractère intensif et que les points de vente, principalement liés à la commercialisation des produits de l'exploitation, sont autorisés* » (chiffre 2 du règlement y relatif), les seuls revenus de la production, dans une acceptation stricte, ne permettent plus d'assurer la viabilité économique de l'entreprise. Les propriétaires ne souhaitent donc pas être limités à la commercialisation de produits principalement ou exclusivement liés à l'exploitation, même si le but principal reste la valorisation des produits agrumicoles et la préservation de la collection.

L'affectation actuelle en zone horticole de la parcelle 96 ne permet plus aux propriétaires d'exercer leur activité, ni de développer des activités complémentaires à la production horticole. Il apparaît donc nécessaire de procéder à un changement d'affectation. Afin d'assurer la pérennité de l'entreprise, la zone d'activité économique paraît être la plus en accord avec les développements futurs souhaités par les propriétaires.

3.2 Justification de la création d'une zone d'activité locale

3.2.1 Stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA)

La région de Nyon a élaboré en collaboration avec le canton de Vaud une stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA) afin de garantir la diversité des activités économiques et de favoriser la création d'emplois au sein du district de Nyon, dont la commune de Borex fait partie. Selon la SRGZA, les zones d'activités doivent répondre aux besoins avérés de l'économie, en garantissant une offre effective avec une répartition judicieuse sur le territoire. Afin de maintenir les emplois existants et d'en accueillir de nouveaux, tout en assurant un développement harmonieux et raisonné du district, la SRGZA introduit neuf objectifs généraux, notamment :

1. Assurer la vitalité économique en corrélation avec la croissance démographique ;
2. Préserver la diversité et la richesse du tissu économique ;
3. Mobiliser les réserves pour accueillir des entreprises et des emplois ;
4. Localiser les activités avec une forte densité d'emplois à proximité des bonnes dessertes transports publics ;
5. Soutenir un développement économique du district en limitant autant que possible les impacts du trafic routier induit, en particulier pour la population ;
6. Réserver prioritairement les zones d'activités à l'accueil des entreprises ne pouvant pas s'implanter dans d'autres types de zones ;

7. Localiser les entreprises gênantes (bruit, trafic routier, odeur etc.) à proximité du réseau routier principal et hors des zones habitées ;
8. Soutenir localement le maintien d'un tissu artisanal réparti dans le territoire du district ;
9. Assurer la bonne intégration des zones d'activités dans leur contexte environnemental, naturel, paysager et climatique.

Plus précisément, la stratégie décrit les zones d'activités locales (ZAL) comme des sites d'intérêt communal favorisant le maintien du tissu économique existant dans les communes. Ces dernières sont définies comme ayant un ancrage plus local, favorisant le maintien d'un tissu économique à l'échelle communale. En particulier les petits sites d'activités excentrés tiennent une place importante dans la stratégie. Malgré leur faible poids économique, à contrario de sites stratégiques de grande ampleur, ces entités assurent la vitalité du territoire du district et la diversité fonctionnelle en maintenant des entreprises locales et des activités au sein des différents villages. Le présent rapport vise donc également à démontrer la conformité du projet aux objectifs visés par Région Nyon.

En matière d'exigences pour le développement de nouvelles zones d'activités, la SRGZA fait référence à la mesure D12 du Plan directeur cantonal (PDCn), qui est détaillée ci-dessous.

3.2.2 Conformité à la mesure D12 du Plan directeur Cantonal

Selon la mesure D12 du PDCn, les zones d'activité locales remplissent plusieurs rôles sur le territoire. Elles constituent une offre complémentaire aux sites stratégiques de développement d'activité et favorisent le maintien du tissu économique à l'échelle de proximité.

La mesure D12 fixe également les conditions pour la création de zone d'activités locales, étant possible uniquement pour « *faciliter le maintien ou l'agrandissement d'entreprises locales existantes. Dans ce cas, toute extension ou création de zone d'activités locale est conditionnée à la réalisation d'un projet concret et à la justification de l'absence de solution alternative* ».

Dans le cas présent, la mise en place d'une zone d'activité locale répond justement au besoin d'évolution et de pérennité de l'entreprise la Ferme Aux Agrumes Sàrl, établie sur site depuis 2016. L'affectation actuelle ne permet plus aux propriétaires d'exercer leur activité, ni de développer des activités complémentaires à la production horticole. Bien que l'entreprise ait pour vocation de préserver la production agrumicole ainsi que son caractère horticole, le changement d'affectation est nécessaire pour assurer la pérennité de l'activité.

En ce qui concerne des alternatives, il n'est pas possible pour l'entreprise de s'établir sur un autre site et ceci pour plusieurs raisons.

Tout d'abord, la Ferme Aux Agrumes se distingue par son engagement unique en matière de culture d'agrumes dans un climat peu propice à leur développement naturel. Depuis sa création, l'entreprise a investi des sommes considérables pour créer des conditions optimales de culture et de développement des essences d'agrumes. Par ailleurs, ces essences, qui peuvent être coûteuses et difficiles à importer, ont été soigneusement choisies, adaptées aux conditions locales et cultivées avec soin. Il est par ailleurs important de noter qu'elles ont été installées en pleine terre au sein des serres.

En effet, l'un des défis majeurs pour la Ferme Aux Agrumes au fil des années a été d'accompagner le processus d'adaptation des essences d'agrumes importées de diverses régions du monde. Le site est donc le fruit d'un processus d'acclimatation long et délicat. La Ferme Aux Agrumes possède aujourd'hui une collection rare et précieuse de près de 1500 arbres composée de plus de 270

variétés d'agrumes, dont on peut considérer que certaines essences font désormais partie d'un patrimoine arboré local.

