



COMMUNE DE
GINGINS

La Municipalité

Gingins, le 9 février 2026

AU CONSEIL COMMUNAL
DE ET A
1276 GINGINS

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 63/2026

Adoption du Plan d'affectation communal

Déléguée municipale : Mme Léia Eljamal Fehr

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers communaux,

La Municipalité a le plaisir de vous soumettre le préavis N° 63/2026 pour l'adoption du Plan d'affectation communal (PACom) et de son règlement.

Objet du préavis

Ce préavis retrace l'historique de la révision du PACom, anciennement nommé Plan général d'affectation (PGA), et présente les éléments essentiels du dossier. Il inclut également un résumé des oppositions formulées à l'encontre du PACom et de son règlement ainsi que les propositions de réponses adressées aux opposants.

Conformément à l'article 42 de la LATC, la Municipalité soumet ce document au Conseil communal pour adoption.

1. Contexte et cadre légal

Le cadre légal en matière d'aménagement du territoire a sensiblement évolué ces dernières années, notamment :

- la révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et son ordonnance d'application (OAT) en mai 2014,
- l'adoption par le Grand Conseil de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) en avril 2018.

Celles-ci visent notamment à assurer une utilisation mesurée du sol pour un développement plus compact du milieu bâti.

La 4ème adaptation du plan directeur cantonal (PDCn) de 2008, approuvée le 1er novembre 2022 par la Confédération, confirme la conformité des nouvelles orientations avec le cadre légal. La mesure A11 du PDCn fixe un certain nombre d'objectifs dont notamment celui de réviser les PACom dans les cinq ans suivant l'adoption par le Grand Conseil (20 juin 2017) afin d'ajuster les zones à bâtir aux besoins prévisibles sur 15 ans.

Le territoire de la commune de Gingins est actuellement régi par plusieurs documents d'urbanisme :

- le plan des zones et le règlement communal du Plan général d'affectation, datant du 13 octobre 1982,
- le plan partiel d'affectation (PPA) "Zone du Bourg", adopté le 3 septembre 1996,
- plusieurs plans spéciaux (PPA, PQ).

Avec l'évolution du cadre légal, ces documents ne sont plus adaptés, notamment en ce qui concerne :

- le redimensionnement de la zone à bâtir, en lien avec les directives cantonales,
- les contraintes environnementales et les enjeux de développement durable,
- la sauvegarde du bourg et la préservation du patrimoine bâti.

Afin de garantir la conformité de la planification communale aux exigences légales, la Municipalité a initié la révision du PACom. À cette fin, elle a mandaté le bureau GEA Vallotton & Chanard SA afin d'engager l'étude et de définir la stratégie de développement territorial de la Commune.

2. Synthèse des enjeux de la révision du PACom

La révision du PACom vise à assurer une planification cohérente du développement communal en intégrant les exigences légales actuelles et en répondant aux nouveaux objectifs fédéraux, cantonaux et régionaux en matière d'aménagement du territoire.

Objectifs principaux :

- Définir une vision structurée pour le développement communal.
- Adapter la réglementation aux normes légales en vigueur (LAT, PDCn).
- Redimensionner les zones à bâtir selon la fiche A11 du PDCn, qui fixe un taux de croissance démographique de 0,75 % pour les communes hors centre comme Gingins entre 2015 et 2036.
- Établir un plan détaillé pour le secteur du bourg afin d'assurer une cohérence urbanistique.

Principaux axes de travail :

- Prendre en compte les affectations en vigueur, y compris les plans spéciaux.
- Intégrer les contraintes paysagères, environnementales et patrimoniales.
- Répondre aux besoins et projets communaux.
- Ajuster la délimitation des réserves à bâtir à l'aide de l'outil de simulation du Canton.

Actions spécifiques :

- Abroger les plans spéciaux réalisés depuis plus de 15 ans, lorsqu'ils sont devenus obsolètes.
- Harmoniser la réglementation sur l'ensemble du territoire communal et du bourg, notamment via l'instauration d'une zone centrale 15 LAT et l'établissement d'un plan de détail.
- Conformer les appellations des zones à la norme NORMAT 2 et ajuster les périmètres pour mieux correspondre au parcellaire existant.

3. Dimensionnement de la zone à bâtir :

Avant la révision du PACom, la zone à bâtir destinée à l'habitation et mixte pouvait théoriquement accueillir 291 habitants, alors que la population maximale admise en 2036, calculée sur le taux de croissance de 0.75% fixé dans la fiche A11 du PDCn autorise une croissance de 192 habitants. Ainsi, la Commune de Gingins présentait une surcapacité d'accueil avant planification de 99 habitants (291 – 192 habitants).

La planification effectuée dans le cadre du PACom et le règlement y relatif a permis un redimensionnement des zones à bâtir qui se chiffre ainsi :

- | | |
|---|---------------|
| • Besoins au moment du bilan | 192 habitants |
| • Capacité d'accueil au moment du bilan | 139 habitants |
| • Sous-capacité d'accueil | 53 habitants |

La surcapacité d'accueil passe ainsi de + 99 à - 53 habitants après planification du PACom.

