

Municipalité de la  
Commune de Givrins

Préavis No 06/2016  
au Conseil communal

**Modification du Plan Général d'Affectation  
aux lieux-dits « Le Grand-Pré » et « En  
Savy » et de son Règlement - Zone  
artisanale Le Grand-Pré -**

Responsable du dossier : *Scott Adams, Municipal*

Madame la Présidente,  
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

Par le présent préavis, la Municipalité vous propose une modification du Plan Général d'Affectation (PGA) approuvé en 1980, et de son Règlement (RPGA) approuvé en 1980, modifié en 1995, afin de créer une zone artisanale qui permette le maintien de l'artisanat local à Givrins dans le secteur « Le Grand Pré ».

Cette modification induit une perte des surfaces d'assolement (SDA) dans ce secteur qui doit être compensée simultanément, conformément aux exigences fédérales (art. 16 LAT) et cantonales (Mesure F12 du PDCn). Cette compensation est réalisée par le changement d'affectation d'une partie de parcelle 235 au lieu-dit « En Savy ».



#### Abréviations :

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
SDA	Surface D'Assolement
SDT	Service du Développement Territorial (Vaud)

## Historique :

Depuis plusieurs années la commune cherche une localisation pour le maintien des entreprises artisanales locales, particulièrement pour l'entreprise de machines agricoles de David Prélaz et pour l'entreprise de transports scolaires et excursions de Nathalie et Hubert Gremlich. Pour diverses raisons, ces artisans ne sont plus en mesure de poursuivre leurs activités dans des conditions convenables.

Des solutions de capacité plus ou moins importantes ont été explorées au sud de la gare et près de la compostière.

- Au sud de la gare, l'option d'une zone artisanale était associée au développement d'une zone sportive intercommunale, option abandonnée lors des réflexions dans le cadre du Schéma Directeur du Nyon St-Cergue Morez.
- A la compostière, la volonté de créer une zone artisanale a fait l'objet d'une demande dans le dossier de PDCOM présenté à l'examen préalable en septembre 2009 auprès du Service du Développement Territorial (SDT). Cette demande a été refusée par ledit service.

A la suite de ces abandons, la Municipalité a envisagé une légère extension de la zone à bâtir dans le secteur du « Grand-Pré ». Cette volonté a été traduite dans le Plan Directeur Communal (PDCOM), adopté par le Conseil communal le 18 septembre 2013, à l'objectif 8, principe 8.1 : « *Etendre la zone à bâtir pour la petite zone artisanale « Le Grand Pré » tout en préservant les qualités paysagères du site et en respectant le voisinage* ».

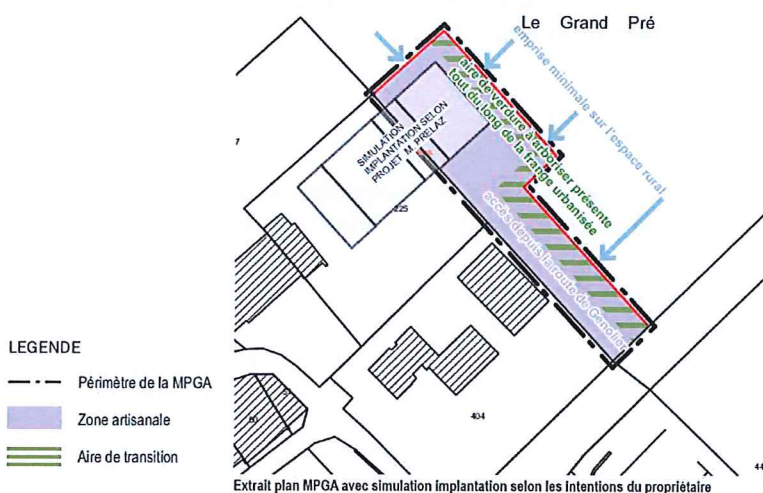
L'aboutissement des réflexions au sujet de cette zone artisanale figurait dans une note pour accord préliminaire de décembre 2012 qui accompagnait le dossier du PDCOM, dans sa version pour ultime contrôle et le SDT a préavisé favorablement le principe et la localisation à « Le Grand Pré » de la future zone artisanale.