Cette longue démarche, qui s'étend sur plusieurs années, rend tout projet de relocalisation non seulement impossible, mais risqué à bien des égards. Les agrumes, une fois acclimatés, sont particulièrement sensibles au stress environnemental, notamment aux changements brusques de climat ou d'habitat. En effet, déplacer des arbres fruitiers ayant pris racine et développé un système racinaire profond représente un risque considérable. Même avec les meilleures précautions, ceci risquerait de compromettre leur développement et de les exposer à des risques accrus de dégradation. Ce risque n'est pas seulement écologique, mais aussi économique, car les pertes pourraient être irrémediables.

L'entreprise a également entrepris des investissements substantiels dans des infrastructures spécifiques. Depuis sa création, la Ferme Aux Agrumes a réalisé des investissements d'envergure pour aménager son site et créer les conditions favorables à la culture des agrumes et à l'environnement au sens large. En 2022, par exemple, l'entreprise a fait un choix décisif en remplaçant le système de chauffage au mazout de ses serres par des solutions utilisant des énergies renouvelables, afin de renforcer son engagement pour la durabilité. Cet investissement, qui dépassait les simples besoins immédiats de l'entreprise, s'est inscrit dans une vision à long terme visant à pérenniser l'activité et à réduire l'empreinte écologique du site. Les serres elles-mêmes sont spécifiquement conçues pour maintenir un microclimat stable et propice à la croissance des agrumes, en tenant compte des besoins spécifiques de chaque variété. Le maintien de ces installations et leur fonctionnement nécessitent une expertise et un investissement qui ne peuvent être transférés ailleurs sans coûts considérables.

Sur le plan économique, la Ferme Aux Agrumes joue également un rôle important dans la région de Borex. Elle constitue un véritable atout touristique, attirant une clientèle locale et régionale en quête de produits de niche et de qualité. Les visiteurs apprécient la diversité des cultures, ainsi que l'opportunité d'en apprendre davantage sur l'agriculture durable et la culture des agrumes. De plus, la Ferme Aux agrumes bénéficie d'une renommée certaine et contribue à l'économie locale, à l'animation et à l'attractivité de la région. Par ailleurs, comme mentionné précédemment, la Ferme Aux Agrumes ne se limite pas à la culture d'agrumes, mais s'est diversifiée au fil du temps pour inclure des activités annexes comme la vente de produits dérivés ainsi que des ateliers pédagogiques et des événements destinés à sensibiliser le public à l'agriculture durable. Cette diversification, rendue possible grâce à l'infrastructure et à l'ancrage du site, serait difficilement répliquable au sein d'une autre localisation.

En conclusion, les investissements considérables réalisés pour aménager et adapter le site ainsi que l'acclimatation délicate des essences d'agrumes rendent impossible le transfert de cette activité sans risquer de compromettre son existence même. Il est donc crucial de préserver cette entreprise sur site, non seulement pour la viabilité de l'entreprise, mais aussi pour les bénéfices qu'elle apporte à la région de Borex et au canton de Vaud dans son ensemble.

On peut également mentionner que quand bien même les conditions développées ci-dessus ne seraient pas décisives, il faut mettre en évidence qu'il n'y a pas de zone d'activités disponible dans un rayon fonctionnel, d'autant plus, une zone qui permettrait d'accueillir ce type très spécifique d'activités. Le déplacement nécessiterait donc une mise en zone spécifique avec une probabilité importante de devoir empiéter sur les SDA ce qui ne serait pas défendable puisque le projet actuel ne nécessite aucune emprise.

Quant à la deuxième prérogative découlant de la mesure D12, la nécessité de réaliser un projet concret, le chapitre suivant expose la programmation future du site ainsi que les différentes aires et secteurs au sein de la présente planification.

4. PRÉSENTATION DU PROJET

Ce nouveau PA définit une organisation territoriale précise en y intégrant des aires distinctes. Chacune de ces aires se distingue par des possibilités constructives différentes. Conjointement avec le bureau mandataire, l'entreprise la Ferme Aux Agrumes Sàrl a mené une réflexion de développement du site basée sur les besoins actuels et futurs, pour les quinze à vingt prochaines années.

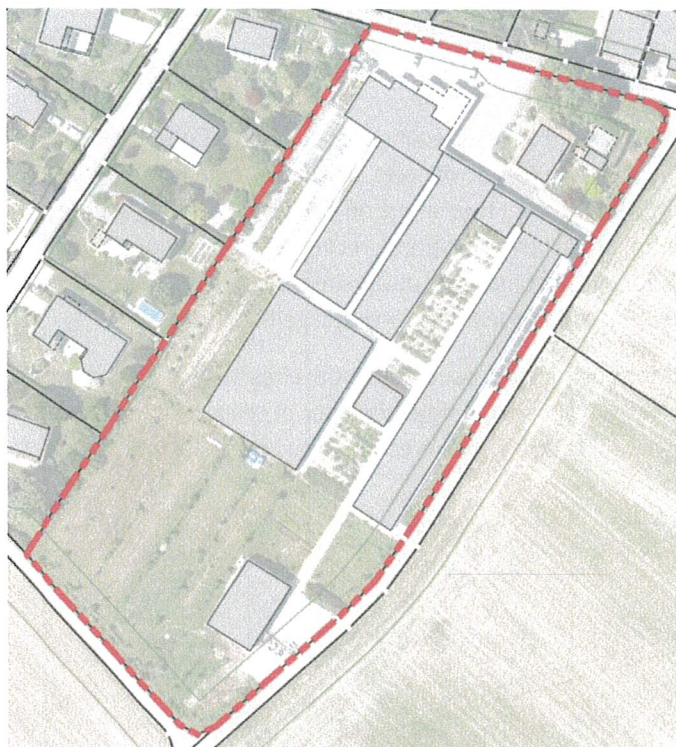


Figure 3 Situation actuelle



Figure 4 Situation projetée



Figure 5 Programmation future du site

Alors qu'une partie de l'exploitation horticole comprenait un espace avec un verger de fruitiers haute-tige, les propriétaires souhaitent désormais capitaliser davantage sur la production des agrumes sous serre. Il s'agira toutefois de maintenir des espaces ponctuels en plein air spécifiquement dédiés à l'acclimations et à la reproduction de variétés d'agrumes spécifiques.