4. Périmètre de la révision du PACom et plans spéciaux

Le périmètre du PA Communal ne couvre pas l'ensemble du territoire communal. Certains plans spéciaux restent en vigueur avec leurs règlements respectifs, à savoir :

- PPA "Au Vivarex" (06.07.2011),
- PPA "En Labory" (21.05.2008),
- PQ "Secteur de restructuration 1" (03.03.2005),
- PPA "Moulin de Chiblines - musée agricole" (25.01.1995),
- PPA "Moulin de Chiblines - musée agricole - Addenda n°1" (28.04.2009),
- PPA "Massif de la Dôle" (18.12.2006).

En revanche, afin d'uniformiser et de simplifier les prescriptions réglementaires en vigueur, le PACom intègre les plans d'affectation existants de plus de 15 ans qui ont déjà été réalisés. Ces plans sont donc abrogés et désormais régis par les dispositions du nouveau PACom. Il s'agit de :

- Plan général d'affectation et son règlement (13 octobre 1982),
- Plan partiel d'affectation "Sous le Moulin" et son règlement (3 décembre 1993),
- Plan partiel d'affectation "Bourg" et son règlement (3 septembre 1996),
- Plan partiel d'affectation "Bourg" - addenda et son règlement (21 mai 2008),
- Plan de quartier "Pré de la Ferme" (24 novembre 1978),
- Plan de quartier "Pré de la Ferme" - addenda (5 novembre 2010).

5. Contenu du dossier

Le PACom fixe les règles de construction applicables aux propriétaires en précisant la nature et l'intensité de l'utilisation du sol. Il détermine, à l'échelle de la parcelle, les types de constructions autorisées ainsi que leurs caractéristiques en termes de quantité et de qualité. En tant qu'outil réglementaire, il traduit de manière contraignante les grands principes de développement définis par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, la loi cantonale et le Plan directeur cantonal (PDCn).

Opposable aux tiers, le PACom se compose des documents suivants :

- Plan d'affectation communal, comprenant :
 - Plan 1 – secteur Nord (échelle 1:20'000),
 - Plan 2 – secteur Sud (échelle 1:5'000),
 - Plan détaillé de la zone centrale 15 LAT (échelle 1:1'000).
- Règlement du plan d'affectation communal et de la police des constructions,
- Plans de constatation de la nature forestière (échelle 1:1'000),
- Préavis, incluant les oppositions reçues et les réponses apportées par la Municipalité.

Le rapport d'aménagement, établi selon l'article 47 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (47 OAT), ainsi que ses annexes, sont également joints au dossier du PACom à titre informatif.

6. Procédure et historique

Le présent préavis permet de retracer les étapes clés de la révision du PACom (PGA) :

- Préavis initial (Préavis 38/2018) : soumis au Conseil communal le 12 décembre 2018 et accepté le 7 février 2019.
- Atelier municipal (3 mai 2019) : définition d'une vision du développement communal à l'horizon 2035-2040, servant de base à l'élaboration du PACom.
- Demande de subvention (juin 2019) : soumise à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) conformément au décret de soutien à la révision des plans d'affectation communaux. Avis favorable obtenu.
- Examen préliminaire : dossier transmis le 29 juillet 2020 et préavisé favorablement par la DGTL le 11 novembre 2020.
- Examen préalable : dossier soumis le 1^{er} octobre 2021, préavisé par la DGTL le 31 mars 2022 avec des demandes de modifications pour assurer la conformité au cadre légal et au Plan directeur cantonal.
- Enquête publique (25 août – 25 septembre 2023, art. 38 LATC) :
 - Réception de 11 oppositions et 6 observations.
 - Séances de conciliation organisées entre le 28 novembre et le 14 décembre 2023.
 - Ajustements du dossier par la Municipalité, tenant compte des oppositions et des données de base mises à jour.
- Examen préalable pour l'enquête complémentaire : dossier transmis le 3 mars 2024 et préavisé par la DGTL le 3 juin 2024.
 - Principal enjeu : un dysfonctionnement du portail cantonal lors de la première enquête a entraîné une remise en question du bilan initialement validé par la DGTL à -16 équivalents habitants. La nouvelle analyse révèle un surdimensionnement, nécessitant une mise en conformité avec la mesure A11 du Plan directeur cantonal.
- Enquête publique complémentaire (22 novembre – 23 décembre 2023) :
 - 6 oppositions et 1 observation reçues.
 - Séances de conciliation tenues entre le 5 février et le 7 avril 2025 pour examiner les oppositions.

Tous les documents concernant les enquêtes publiques, y compris les plans et le règlement, sont disponibles sur le site internet de la Commune :

<https://www.gingins.ch/N509/revision-du-plan-d-affectation-communal-pacom.html>

7. Concertation

La présente révision résulte d'une étroite collaboration entre l'autorité communale et les mandataires. La commission d'aménagement a également été associée à plusieurs étapes clés du processus, en particulier lors de la validation du règlement. Des séances de coordination ont par ailleurs été menées avec les différents services de l'État.

Ces démarches conjointes ont permis de garantir la conformité du PACom aux dispositions légales en vigueur, tant cantonales que fédérales, ainsi qu'aux planifications supérieures.