## Principaux enjeux du projet :

### 1. Création d'une zone artisanale au lieu-dit « Le Grand Pré »

La future zone à bâtir se trouve actuellement intégralement en zone agricole. Sa localisation s'inscrit en extension de la zone à bâtir existante. Son dimensionnement est limité strictement aux besoins identifiés.

Une procédure de changement d'affectation en zone à bâtir est rendue nécessaire.



La détermination précise du périmètre répond à quatre objectifs :

- 1) prise en considération des besoins d'extension selon les intentions du propriétaire,
- 2) exigence posée par la Municipalité de permettre l'accès depuis la route de Genolier aux machines agricoles de grands gabarits afin d'éviter la circulation de celles-ci sur le chemin du Carre,
- 3) intégration des mesures paysagères significatives pour marquer la transition entre l'espace rural et l'urbanisation,
- 4) recherche d'une emprise minimale de la zone à bâtir et prise en compte de l'exploitation agricole adjacente.

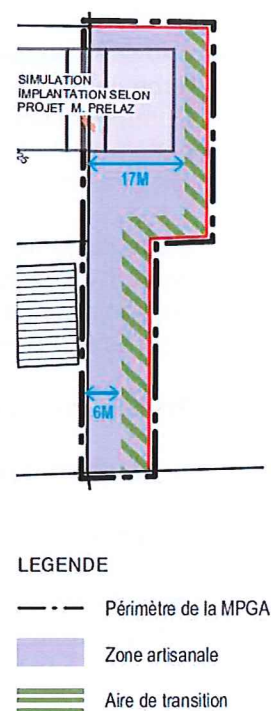
A priori, une extension de la zone village aurait pu être envisagée. Cette option a cependant été jugée irréaliste du fait :

- du prix du foncier dans la région pour du terrain apte à recevoir du logement,
- de potentiels conflits de voisinage.

Pour le secteur de la MPGA susceptible de recevoir des constructions, une affectation **en zone artisanale qui exclut l'habitation** résout ces deux difficultés.

La détermination des capacités constructives a également été établie sur la base des besoins énoncés par les futurs bénéficiaires de la zone. Ainsi, les simulations d'implantation de bâtiments montrent une emprise de l'ordre de 270 m<sup>2</sup>.

Le projet a cherché à réduire au maximum l'emprise de la zone artisanale. Pour sa partie constructible, la profondeur de la zone (coté Genolier) équivaut à 17 m, soit les 15 m des constructions envisagées auxquels sont ajoutés 2 mètres pour tenir compte d'une éventuelle évolution du projet et de la proximité directe des futurs grands arbres. Plus au sud, et toujours pour sa partie constructible, la profondeur de la zone est de 6 m, ce qui correspond au strict nécessaire si l'on considère la nature des véhicules qui l'emprunteront (machines agricoles). A ces profondeurs de zone constructible, il faut ajouter 5 à 6 mètres de zone dédiée aux futures plantations (aire de dégagement). Aux autres extrémités, la zone artisanale s'inscrit en continuité du parcellaire existant, à 4 mètres des futures constructions au nord et s'arrête au domaine public (route de Genolier) au sud. **Ainsi déterminée, la surface totale de la zone artisanale représente 1'237 m<sup>2</sup>.**



#### Transition avec la zone agricole :

Une aire de transition se superpose à la zone artisanale, dont la fonction est explicitée dans le RPGA dans l'article de la zone artisanale, reproduite ci-après :

*« L'aire de transition telle que figurée sur le plan est inconstructible et à arboriser dans le but d'y créer une structure paysagère constituant une transition avec la zone agricole et d'atténuer la vue sur les constructions et installations de la zone artisanale. Les plantations combineront des masses arbustives diversifiées et une succession d'au minimum 5 arbres majeurs constitués de fruitiers haute-tige. Les plantations, d'essences indigènes et en station, sont à réaliser conjointement aux constructions ou aménagements de la zone à bâtir attenante. ».*

L'objectif de ce dispositif est double et clairement énoncé dans le libellé de l'article. Les masses arbustives contribueront en outre à la biodiversité. En ce qui concerne les essences des grands arbres à planter, le choix s'est finalement porté sur des fruitiers haute-tige. En effet, la proximité des arbres avec les constructions ne permettent pas la plantation d'arbres majeurs comme les chênes qui ont été envisagés dans un premier temps mais qui ont dû être écartés en raison de l'espace nécessaire à leur bon développement. Les fruitiers haute-tige viendront compléter la structure des vergers qui encerclait traditionnellement le village et dont le nombre a diminué au fil des ans.

