

Municipalité de la
Commune de Givrins

Préavis n° 23/2024
au Conseil Communal du 31 janvier 2024

Relatif au Plan d'Affectation Communal (PACom) et son Règlement (RPACom), au Plan de limites des constructions, au Plan de constatation de nature forestière, à la cadastration de certains domaines publics et au traitement des oppositions y relatives

Responsable du dossier :
Mme Nathalie Vez-Raymond, Municipale en charge de l'Urbanisme

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères,
Messieurs les Conseillers,

1. Introduction

Le présent Préavis porte sur l'adoption du Plan d'Affectation Communal (PACom), de son Règlement (RPACom), du Plan de limites des constructions, du Plan de constatation de nature forestière, de la cadastration de certains domaines publics et du traitement des oppositions y relatives. Ces documents ont été élaborés par la Municipalité, qui s'est associée les compétences du bureau FISCHER MONTAVON + ASSOCIÉS (FM + A) pour le pilotage du projet, en collaboration avec le bureau BOVARD & FRITSCHÉ, pour les prestations de géomètre.

2. Description du projet

2.1. Historique de la planification

Le Plan Général d'Affectation (PGA) en vigueur de la Commune de Givrins a été approuvé par le Conseil d'État le 29 février 1980.

Sont également en vigueur les plans d'affectation suivants sur le territoire communal :

- MPGA "Zone agricole" du 07.09.1984
- MRPGA "Degrés de sensibilité" du 1.11.1995
- MRPGA "art. 3.1-5.8-5.9-5.11-5.12" du 16.11.1995
- PPA "Es Sales" du 9.08.1995
- PPA "Chanay" du 12.04.1995
- PQ "Les Marettes" du 23.09.1988
- MRPGA "Commune" du 11.03.1988
- PPA "Au Serau" du 21.02.1996
- PPA "Leydefeur" du 05.09.2012
- Addenda au PPA "Es Sales" du 9.12.2013

La situation à Givrins a évolué et les dispositions datant de plus de 40 ans sont en partie obsolètes ou non conformes à la législation en vigueur.

La présente révision du Plan d'Affectation Communal (PACom) et de son Règlement (RPACom) assure une meilleure prise en compte des aspects qualitatifs d'aménagement et permet une croissance mesurée, à l'échelle du village et de son contexte.

Elle s'inscrit dans la poursuite d'une réflexion plus large menée lors de l'élaboration du Plan Directeur Communal (PDCom) approuvé par le Conseil d'Etat le 15 janvier 2014.

2.2. Présentation synthétique du projet

Plan d'Affectation Communal (PACom) et Règlement (RPACom)

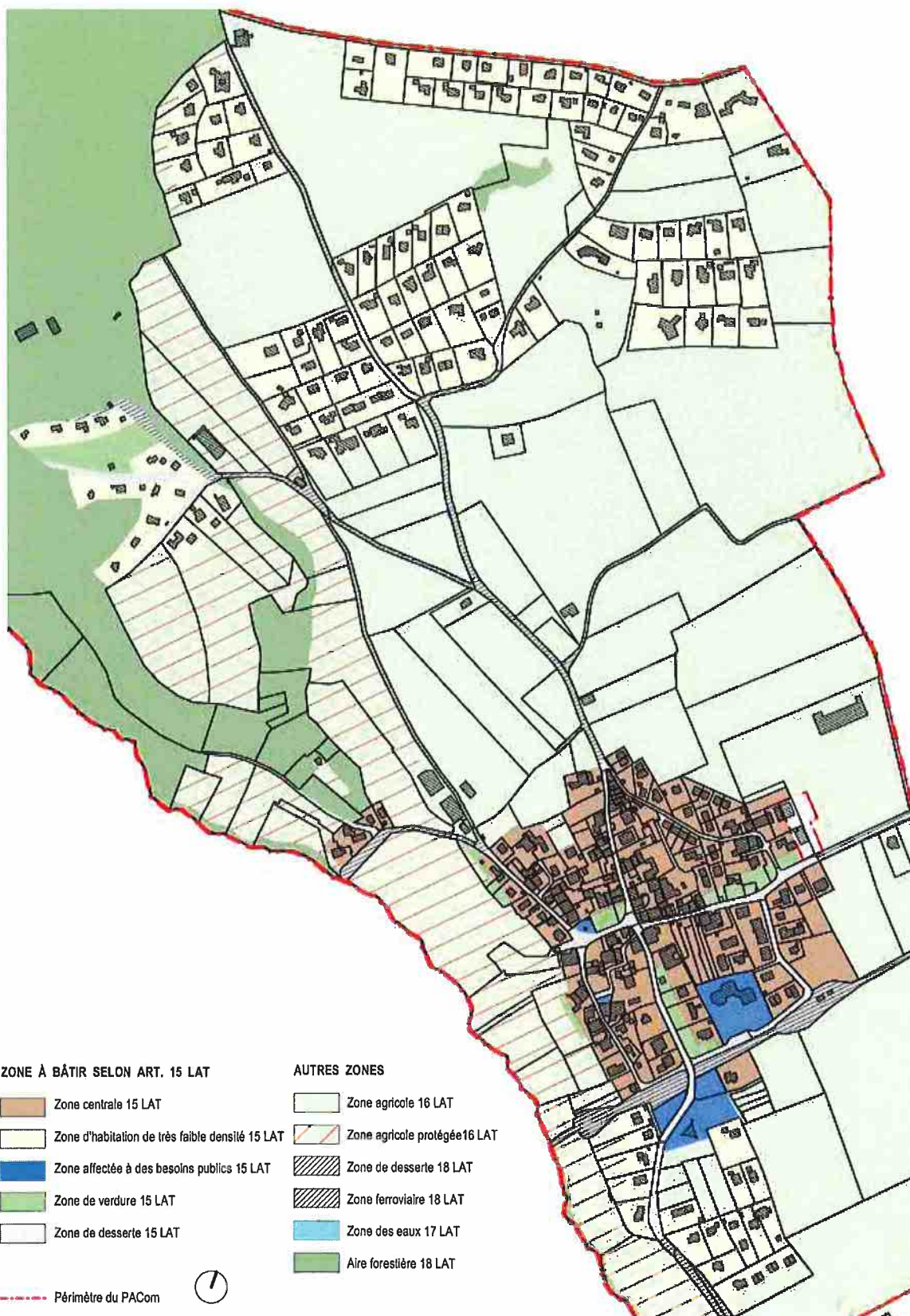
Les modifications apportées au Plan d'Affectation Communal (PACom) et à son Règlement (RPACom) visent la cohérence des mesures d'aménagement et la mise en conformité des règles d'aménagement sur l'ensemble du territoire communal avec notamment :