Enfin, conformément à l'article 2 de la LATC, une séance d'information publique s'est tenue le 4 septembre 2023, en amont de l'enquête publique. À cette occasion, la Municipalité s'est tenue à disposition pour répondre aux questions du public.

8. Conseil communal (Art. 42 LATC)

La Municipalité soumet le dossier au Conseil communal (ci-après : le Conseil) pour adoption. Celui-ci est accompagné du présent préavis, incluant les propositions de réponses aux oppositions ainsi que l'avis du service compétent, conformément aux articles 36 et 37 LATC.

Le Conseil se prononce simultanément sur les réponses aux oppositions et sur le plan d'affectation. Si des modifications susceptibles d'affecter des intérêts dignes de protection sont apportées, elles doivent être soumises au service cantonal compétent pour un examen préalable. Ces adaptations feront ensuite l'objet d'une enquête publique complémentaire, limitée aux éléments modifiés.

En cas d'opposition, le Conseil statue sur les propositions de réponses aux opposants ainsi que sur les éventuelles modifications apportées au projet.

1. Oppositions

Les oppositions et les observations ont été déposées par écrit durant le délai de l'enquête ou de l'enquête complémentaire auprès du Greffe.

Opposition N°1 – Feu William Bally – représenté par Me Jacques Haldy (parcelle N° 250)

Objet de l'opposition :

Déclassement de la parcelle 250 en zone agricole.

L'opposant conteste le déclassement de sa parcelle, qui est partiellement constructible selon le plan de 1982, et reproche à la Commune de s'octroyer des droits à bâtir sur la parcelle 60. Il demande qu'une zone constructible le long de la route de Trélex lui soit attribuée.

À la suite de l'enquête complémentaire, dans un courrier du 12 février 2025, Me Haldy, agissant au nom de la succession de feu William Bally, confirme son opposition au déclassement de la parcelle 250 en zone agricole. Cette décision est d'autant plus contestable que le nouveau bilan révèle un sous-dimensionnement de la zone à bâtir.

Plan des zones de 1982



Proposition de la DGTL



Plan soumis à l'enquête



Figure 1 : Extrait du plan des modifications présentant les surfaces dont l'affectation est modifiée ainsi que du plan d'affectation communal - Plan de Zone - tel que soumis à l'enquête publique. Pour la légende exacte, voir le dossier du PACom.

Éléments de réponse

En application des lois fédérale et cantonale sur l'aménagement du territoire ainsi que du Plan directeur cantonal, les communes ont l'obligation de redimensionner leur zone à bâtir en fonction des besoins en population pour les 15 prochaines années. La mesure A11 du Plan directeur cantonal, ainsi que la directive de la DGTL sur le traitement des zones à bâtir d'habitation et mixtes, définissent les principes à suivre pour ce redimensionnement. Le premier principe consiste à affecter en zone agricole les franges non construites de la zone à bâtir.

La parcelle 250 est partiellement en zone constructible depuis le plan des zones de 1982. En 2013, un projet de construction de villas avec déplacement de la zone constructible vers la route de Trélex a été envisagé, mais n'a pas abouti. En 2018, un échange a eu lieu avec la DGTL à ce sujet, qui a confirmé qu'aucune modification ne serait possible avant la révision du PGA.

Lors de l'examen préalable, tant pour la première enquête que pour l'enquête complémentaire, la Municipalité a soutenu la demande d'échange de zone constructible sur cette parcelle pour deux raisons :

1. Le bilan le permettait.
2. Une cohérence urbanistique était recherchée en privilégiant un front bâti le long de la route de Trélex, plutôt que des constructions isolées adossées à la forêt avec un accès difficilement réalisable.

Cependant, la DGTL a maintenu sa position dans les deux examens préalables, estimant que

« La modification envisagée sur la parcelle 250 consiste à créer une bande de 3'000 m² affectée en zone d'habitation de très faible densité A le long de la route de Trélex. Cette partie de parcelle est actuellement affectée en zone de verdure par le PGA en vigueur. Cela consisterait donc à créer une nouvelle zone à bâtir.

À ce titre, nous vous renvoyons au point 2.3 et 2.4 de l'examen préalable du 31 mars 2022. La création d'une nouvelle zone à bâtir peut être admise lorsqu'un potentiel est mobilisable et lorsque le territoire urbanisé a été densifié et qu'elle se fait dans le prolongement direct du territoire urbanisé. Finalement, la densité d'une nouvelle zone ne peut pas être inférieure à 0.4

Or la parcelle 250 est située hors du territoire urbanisé défini en page 9 du rapport 47 OAT concernant les modifications soumises à l'enquête publique complémentaire. De plus, l'indice minimal ne serait pas atteint....

...Dès lors, cette modification n'est pas admise par la DGTL ».

Pour rappel, cette parcelle est partiellement constructible depuis plus de 40 ans sans qu'aucun projet n'ait été concrétisé. Son reclassement en zone agricole s'inscrit dans les exigences légales de redimensionnement des zones à bâtir.

Au moment de la mise à l'enquête du dossier, aucune intention concrète de projet n'a été portée à la connaissance de la Municipalité.

