

MUNICIPALITE DE GIVRINS

PREAVIS MUNICIPAL No 13/2012

Point 6) de l'ordre du jour de la séance ordinaire du Conseil Communal, mercredi 9 mai 2012, 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. A la suite des 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 faisant partie du préavis No 3 « Projet de Plan partiel d'affectation Leydefeur (PPA Leydefeur) et son règlement » soumis au Conseil communal le 21 septembre 2011, et retiré par la Municipalité en cours de séance.

Ce préavis No 13 comporte les mêmes éléments que le préavis No 3 ; il se trouve complété par une convention d'intention d'échange avec la propriétaire de la parcelle agricole en Gavagniou.

Dès lors, nous vous soumettons :

- ledit projet tel qu'il a été mis à l'enquête publique du 1^{er} octobre au 30 octobre 2010
- le supplément de compensation comme il a été intégré dans le préavis No 3 du Conseil du 21 septembre 2011
- la convention d'intention d'échange des parcelles de terrain agricole
- l'opposition reçue
- 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, ce qui 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'est engagé par la constitution des actes nécessaires 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 :

- Le PPA Leydefeur est en vigueur.
- La commune échange au moment de l'acceptation du PDCom la surface venant de la parcelle Leydefeur contre une surface identique située "En Gavagniou", préconisée pour une extension de la zone à bâtir dans le PDCom.

Afin de rendre possible ladite acquisition, la commune a pu signer avec la propriétaire de la parcelle 209 en Gavagniou, une convention ayant « *pour but de sceller la volonté concordante des parties d'échanger un certain nombre de m² de la parcelle 209 avec 6.000 m² de la parcelle 213, en zone agricole, qui seraient acquis par la commune dans le cadre de l'adoption du PPA Leydefeur* ».

En cas d'acceptation du projet PPA Leydefeur, condition première de pouvoir acquérir ce terrain, une nouvelle demande auprès de la Commission foncière sera déposée avec le but de pouvoir échanger dans une autre proportion que 1:1 et de créer sur la parcelle 209 une copropriété agriculteur/commune. La convention prévoit que la commune détiendrait 1/3 de la parcelle No 209 de 10'583 m² ; à préciser et sceller dans une nouvelle convention selon la réponse de la Commission foncière rurale, mais avant le traitement du PDCom par le Conseil.

En contrepartie de cet échange, la commune s'engage, en plus de l'échange direct des 6000 m² agricoles, à tout mettre en œuvre, dans les limites de ses moyens, de rendre la surface en Gavagniou constructible et d'associer la famille Guibert à l'élaboration d'un futur plan de quartier sur les parcelles 209 et 280 (parcelle communale derrière la gare).

- 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.
- Une utilisation de bâtiments existants à des buts commerciaux, au profit soit d'une activité socioprofessionnelle soit d'un équipement d'utilité publique ou d'intérêt général, et de l'habitation est intéressant pour la commune. Elle s'inscrit dans l'esprit d'une utilisation judicieuse et mesurée du sol.
- 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 les conventions sont très 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

En conséquence et au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Givrins,

vu le préavis No 13/2012 relatif au projet de Plan partiel d'affectation Leydefeur (PPA Leydefeur) et son règlement

ouï le rapport de la Commission de gestion,

ouï le rapport de la Commission d'urbanisme,
chargées d'étudier ce projet,

attendu que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide

- 1) d'adopter le plan partiel d'affectation 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} au 30 octobre 2010,
- 3) de réserver l'approbation du Département compétent.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 3 avril 2012, pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

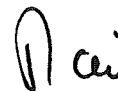
Le Syndic



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