

# Gingins

Plan d'affectation communal

Présentation de la révision

**Information publique**  
**4 septembre 2023**



valotton et chanard SA architectes-urbanistes FSU





## **■** Ordre du jour

**01** Introduction DGTL

---

**02** Historique communal

---

**03** Projet de PACom

---

**04** Enquête publique

---

**05** Suite de la procédure

---

**06** Questions

---

# 01 | Introduction DGTL

## 02 | Historique communal

**2014**

*entrée en vigueur de la LAT et de l'Ordonnance d'application révisées*



**2018**

*entrée en vigueur de la 4<sup>e</sup> adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn) et de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LATC)*



- 1982 Approbation PGA Gingins
- 1996 Approbation PPA "Zone du Bourg"
- 2005 Approbation du Plan directeur communal de Gingins
- 2009 Approbation du Plan directeur localisé de Gingins
- 2019 Lancement du plan d'affectation communal (PACom) (révision du PGA)
- 2019 Pré-étude communale et convention de subventionnement cantonal
- 2020 Phase 1 - **Examen préliminaire** du PACom par les services cantonaux
- 2022 Phase 2 - **Examen préalable** du PACom par les services cantonaux
- 2023 Phase 3 - **Mise à l'enquête publique** du PACom du **25.08 au 25.09.2023**

## 03 | Projet de PACom

**Assurer une *occupation mesurée et rationnelle* du sol,  
un *aménagement cohérent* et un *développement durable* de la commune**

En créant et maintenant un milieu *harmonieusement bâti*

En protégeant et en mettant en valeur le *paysage et le patrimoine* de la commune

En assurant la *qualité des constructions*

En tenant compte des *inventaires de protection*

## ■ Objectifs de la révision

- Considérer les besoins et projets communaux
- Actualiser le règlement
- Etablir un plan détaillé de la zone du Bourg
- Analyser les planifications de détail (PQ-PPA)
- Redimensionner la zone à bâtir
- Mettre à jour les inventaires protection (biotopes, dangers naturels, ERE, etc.)
- Délimiter l'aire forestière
- Entreprendre les adaptations formelles (NORMAT2)




## I Rôle et contenu du PCom

- Règle le mode d'utilisation du sol en définissant des zones sur tout le territoire communal,
- Définit la mesure d'utilisation du sol,
- Doit être révisé tous les 15 ans.

## I Rôle et contenu du PACom

- Règle le mode d'utilisation du sol en définissant des zones sur tout le territoire communal,
- Définit la mesure d'utilisation du sol,
- Doit être révisé tous les 15 ans.

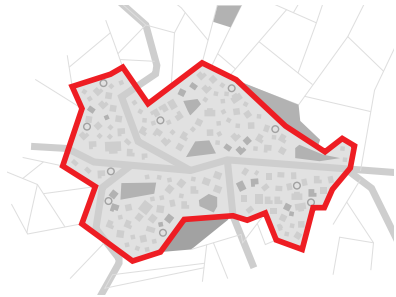
### Composition du dossier

	<b>Plan d'affectation</b>	1:20'000, 1:5'000 1:1'000 Lisières forestières	Documents liants pour les propriétaires
	<b>Règlement</b>	RPA	
	<b>Rapport 47 OAT</b>	Rapport Annexes	Documents non liants



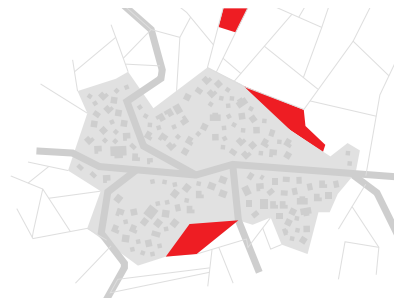


# Redimensionnement de la zone à bâtir



## Étape 1 | Vision communale à 15-25 ans

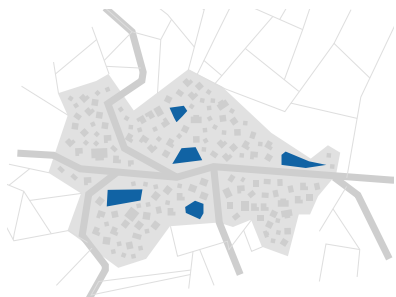
- Délimiter le territoire urbanisé
- Effectuer le bilan du dimensionnement de la zone à bâtir (besoins et capacités d'accueil)
- Élaborer la vision communale à 15-25 ans



## Étape 2 | 5 principes de redimensionnement

(mesure A11 PDCn)

- Dézoner les franges hors des centres et des territoires urbanisés
- Traiter les petites zones à bâtir et évaluer la pertinence d'un maintien en zone à bâtir
- Affecter en zone agricole les espaces vides de plus de 2'500 m<sup>2</sup>
- Mener une réflexion qualitative sur le tissu bâti et les espaces vides (zone de protection, aires inconstructibles)
- Assurer la disponibilité des terrains libres (52 LATC)



## Redimensionnement de la zone à bâtir

14

### Territoire urbanisé : où le développement se concentre



## Bilan des réserves avant planification

### Capacité d'accueil



surfaces constructibles  
dédiées à l'habitat

## Bilan des réserves avant planification

**Capacité d'accueil**



surfaces constructibles  
dédiées à l'habitat

–

**Besoins au  
moment du bilan**



potentiel octroyé par le  
plan directeur cantonal

## Bilan des réserves avant planification

Capacité d'accueil



surfaces constructibles  
dédiées à l'habitat

–

Besoins au  
moment du bilan



potentiel octroyé par le  
plan directeur cantonal

= **Surdimensionnement**



calculé en équivalents habitants  
(50 m<sup>2</sup> / habitant)

## Bilan des réserves avant planification

### Capacité d'accueil



surfaces constructibles  
dédiées à l'habitat

## Bilan avant révision pour Gingins

291 habitants

## Bilan des réserves avant planification

Capacité d'accueil



surfaces constructibles  
dédiées à l'habitat

-

Besoins au  
moment du bilan



potentiel octroyé par le  
plan directeur cantonal

Bilan avant révision  
pour Gingins

291 habitants

**192 habitants**

## Bilan des réserves avant planification

Capacité d'accueil



surfaces constructibles  
dédiées à l'habitat

–

Besoins au  
moment du bilan



potentiel octroyé par le  
plan directeur cantonal

= **Surdimensionnement**



calculé en équivalents habitants  
(50 m<sup>2</sup> / habitant)