Afin que le dossier du PACom puisse suivre son cours, il doit être adopté par le Conseil communal, puis transmis au Canton pour approbation. Ce n'est qu'une fois cette approbation obtenue que les héritiers de Feu William Bally pourront, le cas échéant, déposer un recours sur la base de la levée d'opposition émise par le Canton.

Par conséquent, la Municipalité propose de lever l'opposition.

Opposition N° 2 — Leah et David Halpren, représentés par Me Cléa Bouchat (parcelle 66)

Objet de l'opposition

À la suite de l'enquête, les opposants et leur avocat ont contesté le passage de leur parcelle de zone intermédiaire en zone agricole. Sur proposition de son mandataire, la Municipalité a identifié une jurisprudence permettant, sous certaines conditions, d'intégrer cette parcelle au tissu bâti de la zone centrale 15 LAT.

Soumise à la DGTL, cette proposition a été acceptée et intégrée dans le cadre de l'enquête complémentaire.

Plan enquête



Plan enquête complémentaire



Figure 2 : Extrait du plan d'enquête (plan détaillé de la zone centrale 15 LAT) et du plan d'enquête complémentaire, mettant en évidence les surfaces concernées par la modification d'affectation. Pour une légende détaillée, se référer au dossier du PACom.

À la suite de l'enquête complémentaire, dans une nouvelle lettre d'opposition, les opposants et leur avocat saluent le passage de leur parcelle dans le tissu bâti de la zone centrale 15 LAT, mais contestent le caractère trop restrictif des périmètres définis. Une séance de conciliation s'est tenue le mercredi 5 février.

Éléments de réponse

L'intégration de la parcelle 66 à la zone centrale 15 LAT implique son inclusion dans le plan de détail, qui définit précisément la vocation des différents espaces pour chaque parcelle. Il distingue notamment les périmètres des bâtiments existants, les espaces de dégagement, les aménagements extérieurs et les zones de transition paysagère. La même approche a été appliquée à la parcelle 66.

La délimitation de ces espaces a été réalisée en tenant compte, dans la mesure du possible, de l'existant. Après une étude approfondie en concertation avec les opposants et leur avocat, une réponse a été apportée à l'ensemble des points soulevés, justifiant la répartition proposée. Toutefois, Monsieur et Madame Halpren ont décidé de maintenir leur opposition.

Afin de permettre au dossier du PACom de suivre son cours, celui-ci doit être adopté par le Conseil communal et transmis au Canton. Ce n'est qu'après son approbation par le Canton que Monsieur et Madame Halpren pourront déposer un recours.

Par conséquent, la Municipalité propose de lever l'opposition.

Opposition N° 3 - Pierre Schaller

Objet de l'opposition

L'opposant conteste la création de la zone de tourisme et de loisirs, représentée en rose sur le plan « soumis à l'enquête » ci-après. Il demande que cette zone soit reclassée en extension du « Secteur B « Equipements communautaires et sportifs » (indiqué en bleu sur le plan « enquête complémentaire »).

Plan de 1982

Plan soumis à l'enquête

Plan enquête compl.

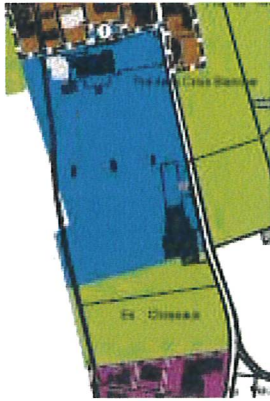


Figure 4 : Extrait du plan des modifications présentant les surfaces dont l'affectation est modifiée ainsi que du plan d'affectation communal - Plan de Zone - tel que soumis à l'enquête publique. Pour la légende exacte, voir le dossier du PACom.

Éléments de réponse

Suite à une séance de conciliation tenue le 3 février 2025, M. Pierre Schaller, satisfait des réponses apportées sur les possibilités offertes par cette nouvelle zone et de la correction apportée à la limite lors de l'enquête complémentaire, a retiré son opposition le jour même.

Opposition N° 4 — Homino SA (parcelle 148)

Objet de l'opposition

Les opposants souhaitent s'assurer que la modification apportée à leur parcelle, à savoir le passage de zone forestière à zone agricole, n'affecte en aucun cas la mention « Non soumis à la LDFR » inscrite au registre foncier pour leur parcelle.

Plan de 1982

Plan soumis à l'enquête

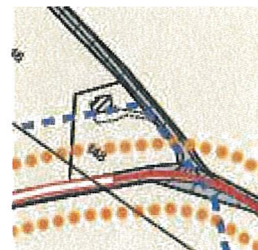
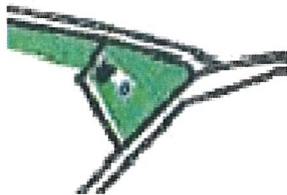


Figure 5 : Extrait du plan des modifications présentant les surfaces dont l'affectation est modifiée ainsi que du plan d'affectation communal - Plan de Zone - tel que soumis à l'enquête publique. Pour la légende exacte, voir le dossier du PACom.

Éléments de réponse

La Municipalité s'est adressée le 30 janvier 2025 à la commission foncière rurale, seule instance compétente pour statuer sur cette demande.

Par courrier du 13 février, la commission foncière rurale a confirmé que cette parcelle restera non soumise à la LDFR, malgré le fait qu'elle restera sise hors de la zone à bâtir.