- le Plan Directeur Cantonal (PDCn), ses adaptations (notamment sa 4^e adaptation, PDCn4) et les Mesures en découlant (notamment la Mesure A11) ;
- la législation en vigueur, en particulier :
 - la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire révisée en 2014 (LAT),
 - la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) révisée en 2018, ainsi que son règlement d'application (RLATC) ;
- les différentes directives et normes, telles que Normat 2, les Normes VSS, etc

Ces modifications s'inscrivent également dans la continuité des stratégies directrices régionales et communales en matière d'aménagement du territoire.

Le projet couvre l'intégralité du territoire communal, à l'exception de 4 plans de détail existants qui sont maintenus (PPA « Chanay » du 12.04.1995, PPA +Au Sérau » du 21.02.1996, PPA « Es Sales » du 9.12.2013 et PPA « Leydefeur » du 5.09.2012) ainsi que d'un secteur au lieu-dit Grand-Pré pour lequel une procédure d'affectation est en cours.

En résumé et s'agissant des affectations, le projet prévoit 5 types de zones à bâtir selon l'art 15 LAT et 6 autres zones, dont la représentation est reproduite (cadrage sur la zone à bâtir uniquement) en page suivante.



Procédures connexes

- Plan de limites des constructions

Un Plan de limites des constructions se substituant et abrogeant les limites en vigueur depuis 1924 et celles définies dans le PQ « Les Marettes » de 1988, vient compléter le PACom afin de préserver les fronts existants et certains dégagements. Dans les secteurs où ne figurent pas de limites de construction, les dispositions de la Loi sur les Routes (LRou) sont applicables.

- Constatation de la nature forestière

Conformément aux exigences en la matière, la détermination des lisières à proximité des zones à bâtir a été effectuée par l'inspecteur forestier et le géomètre.

- Cadastration du domaine public

La révision du PACom a mis en évidence deux situations de domaines publics (DP) pour lesquelles l'utilisation du sol ne correspondait pas au statut de la propriété. Un transfert de ces DP (ou portion de DP) au domaine privé communal a ainsi été effectué par le biais d'une procédure de cadastration ad hoc.

Ces démarches ne relevant pas directement de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LATC) mais de la Loi sur les routes (LRou) et de la Loi forestière vaudoise (LVLFo), les avis d'enquête ont mentionné le cadre légal dans lequel les enquêtes publiques s'inscrivaient. Pour le traitement des éventuelles oppositions sur ces points, la procédure est identique à celle de la LATC (voir pages 8 ss, Traitement des oppositions).

Le PACom et les procédures connexes sont présentés de manière exhaustive dans le dossier d'annexes au présent Préavis.

3. Déroulement de la procédure

3.1. Révision du Plan Général d'Affectation (PGA)

Les démarches pour la planification directrice ont été effectuées de 2008 à 2014, et ont abouti à l'approbation du Plan Directeur Communal (PDCom) par le Conseil communal en septembre 2013 et par le Conseil d'Etat en janvier 2014.

L'année suivante, la Municipalité a décidé d'entamer le processus de révision du PGA. Suite à un appel d'offre sur invitation transmis à 5 bureaux, la Municipalité a confirmé l'adjudication du mandat à FM+A en date du 27 octobre 2014.

Une première présentation des esquisses du projet a été présentée à la Municipalité lors d'une séance organisée le 12 mars 2015.

Suite à un diagnostic du territoire communal effectué par FM+A, un atelier d'échange a été organisé le 18 mai 2015 avec la population. Des tables rondes, par groupes, ont été organisées lors de cette même soirée afin de recevoir les perceptions des citoyens sur différents thèmes.

Le 16 novembre 2015, un second atelier d'échange a été organisé pour présenter la synthèse de l'atelier précédent, le cadre légal dans lequel doit s'effectuer la révision du PGA, ainsi que pour présenter les premières esquisses (propositions) d'affectation et de mesures d'aménagement envisagées. A été associé à FM+A lors de cet atelier M. Jean-Pierre Dewarrat (archéologue du territoire).

L'avant-projet de PGA (plan et règlement) a été présenté à la Commission d'urbanisme en date du 21 mars 2016. Celle-ci a ensuite pu prendre connaissance du projet et a fait part de ses remarques par écrit à la Municipalité en date du 25 avril 2016. En avril 2016 également a été publiée l'intention de la Commune de réviser son PGA dans la FAO.

Tout au long du processus du projet, diverses séances ont été organisées avec FM + A et la Municipalité. Des coordinations ont également été effectuées, avec notamment :

- la Direction Générale du Territoire et du Logement (DGTL) pour évaluer les options du projet, en particulier le choix des affectations en regard des thématiques des capacités d'accueil et des surfaces d'assolement ;
- la Direction Générale de l'Environnement (DGE) pour la détermination de l'espace réservé aux cours d'eau ;
- l'inspecteur forestier et le bureau de géomètre Bovard et Nickl SA (aujourd'hui Bovard & Fritsché SA) pour la détermination des lisières forestières en bordure de zone à bâtir et pour les démarches foncières.