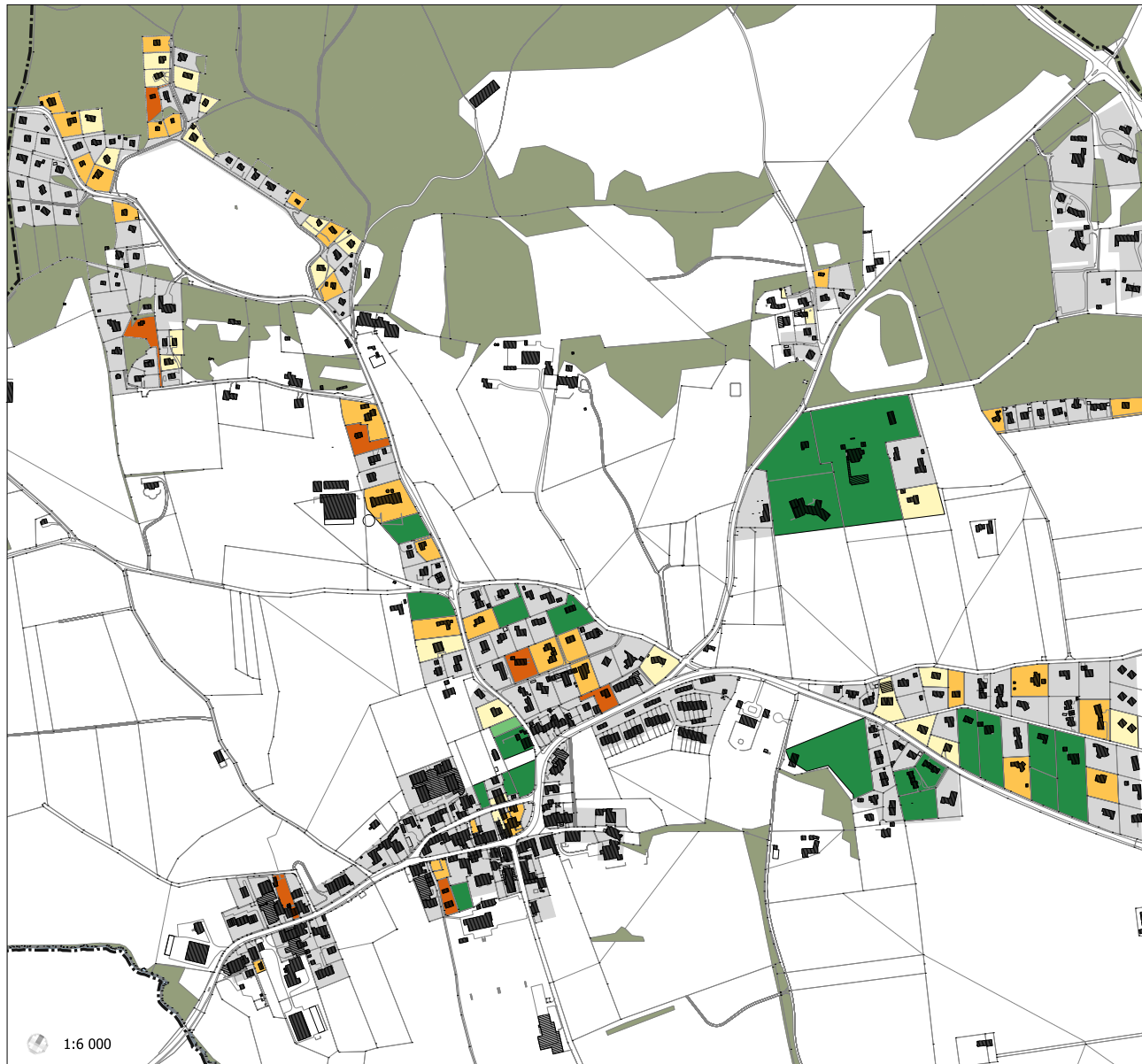
## Bilan avant révision pour Gingins

291 habitants

192 habitants

**99 habitants**

## Bilan des réserves avant planification



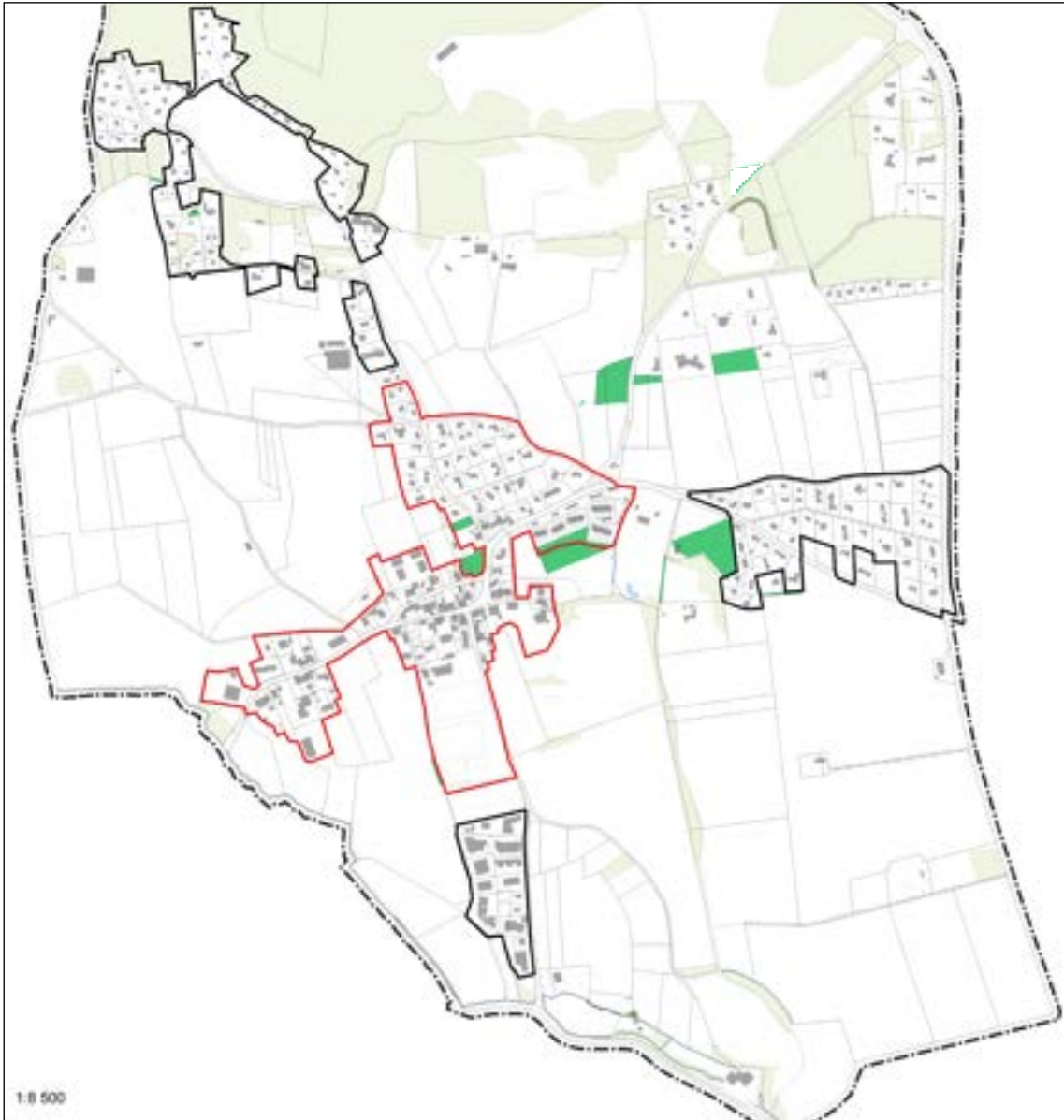
### réserve

- < 50 m<sup>2</sup> SPd
- entre 50 et 150 m<sup>2</sup> SPd
- > 150 m<sup>2</sup> SPd

### potentiel de densification

- < 50 m<sup>2</sup> SPd
- entre 50 et 150 m<sup>2</sup> SPd
- > 150 m<sup>2</sup> SPd