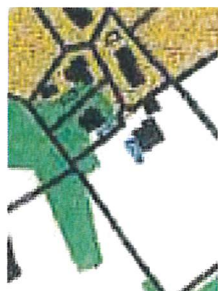
Suite à différentes discussions informelles et échanges de courriers, Homino SA, satisfait des garanties fournies, a levé son opposition par lettre datée du 21 juin 2025.

Opposition N° 5 — Jessica et Olivier Thyssen (parcelle 457)

Objet de l'opposition

Les opposants contestent le reclassement de leur parcelle de zone forestière en zone agricole, soulignant que celle-ci est déjà bâtie. Ils demandent que leur parcelle soit affectée en zone d'habitation de très faible densité LAT A.

Plan de 1982



Plan soumis à l'enquête



Figure 6 : Extrait du plan d'affectation communal - Plan de Zone - tel que soumis à l'enquête publique

Éléments de réponse

Dans le cadre de la révision du PACom, la Commune a procédé à une nouvelle constatation des limites forestières. Pour toutes les zones où l'inspecteur cantonal forestier a réduit l'aire forestière, la DGTL exige que l'espace résiduel soit affecté à la zone agricole.

La Municipalité a consulté à plusieurs reprises la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) - d'abord pour l'examen préalable pour l'enquête initiale, puis celui pour l'enquête complémentaire, puis encore au 2ème semestre 2025 lors d'échanges liés à la demande de révision du bilan par la DGTL - pour demander le reclassement total de la parcelle en zone constructible. Malgré ces démarches, la DGTL a confirmé qu'une telle modification n'était pas possible, car considérée comme la création d'une nouvelle zone à bâtir en dehors du territoire urbanisé, ce qui n'est pas autorisé. De plus, la DGTL perçoit cette démarche comme une tentative de régularisation de constructions, ce qu'elle refuse catégoriquement.

Suite à une séance de conciliation tenue le 28 mars 2025, Olivier et Jessica Thyssen ont décidé de maintenir leur opposition.

Afin que le dossier du PACom puisse suivre son cours, il doit être adopté par le Conseil communal puis transmis au Canton. Ce n'est qu'après l'approbation du PACom par le Canton que Monsieur et Madame Olivier et Jessica Thyssen pourront déposer un recours.

Par conséquent, la Municipalité propose de lever l'opposition.

Opposition N° 6 — Feu Jean-Claude Schaller et Pierre Schaller

Objet de l'opposition

Les opposants contestent le maintien en degré de sensibilité au bruit DS III de la zone d'activités. Ils demandent son passage en degré de sensibilité DS IV, pour être identique à la zone d'utilité publique.

Éléments de réponse

La seule zone en DS IV est celle du stand de tir (zone affectée à des besoins publics 18 LAT). La zone d'utilité publique elle-même est classée en DS III.

À la suite d'une séance tenue le 23 novembre 2023 durant laquelle les opposants ont reçu les explications nécessaires, ils ont levé leur opposition.

Opposition N° 7 — Feu Jean-Claude Schaller et Pierre Schaller (Parcelle 503)

Objet de l'opposition

Les opposants contestent le passage de zone forêt en zone agricole au sud de la parcelle 503 "Prédères", y compris une partie des bâtiments ECA 582c et 583.

Eléments de réponse

Dans le cadre de la révision du PACom, la Commune a procédé à une nouvelle constatation des limites forestières. Pour toutes les zones où l'inspecteur cantonal forestier a réduit l'aire forestière, la DGTL exige que l'espace résiduel soit affecté à la zone agricole.

La parcelle n° 503 comprend un complexe bâti, incluant des habitations (une dizaine d'appartements) et quelques activités tertiaires. Celui-ci a été construit en 1986, ultérieurement au PGA entré en vigueur en 1982.

Étant donné qu'une petite portion de bâtiment est située à cheval sur la zone agricole dans la première enquête de la révision du PACom, il a été proposé dans l'enquête complémentaire, avec l'accord de la DGTL, une mise en conformité par une adaptation minimale de la limite de la zone d'activités économiques 15 LAT au sud, en la calant à la limite des 10 mètres à la lisière forestière, afin que les bâtiments existants soient entièrement intégrés à la zone à bâtir.

À la suite d'une séance tenue le 3 février 2025 durant laquelle les opposants ont reçu les explications nécessaires, ils ont levé leur opposition.

Opposition N° 8 — André et Alexandre Mestral (Parcelle 190)

Objet de l'opposition

Les opposants contestent le passage en zone forestière sylvo-pastorale de leur parcelle, aujourd'hui située en zone agricole protégée.

Eléments de réponse

Les pâturages boisés de la Gingine et du Pontet doivent être affectés en aire forestière sylvo-pastorale 18 LAT conformément à la demande cantonale (préavis du 31.03.2022).

La délimitation de cette aire, initialement incorrecte dans le projet soumis à l'enquête publique en raison d'une surinterprétation du préavis d'examen préalable, a été précisée en concertation avec la Direction générale de l'environnement (DGE) - Forêt.

Ainsi la parcelle 190, dans le cadre de l'enquête complémentaire, passe d'aire forestière sylvo-pastorale en zone agricole protégée.