### Adaptation du parcellaire :

Diverses options foncières ont été envisagées pour permettre l'implantation des activités ainsi que l'accès à la nouvelle zone (mutation parcellaire, servitude de passage).

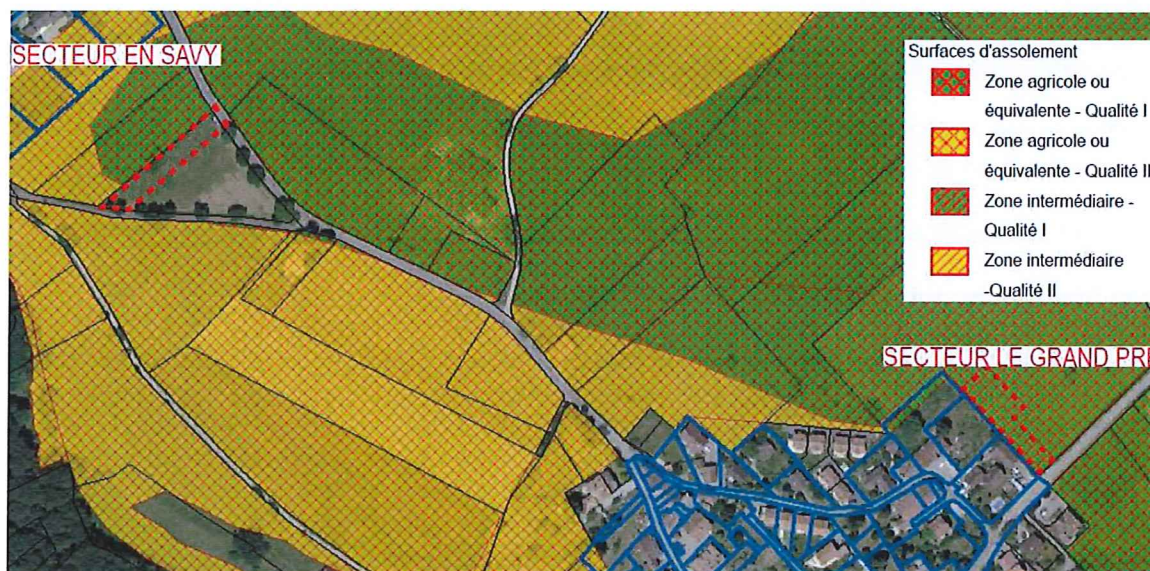
La solution retenue est une cession par le propriétaire de la parcelle 224 d'une portion de celle-ci à la parcelle 225 qui répond parfaitement aux besoins de la nouvelle zone (distance aux limites pour les constructions, accès). Une convention de droit privé entre les propriétaires concernés et réglant cette mutation a été signée avant la mise à l'enquête de la présente modification du PGA.

Dans tous les cas, la modification des limites des parcelles 224 et 225 devra être opérée avant la mise en vigueur de la MPGA aux lieux dit « Le Grand Pré » et « En Savy » puisque l'adoption de cette MPGA est conditionnée à cette modification du parcellaire.

## 2. Changement d'affectation d'une portion de parcelle 235 au lieu-dit En Savy

Selon le Plan Directeur Cantonal (PDCn) (mesure F12), toute nouvelle emprise sur des surfaces d'assolement doit être compensée simultanément. Par surface d'assolement (SDA), on entend les terres arables convenant le mieux à l'agriculture.

Le développement du secteur artisanal à « Le Grand Pré » engendre une perte de SDA de 1'237 m<sup>2</sup>.