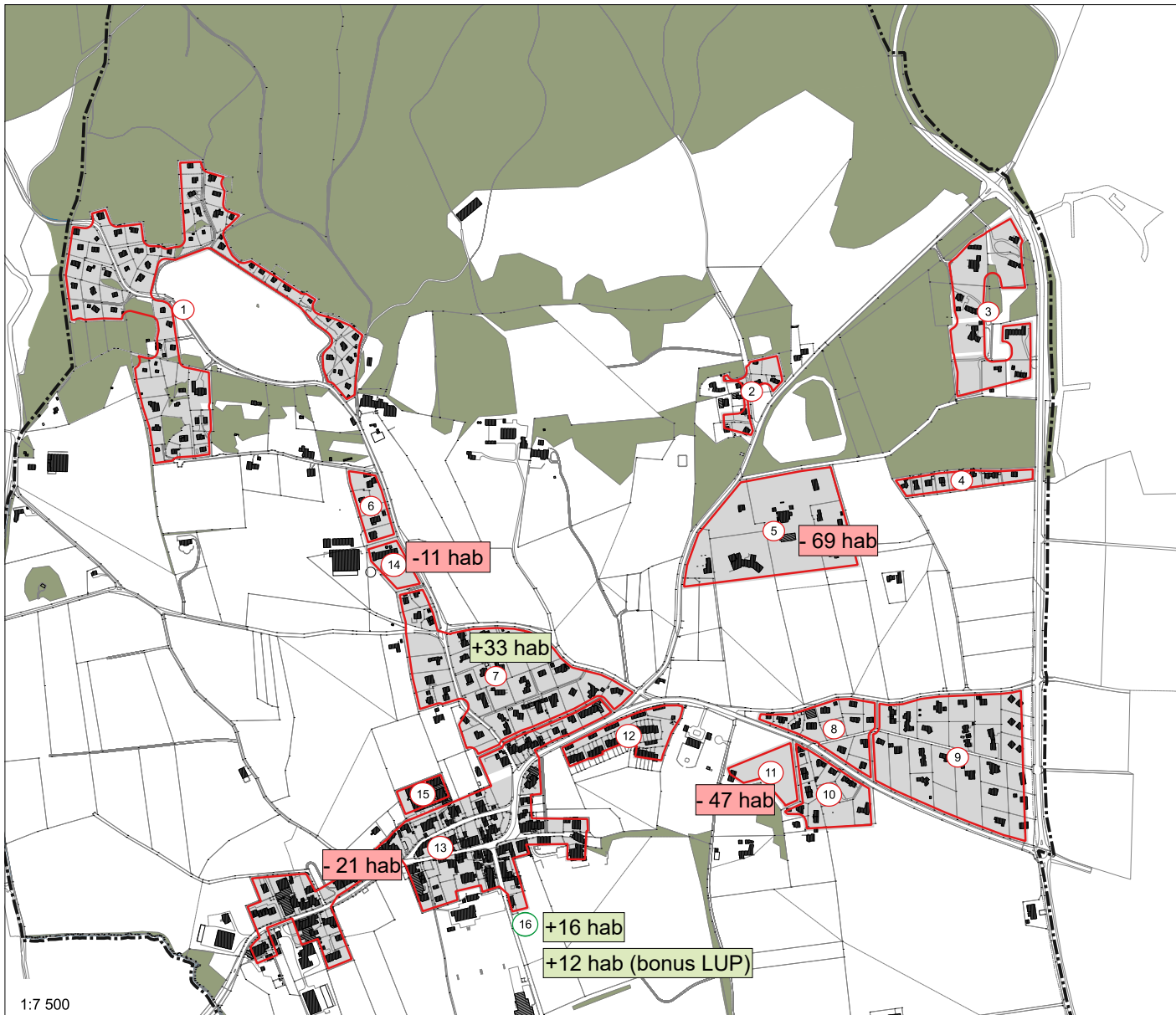
## Redimensionnement de la zone à bâtir



**■** Parcelles ou portions de parcelles déclassées *en zone agricole*

# Redimensionnement de la zone à bâtir

## Redimensionnement de la zone à bâtir

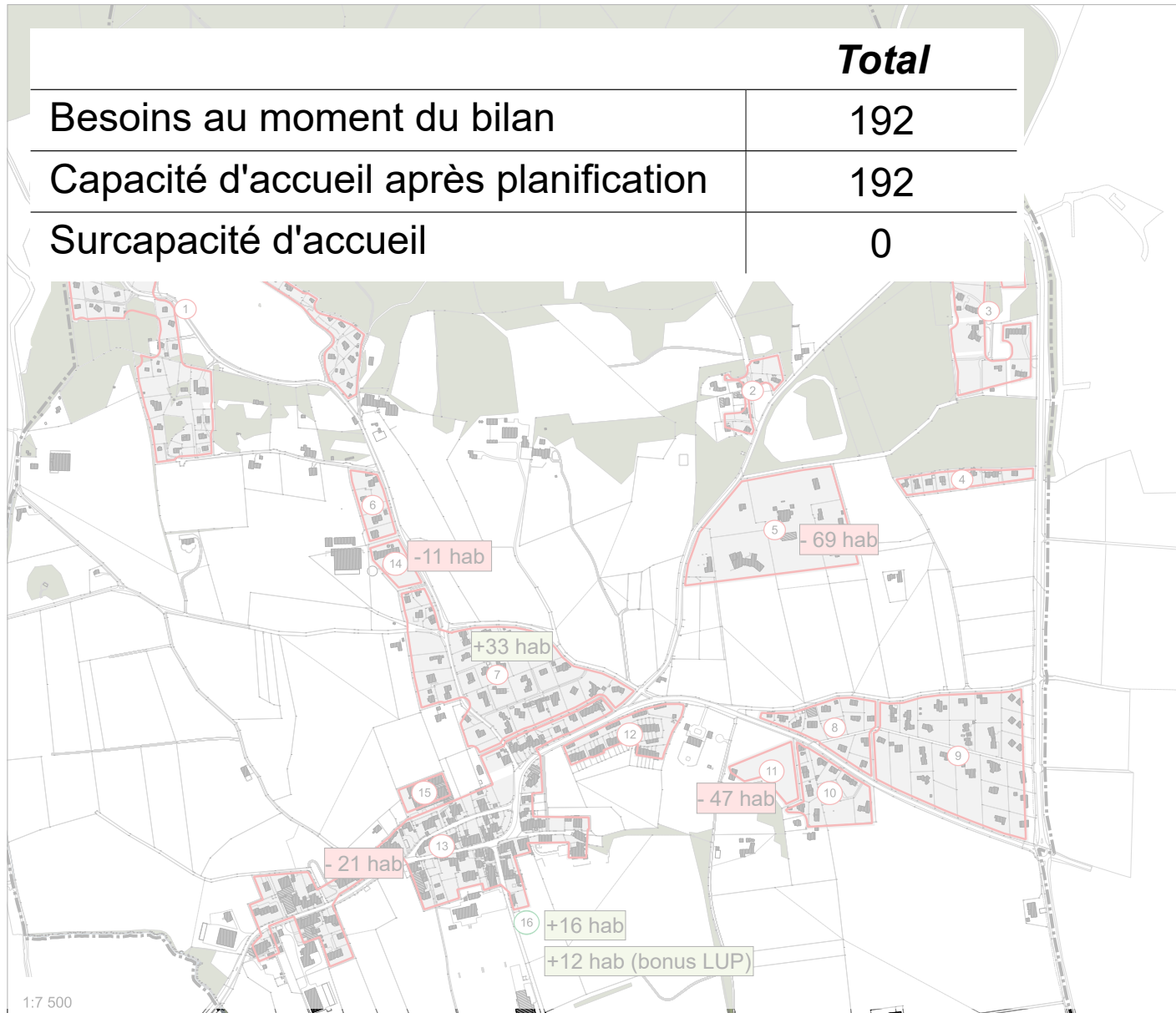


Sect.5	- 69
Sect.11	- 47
Sect.13	- 21
Sect.14	- 11
Sect.7	+33
Sect.16	+16
<b>TOTAL</b>	<b>- 99</b>