L'ensemble du périmètre du PA est affecté en zone d'activités économiques 15 LAT. Cette zone est destinée aux activités de production horticoles, agricoles et viticoles, ainsi qu'à la transformation, au stockage, à la vente, à la restauration, à l'hébergement touristique ou aux services en lien avec la destination de la zone. Le logement n'est admis qu'à titre exceptionnel et limité selon les conditions restrictives fixées par le règlement. La zone est composée de 3 aires distinctes : l'aire des constructions, l'aire d'accès et de stationnement et l'aire de transition paysagère.

12

4.1.1 Aire des constructions

L'aire des constructions comprend trois secteurs distincts :

- > Le secteur A
- > Le secteur B
- > Le secteur C

Le secteur A est destiné aux activités moyennement gênantes ainsi qu'aux activités administratives. Le logement n'y est admis qu'à titre exceptionnel. Il s'agit notamment de logement de fonction dans un but de gardiennage du site. Etant donné la présence de produits et d'essences d'arbre à haute valeur ajoutée, la possibilité de créer un logement de gardiennage répond également à des impératifs en matière de sécurité et de surveillance. Sur le plan de la constructibilité, les contraintes visent à préserver le caractère de l'existant, notamment en matière de gabarit, de matériaux et d'aspect général des constructions. La possibilité de réaliser une extension de moindre importance est également prévue par le règlement. Ceci permet de maintenir une petite marge de manœuvre au sein de ce secteur dans le cas où l'entreprise viendrait à croître ou encore de permettre une possible activité complémentaire au sein de ce secteur.

La constructibilité est également conditionnée par un indice de verdure de 0.3. Ainsi près d'un tiers de la parcelle est préservée libre de construction. Ceci entre également en cohérence avec la préservation d'un arbre majeur, un tilleul de près de 15 m, indiqué au plan.

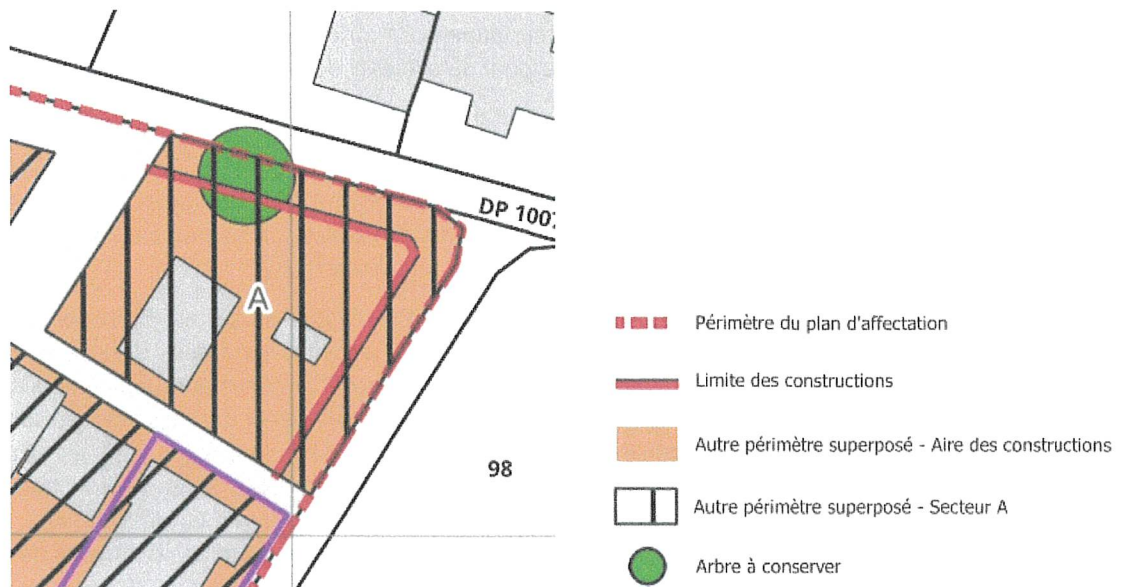


Figure 7 Aire des constructions – secteur A

Le secteur B accueille principalement les activités liées à la production horticole, agricole et viticole ainsi qu'une part d'activités secondaires et tertiaire. Le nord du secteur comprend déjà une partie des serres et il s'agit, au sein de la présente planification de pouvoir y inclure des locaux de production, de stockage et de transformation. Il est toutefois important de noter que l'art. 7 chiffre 2 al 2 précise que sur l'ensemble de ce secteur, l'emprise au sol des bâtiments non dédiés à la production horticole, agricole et viticole ne dépasseront pas 45% de la surface du secteur soit au maximum 2'000 m².

La collection existante d'agrumes, qui comprend plus de 150 variétés rares, est également intégrée à ce secteur. Cette dernière bénéficie ainsi d'une bonne accessibilité notamment pour les personnes à mobilité réduite. La présente planification visant principalement à pouvoir valoriser la production

mais aussi de pouvoir compléter les revenus de l'entreprise par la vente de produits externes au site, ce secteur est complété par un espace de vente d'une surface maximale de 600m².

Le pôle administratif du site se situe aussi actuellement dans ce secteur, qu'il s'agit de maintenir et de compléter par des locaux de service à destination du personnel.