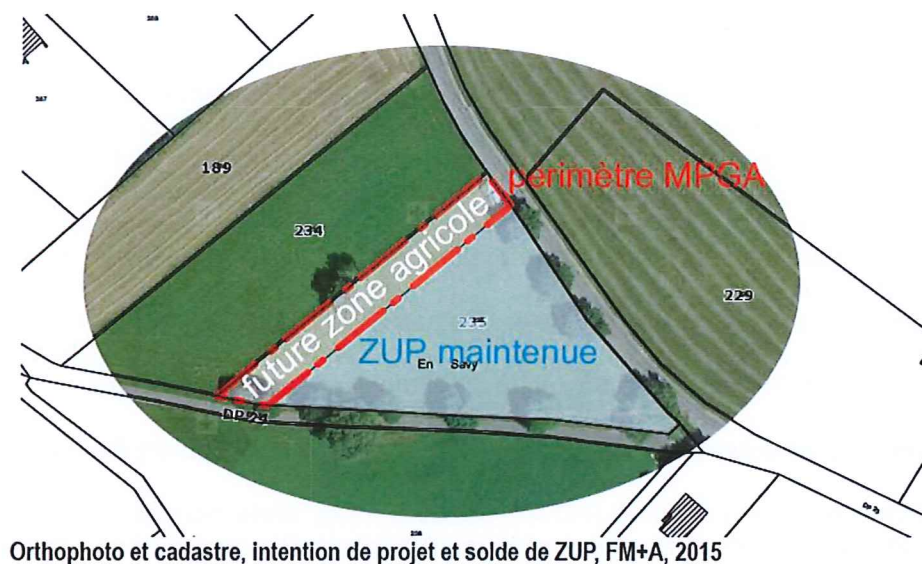


Extrait de la carte des SDA (GEOPLANET, septembre 2014) et superposition des périmètres de la MPGA

De plus, depuis l'entrée en vigueur de la Loi sur l'Aménagement du Territoire (LAT) le 1er mai 2014, toute nouvelle zone à bâtir au sens de l'art. 15 LAT sur un secteur hors zone à bâtir (zone agricole et/ou intermédiaire) doit être compensée. Une zone artisanale étant créée à « Le Grand Pré », le déclassement simultané d'une zone à bâtir est par conséquent impératif.

Il est donc nécessaire de changer l'affectation d'une surface égale et de même nature, ou de nature équivalente, qui n'est ni construite, ni équipée et qui n'est pas nécessaire au développement communal dans les 15 ans.

Le choix s'est porté sur une portion de la parcelle 235, au lieu-dit « En Savy », actuellement en intégralité affecté en zone d'utilité publique. Cette portion est constituée d'une bande de 1'237 m<sup>2</sup>, d'une profondeur de 12.2 mètres et qui respecte la géométrie du parcellaire existant. Celle-ci serait donc déclassée en zone agricole.



Au vu de la taille de la zone d'utilité publique, le déclassement proposé ne préterite pas les potentiels futurs développements du secteur. Le solde, équivalent à 3'987 m<sup>2</sup>, est amplement suffisant.

### 3. Modification du Règlement du Plan Général d'Affectation (RPGA)

Le Règlement, modifié en 1995, ne comporte pas de zone artisanale. Il s'agit donc d'intégrer ce nouveau type de zone dans le règlement et d'en définir les spécificités.

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

#### Justification du point de vue de l'intérêt communal :

Actuellement les activités artisanales sont réparties dans la zone village en fonction des aléas de leur création. Ces entreprises apportent une richesse au village tant du point de vue économique que du point de vue de l'animation et de la mixité. Un manque de zone artisanales pour de petites entreprises a été constaté dans la région ce qui rend difficile la création et l'évolution d'entreprises du secteur secondaire dans notre village. C'est pour cette raison qu'un objectif de création d'une zone artisanale sur le site « Le Grand Pré » figure dans le PDCom (*objectif 8 « offrir l'espace nécessaire au maintien et au développement des petites activités artisanales en place sur le territoire communal »*). Cette modification du PGA est donc la réalisation de cet objectif, planifié de longue date, et adopté par le Conseil communal le 18 septembre 2013.

## Résultat de l'enquête publique :

L'enquête publique, réalisée du 21 juin au 20 juillet 2016, a suscité une seule remarque - et non une opposition - émanant de M. Jean Auguste Neyroud qui ne conteste pas le bienfondé de la MPGA mais pose la question du devenir de la zone intermédiaire. Cette remarque formulée est une remarque générale, non spécifique à la MPGA Grand-Pré, qui devra être traitée lors de la révision du PGA, cas échéant.

Parallèlement à l'enquête publique, la Municipalité a invité les habitants et propriétaires à une séance d'information publique le 27 juin 2016.

