

PREAVIS MUNICIPAL No 3

Point 8) de l'ordre du jour de la séance ordinaire du Conseil communal, mercredi 21 septembre 2011, relatif au projet de **Plan partiel d'affectation Leydefeur (PPA Leydefeur) et son règlement**

Responsable du dossier : Eva Meier

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

Le projet du Plan partiel d'affectation (PPA) Leydefeur et son règlement a été mis à l'enquête publique du 1^{er} au 30 octobre 2010. Suite aux réactions et discussions qui ont suivi, ainsi qu'à une opposition formelle, la Municipalité a repris le dialogue avec les différentes parties et a pu négocier un supplément de compensation.

Ainsi, nous vous soumettons le dit projet tel qu'il a été mis à l'enquête publique, le supplément de compensation, l'opposition reçue, ainsi que le projet de réponse à l'opposant.

Motifs et historique

Entre les villages de Givrins et de Genolier, les bâtiments de "Leydefeur" ont été pendant longtemps le centre d'une exploitation agricole d'une certaine importance. Depuis plusieurs années, ces constructions ont perdu leur destination d'origine et les terrains sur lesquels elles sont implantées ont été extraits du domaine d'application du droit foncier rural par décision des organes cantonaux compétents.

Les anciens bâtiments agricoles ont été en partie transformés et des changements d'affectation ont été autorisés à titre dérogatoire. Dès lors, il convient de définir un statut juridique clair pour les constructions, installations et aménagements qui ne répondent pas aux exigences de la zone agricole.

Le dossier du PPA (réalisé par le bureau PLAREL à Lausanne) a été validé par les Services de l'Etat dans le cadre de l'examen préalable. Soumis à l'enquête publique du 25 septembre au 25 octobre 2001, il n'a pas suscité d'opposition. Cependant, soumis au Conseil général de Givrins en décembre 2001 dans le cadre des modifications du plan général d'affectation, lequel avait suscité des réactions et oppositions importantes, le dossier dans son ensemble a été retiré par la Municipalité puis présenté une nouvelle fois au Conseil général de décembre 2002. L'assemblée avait alors refusé d'entrer en matière sur la révision du plan général d'affectation dans son entier.

Repris en 2008 par le bureau FISCHER + MONTAVON architectes-urbanistes, à l'initiative du propriétaire, le projet du PPA Leydefeur a été mené en coordination avec l'élaboration du plan directeur communal. Celui-ci a permis de définir de nouvelles mesures de compensation intéressantes pour la commune et acceptées par les services cantonaux. Les aspects techniques, notamment les droits à bâtir, définis en 2001 n'ont pas été modifiés. Après un nouvel examen préalable et une nouvelle enquête publique, le projet est à nouveau soumis pour adoption par le conseil communal.

Principaux enjeux du projet

- Le périmètre du PPA, de 12'500 m², est ainsi affecté comme zone spéciale en zone rurale (non considérée comme zone à bâtir) qui permet dans le cadre défini par le règlement de maintenir, transformer et utiliser les bâtiments existants dans le respect de leur intégrité et pour des affectations analogues à la zone village et hameau définie par le règlement général de Givrins.
- La diminution de la zone agricole (environ 12'500 m²), bien que non exploitable puisque occupée par des constructions et leurs abords, est compensée qualitativement par la création d'une liaison de mobilité douce avec le village et la gare de Givrins, d'une part, et par le renforcement de l'arborisation structurante et de sa qualité biologique sur la parcelle du propriétaire d'autre part. Outre ces compensations de droit public, des compensations supplémentaires ont été négociées par le biais d'une convention privée entre le propriétaire et la commune.

Le propriétaire s'engage à céder à la commune une surface de 6'000 m² provenant de la parcelle 213, hors périmètre du PPA, colloquée en zone agricole. Selon décision de la commission foncière rurale, section I, du 8 juillet 2011, cette cession pourrait être autorisée sous certaines conditions. A défaut que la commune puisse remplir ces conditions, le propriétaire versera à la commune un montant de CHF 60'000.00 (soixante mille francs). L'engagement du propriétaire sera garanti par la constitution des actes nécessaires.

Cette cession de propriété a pour but de permettre ensuite à la commune, par échange de propriété, d'acquérir un terrain situé "En Gavagniou", préconisé pour une extension de la zone à bâtir dans le PDCom en cours d'étude.