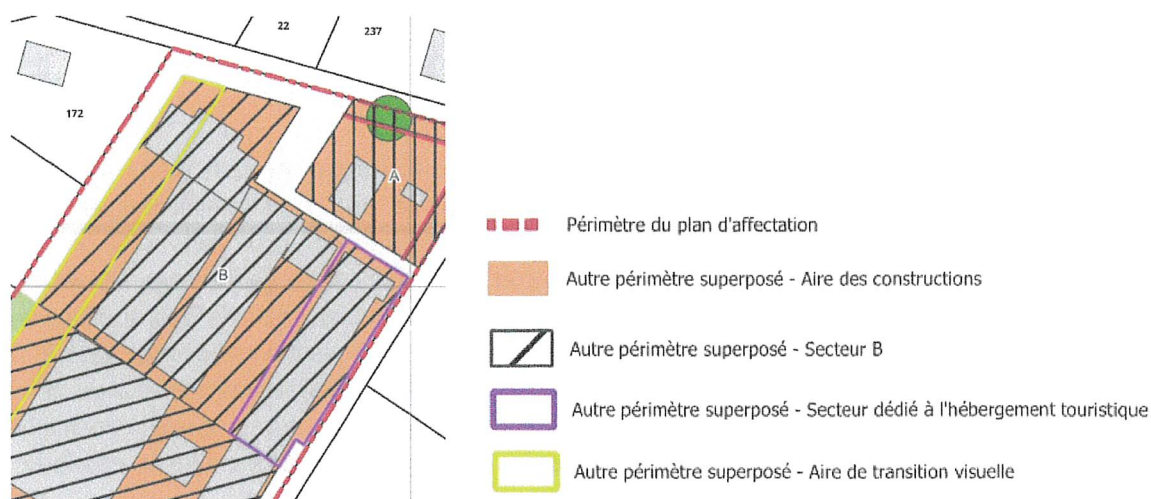


Figure 8 Aire des constructions - Secteur B

Enfin, afin de valoriser au mieux la production locale, l'objectif est de pouvoir accueillir dans le futur un restaurant ainsi qu'un espace destiné à l'accueil au sud-est du secteur B. Ceci permettra non seulement d'assurer un revenu complémentaire à l'entreprise et de diversifier ses activités, mais également de compléter l'offre de services au sein de la commune de Borex. Par ailleurs, le secteur B comprend également un secteur superposé à destination de l'hébergement touristique. Les prescriptions relatives à ce dernier sont détaillées ci-dessous.

En termes de localisation, il est important de noter qu'il s'agit de concentrer ces nouvelles activités à l'est de la parcelle afin de ne pas occasionner de nuisances pour le quartier avoisinant.

En matière de style architectural, bien que l'homogénéité soit toujours de mise, une typologie plus large de toitures est par exemple admise (toitures plates, à pan ou à deux pans), étant donné la pluralité d'activités qui prendront place au sein du secteur B.

Le secteur dédié à l'hébergement touristique superposé au secteur B est pour sa part destiné à l'hébergement touristique bien que les autres activités autorisées dans le secteur B y soient admises. Comme mentionné précédemment, l'objectif de ce secteur supplémentaire est également de localiser les activités qui pourraient potentiellement créer des nuisances au sud de la parcelle, afin de ne pas prêter le bien-être des habitants de la zone villa, qui se situe en vis-à-vis direct du site. Par ailleurs, le bâtiment d'hébergement devra être séparé des autres constructions de la zone par un espace tampon qui pourra notamment servir de jardin ou de terrasse. L'architecture du bâtiment, notamment sa volumétrie, devra se distinguer des autres bâtiments de la zone tout en conservant une cohérence avec ceux-ci.

L'aire de transition visuelle est également superposée au secteur B ainsi qu'au secteur C, dont les dispositions sont détaillées ci-dessous. Dans l'aire de transition visuelle, la hauteur maximale hors-tout sera limitée à 6.50 m. L'objectif de cette aire est d'assurer une intégration optimale sur le plan paysager et d'impacter au minimum les dégagements dont bénéficient aujourd'hui les habitants de la zone villa, en y limitant la constructibilité.

Le secteur C, pour sa part, est prioritairement destiné à la culture horticole sous serres et à ciel ouvert. Actuellement occupé en partie par des serres et en partie par un verger de fruitiers haute-tige, l'objectif principal dans ce secteur est de pouvoir pérenniser et développer la production horticole. Les équipements et installations techniques y sont également admis, ainsi que les constructions et installations liées à la transformation et au stockage.

En matière de constructibilité, l'homogénéité des constructions ainsi qu'une disposition spatiale ordonnée est imposée au sein de ce secteur. En matière de gabarit, la hauteur des constructions ne peut dépasser les 10m, ce qui est cohérent avec le type de serres actuellement en place au sein du site. Seules des structures extraordinaires ponctuelles pourront dépasser cette hauteur, pour autant qu'elles soient indispensables à la production. Par ailleurs, comme mentionné précédemment,