## Conclusions :

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

vu le préavis municipal No 06/2016 relatif à la modification du Plan Général d'Affectation du 29 février 1980 aux lieux dits « Le Grand Pré » et « En Savy », et de son Règlement du 29 février 1980 modifié en 1995 – zone artisanale « Grand Pré »,

où 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 Conseil communal du mercredi 14 décembre 2016,


décide

1. d'adopter la modification du Plan Général d'Affectation du 29 février 1980 aux lieux dits « Le Grand Pré » et « En Savy » et de son Règlement du 29 février 1980 modifié en 1995,
2. – zone artisanale « Grand Pré », mis en consultation publique du 21 juin au 20 juillet 2016.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du mardi 8 novembre 2016, pour être soumis l'approbation du Conseil communal.

### AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

  
Philippe Zuberbühler



La Secrétaire

  
Anne-Marie Dick

**Article premier: Le règlement sur le plan général d'affectation de Givrins du 29 février 1980 et ses modifications du 11.03.1988, du 1.11.1995 et du 16.11.1995 est modifié comme suit:**

## 2 Zones

Le territoire est subdivisé en

ZVI	zone de village
ZFD	zone de faible densité (villas)
ZUP	zone d'utilité publique
ZAR	zone artisanale
ZAG	zone agricole / viticole
ZAP	zone agricole protégée
ZNT	zone intermédiaire
ZVE	zone de verdure
FO	forêt
ZPS	zone à occuper par plan spécial

## 3 Définition des zones

3.3 bis La zone artisanale est destinée aux constructions et aménagements en lien avec les activités artisanales.

L'habitation y est exclue.

L'aire de transition telle que figurée sur le plan est inconstructible et à arboriser dans le but d'y créer une structure paysagère constituant une transition avec la zone agricole et d'atténuer la vue sur les constructions et installations de la zone artisanale. Les plantations combineront des masses arbustives diversifiées et une succession d'au minimum 5 arbres majeurs constitués de fruitiers haute-tige. Les plantations, d'essences indigènes et en station, sont à réaliser conjointement aux constructions ou aménagements de la zone à bâtir attenante.

3.12 Zones des degrés de sensibilité au bruit

ZVI	zone de village	DS III
ZFD	zone de faible densité (villas)	DS II
ZUP	zone d'utilité publique	DS II
ZAR	zone artisanale	DS III
ZAG	zone agricole / viticole	DS III
ZAP	zone agricole protégée	DS III
ZVE	zone de verdure	—
FO	forêt	—
ZPS	zone à occuper par plan spécial	DS II

## 5 Implantation - Volumétrie

5.3 Les prescriptions dimensionnelles en matière d'implantation sont définies de la manière suivante

	d	d'	D
ZVI	4.00 m	3.00 m	6.00 m
ZFD	6.00 m	5.00 m	10.00 m
ZAR	4.00 m	3.00 m	6.00 m
ZAG	10.00 m	9.00 m	10.00 m
ZAP	6.00 m	5.00 m	10.00 m
ZUP	6.00 m	5.00 m	10.00 m

5.9 bis Dans la zone artisanale, l'indice de masse est de 2.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

**6 Hauteurs**

6.1 En aucun endroit du bâtiment, accès au sous-sol de largeur limitée excepté, les hauteurs ne peuvent dépasser les cotes suivantes

	h	H
ZVI	7.00 m	12.00 m
ZFD	6.00 m	9.00 m
ZAR	6.00 m	9.00 m
ZAG	7.00 m	---
ZAP	4.00 m	---
ZUP	7.00 m	14.00 m

**7 Architecture - Esthétique - Environnement**

7.5 Les prescriptions suivantes doivent être respectées pour la réalisation des toitures

	couverture	penne
ZVI	petites tuiles plates du pays d'un ton correspondant aux toitures traditionnelles de la région	60 à 90 %
ZFD ZUP	Tuiles admises par la municipalité ou petites plaques fibro-ciment, couleur gris foncé ou brun foncé ou cuivre	60 à 90 %
ZAR ZAG ZAP	Tuiles admises par la municipalité, <i>tôle sandwich</i> ou plaques ondulées fibro-ciment	30 à 90 %

**LEGENDE DU REGLEMENT**

Texte du Règlement maintenu

~~Texte du Règlement supprimé~~

Texte du Règlement ajouté

**Article 2: La présente modification entre en vigueur par décision du département compétent. Elle abroge toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires.**