La Commune a établi son bilan des réserves à bâtir (MADR, Méthode automatique de détermination des réserves), approuvé par la DGTL en mars 2015. Suite aux nouvelles directives de la DGTL et de la mise à disposition par le portail des communes de l'outil "Simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir (d'habitation et mixte)", le bilan validé en 2015 est devenu obsolète et c'est sur la base du nouvel outil qu'a été démontrée la conformité du projet au regard de la Mesure A11 de la 4^e adaptation du Plan Directeur Cantonal (PDCn4).

En septembre 2017, la Municipalité a transmis une demande de subventionnement au Canton pour les prestations en lien avec la révision du PACom. Celle-ci a été accordée par courrier du 30 octobre 2018 dans une convention qui en fixe les montants (maximum CHF 36'446, dont CHF 15'940 perçus à ce jour) et le calendrier. Cette convention a été prorogée jusqu'en juin 2024.

Parallèlement à la révision du PACom, la Municipalité a pris l'option de procéder à la mise en place d'une zone réservée dans la partie « hors centre » du territoire communal. Celle-ci est entrée en vigueur le 29 août 2018 pour une durée de 5 ans. Son échéance est arrivée à terme.

Selon les nouvelles exigences de la LATC entrée en vigueur à l'automne 2018, la Commune a constitué un dossier en vue de l'examen préliminaire en février 2019. Suite à l'examen de ce dossier, une séance de coordination a été organisée le 19 août 2019 avec la DGTL pour présenter les grandes options du projet, en particulier sa conformité au regard des capacités d'accueil admissibles et des surfaces d'assolement.

Après des dernières coordinations durant l'été et l'automne 2020 sur la thématique de l'intégration des dangers naturels, le projet a été finalisé en vue de sa transmission pour examen préalable au Canton. Le dossier, daté du 9 novembre 2020, a été soumis à l'examen préalable des services de l'État. Il comprend :

- le projet du PACom aux échelles 1:1'000 pour le secteur du village ainsi qu'aux échelles 1:2'000, 1:5'000 et 1:25'000 pour le territoire communal ;
- le projet de Plan fixant les limites des constructions au 1:1'000 ;
- le projet de RPACom contenant les règles applicables aux constructions et à l'aménagement du territoire de la Commune ;
- le rapport sur le processus d'aménagement selon l'art. 47 OAT et ses annexes ;

Le dossier a été simultanément transmis à la compagnie du NStCM, qui a confirmé que ses exigences avaient été remplies par courrier du 14 avril 2022.

Le Canton a transmis son rapport d'examen préalable le 18 août 2021. La Municipalité a demandé une séance pour négocier certaines conclusions et obtenir certaines clarifications du rapport d'examen. Cette séance s'est tenue le 28 septembre 2021 en présence de représentants de la DGTL, de la Municipalité et du bureau mandataire FM + A. En date du 2 décembre 2021, la DGTL a transmis ses conclusions quant aux points abordés lors de la séance.

Le 18 novembre 2021 s'est tenue une séance de présentation du projet à la Commission d'urbanisme. Deux rencontres se sont ensuite tenues entre la Commission et une délégation de la Municipalité les 20 janvier et 27 avril 2022.

Des échanges ont également eu lieu avec la DGE – Division Biodiversité et Paysage (DGE-BIODIV) pour la bonne prise en compte des éléments en lien avec la biodiversité.

Le dossier a ensuite été adapté pour tenir compte des exigences cantonales.

Préalablement à l'enquête publique, le dossier a été transmis le 10 mai 2022 à la DGE-BIODIV qui, moyennant quelques précisions dans le rapport selon art. 47 OAT, a validé les options prises par retour de courriel en date du 29 juin 2022.

Le dossier de PACom a ensuite pu être soumis à l'enquête publique, conformément à l'article 38 LATC et à l'art. 16 de la Loi forestière vaudoise (LVLFo).

3.2. Enquête publique, oppositions et remarques

L'enquête publique a été effectuée du 20 février 2023 au 21 mars 2023. Durant l'enquête, une séance de présentation publique du projet s'est tenue le 23 février 2023 à Givrins.

L'enquête publique a fait l'objet de 29 oppositions et/ou remarques émanant de 13 propriétaires et de Pro Natura. Toutes ces oppositions ou remarques ont été déposées dans le délai réglementaire.

Leurs auteurs ont tous été reçus lors de séances de conciliation qui se sont déroulées en avril et mai 2023.

Une visite locale du biotope d'importance nationale a été effectuée le 14 juin 2023 avec les acteurs et personnes concernées ainsi que Mme Laureline Magnin (DGE-BIODIV).

3.3. Modifications suite à l'enquête publique : enquête publique complémentaire

Les séances de conciliation précitées ont mis en évidence certains aspects qui ont conduit à des adaptations du projet.

En l'occurrence, les modifications concernaient trois adaptations en plan, quatre adaptations réglementaires (art. 23, 26, 45 et 92 du RPACom) ainsi que deux adaptations formelles (art. 37 et 97).

Les adaptations en plan figurent dans la « Note présentant les modifications du projet suite à l'enquête publique »¹ et concernent :

- L'abandon de l'essentiel des zones de vergers en frange nord du village (parcelles 654, 56 (partiel), 612, 396, 219 et 222) ;
- L'adaptation d'une aire de cour et d'une limite des constructions (parcelle 35) ;
- L'introduction d'un nouveau secteur de zone affectée à des besoins publics (DP 60).

Ces adaptations, coordonnées à deux procédures de cadastration du domaine public au domaine privé communal (procédure LRou), ont été soumises à l'enquête publique complémentaire du 28 août 2023 au 26 septembre 2023, conformément à l'art. 38 LATC, aux dispositions de la Loi sur les routes du 10 décembre 1991 et à celles de la Loi sur le registre foncier du 9 octobre 2012.