À la suite de l'enquête complémentaire, les opposants ont levé leur opposition par courrier daté du 15 février 2025.

Opposition N° 9 — Jean Weber (Parcelle 365)

Objet de l'opposition

Jean Weber conteste le passage en zone forestière sylvo-pastorale de sa parcelle, aujourd'hui située en zone agricole protégée.

Eléments de réponse

Les pâturages boisés de la Gingine et du Pontet doivent être affectés en aire forestière sylvo-pastorale 18 LAT conformément à la demande cantonale (préavis du 31.03.2022).

La délimitation de cette aire, initialement incorrecte dans le projet soumis à l'enquête publique en raison d'une surinterprétation du préavis d'examen préalable, a été précisée en concertation avec la Direction générale de l'environnement (DGE) - Forêt.

Ainsi la parcelle 365, dans le cadre de l'enquête complémentaire, passe d'aire forestière sylvo-pastorale en zone agricole protégée.

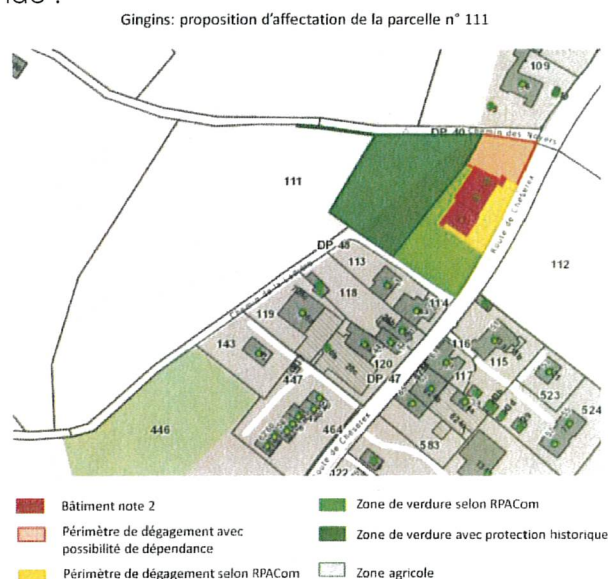
À la suite de l'enquête complémentaire, Jean Weber a levé son opposition.

Opposition N° 10 — Serge Bally (Parcelle 111)

Objet de l'opposition

Serge Bally conteste d'une part le maintien en zone agricole du jardin historique ICOMOS, et d'autre part, demande que la zone située à l'est du bâtiment, dans laquelle est prévu un parking semi-enterré pour le projet de réhabilitation de ce patrimoine, parking qui a fait l'objet d'ailleurs d'une dérogation lors de l'enquête, soit attribuée à une zone permettant ce type de construction.

Plan illustrant la demande :



Plan de 1982



Plan soumis à l'enquête



Plan enquête compl.



Éléments de réponse

À l'exception du périmètre situé en zone du bourg selon le plan de 1982, la parcelle 111 est entièrement située en zone agricole.

Serge Bally demande la création d'une nouvelle zone de verdure sur la zone agricole. Cependant, étant donné que la zone de verdure est classée comme zone à bâtir 15 LAT, cette modification ne peut être acceptée. De plus, cette parcelle est définie comme surface d'assolement (SDA), et toute emprise sur les SDA est par conséquent refusée.

En effet, l'article 30 OAT autorise l'empiètement sur les SDA "lorsqu'un objectif que le canton également estime important ne peut pas être atteint judicieusement sans recourir aux surfaces d'assolement" et "lorsqu'il peut être assuré que les surfaces sollicitées seront utilisées de manière optimale selon l'état des connaissances". Les objectifs jugés importants par le canton, énoncés dans la mesure F12 du plan directeur cantonal, ne s'appliquent pas au présent cas.

Serge Bally demande également que la partie située à l'est des bâtiments se trouve dans une aire permettant la construction de dépendances. Afin de permettre la construction d'un parking semi-enterré ou enterré à l'est de la parcelle n° 111, projet ayant obtenu l'accord de la Municipalité par dérogation, l'aire concernée passe de "périmètre de transition paysagère" à "aire des aménagements extérieurs", ce qui permet la construction de dépendances de type garage. Cette modification ne modifie en rien les capacités constructives et a été discutée et acceptée par la DGTL.

Dans une lettre recommandée datée du 12 décembre 2024, Serge Bally reconnaît que l'enquête complémentaire permet de répondre effectivement à l'un des points de son opposition. Toutefois, il maintient son opposition concernant la partie nord, classée en zone agricole, qui ne répond pas à l'impératif de conservation du jardin historique ICOMOS.

Afin que le dossier du PACom puisse suivre son cours, il doit être adopté par le Conseil communal et transmis au canton. Ce n'est qu'après l'approbation du PACom par le canton que Serge Bally pourra déposer un recours.

Par conséquent, la Municipalité propose de lever l'opposition.

Opposition N° 11 — Aude Agry et Xavier Schmutz (DDP 257 sur parcelle 60)

Objet de l'opposition

Les opposants contestent l'aménagement prévu de la parcelle 60, soit l'extension de la zone centrale 15 LAT. La Commune ne les a pas informés, lors de leur achat du bâtiment et de la reprise du DDP, de l'intention de construire aux environs, et qu'elle a d'autre part déclassé des zones constructibles en zones agricoles ailleurs sur la commune.