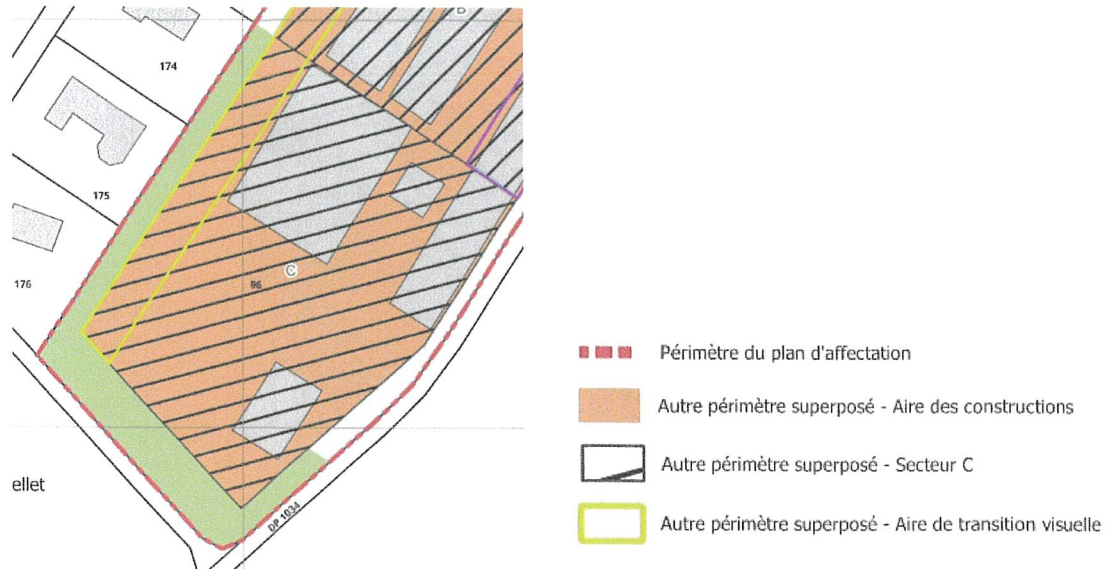


Figure 9 Aire des constructions C

l'aire de transition visuelle impose également une hauteur maximale hors-tout à 6.50 m dans la partie ouest du secteur. Les constructions admises au sein de ce secteur ne peuvent être implantées qu'à une distance de 6m de la limite parcellaire avec le quartier actuellement affecté en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT (ci-dessous notamment les parcelle 176, 175 et 174). Enfin, afin de préserver la prédominance horticole, l'art. 9 chiffre 2 al. 2 précise que l'emprise au sol des bâtiments non dédiés à la production horticole, agricole et viticole ne dépasseront pas 30% de la surface du secteur.

4.1.2 Aire de transition paysagère

L'aire de transition paysagère a comme principal objectif de créer un filtre visuel entre les parcelles affectées en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT et en zone agricole 16 LAT et l'aire des constructions. Cette aire sera donc composée d'arbres et d'arbustes indigènes et/ou adaptés au

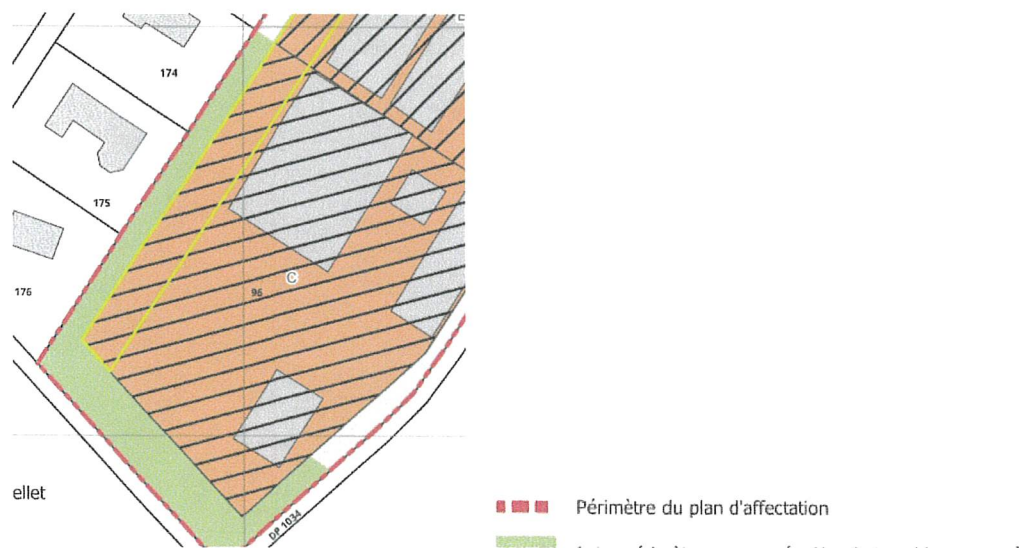


Figure 10 Aire de transition paysagère

changement climatique d'une taille suffisante pour masquer partiellement les serres. Cette aire est donc inconstructible, à l'exception d'éléments de mobilier.

4.1.3 Aire d'accès et de stationnement

Cette aire est destinée aux accès, aux espaces nécessaires pour le chargement et le déchargement ainsi qu'au stationnement. La présente planification se base également sur le projet de réfection et



Figure 11 Aire d'accès et de stationnement

d'amélioration des chemins AF, réalisé par l'entreprise Bovard & Fritsché SA. Plus spécifiquement, la limitation au seul trafic agricole permettra de maintenir l'accès pour les exploitants à l'ouest de

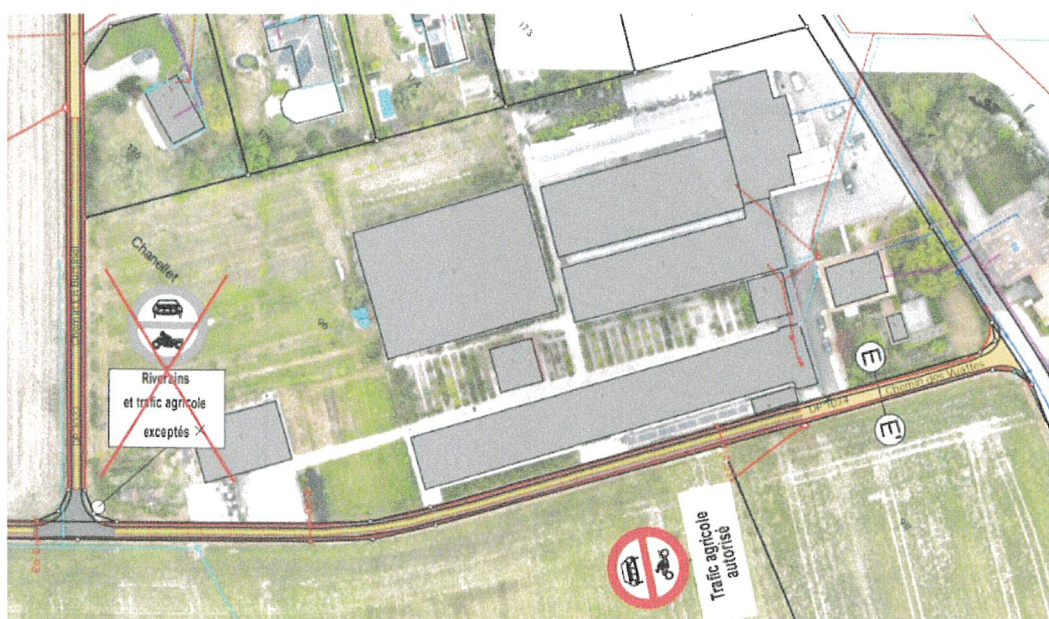


Figure 12 Projet de réfection et d'amélioration des chemins AF (Bovard & Fritsché SA)

la parcelle. De plus, en vertu de ce nouveau régime, il sera toujours possible aux futurs visiteurs et clients de quitter le site par le début du tronçon du DP 1034, à la sortie du Chemin des Vuattes. La mobilité et le stationnement sont pour leur part traités plus en détail au sein du chapitre 5 du présent rapport.