¹ Voir annexes, cahier 1, p. 177 ss

Une séance publique d'information présentant les objets soumis à l'enquête complémentaire s'est tenue le 30 août 2023.

L'enquête publique complémentaire a fait l'objet d'une opposition. Son auteur a été reçu lors d'une séance de conciliation qui s'est déroulée le 12 octobre 2023.

3.4. Traitement des oppositions

Procédure

Comme indiqué précédemment, tous les opposants ont été entendus lors de séances de conciliation dans le cadre de **l'enquête publique** aux mois d'avril et mai 2023.

Ces rencontres ont permis de fournir des explications et parfois de trouver un terrain d'entente entre les parties, soit par des explications, soit en proposant des adaptations du projet. Suite à ces séances, chaque opposant a reçu un courrier l'invitant à retirer son ou ses oppositions suite aux explications avancées et, cas échéant, aux propositions d'adaptation du projet. Aux courriers étaient également joints les procès-verbaux des séances.

L'opposant à **l'enquête publique complémentaire** a été entendu lors d'une séance de conciliation qui s'est déroulée le 12 octobre 2023.

Sur les vingt-trois oppositions faites à l'enquête publique et à l'enquête publique complémentaire, dix-sept ont été retirées et six ont été maintenues.

Les oppositions, les procès-verbaux de séance de conciliation ainsi que les échanges de correspondance entre les opposants et la Municipalité figurent en intégralité dans le cahier 2 annexé au présent Préavis.

En page suivante figure une vue de synthèse du traitement des oppositions formulées lors des enquêtes publiques. Pour faciliter la lecture et la compréhension, les oppositions sont présentées par thèmes ayant leur code couleur et sont également représentées spatialement à la page suivante.

numero opposition	opposante	opposition	remarque	date	parcelle concernée	art. RPAC cm	motif opposition/ remarque	Adaptation effectuée pour l'enquête complémentaire	Opposition à l'enquête complémentaire	Etat de l'opposition
1a	Neyroud Jean-Auguste	X		10.03.2023	88		Recensement architectural	non	non	retraitée
1b	Neyroud Jean-Auguste		X	10.03.2023	88		Aire de dégagement	non	non	satisfait des explications
1c	Neyroud Jean-Auguste		X	10.03.2023	88		Dangers naturels	non	non	satisfait des explications
1d	Neyroud Jean-Auguste		X	10.03.2023	253, 254		Biotope	non	non	satisfait des explications
1e	Neyroud Jean-Auguste		X	10.03.2023	79		Dangers naturels	non	non	satisfait des explications
2	Maitre Bovay pour 3 personnes	X		21.03.2023	366		Zone intermédiaire	non	non	maintenue
3a	Fahrni Jean-Rodolphe	X		18.03.2023		art. 26	Raccordement au CAD	oui	non	retraitée
3b	Fahrni Jean-Rodolphe	X		18.03.2023	235		En Savy	non	non	retraitée
4	Pro Natura		X	16.03.2023			Protection de la faune locale	non	non	
5	Boxy Philippe	X		19.03.2023	35		Aire de cour et limite des constructions	oui	non	retraitée
6a	Bovel Fred Henri	X		21.03.2023		art. 21	Ferblanterie cuivre	non	non	retraitée
6b	Bovel Fred Henri	X		21.03.2023		art. 23	Aire de cour	oui	non	retraitée
6c	Bovel Fred Henri	X		21.03.2023		art. 92-93	Disponibilité des terrains	oui	non	retraitée
6d	Bovel Fred Henri	X		21.03.2023	179, 182		Oche accessibilité	non	non	maintenue
6e	Bovel Fred Henri	X		21.03.2023	179, 182		Oche affectation	non	non	maintenue
7	Lequint Henri / Bovet Fred Henri		X	21.03.2023		art. 53	obél IMNS	non	non	
8a	Grosjean Cyrille	X		21.03.2023	DP 65/69		Constatation forestière	non*	oui	retraitée
8b	Grosjean Cyrille	X		18/09.2023	DP 65/69		Cadastration domaine public	non*	oui	maintenue
9	Grunholzer Olivier	X		19.03.2023	83		Limite des constructions	non	non	retraitée
10a	Lequint Marc-Olivier et Henri	X		19.03.2023	253, 254	art. 45	Biotope	oui	non	retraitée
10b	Lequint Marc-Olivier et Henri	X		19.03.2023		art. 46	Aire de vergers	oui**	non	retraitée
10c	Lequint Marc-Olivier et Henri	X		19.03.2023	179, 182		Oche affectation	non	non	maintenue
10d	Lequint Marc-Olivier et Henri	X		19.03.2023	179, 182		Oche accessibilité	non	non	maintenue
11a	Bovel Manuela	X		21.03.2023		art. 23	Aire de cour	oui	non	retraitée
11b	Bovel Manuela	X		21.03.2023		art. 46	Aire de vergers	oui**	non	retraitée
11c	Bovel Manuela	X		21.03.2023		art. 92-93	Disponibilité des terrains	oui	non	retraitée
11d	Bovel Manuela	X		21.03.2023	179, 182		Oche accessibilité et extension	non	non	retraitée
12	Schaler	X		17.03.2023		art. 29	IUS zone de très faible densité	non	non	retraitée
13	d'Huart Thibaut	X		21.03.2023	DP 65/69		Constatation forestière	non*	non	retraitée