= chiffre du  
surdimensionnement
















**+12 bonus LUP**

## Bilan final après planification



# I Définition des zones (NORMAT2)

## affectation principale

	zone centrale 15 LAT (voir plan détaillé de la zone centrale 15 LAT)		zone affectée à des besoins publics 18 LAT
	zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - A		zone de verdure 15 LAT - A
	zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - B		zone de verdure 15 LAT - B
	zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - C		zone agricole 16 LAT
	zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - D		zone des eaux 17 LAT
	zone d'activités économiques 15 LAT		zone de desserte 15 LAT
	zone de tourisme et de loisirs 15 LAT		zone de desserte 18 LAT
	zone affectée à des besoins publics 15 LAT - secteur A "Constructions communautaires et EMS" - secteur B "Equipements communautaires et sportifs" - secteur C "Déchèterie et traitement des eaux"		

## ■ Définition des zones (NORMAT2)

■ zone centrale 15 LAT -  
(bourg historique)

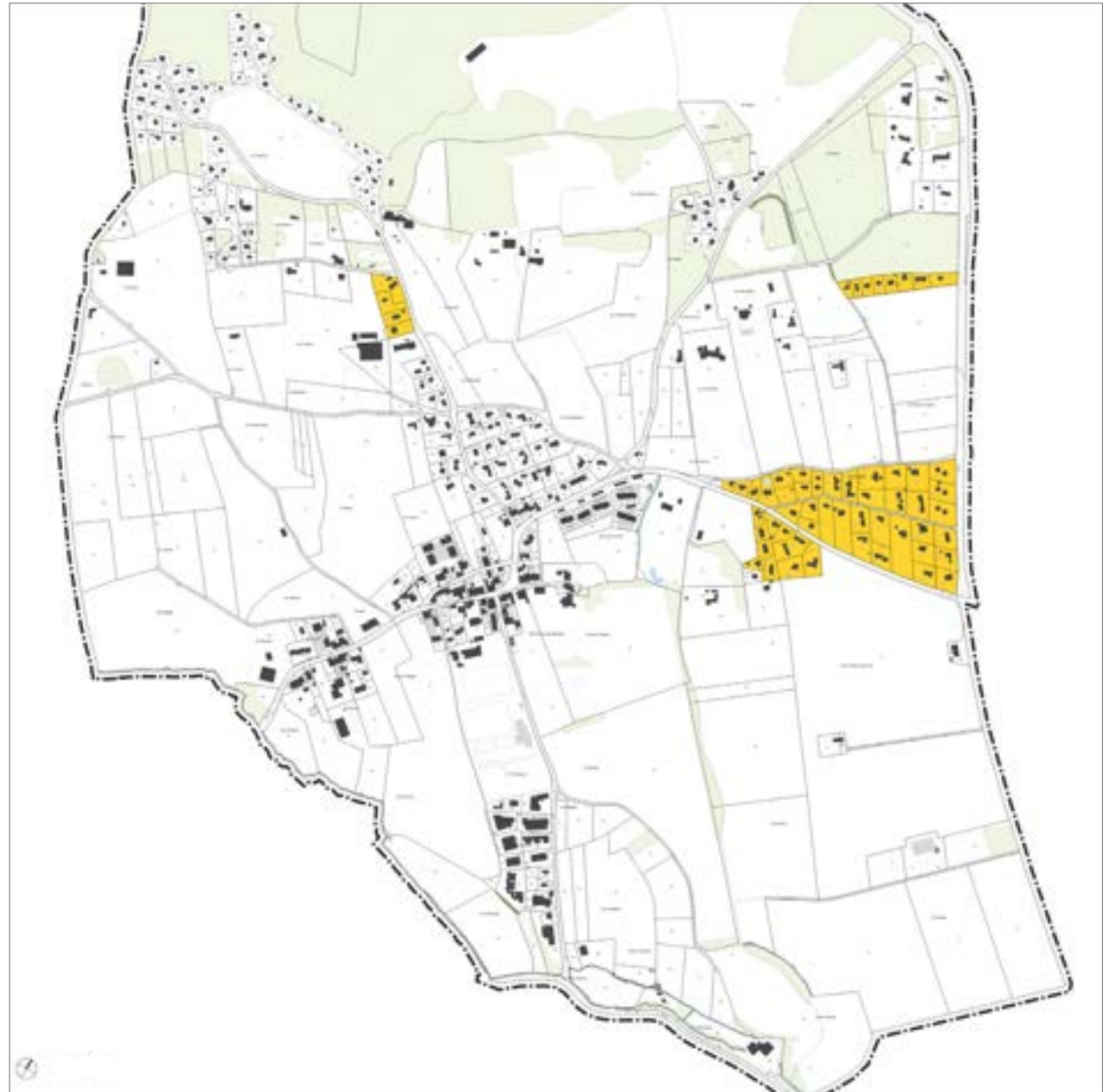
<b>Identité</b>	Noyau historique périmètre ISOS
<b>Destination</b>	Habitation Activités moyennement gênantes
<b>Densité</b>	-> Plan détaillé



## ■ Définition des zones (NORMAT2)

■ zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - A

<b>Identité</b>	Habitation
<b>Destination</b>	Habitation Activités non gênantes
<b>IUS</b>	0.2
<b>Hauteur</b>	7 m acrotère 9 m faîte