D'autre part, ils mentionnent qu'un projet de partenariat avec Le Parc Jura Vaudois avait été présenté en juin 2022 pour justement préserver cette zone verte de la parcelle 60.

Éléments de réponse

La Commune souhaitait développer une offre de logements à loyers modérés au cœur du village, afin de favoriser le maintien d'une population jeune et diversifiée sur son territoire. Toutefois, le centre bourg ne disposant plus de parcelles constructibles pouvant accueillir un tel projet, la seule solution envisageable consistait à envisager une extension limitée de la zone centrale 15 LAT.

Cette extension se justifiait lors de l'enquête publique, en raison d'un sous-dimensionnement des zones à bâtir d'habitation et mixtes tel que relevé dans le bilan établi après planification (cf. chapitre 6.3), ainsi que d'une densification déjà maximale du tissu urbain existant (IUS minimal de 0.4), conformément aux critères du Plan directeur cantonal (PDCn).

Dans cette optique, la Commune avait envisagé une extension modérée de la zone centrale 15 LAT sur la parcelle n° 60, propriété communale, située en continuité directe avec le tissu bâti existant au sud du village.

Particulièrement bien située, cette parcelle représentait une opportunité pour revaloriser l'entrée sud du bourg, tout en limitant les frais d'équipement. L'accès s'effectuait depuis la route de Chiblins. Deux périmètres constructibles longeant la route avaient été définis : l'un au nord, pouvant accueillir une SPd maximale de 900 m² (dont 300 m² correspondant au bâtiment existant), l'autre au sud, avec une SPd maximale de 800 m². Ces périmètres laissaient une certaine flexibilité quant à l'implantation et l'orientation des futurs bâtiments. Un périmètre de dégagement, situé au nord des zones constructibles, devait permettre de gérer le stationnement et les circulations, tandis qu'un périmètre dédié aux aménagements extérieurs assurait la transition avec la zone de verdure adjacente.

Cependant, l'examen préalable complémentaire du projet d'enquête publique n° 2 a révélé un dysfonctionnement du portail cantonal, ayant conduit à une réévaluation du bilan initial de -16, lequel indiquait désormais un surdimensionnement. Cette nouvelle situation a contraint l'Autorité communale à renoncer à son projet initial, celui-ci ne répondant plus aux exigences de la mesure A11 du Plan directeur cantonal.

Plan soumis à l'enquête



Plan enquête complémentaire



À la suite de cette enquête complémentaire, les opposants, par lettre du 15 février 2025, soulignent qu'ils sont satisfaits que la zone de verdure soit maintenue, mais ne mentionnent pas clairement qu'ils retirent leur opposition.

Afin que le dossier du PACom puisse suivre son cours, il doit être adopté par le Conseil communal et transmis au canton. Ce n'est qu'après l'approbation du PACom par le canton que Madame Aude Agry et Monsieur Xavier Schmutz pourront déposer un recours.

Par conséquent, la Municipalité propose de lever l'opposition.

Opposition N° 12 — KF Stiftung, Max et Ulrike Kolb, Manon Kolb, représenté par Me Favre, (Parcelle 111)

Objet de l'opposition

Les opposants contestent la modification d'une partie des extérieurs de la parcelle 111, soit le passage d'une partie du périmètre de transition paysagère en périmètre des aménagements extérieurs, ce qui permettrait des constructions souterraines.

Plan de 1982



Plan soumis à l'enquête



Plan enquête compl.



Eléments de réponse

Afin de permettre la construction d'un parking semi-enterré ou enterré sur la partie est de la parcelle n° 111 – projet mis à l'enquête en 2023 et approuvé par la Municipalité par le biais d'une dérogation, le secteur concerné est reclassé de « périmètre de transition paysagère » en « aire des aménagements extérieurs », cette dernière autorisant la construction de dépendances telles que des garages. Ce reclassement n'induit aucune modification des droits à bâtir. La modification a été discutée avec la DGTL, qui l'a validée.

Suite à une séance de conciliation tenue le 7 avril 2025, les opposants ont décidé de maintenir leur opposition, celle-ci étant d'ailleurs liée à une autre opposition qu'ils avaient déposée antérieurement suite à l'enquête déposée par le propriétaire de la parcelle n° 111 et pour laquelle un recours a été déposé auprès de la CDAP.

Afin que le dossier du PACom puisse suivre son cours, il doit être adopté par le Conseil communal et transmis au canton. Ce n'est qu'après l'approbation du PACom par le canton que KF Stiftung, Monsieur et Madame Max et Ulrike Kolb, Madame Manon Kolb pourront déposer un recours.

Par conséquent, la Municipalité propose de lever l'opposition.

Opposition N° 13 – Swisssdom SA, représenté par Me Tièche, (Parcelle 212)

Objet de l'opposition

Lors de la première enquête publique du PACom, une densification à 0.4 du secteur Vy-de-l'Etraz avait été annoncée, semblant résulter d'une volonté cantonale, appuyée par l'intervention de M. Turatti, directeur de la DGTL. Lors de l'enquête complémentaire, l'indice d'utilisation du sol (IUS) a été réduit à 0.2 sans explication, ni décision préalable du Canton, selon les opposants.