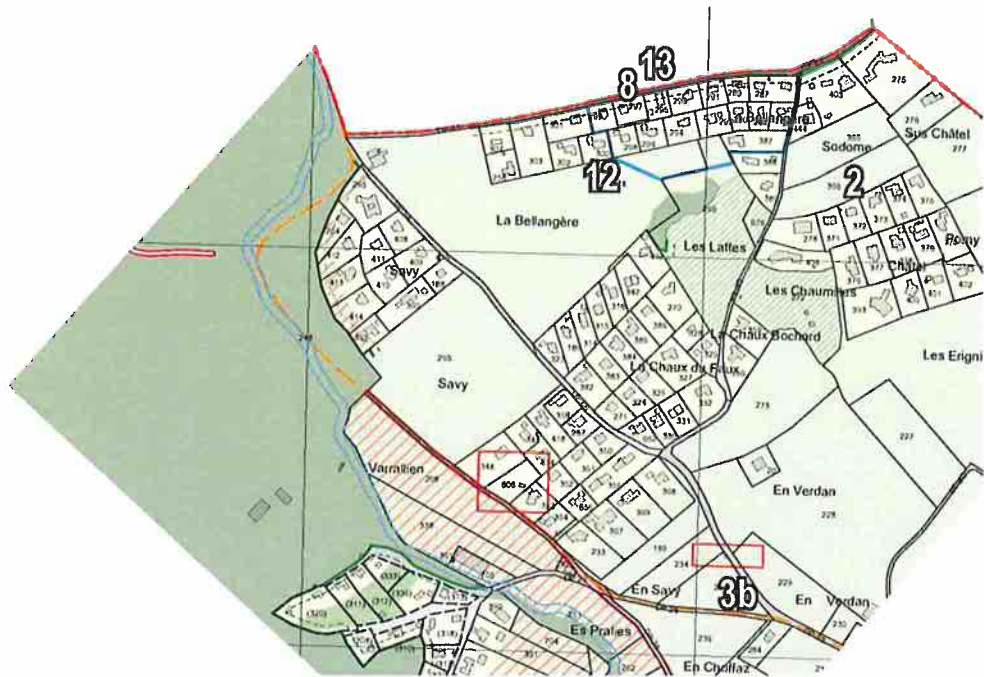
* Suite à première enquête publique, une cadastration des domaines publics (DP 65 et 69) pour la constitution d'une nouvelle parcelle privée communale a été soumise à l'enquête publique.

** Partiellement, pour les parcelles ou parties de parcelles numéro 56, 219, 222, 396, 612, 654.

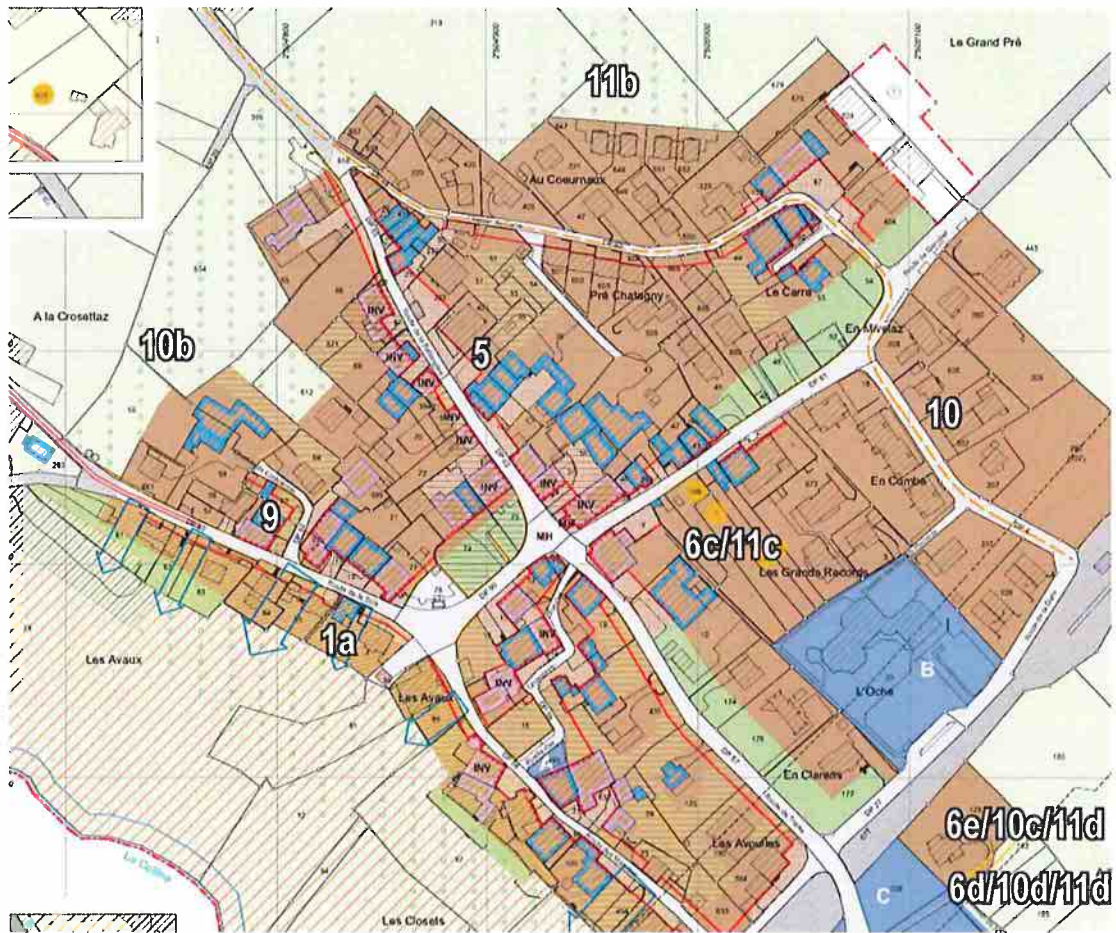
thèmes des oppositions

A	Affectation et densité
B	Affectations secondaires : aires (cours, dégagement, vergers, biotope)
C	Limite des constructions
D	Constatation forestière
E	Disponibilité des terrains
F	Autres

Tableau de synthèse des oppositions, FM+A, décembre 2023



extrait PACom, version enquête publique, nord du village



extrait PACom, version enquête publique, secteur du village

Localisation des motifs des oppositions, FM+A, décembre 2023

3.5. Propositions de réponses aux oppositions au Plan d'Affectation Communal (PACom) maintenues

Comme l'indique le tableau de synthèse en page 9, 17 oppositions ont été formellement retirées, soit suite aux échanges entre la Municipalité et les opposants, soit suite à des adaptations de projets soumises à l'enquête complémentaire, et 6 ont été maintenues.