## ■ Définition des zones (NORMAT2)

■ zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - B

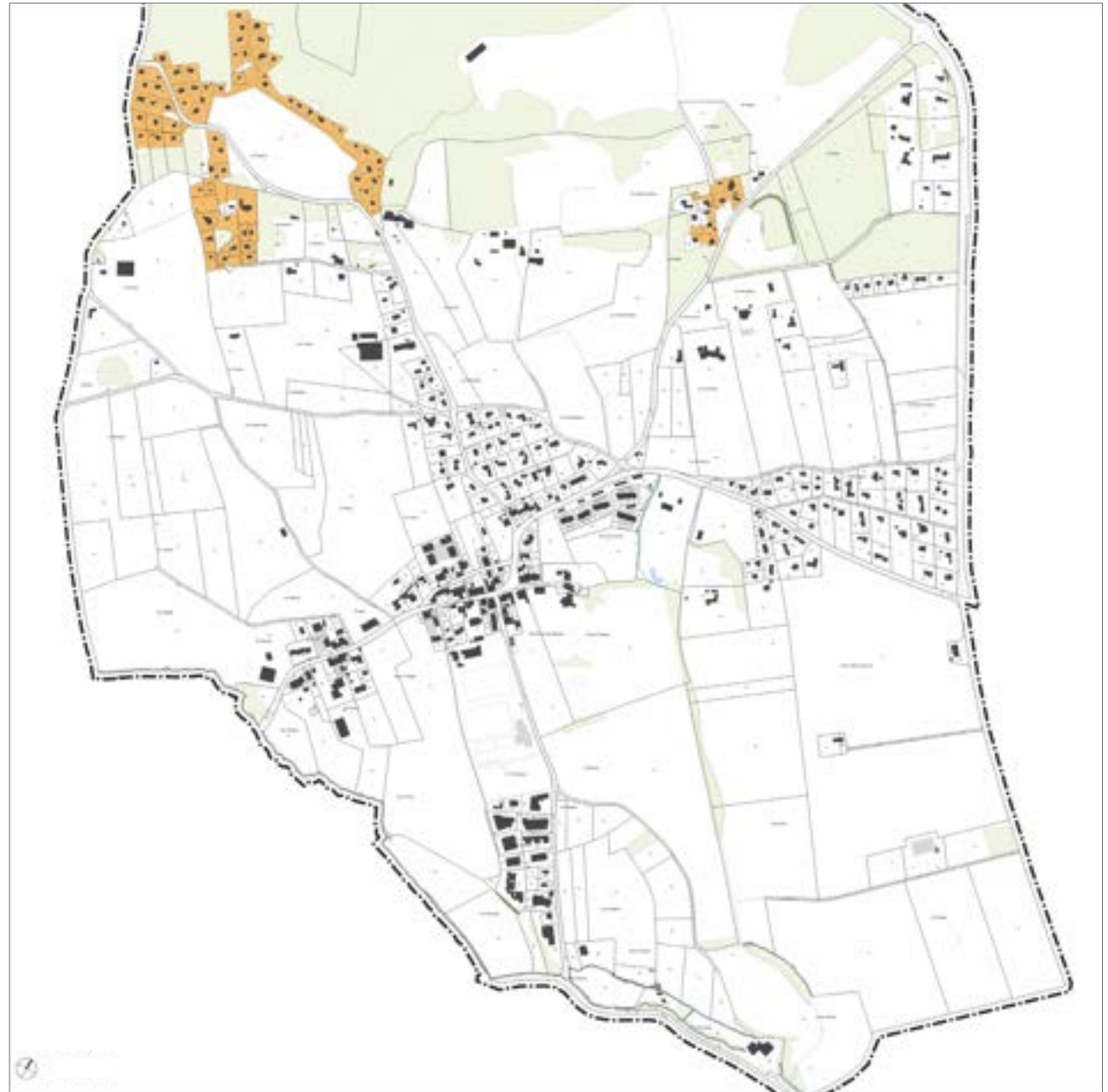
<b>Identité</b>	Habitation
<b>Destination</b>	Habitation Activités non gênantes
<b>IUS</b>	0.4
<b>Hauteur</b>	7 m acrotère 9 m faîte



## ■ Définition des zones (NORMAT2)

■ zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - C

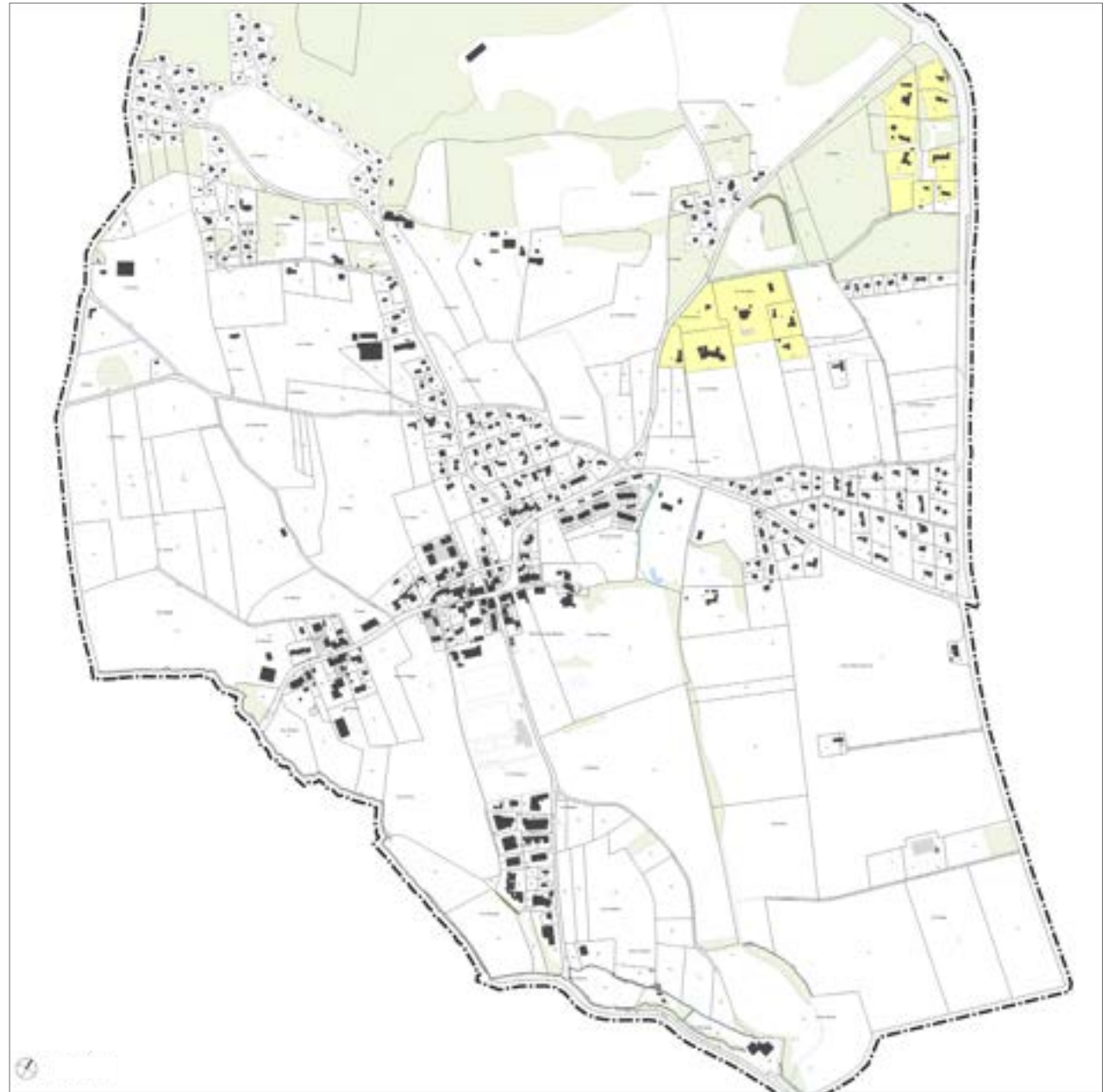
<b>Identité</b>	Habitation
<b>Destination</b>	Habitation Activités non gênantes
<b>IUS</b>	0.2
<b>Hauteur</b>	9 m faîte