4.2 Aspects environnementaux

Au sein des règles applicables à toutes les zones, plusieurs aspects environnementaux sont traités, notamment l'éclairage, la biodiversité, l'arborisation, l'utilisation des eaux météoriques, les dangers naturels, les clôtures et les murs, les dépôts ainsi que la protection des sols.

En ce qui concerne l'éclairage, des mesures visant à minimiser les impacts sur l'environnement doivent être prises. Ces dernières concernent en particulier le type, l'orientation et la puissance de l'éclairage, particulièrement pour les espaces de production sous serres afin de réduire le rayonnement.

En matière de biodiversité, pour compenser l'impact des constructions, pour toute construction de 1000m² de surface bâtie, 10 m² de surface de biodiversité devra être mis en place. Par surfaces de biodiversité, sont entendus les aménagements suivants : les murs de pierres sèches, les bosquets, les noues plantées, les étangs et mares et autres biotopes. En ce qui concerne l'emplacement des mesures ainsi que leur nature, celles-ci seront à déterminer avec le service compétent (DGE-BIODIV). Ces mesures seront inscrites au registre foncier conformément aux prescriptions légales (art. 962 CC, art. 39 LPrNP et art. 34, al. 1, let. b RLPrNP). Les clôtures et les murs devront également permettre le passage de la petite faune et, dans le cas d'une couverture végétalisée, celle-ci devra être indigène.

Le périmètre du plan incluant également un grand tilleul remarquable, celui-ci est indiqué sur le plan et est à conserver.

L'utilisation des eaux météoriques est également prise en compte au sein de la présente planification. Dans la mesure du possible, les eaux météoriques issues des toitures seront récupérées et utilisées pour l'arrosage.

En ce qui concerne les dangers naturels, le PA n'est touché que par l'aléa « ruissellement ». Un article lié à cet aléa est inscrit au règlement. Il prévoit des mesures générales qui ont principalement pour but de sensibiliser les propriétaires pour que cette contrainte soit prise en compte dans l'élaboration des futurs projets. Ceux-ci devront minimiser les impacts de cet aléa tout en évitant de reporter ces derniers sur des parcelles voisines. Concrètement, il s'agira notamment de minimiser les surfaces imperméabilisées et éviter que les aménagements favorisent la création d'accumulation dans les secteurs sensibles, en particulier à proximité des entrées des bâtiments.

La protection des sols fait également l'objet d'un article spécifique, visant à protéger et valoriser les surfaces touchées par d'éventuels projets de construction futurs.

5. MOBILITÉ ET STATIONNEMENT

5.1 Contexte et buts

Le site de la Ferme Aux Agrumes connaît un changement d'affectation afin de pérenniser ces activités. Dans ce cadre, plusieurs développements sont prévus afin de permettre une diversification des activités. Celle-ci va conduire à un accroissement des besoins en accessibilité du site.

Ainsi l'objectif du présent chapitre est de :

- Contrôler le dimensionnement du stationnement du projet, en tenant compte des surfaces d'affectation définies dans le plan partiel d'affectation ;
- Dimensionner et localiser les espaces de stationnement mais aussi mettre en évidence les complémentarités d'usage de cette infrastructure ;
- Estimer les générations de trafic dues au projet.

5.2 Données du projet

5.2.1 Localisation du projet et accès

Le projet de PA « La Ferme Aux Agrumes se situe au sud de la localité de Borex. Cette zone débouche directement sur le réseau routier communal, en l'occurrence la Route d'Arnex gérée par une limite générale à 50km/h. Le projet se situe également à moins de 300m au sud de la route cantonale principale conduisant de Nyon à Divonne-les-Bains.

En matière de transports publics, la zone est directement desservie par la ligne de bus 810 des Transports publics de la région de Nyon, reliant la gare de Nyon à la Rippe. L'arrêt « Borex, Le Chanelet » profite en moyenne d'une cadence à la demi-heure entre 6h00 et 23h00 avec un doublement de la cadence aux heures de pointe.

Pour ce qui est des voitures de tourisme, les accès au site s'effectuent surtout le long de la Route d'Arnex en ce qui concerne l'entrée et la sortie. Une part des sorties s'effectue aussi par le Chemin des Vuattes. En ce qui concerne les véhicules nécessaires à l'exploitation interne du site, ceux-ci utilisent principalement le Chemin des Vuattes qui longe l'exploitation au sud.

5.2.2 Accès au projet

Aujourd'hui l'accès au site pour la clientèle se fait par la Route d'Arnex et la sortie se fait soit directement par la même route, soit par le tronçon nord du Chemin des Vuattes. En ce qui concerne le trafic des véhicules agricoles internes à l'entreprise, ces derniers peuvent également emprunter le Chemin des Vuattes pour se rendre au sud de la parcelle. En l'occurrence, les circulations resteront inchangées par rapport à la situation existante.

5.3 Stationnement

5.3.1 Offre actuelle « voitures de tourisme »

L'offre de stationnement actuelle pour voitures est de 19 places, complétée par 2 places de parc couvertes pour les habitants.

5.3.2 Calcul des besoins futurs « voitures de tourisme » selon les normes VSS

Selon la norme VSS 40 281 « Offre en cases de stationnement pour les voitures de tourisme », l'offre en termes de stationnement est conditionnée par les différentes affectations.