Par ce Préavis, la Municipalité invite le Conseil Communal à lever les oppositions maintenues. Les décisions de levée des oppositions qui seront prises par le Conseil Communal seront notifiées à chaque opposant par le Département cantonal compétent, avec indication des voies et délais de recours.

Le Conseil Communal devant se prononcer sur les projets de réponses aux oppositions maintenues en application de l'article 42 LATC, la Municipalité résume ci-dessous dites oppositions et fait part au Conseil Communal de sa proposition de réponse sur chacune d'entre elles, comme suit :

- a. **L'opposition 2** (Maître Benoît Bovay représentant Madame Anne-Lise Imobersteg, Madame Marguerite Liraz et M. Jean-Auguste Neyroud) conteste l'affectation en zone agricole d'un secteur (Sodome, parcelle 366) affecté en zone intermédiaire selon le PGA en vigueur. Me Bovay n'a pas donné suite à la demande de retrait de l'opposition mais Monsieur Jean-Auguste Neyroud a maintenu la sienne.

Il importe de rappeler qu'en raison du surdimensionnement constaté dans le secteur « hors centre » du village, la Commune se doit de prendre des mesures pour réduire les droits à bâtir (capacités d'accueil selon la Mesure A11 du PDCn4) lorsque celles-ci peuvent être justifiées du point de vue de l'aménagement (frange de l'urbanisation, secteurs libres de constructions d'une certaine importance ou revêtant des qualités particulières dans le milieu bâti, etc.). Ces réductions ont été effectuées par l'introduction d'une zone de verdure dans le secteur Pont-Trembley, sur la parcelle communale 248. Bien que par cette mesure le projet propose des réductions de capacités d'accueil, celui-ci ne parvient pas à la conformité selon la Mesure A11 du PDCn4. Le léger « surdimensionnement » qui subsiste au sens du PDCn4 peut cependant être considéré comme incompressible et est toléré par le Canton.

Au vu du surdimensionnement constaté « hors centre », toute extension de la zone à bâtir dans ces secteurs serait non conforme à la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (art. 15 LAT, besoins à 15 ans) et à la Mesure A11 du PDCn4.

En d'autres termes, la Commune ne dispose d'aucune marge de manœuvre pour étendre la zone à bâtir sur la parcelle 366 et répondre favorablement aux opposants.

- b. **Les oppositions 6e et 10c, 6d et 10d** (Messieurs Fred-Henri Bovet, Henri Lequint et Marc-Olivier Lequint) contestent l'affectation en zone centrale de la parcelle 179 et d'une portion de la parcelle 181 (en zone agricole selon le PGA en vigueur). La contestation porte sur des motifs d'accessibilité (6d et 10d) et d'affectation (6e et 10c).

Accessibilité (oppositions 6d et 10d)

L'accessibilité à la parcelle 179 est rendue conforme par la mise en zone à bâtir d'une portion de l'actuelle parcelle 181 (actuellement affectée en zone agricole selon le PGA en vigueur), coordonné à une procédure foncière.

Cette affectation (et remaniement foncier) résulte d'ailleurs d'une exigence cantonale, l'affectation actuelle en zone agricole n'étant pas admissible pour un accès à une zone à bâtir.

Dans son courrier du 2 décembre 2021 à la Municipalité, la DGTL préavis favorablement l'extension de la zone à bâtir 15 LAT à la parcelle 179, à condition d'« inclure, dans l'extension de la zone à bâtir, le chemin d'accès existant à la parcelle 179, situé sur la parcelle 181 partielle »².

On notera également qu'une servitude de passage (liée au foncier) est présente à cet endroit, ce qui garantit l'accessibilité aux parcelles 180 et 203 en zone agricole.

En d'autres termes, le PACom rend conforme l'accessibilité à la parcelle 179 sans rendre plus précaire l'accès aux parcelles 180 et 203.

Affectation (oppositions 6e et 10c)

Les oppositions rejettent l'affectation de la parcelle 179 en zone centrale et demandent une affectation en zone de très faible densité, au motif que cela correspondrait mieux aux zones adjacentes d'une part, et que l'affectation de la parcelle 179 en zone centrale favoriserait exagérément les propriétaires de dite parcelle d'autre part.

En 2012 déjà, la Municipalité soumettait au Conseil Communal un Préavis (14/2012) sollicitant un crédit d'étude de CHF 49'000 pour l'élaboration d'un PPA dans le quartier de l'Oche. Dans ce Préavis figure clairement le souhait de « rendre conforme le bâtiment sur la parcelle no 179, actuellement en zone agricole, et offrir ainsi à la commune la possibilité de bénéficier du solde de cette parcelle (en zone d'utilité publique) ». Cette opération devait « offrir à la Commune la possibilité de répondre aux besoins d'infrastructures extrascolaires ». Ce Préavis avait été accepté à l'unanimité des membres présents à la séance du Conseil Communal du 9 mai 2012.

La zone à bâtir a ensuite été définie dans le Plan Directeur Communal (PDCoM) de 2014, lequel incluait déjà la parcelle 179 en zone centrale.