## ■ Définition des zones (NORMAT2)

■ zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - D

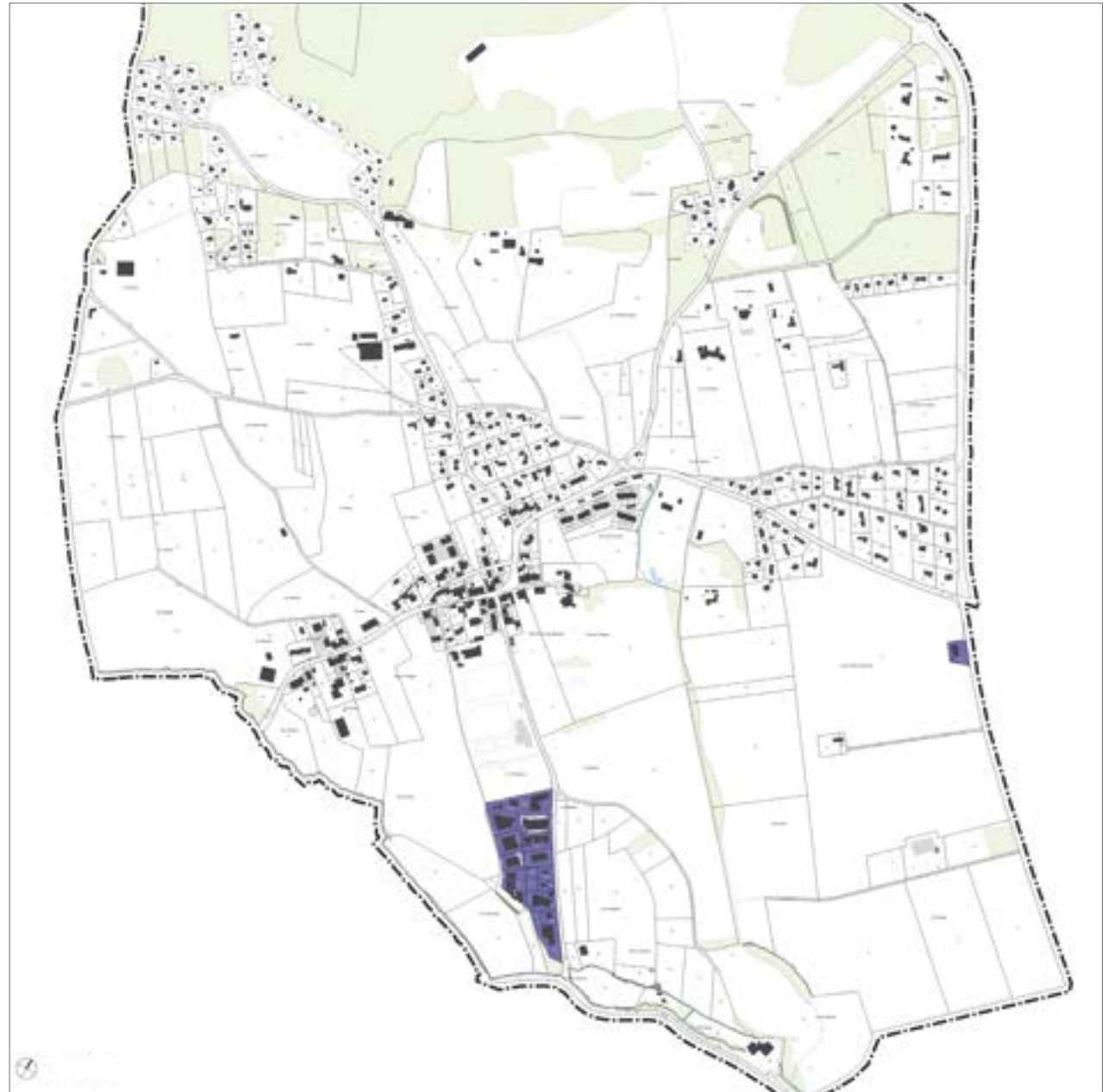
<b>Identité</b>	Habitation
<b>Destination</b>	Habitation Activités non gênantes
<b>IUS</b>	0.1
<b>Hauteur</b>	8 m acrotère 10 m faîte



## ■ Définition des zones (NORMAT2)

■ zone d'activités économiques 15 LAT

<b>Identité</b>	Activités
<b>Destination</b>	Activités commerciales, artisanales et tertiaires Activités moyennement gênantes compatibles.
<b>IVB</b>	4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Hauteur</b>	9 m acrotère 10 m faîte



## ■ Définition des zones (NORMAT2)

■ zone de tourisme et de loisirs 15 LAT

<b>Identité</b>	Sport et loisirs
<b>Destination</b>	Activités de loisirs et de sports Structures d'hébergement ou de restauration en lien avec ces activités.
<b>IOS</b>	0.6
<b>Hauteur</b>	alt. 532 msm acrotère



## ■ Définition des zones (NORMAT2)

■ zone affectée à des besoins publics 15 LAT

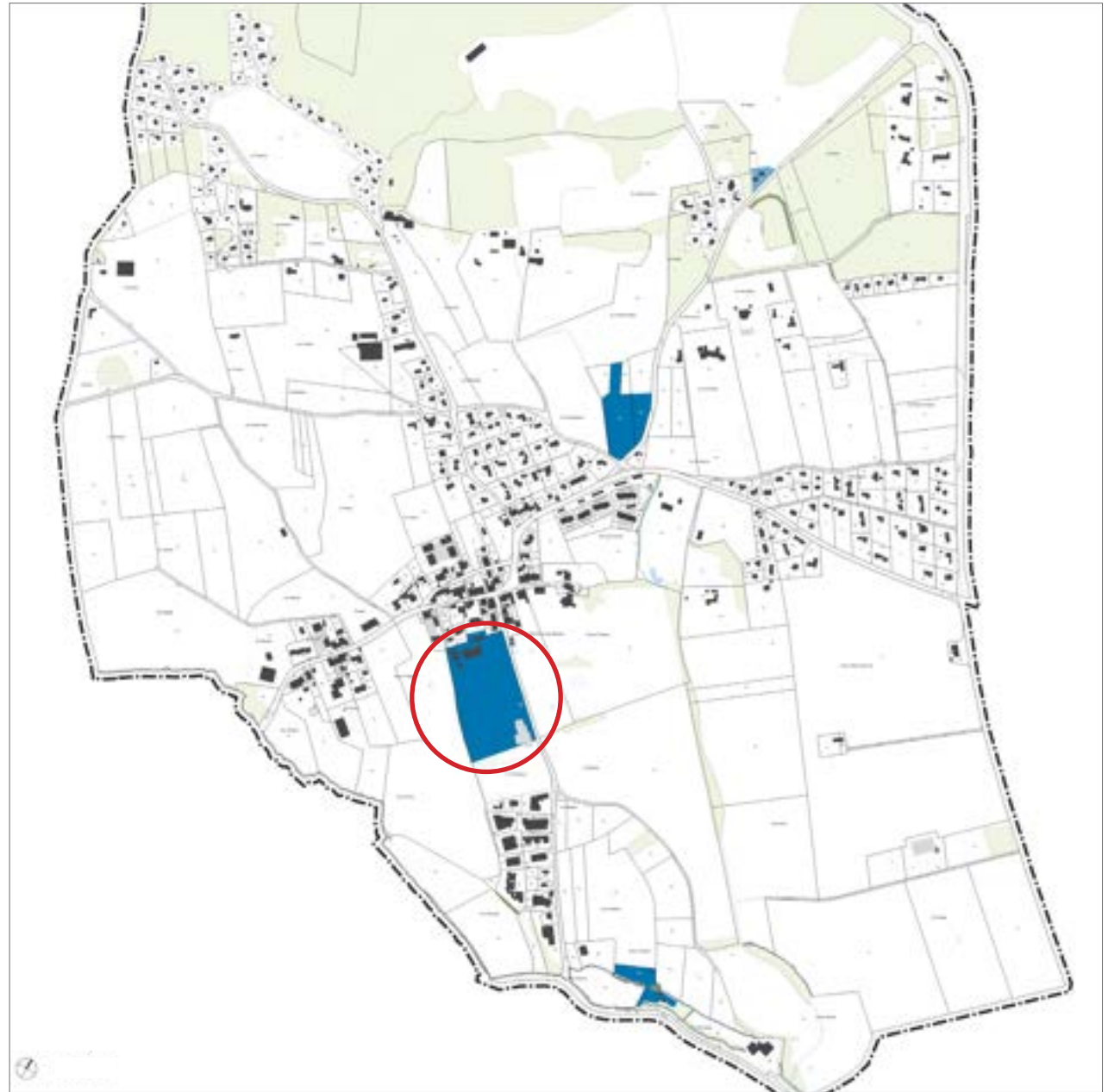
<b>Identité</b>	Utilité publique
<b>Destination</b>	Cimetière, établissement EMS et appartements protégés
<b>IVB</b>	4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Hauteur</b>	10 m acrotère 15 m faîte