Genre d'affectation	Valeurs spécifiques indicatives pour l'offre de stationnement selon la norme SIA		
	Unité de référence	Offre en cases de stationnement	
		Personnel	Visiteurs clients
Industrie, artisanat	Par 100m ² SBP	1	0.2
Entrepôts et dépôts	Par 100m ² SBP	0.1	0.01
Entreprises de prestations de services Autres services, par ex. administration d'industries	Par 100m ² de SBP	2	0.5
Magasins Autres magasins, par ex. magasins spécialisés	Par 100m ² de SV	1.5	3.5
Hôtellerie Hôtel	Par lit	0.5	
Restaurant, café, bar	Par place assise	0.2	
Divertissement, culture, religion Musée, espace d'exposition, galerie	Par 100m ²	1	
Habitation	Logement + visiteurs	1,1	

Figure 13 Voitures de tourisme – Ratio de cases de stationnement selon la norme

L'offre en termes de stationnement est aussi conditionnée par le type de localisation. Ce qui détermine un type de localisation est son accessibilité en mobilité douce ou par les transports publics. En l'occurrence, malgré la proximité de l'arrêt de bus le Chenalet, le site est considéré comme localisation D selon la norme VSS ainsi, un facteur de réduction variant de 70 à 90% est appliqué à l'offre en cases de stationnement. Ce facteur de réduction s'explique par la faible cadence en transports publics (1 à 4 fois par heures) ainsi que la part quasi inexistante de mobilité douce dans l'ensemble de la génération du trafic personne (<25%).

En l'occurrence, compte tenu de la spécificité du projet, la tranche minimale de 70% est privilégiée dans le dimensionnement du stationnement, notamment afin de répondre à l'impératif économique de rentabilité du site. Il est également important de noter qu'un travail conséquent d'optimisation a été réalisé afin d'adapter les surfaces affectées afin de réduire le stationnement au possible.

Le tableau ci-dessous représente le nombre de cases de stationnement par type d'affectation se selon la norme. Pour l'ensemble des affectations, logement y compris le besoin en stationnement s'élève à 68 places. Il est cependant important de noter que les habitants des logements font aujourd'hui partie intégrante du personnel à plein-temps (c'est d'ailleurs une condition sine qua

Affectations du projet en question		Offre en cases de stationnement selon la norme		Offre selon spécificités du projet		Différence
Désignation	Surface [m ²]	Personnel	Visiteurs clients	Personnel	Visiteurs clients	
Artisanat lié à la production	522	5,2	1,0	5,2	1,0	
Serres de production	360	0,4	0,0	0,4	0,0	
Bâtiments production	367	0,4	0,0	0,4	0,0	
Showroom	453	0,5	0,0	0,5	0,0	
Locaux administratifs	50	1,0	0,3	0,0	0,3	1,0
Vente	600	9,0	21,0	9,0	21,0	
Parahôtellerie (lits)	20		10,0		10,0	
Restaurant (couverts)	50		10,0		10,0	
Collection	732		7,3		7,3	
Logements	150		1,7		1,7	
		Total de l'offre en cases de stationnement brute		Total de l'offre en cases de stationnement (facteur de réduction de 70%)		
		68		47		

Figure 14 Voitures de tourisme – Besoin en cases de stationnement selon la norme

non). Ainsi, il est possible de retirer au total brut mentionné ci-dessus 1 place de stationnement pour éviter la redondance. Ceci équivaut alors, avec le facteur de réduction à 70%, à 47 places de stationnement.

5.3.3 Offre actuelle pour les vélos

Actuellement il n'y a pas de stationnement dédié pour les vélos. Ceux-ci peuvent stationner devant l'entrée de la boutique ou devant celle du showroom.

5.3.4 Calcul des besoins futurs « vélos » selon les normes VSS

L'offre en cases de stationnement vélo est calculée selon la norme VSS 640065. La méthodologie est similaire à celle pour les voitures de tourisme et les valeurs de surface de références sont reprises. Le besoin brute est 61 places. Il a toutefois été réduit pour les deux raisons suivantes : le personnel administratif loge sur place et il n'y a pas de personnel dédié uniquement à la collection et en tout cas pas dans les proportions définies par la norme. Il ne s'agit pas d'un musée avec du personnel d'accueil, des surveillants et des guides. De ce fait le besoin est ramené à 53 places. La norme prévoit que 2/3 de celles-ci devront être réalisées avec le projet et que le solde pourra être réalisé dans la second temps si le besoin est avéré. Les surfaces nécessaires devront toutefois être réservées.

Affectations du projet en question		Offre en cases de stationnement selon la norme		Offre selon spécificités du projet		Différence
Désignation	Surface [m2] / unité	Personnel	Visiteurs clients	Personnel	Visiteurs clients	
Artisanat lié à la production	522	2,1	0,5	2,1	0,5	
Serres de production	360	1,4	0,4	1,4	0,0	0,4
Bâtiments production	367	1,5	0,4	1,5	0,0	0,4
Showroom	453	1,8	0,5	1,8	0,5	
Locaux administratifs	50	0,5	0,1	0,0	0,1	0,5
Vente	600	6,0	6,0	6,0	6,0	
Parahôtellerie	950	9,5	4,0	9,5	4,0	
Restaurant	336	3,4	5,0	3,4	5,0	
Collection	732	7,3	7,3	1,0	7,3	6,3
Logements (nb pièces)	4	3,3		3,3		
		Total de l'offre en cases de stationnement brute		Total de l'offre en cases de stationnement selon projet		
		61		53		

Figure 15 Vélos – Besoin en cases de stationnement selon la norme

5.4 Trafic

5.4.1 Trafic actuel généré par le site

A l'heure actuelle, il n'y a pas de comptage disponible sur la rte d'Arnex/rte de Borex. Néanmoins, au vu des observations sur site, le trafic sur cet axe peut être considéré comme faible.

5.4.2 Trafic futur généré par le site

L'évaluation du trafic généré par le site de la Ferme Aux Agrumes peut être estimé à partir des ratios habituels de génération de trafic.