Extrait carte et légende « urbanisation et paysage », PDCoM, 2014

Ce PDCoM, et donc l'inclusion de la parcelle 179 en zone centrale, a été approuvé par le Conseil Communal à l'unanimité et 3 abstentions lors de sa séance du 18 septembre 2013. Le procès-verbal de dite séance ne fait état d'aucune observation à ce sujet. Le PDCoM a ensuite été validé par le canton le 15 janvier 2014.

² Voir annexes, cahier 1, pages 247-249, courrier de la DGTL du 2 décembre 2021, page 2

Contrairement à la situation décrite sous point a. ci-dessus (page 11), le bilan des capacités d'accueil pour le secteur centre du village présente lui un sous-dimensionnement et une augmentation des capacités y est donc possible au regard de la Mesure A11 du PDCn4.

L'affectation de la parcelle 179 en zone centrale a au demeurant été expressément approuvée par la DGTL dans sa détermination du 2 décembre 2021 précitée, laquelle indique : *"la parcelle 179 est située à l'intérieur du territoire urbanisé. Dès lors, la Mesure A11 étant respectée, il est justifié d'étendre la zone centrale 15 LAT sur la parcelle 179 et d'étendre d'autant le périmètre de centre"*.

S'agissant d'un secteur compris dans le périmètre de centre (localité à densifier au sens du PDCn4), un indice minimal de 0.625 est exigé pour toute création de zone à bâtir. Cette exigence figure explicitement dans la Mesure A11 du PDCn4, dont l'extrait est reproduit ci-après :

La mise à jour des plans d'affectation doit garantir une densification des zones à bâtir.

La densité des nouvelles zones d'habitation et mixtes ne peut être inférieure à :

- 80 habitants + emplois à l'hectare hors des centres, avec un IUS minimum de 0.4 ;
- 125 habitants + emplois à l'hectare dans les centres et les localités à densifier, avec un IUS minimum de 0.625 ;
- 250 habitants + emplois à l'hectare dans les sites stratégiques d'agglomération et de développement mixtes, avec un IUS minimum de 1.25.

Extrait Mesure A11 du PDCn4 concernant les densités minimales pour la création de zone à bâtir

Il est relevé ici que l'augmentation de l'IUS de la zone centrale à 0.625 profite à tous les propriétaires concernés.

La régularisation de l'affectation de la parcelle 179 en zone centrale, et la cession du chemin d'accès de 103 m² à détacher de la parcelle 181 (demandée par le canton) en échange de la cession à titre gratuit à la Commune de la parcelle 708 en zone d'utilité publique, d'une surface de 1'110 m², en main des mêmes propriétaires, ont été formalisées par un acte de promesse de cessions conditionnelle qui a été signé par-devant Me Olivier Thomas le 8 février 2023. La validité de cette cession est subordonnée à l'entrée en vigueur du PACom autorisant l'affectation de la parcelle 179 et d'une partie de la parcelle 181 en zone centrale.

L'acquisition de cette zone d'utilité publique à proximité de la gare et de l'école est primordiale pour la Commune, celle-ci ne disposant plus d'aucune autre parcelle en zone d'utilité publique permettant de répondre aux besoins futurs notamment dans le domaine de l'éducation.

Il est enfin rappelé qu'en application des articles 64 ss de la LATC, l'augmentation de valeur d'un bien-fonds suite à un classement en zone à bâtir fait l'objet d'une compensation sous la forme de perception d'une taxe qui s'élève à 20% de la plus-value (art 65 al 1 LATC).

En conclusion, le projet d'affecter la parcelle 179 en zone centrale 15 LAT est connu depuis une dizaine d'années et le principe en a déjà été approuvé par le Conseil Communal et par le canton.

En application de la Mesure A11 du PDCn4, cette extension de la zone à bâtir dans le secteur de l'Oche ne peut se voir attribuer un indice inférieur à 0.625. Il ne s'agit pas de favoriser des propriétaires, mais de permettre à la Commune d'acquérir, à titre gratuit, une zone d'utilité publique de plus de 1'000m² et ainsi remplir un objectif d'intérêt public prépondérant manifeste.

- c. **Opposition 8** (Monsieur Cyrille Grosjean) : Monsieur Grosjean s'était opposé à la détermination de la lisière lors de la première enquête publique mais a formellement retiré son opposition par courrier du 5 juin 2023. Lors de l'enquête publique « *Cadastration de 3511 m² des domaines publics (DP) communaux n°65 et 69, entre les routes de la Bellangère et la route de la Sodome, pour la constitution d'une nouvelle parcelle n°710 au chapitre privé de la Commune de Givrins mis à l'enquête publique complémentaire du 28 août 2023 au 26 septembre 2023* », Monsieur Grosjean a néanmoins fait une nouvelle fois opposition. Celle-ci porte sur trois points, à savoir :
- la cadastration de 3511 m² des DP communaux 65 et 69 pour la constitution d'une nouvelle parcelle n° 710 au chapitre privé de la Commune ;
 - le fait que la coupe « rase » selon l'opposant effectuée vers les années 2000 n'ait pas été mise à l'enquête publique ;
 - la nécessité d'effectuer une seconde enquête (cadastration) publique pour régulariser, évoquant un vice de forme.

La cadastration constitue une simple mise en conformité des DP. En effet, la forêt ayant été constatée à cet endroit, la situation doit être régularisée en conséquence et le statut de la propriété adapté.

Concernant la coupe « rase » évoquée, le représentant de la DGE-Forêt présent lors de la séance de conciliation a précisé qu'il s'était agi en réalité d'une coupe dite « de réalisation » favorisant le rajeunissement naturel, ce qui permet la croissance des jeunes arbres, favorise la biodiversité et offre une plus grande sécurité aux riverains. Ce type d'intervention ne requiert pas d'enquête publique.

Enfin, la procédure de cadastration des DP 65 et 69 est indépendante de la première procédure de détermination de la lisière. Elle pourrait dès lors être faite à n'importe quel moment de sorte qu'il n'y a pas de vice de forme. La Municipalité a simplement saisi l'occasion de l'enquête complémentaire sur le PACom pour régulariser la situation de ces DP.