## ■ Définition des zones (NORMAT2)

■ zone affectée à des besoins publics 15 LAT

<b>Identité</b>	Utilité publique
<b>Destination</b>	Activités communautaires, de sport, de loisirs et culturelles Stationnement public.
<b>IVB</b>	2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Hauteur</b>	10 m acrotère 15 m faîte



## ■ Définition des zones (NORMAT2)

■ zone affectée à des besoins publics 15 LAT

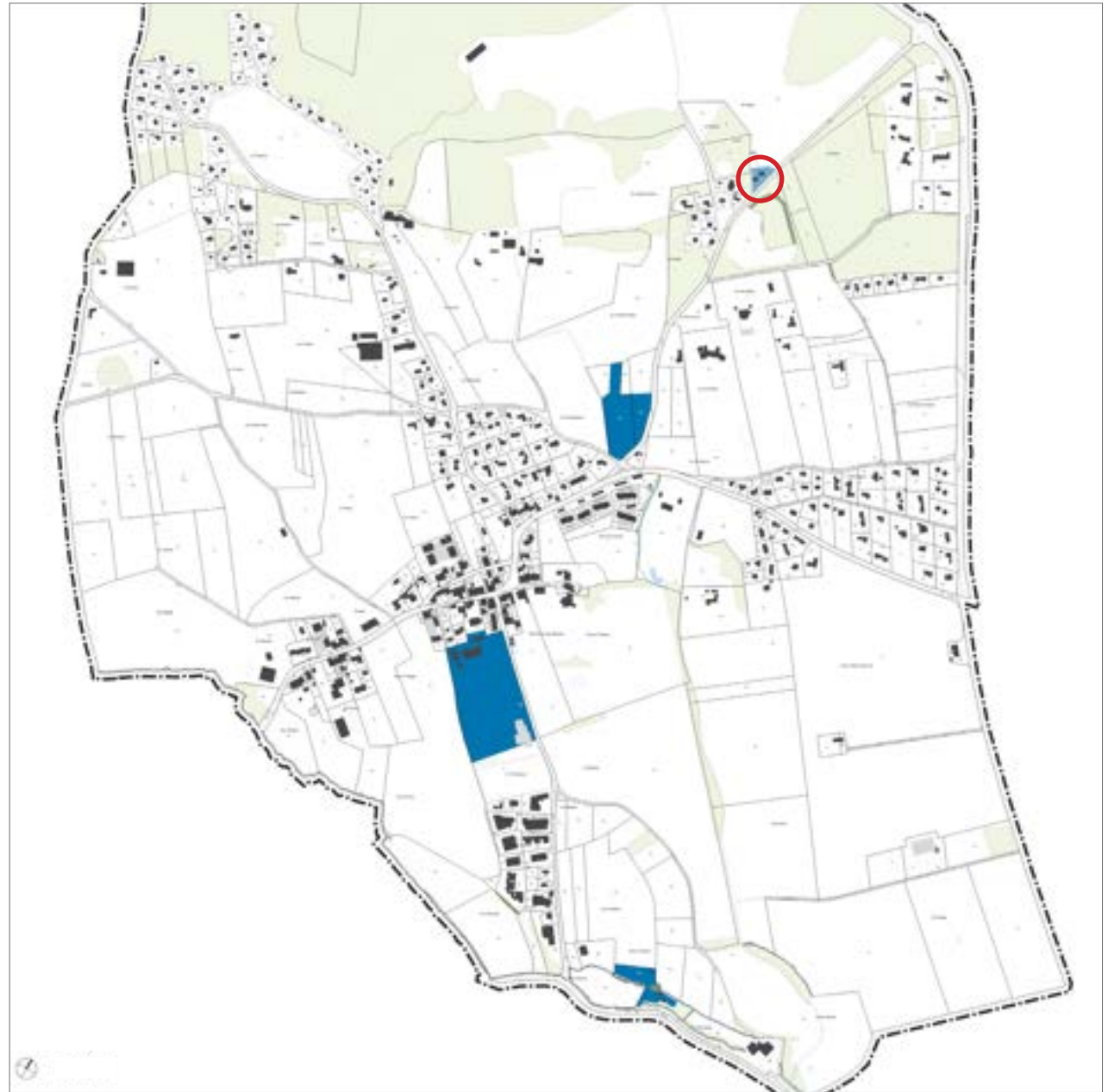
<b>Identité</b>	Utilité publique
<b>Destination</b>	Déchèterie et installations de traitement des eaux
<b>IUS</b>	-
<b>Hauteur</b>	9 m acrotère ou faîte