Les ratios habituels de génération de trafic, selon la norme VSS 40283 « Stationnement ; Trafic généré par des installations de stationnement pour des affectations autres que le logement », sont appliqués au projet. En l'occurrence, la valeur moyenne de la quote-part du volume de trafic en centile par affectation a été utilisée pour estimer les charges de trafic selon les affectations présentes au sein du projet. Ces ratios sont présentés dans le tableau ci-dessous.

Genre d'affectation	Mouvements VT par jour centile par affectation [valeur moyenne]
Industrie (par 100m2 de SBP)	2
Services (par 100m2 de SBP)	4,3
Commerce spécialisé (par 100m2 de SV)	46
Logements (par 100m2 de SBP)	4

Figure 16 – Trafic généré – taux de rotation selon la norme

Ainsi, sur la base des données du projet, les résultats sont les suivants. Au total, le trafic généré par le site dans le futur est de 417 mvts.véh/jour (TJM).

Affectations du projet en question		Mouvements VT par jour centile par affectation [valeur moyenne]
Désignation	Surface [m2]	
Artisanat lié à la production	521,6	10,4
Serres de production	360	7,2
Bâtiments production	367	7,3
Showroom	453	9,1
Locaux administratifs	50	2,2
Parahôtellerie	950	40,9
Restaurant	336	14,4
Collection	732	31,5
Vente	600	276,0
Logements	450	18,0
		TOTAL
		417,0

Figure 17 Trafic généré par le projet

Au vu des charges de trafic très faibles observées actuellement sur le réseaux environnant, l'augmentation du trafic générée par le projet peut être considérée comme tout à fait acceptable.

6. CONFORMITÉ

L'établissement d'un plan d'affectation s'inscrit dans le cadre légal de la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC) et de son règlement d'application (RLAT). Les dispositions générales des plans d'affectation de compétence communale sont traitées à travers les articles 22 à 34 LATC.

6.1 Conformité au Plan directeur cantonal

La conformité au plan directeur cantonal est démontrée tout au long du présent rapport. En l'occurrence, le projet est conforme aux mesures D1, D10 et D12. La mesure D12 est plus spécifiquement traitée au sein des chapitre 2, 3 et 4 du présent rapport. Plus précisément, la présente planification répond à la justification du besoin du changement d'affectation dans le strict objectif de pérenniser les activités de l'entreprise, à la justification de la localisation de la zone ainsi que de l'existence d'un projet qui permettra de renforcer l'économie locale et régionale, autant sur le court que sur le moyen et long terme. De surcroît, le projet n'implique aucune emprise sur des surfaces d'assolement. Bien que le changement d'affectation impacte le dimensionnement des surfaces agricoles sur le territoire communal, il permet néanmoins de conserver le caractère horticole de la zone par l'ensemble des dispositions évoquées.

6.2 Conformité au Plan directeur régional du district de Nyon

Selon le plan directeur régional du District de Nyon, le renforcement de la diversité régionale constitue un objectif prioritaire. La mise en œuvre de cet objectif repose notamment sur *« l'encouragement à la mixité des activités par la valorisation des marchés de proximité – tenant compte de celles aux plus faibles à celles aux plus hautes retombées économiques. »*. Au vu des éléments cités tout au long de ce rapport, la présente planification permet donc de participer activement au développement harmonieux du district de Nyon ainsi qu'au maintien d'une économie diversifiée. Plus particulièrement, ce projet souscrit pleinement à l'objectif stratégique B4 du Plan directeur régional du district de Nyon :

« Positionner le développement et consolider un tissu socioéconomique diversifié et créatif pour l'entier du district en proposant :

- > des actions favorisant les partenariats publics/privés, les mises en réseau et l'ancrage des entreprises pour faciliter l'implantation de services : logements, transports, accueil des enfants, restauration, loisirs, hébergement, etc. ;
- > des mesures favorisant les marchés de proximité, générateurs de mixité ;
- > des opérations foncières, pour assurer l'implantation ou le développement d'activités d'intérêt régional ;
- > des planifications orientant la localisation pertinente des activités.

6.3 Conformité à la stratégie régionale de gestion des activités (SRGZA)

La présente planification tente de répondre à l'ensemble des objectifs fixés par la SRGZA cités au point 3.2.1 du présent rapport, et ce aussi bien sur le court que sur le long terme.

Si dans un premier temps ce nouveau contexte permettra à l'entreprise la Ferme Aux Agrumes Sàrl de pérenniser ces activités, il est important de noter que l'objectif est également le développement

interne de l'entreprise. Alors que l'entreprise comprend actuellement 3 employés plein-temps, les nouvelles activités sur site vont également avoir un impact positif sur la composition du personnel en son sein. Les entrepreneurs estiment que sur le court terme, une quinzaine d'emplois EPT pourraient être créés sur site. En effet du personnel supplémentaire sera nécessaire notamment pour la gestion globale du site, mais également pour les services, plus particulièrement la vente, la restauration ainsi que pour l'hébergement touristique. Sur le moyen long terme, et ce également afin de consolider son engagement envers la durabilité, l'entreprise souhaite pouvoir intégrer une part plus importante de transformation sur site et donc d'augmenter la part d'emplois dans le secteur secondaire de son personnel. Ce projet entend donc préserver des emplois existants, mais aussi valoriser la richesse du tissu économique régional, tout en soutenant localement le maintien d'un tissu artisanal au sein du district.

Ainsi l'ensemble des dispositions relatives au plan d'affectation La Ferme Aux Agrumes assurent non seulement la bonne intégration des activités futures au sein de leur contexte environnemental, naturel, paysager et climatique, mais aussi au sein du contexte économique et social local, comme régional.

7. CONCLUSION

Le présent projet répond aux buts de la Loi sur l'aménagement du territoire et à l'obligation d'aménager le territoire. Le règlement ainsi que le plan intègrent l'évolution des législations en matière d'aménagement du territoire, et correspondent aux lignes directrices cantonales et régionales. Le dossier, validé par la Municipalité, est soumis à l'enquête publique.