



Municipalité de la  
Commune de Givrins

Préavis No 15/2018  
au Conseil communal

**Création d'une zone réservée**

Municipale responsable du dossier : *Scott Adams*

Madame la Présidente,  
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

## Introduction

La Municipalité travaille activement sur la révision de son Plan Général d'Affectation (PGA). Givrins étant identifiée comme une commune surdimensionnée hors centre au regard de la mesure A11 de la 4ème adaptation du Plan directeur Cantonal, il s'avère aujourd'hui que toute augmentation de la population hors centre, notamment la délivrance de permis de construire durant la révision du PGA, aurait pour conséquence de péjorer encore les capacités d'accueil admissibles du projet.

Pour pallier à ce risque et se donner la plus grande marge de manœuvre possible, la Municipalité a opté pour la création d'une zone réservée. Cette zone gèle temporairement les nouvelles constructions (conformément aux modalités du règlement de la zone réservée) pour cinq ans (renouvelables trois ans supplémentaires). Cette zone réservée deviendra caduque à l'entrée en vigueur du PGA.

Cette mesure présente les avantages d'une décision égalitaire par rapport au traitement des demandes des particuliers à venir et laisse des marges pour le projet, en s'assurant de ne pas hypothéquer à priori la conformité du PGA, voire de se ménager des possibilités de développement.

## Abréviations

LAT	Loi sur l'Aménagement du Territoire
OAT	Ordonnance sur l'Aménagement du Territoire
PGA	Plan Général d'Affectation
RPGA	Règlement du Plan Général d'Affectation
PDCn	Plan Directeur Cantonal
PDCom	Plan Directeur Communal
SD NStCM	Schéma Directeur du Nyon St-Cergue Morez
SDT	Service du Développement Territorial (Vaud)

## Base légale et objectif visé

La zone réservée est instaurée selon l'article 27 LAT et l'article 46 de la LATC et elle restreint provisoirement, pour une durée de 5 ans, la constructibilité des parcelles inscrites dans son périmètre, dans le but de permettre une révision du PGA conforme à la mesure A11 du PDCn 4 et à la LAT.

## Historique

Le PGA de Givrins est entré en vigueur en 1980. Le plan et le règlement ont par la suite été modifiés à plusieurs reprises. Des planifications de détail ont également été entreprises sur des secteurs particuliers.

Constatant l'obligation d'adapter les documents en vigueur au cadre légal actuel, le souhait de préserver et de valoriser la qualité de vie du village, la difficulté d'application des règlements et la nécessité de mener une réflexion sur les besoins et la situation des différentes zones à bâtir, la Municipalité a pris la décision de lancer une démarche de révision de son PGA à la suite de l'adoption du PDCom en 2014.

Cette révision du PGA répond également aux exigences fixées par la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT). En particulier, l'art. 15 prescrit que les zones à bâtir soient définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes (al. 1) et que les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites (al. 2). D'autre part, conformément à la demande du Canton, la commune a établi son bilan des réserves à bâtir. En appliquant les directives de la mesure A11 de la 4ème adaptation du plan directeur Cantonal adoptée par le Grand Conseil en juin 2017 et approuvée par le Conseil fédéral le 31 janvier 2018, il apparaît que, dans sa partie hors périmètre de centre, la commune est nettement surdimensionnée. La situation dans le centre est moins tendue et laisse apparaître une situation conforme.

Face à constat, la Municipalité a mandaté en mai 2017 le bureau Fischer Montavon + Associés architectes-urbanistes SA pour la constitution du dossier de zone réservée.

Le dossier complet daté du 18 juillet (plan et règlement et présent rapport selon art. 47 AOT) a été envoyé au SDT pour examen préalable.

Le 7 septembre 2017, le SDT a transmis son rapport d'examen préalable. Ce rapport demande notamment que la zone réservée ne limite pas uniquement les constructions à des fins d'habitation mais qu'elle soit étendue à toutes les constructions et demande à ce que la démonstration de la conformité de la mesure A11 soit effectuée sur la base des nouvelles directives en vigueur.

En septembre 2017, la municipalité a réitéré sa volonté de ne restreindre les constructions que pour les potentiels d'accueil d'habitants. Après coordination téléphonique entre le mandataire et le SDT, ce point a été admis moyennant une meilleure justification dans le rapport selon art. 47 AOT.

Le 27 septembre 2017, le dossier a été transmis au SDT pour examen complémentaire.

Le 3 novembre 2017, le SDT a préavisé favorablement à la création de la zone réservée.

L'enquête publique a eu lieu du 6 décembre 2017 au 7 janvier 2018.

## Principaux enjeux du projet

Afin de répondre aux exigences de la LAT et de la mesure A11 du PDCn – Zones d'habitations et mixtes du PDCn – en particulier, la commune de Givrins a dû prendre des mesures pour limiter les capacités d'accueil hors centre.

Ainsi, et pour éviter que les secteurs actuellement non bâtis ou partiellement bâtis ne puissent accueillir de nouvelles constructions à des fins d'habitation avant que les autorités communales n'aient pu procéder à la révision de leur PGA, il a été nécessaire de définir une zone réservée afin qu'à l'intérieur de celle-ci rien ne puisse être entrepris qui risque d'entraver l'établissement du futur plan.

En limitant les constructions nouvelles pour l'habitat et en s'appliquant sur l'ensemble des zones du village, de la zone de faible densité et des PPA hors du centre, le projet respecte le principe de proportionnalité et l'égalité de traitement.

## Plan de la zone réservée

Le plan, tel que soumis lors de l'enquête publique, est joint *en annexe 1*.

## Règlement de la zone réservée

Le règlement, tel que soumis lors de l'enquête publique, est joint *en annexe 2*.

## Résultat de l'enquête publique

L'enquête publique, réalisée du 6 décembre 2017 au 7 janvier 2018, a suscité trois oppositions émanant de MM. Henri Lequint, Jean-Auguste Neyroud et Philippe Vautier (*cf. annexe 3*).

Deux des opposants demandent à ce que la zone réservée englobe également le centre du village afin que les citoyens de Givrins soient traités sur un pied d'égalité. Au vu de la situation dans le centre, la municipalité a estimé qu'il aurait été disproportionné de geler également les nouvelles constructions dans le centre puisque celui-ci est correctement dimensionné et que des permis de construire pouvaient potentiellement être délivrés sans que cela ne mette à mal les intentions du projet de révision du PGA.

Une délégation de la Municipalité a reçu les opposants individuellement lors d'une séance de conciliation afin de les entendre et d'exposer le point de vue de la Municipalité. A l'issue de celle-ci un courrier répondant aux questions posées et réaffirmant la position de la Municipalité leur a été envoyé (*cf. annexe 4*).

## Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

vu le préavis municipal No 15/2018 relatif à la création d'une zone réservée,  
ouï le rapport de la commission d'urbanisme chargée d'étudier cet objet,  
attendu que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour de la séance du lundi 26 février 2018,

## décide

1. de lever les trois oppositions au projet de zone réservée,
2. d'adopter la zone réservée hors centre et son règlement tel que mis à l'enquête publique du 6 décembre 2017 au 7 janvier 2018.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du mardi 6 février 2018, pour être soumis l'approbation du Conseil communal.

### AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

La Secrétaire

  
Philippe Zuberbühler



  
Anne-Marie Dick