- Les bâtiments existants En Leydefeur peuvent être maintenus. Ils peuvent être transformés et utilisés dans une proportion très limitée et dans le respect de leur intégrité, pour des affectations identiques à celles de la zone village de Givrins.
- La surface brute de plancher habitable est limitée par un coefficient d'utilisation du sol de 0,15. Ce plan permet de faire passer la surface brute de plancher habitable ou utilisable de 1'068 m², actuellement à 1'875 m² sans créer de nouveaux bâtiments.
- Ces bâtiments ne peuvent être agrandis que jusqu'à un total bâti correspondant au plus à 12% de la surface du terrain. La surface brute de plancher habitable limitée par un coefficient d'utilisation du sol de 0,15.
- Toute l'arborisation est protégée et le 50% au moins de la surface totale du terrain doit être en nature végétale. La densité des plantations assimile le terrain aménagé à un biotope d'intérêt local.
- Les accès, mentionnés sur le plan, sont organisés exclusivement à partir de la route cantonale no 21d. Le trafic généré est sans conséquence pour l'environnement.
- Les caractéristiques paysagères actuelles sont sauvegardées notamment en raison de la conservation des plantations et des deux entités bâties existantes ainsi que de leur faible possibilité d'extension.

Justification du point de vue de l'intérêt communal

La démarche de planification se justifie pour les raisons d'intérêt général suivantes :

- L'entité bâtie de Leydefeur, située entre les villages de Givrins et de Genolier, s'inscrit de façon contrastée dans un vaste espace agricole dégagé et homogène. Sa présence dans le paysage en qualité de "lieu repère" doit être sauvegardée.
- Les bâtiments existants qui ont perdu leur destination agricole n'ont pas de valeur architecturale ou historique importante (recensement architectural, note 4). En raison de leur situation géographique et paysagère, ils font toutefois partie du patrimoine communal des constructions rurales qui méritent protection.
- L'ensemble formé par les bâtiments existants et les plantations qui les prolongent présente une valeur biologique significative pour l'avifaune en particulier.
- La liaison de mobilité douce envisagée s'inscrit directement dans les intentions de développement communal actuellement en cours de réalisation.
- Outre les mesures de compensation publiques préconisées (cheminement et renforcement du cordon boisé), les mesures compensatoires prévues par la convention sont avantageuses pour la commune.
- La mise en vigueur de ce PPA permettra de régulariser une situation de fait et de clarifier les règles d'aménagement de cet ensemble, dans l'intérêt de toutes les parties.

Résultat de l'enquête publique

L'enquête publique du PPA a suscité une seule opposition émanant de Mme Anne-Lise Imobersteg et de MM. Jean Auguste Neyroud et Pascal Descloux. Celle-ci n'émet pas d'objection sur le PPA lui-même mais conteste certains éléments formels du rapport d'aménagement qui l'accompagne et s'insurge contre le fait que des terrains en leur propriété à Sodome ne soient pas prioritairement mis en zone à bâtir. Considérant cette opposition sans réel objet avec le PPA, la Municipalité propose au Conseil communal de la lever sur la base de l'argumentation suivante :

" l'opposition ne porte pas sur les dispositions du PPA ni sur son bien-fondé, les motifs invoqués pour soutenir l'opposition au projet ne concernent pas concrètement le PPA, l'adoption ou non de celui-ci n'a aucune incidence sur un éventuel changement d'affectation de la zone intermédiaire de Sodome."

Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité a l'honneur de proposer au Conseil communal de voter la résolution suivante :

Le Conseil communal de Givrins,

vu le préavis municipal no 3 relatif au Plan partiel d'affectation (PPA) Leydefeur et son règlement, tels que mis à l'enquête publique du 1^{er} au 30 octobre 2010,
vu le rapport de la Commission d'urbanisme,
le rapport de la Commission de gestion,
ouï les conclusions des deux commissions précitées,
attendu que le préavis municipal no 3 a été régulièrement porté à l'ordre du jour point 8) de la séance du 21 septembre 2011,


décide

1. d'adopter le Plan partiel d'affectation (PPA) Leydefeur et son règlement, tels que mis à l'enquête publique du 1^{er} au 30 octobre 2010,
2. d'adopter la réponse à l'opposition formulée lors de l'enquête publique ouverte du 1^{er} octobre au 30 octobre 2010,
3. de réserver l'approbation du Département compétent.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du mardi 23 août 2011, pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic


Philippe Zuberbühler



La Secrétaire


Anne-Marie Dick

Annexe : Plan partiel d'affectation Leydefeur et son Règlement tel que mis à l'enquête publique du 1^{er} au 30 octobre 2010