4. Conclusions

Le projet de révision du PACom de Givrins constitue une réponse adéquate aux intentions et possibilités de développement et de mise en valeur du patrimoine naturel et bâti de la Commune. Les options prises ont nécessité de grands efforts pour parvenir à la conformité avec les exigences supérieures, tout en permettant un développement mesuré de la Commune pour les quinze prochaines années.

La révision du PACom a suivi une procédure complète et concertée, avec les habitants et les services du canton.

Par le présent Préavis, le Conseil communal est amené à statuer sur les réponses aux oppositions maintenues et parallèlement à se prononcer sur l'adoption des documents constitutifs du PACom de Givrins, en application de l'article 42 LATC.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE GIVRINS

- vu le Préavis n° 23/2024 de la Municipalité et ses annexes ;
- entendu le rapport de la Commission d'urbanisme ;
- entendu le rapport de la Commission de durabilité, énergie et climat ;
- considérant que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour ;

d é c i d e

1. **de lever les oppositions maintenues formulées lors de l'enquête publique du 20 février au 21 mars 2023 et de l'enquête publique complémentaire du 28 août au 26 septembre 2023 et d'accepter les projets de réponses aux opposants, telles que présentées au point 3.5 du présent Préavis, à savoir :**
 - a. **l'opposition de Monsieur Jean-Auguste Neyroud et de Mesdames Anne-Lise Imobersteg et Marguerite Liraz du 21 mars 2023 sur l'affectation de la parcelle 366 en zone agricole³ ;**
 - b. **les oppositions de Monsieur Fred-Henri Bovet du 21 mars 2023 sur le chemin de l'Oche, notamment l'accessibilité à la parcelle 180⁴ et de Messieurs Henri et Marc-Olivier Lequint du 19 mars 2023 sur le chemin de l'Oche, notamment l'accessibilité à la parcelle 203 et l'accès à la zone d'habitation de très faible densité desservie par le chemin de l'Oche⁵ ;**

³ Opposition 2 du tableau récapitulatif en page 9 du présent Préavis, et cahier 2 du dossier d'annexes pages 27 ss, proposition de réponse en page 11 du présent Préavis.

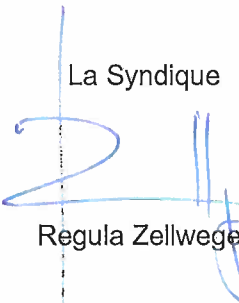


⁴ Opposition 6d du tableau récapitulatif en page 9 du présent Préavis, et cahier 2 du dossier d'annexes pages 123 ss, proposition de réponse en pages 11 et 12 du présent Préavis.

⁵ Opposition 10d du tableau récapitulatif en page 9 du présent Préavis et cahier 2 du dossier d'annexes pages 205 ss, proposition de réponse en pages 11 et 12 du présent Préavis.

- c. les oppositions de Monsieur Fred-Henri Bovet du 21 mars 2023 sur l'affectation de la parcelle 179 en zone centrale⁶ et de Messieurs Henri et Marc-Olivier Lequint du 19 mars 2023 sur l'extension de la zone centrale à la parcelle 179⁷ ;
- d. l'opposition de Monsieur Cyrille Grosjean du 18 septembre 2023 sur la cadastration des Domaines Publics 65 et 69 pour la constitution d'une nouvelle parcelle 170 au chapitre privé de la Commune de Givrins⁸ ;
2. d'adopter le Plan d'Affectation Communal (PACom) de Givrins et son règlement (RPACom) tels que mis à l'enquête publique du 20 février au 21 mars 2023 et les modifications mises à l'enquête publique complémentaire du 28 août au 26 septembre 2023 ;
3. d'adopter le Plan fixant la limite des constructions mis à l'enquête publique du 20 février au 21 mars 2023 et les modifications mises à l'enquête publique complémentaire du 28 août au 26 septembre 2023 ;
4. d'adopter le Plan de constatation de la nature forestière mis à l'enquête publique du 20 février au 21 mars 2023 ;
5. d'adopter la Cadastration de 378 m² du domaine public communal n° 60, à la route de la Scie, pour la constitution d'une nouvelle parcelle n° 709 au chapitre privé de la Commune de Givrins et la Cadastration de 3511 m² des domaines publics communaux n° 65 et 69, entre les routes de la Bellangère et la route de la Sodome, pour la constitution d'une nouvelle parcelle n°710 au chapitre privé de la Commune de Givrins mis à l'enquête publique complémentaire du 28 août au 26 septembre 2023 ;
6. de réserver l'approbation du Département compétent.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité le 11 décembre 2023, pour être soumis à l'approbation du Conseil Communal lors de sa séance du 31 janvier 2024.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique  Le Secrétaire 
Regula Zellweger  Alexandre Good

⁶ Opposition 6e du tableau récapitulatif en page 9 du présent Préavis et cahier 2 du dossier d'annexes pages 123 ss, proposition de réponse en pages 12 à 14 du présent Préavis.

⁷ Opposition 10c du tableau récapitulatif en page 9 du présent Préavis et cahier 2 du dossier d'annexes pages 205 ss, proposition de réponse en pages 12 à 14 du présent Préavis.

⁸ Opposition 8b du tableau récapitulatif en page 9 du présent Préavis et cahier 2 du dossier d'annexes pages 161 ss, proposition de réponse en page 14 du présent Préavis.

Annexes : dossier d'annexes au présent Préavis (cahiers 1 et 2)

Cahier 1 :

1. Réduction du Plan de PACom
2. Règlement du PACom
3. Rapport selon art. 47 OAT
4. Rapports d'examen de la DGTL

Cahier 2 :

5. Oppositions, remarques, correspondances