Les opposants, s'appuyant notamment sur la réduction du CUS de 0.4 à 0.2, émettent des critiques à l'égard de la révision du plan d'affectation dans son ensemble. Selon eux, le PACom ne ferait que reconduire globalement la réglementation actuelle, sans exploiter pleinement le potentiel constructible du territoire, ce qui freinerait le développement futur de la commune.

Dans leurs conclusions, ils estiment que la version actuelle du PACom pourrait avoir un impact défavorable sur l'évolution de la commune et sur la qualité de vie de ses habitants. Ils considèrent dès lors qu'une révision approfondie du document s'impose.

Eléments de réponse

Les principes de base de l'élaboration d'un PACom sont mentionnés aux points 1 à 3 du présent préavis.

Concernant le point plus précis du changement du CUS remis en question par les opposants, il est nécessaire de donner plus d'explications.

Conformément aux directives cantonales, les communes doivent définir leur territoire urbanisé, qui sert de référence pour le redimensionnement. Les parcelles non bâties situées en dehors de ce périmètre sont ainsi prioritaires pour un éventuel dézonage. Le premier périmètre pour le territoire urbanisé proposé par la Commune, centré sur le Bourg, a été refusé par le Canton, qui a imposé l'intégration du secteur Vy-de-l'Etraz.

Afin de répondre au besoin en logements à loyers modérés pour les familles, la Commune a envisagé une extension de la zone à bâtir (zone centrale 15 LAT A - parcelle 60), faute de terrains constructibles disponibles.

Selon les directives cantonales, toute extension de la zone à bâtir doit répondre à plusieurs critères. Parmi eux, il est nécessaire de démontrer que l'ensemble du territoire urbanisé a été pleinement densifié, avec un IUS minimum de 0.4 sur tout le périmètre. La densification du secteur Vy-de-l'Etraz a donc été proposée, non par volonté communale, mais en conséquence directe de la méthode imposée par le Canton.

Une simulation réalisée à l'aide de l'outil en ligne cantonal a confirmé que cet indice permettait d'atteindre l'objectif de redimensionnement. Cette approche a abouti à un bilan de -16 équivalents habitants, validé par le Canton.

Toutefois, une erreur informatique a entraîné l'absence d'enregistrement de la modification sur certaines parcelles, une anomalie qui n'a été détectée ni par le bureau GEA, ni par la Commune, ni par le Canton.

Par la suite, dans son préavis du 06.06.2024 concernant l'enquête complémentaire, le Canton a mentionné que le bilan présenté ne correspondait pas à celui validé et intégré au dossier d'enquête publique.

Le nouveau bilan, après correction et intégration de toutes les parcelles, présente un surdimensionnement de la commune.

La Commune a choisi de ne pas imposer un PACom avec un surdimensionnement (+45 selon bilan corrigé), afin d'éviter un blocage du plan par le Canton, ce qui aurait compromis tous les projets et toute souplesse réglementaire.

Une séance de conciliation a eu lieu le 10 mars 2025, lors de laquelle toutes les explications ont été fournies. De plus, tous les documents d'enquête ont été remis pour consultation à disposition de Swisssdom SA le 25 mars 2025.

Afin que le dossier du PACom puisse suivre son cours, il doit être adopté par le Conseil communal et transmis au canton. Ce n'est qu'après l'approbation du PACom par le canton que Swisssdom SA pourra déposer un recours.

Par conséquent, la Municipalité propose de lever l'opposition.

Conclusion

La Municipalité vous prie en conséquence :

- Vu le préavis municipal N° 63/2026 du 9 février 2026 ;
- Entendu le rapport de la commission ad hoc ;
- Considérant que l'objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour ;

1. De bien vouloir lever les oppositions suivantes à l'encontre du Plan d'affectation communal (PACom) :

- Succession de Feu Monsieur William Bally
- Monsieur et Madame David et Leah Halpren
- Monsieur et Madame Olivier et Jessica Thyssen
- Monsieur Serge Bally
- Monsieur Xavier Schmutz et Madame Aude Agry
- KF Stiftung, Max et Ulrike Kolb, Manon Kolb
- Swisssdom SA

2. D'adopter le PACom et son règlement tels que déposés à l'enquête publique, avec les modifications contenues dans l'enquête complémentaire.

3. D'autoriser la Municipalité à entreprendre toute démarche pour mener ce projet à terme et, le cas échéant, à plaider devant toute instance dans cette affaire.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité le 9 février 2026 pour être soumis au Conseil communal le 25 février 2026.

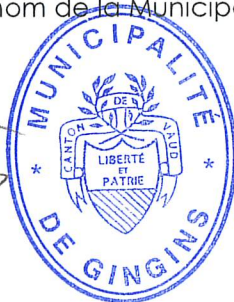
Nous vous adressons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, nos meilleures salutations.

Au nom de la Municipalité

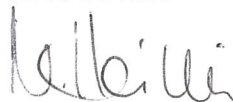
Le Syndic



Hans Brunner



La Secrétaire



Nathalie Heinis