## ■ Définition des zones (NORMAT2)

■ zone affectée à des besoins publics 18 LAT

<b>Identité</b>	Utilité publique
<b>Destination</b>	Stand de tir
<b>IUS</b>	0.25



## ■ Définition des zones (NORMAT2)

- zone de verdure 15 LAT- A
- zone de verdure 15 LAT- B



# Synthèse des zones (NORMAT2)

Zones PGA en vigueur	Zones projet de PA Communal	Destination	Ancien IUS/IVB/IOS	Nouvel IUS/IVB/IOS
PPA zone du bourg	Zone centrale 15 LAT	Habitation et toute autre activité moyennement gênante compatible (commerces, services, artisanat, activités et équipements d'intérêt public, exploitation agricole).		
Zone de villas	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - A	Habitation (villas individuelles, jumelées ou mitoyennes) et activités non gênantes compatibles avec l'habitation.	IUS 0.2	IUS 0.2
Zone de villas	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - B	Habitation (villas individuelles, jumelées ou mitoyennes) et activités non gênantes compatibles avec l'habitation.	IUS 0.2	IUS 0.4
Zone de chalets	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - C	Habitation de type chalets et activités non gênantes compatibles avec l'habitation.	IUS 0.2	IUS 0.2
Zone de faible densité	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - D	Habitation (villas individuelles, jumelées ou mitoyennes) et activités non gênantes compatibles avec l'habitation.	IUS 0.1	IUS 0.1
Zone d'utilité publique	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT	Constructions et installations d'utilité publique et aménagements y relatifs.		
	secteur A "Constructions communautaires et EMS"	Cimetière, établissement EMS et LUP, au sens de la LPPPL, en lien avec cette dernière institution		IVB 4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
	secteur B "Equipements communautaires et sportifs"	Constructions et équipements publics et parapublics en lien notamment avec les activités communautaires, de sport, de loisirs et culturelles, ainsi que le stationnement public.		IVB 2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
	secteur C "Déchetterie et traitement des eaux"	Aménagement et exploitation d'une déchetterie ainsi que des installations de traitement des eaux		-
	Zone affectée à des besoins publics 18 LAT	Constructions et installations d'utilité publique (stand de tir, station d'épuration des eaux usées (STEP), locaux techniques, etc.) et aménagements y relatifs.		IUS 0.25
Zone artisanale	Zone d'activités économiques 15 LAT	Activités commerciales, artisanales et tertiaires et activités moyennement gênantes compatibles.	IVB 3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	IVB 4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
	Zone de tourisme et de loisirs 15 LAT	Constructions et installations liées à des activités de loisirs et de sports, ainsi que des structures d'hébergement ou de restauration en lien avec ces activités		IOS 0.5
Zone de verdure	Zone de verdure 15 LAT - A	Sauvegarde des sites, espaces de dégagement, îlots de verdure, aménagement de places de jeux et de détente. Interdiction de bâtir. Installations légères admises.		
	Zone de verdure 15 LAT - B			
Zone intermédiaire	Zone agricole 16 LAT	Activités conformes au droit fédéral en vertu des articles 16 ss LAT.		
Zone agricole	Zone agricole 16 LAT	Activités conformes au droit fédéral en vertu des articles 16 ss LAT.		
Zone agricole protégée	Zone agricole protégée 16 LAT	Ménager certains espaces agricoles ayant valeur de site caractéristique ou de dégagement.		
Forêt / Zone jurassienne	Aire forestière 18 LAT / Aire forestière sylvo-pastorale 18 LAT	Définie et régie par la législation forestière fédérale et cantonale.		
	Zone des eaux 17 LAT	Affectation du domaine public des eaux.		
	Zone de desserte 15 LAT	Routes ouvertes au public, constructions et aménagements liés, à l'intérieur des zones à bâtir.		
	Zone de desserte 18 LAT	Routes ouvertes au public, constructions et aménagements liés, à l'extérieur des zones à bâtir.		

## Plans spéciaux maintenus

1. PPA "Au Vivarex" du 06.07.2011

---

2. PPA "En Labory" du 21.05.2008

---

3. PQ "Secteur de restructuration 1"  
du 03.03.2005

---

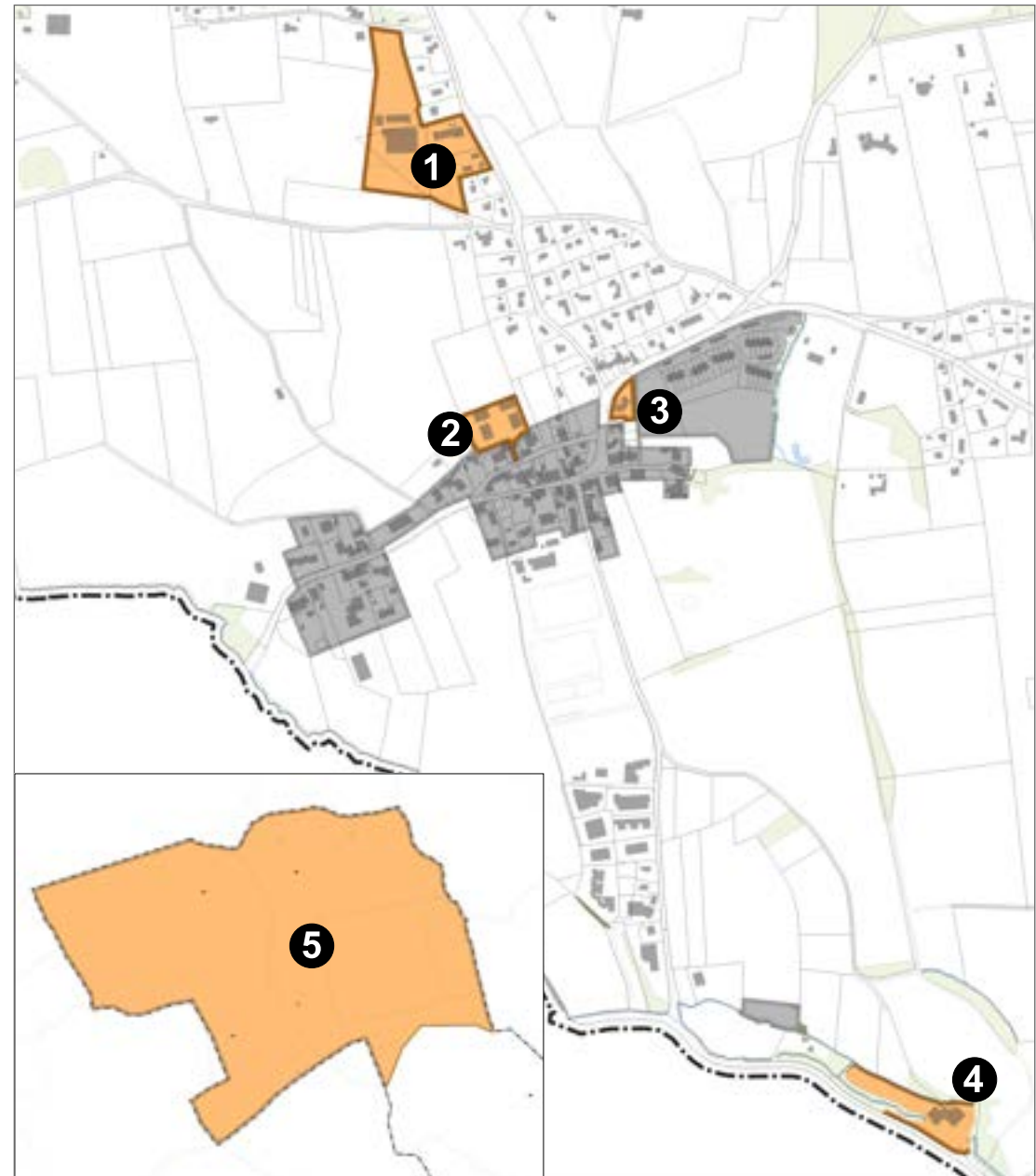
4. PPA "Moulin de Chiblines - musée  
agricole" du 25.01.1995

PPA "Moulin de Chiblines - mu-  
sée agricole - Addenda n°1" du  
28.04.2009

---

5. PPA "Massif de la Dôle" du  
18.12.2006

---



# Plans généraux et spéciaux abrogés

## Plans généraux

PGA Gingins (1982)

## Plans spéciaux

1. PPA "Bourg" (1996)

PPA "Bourg-addenda" (2008)

---

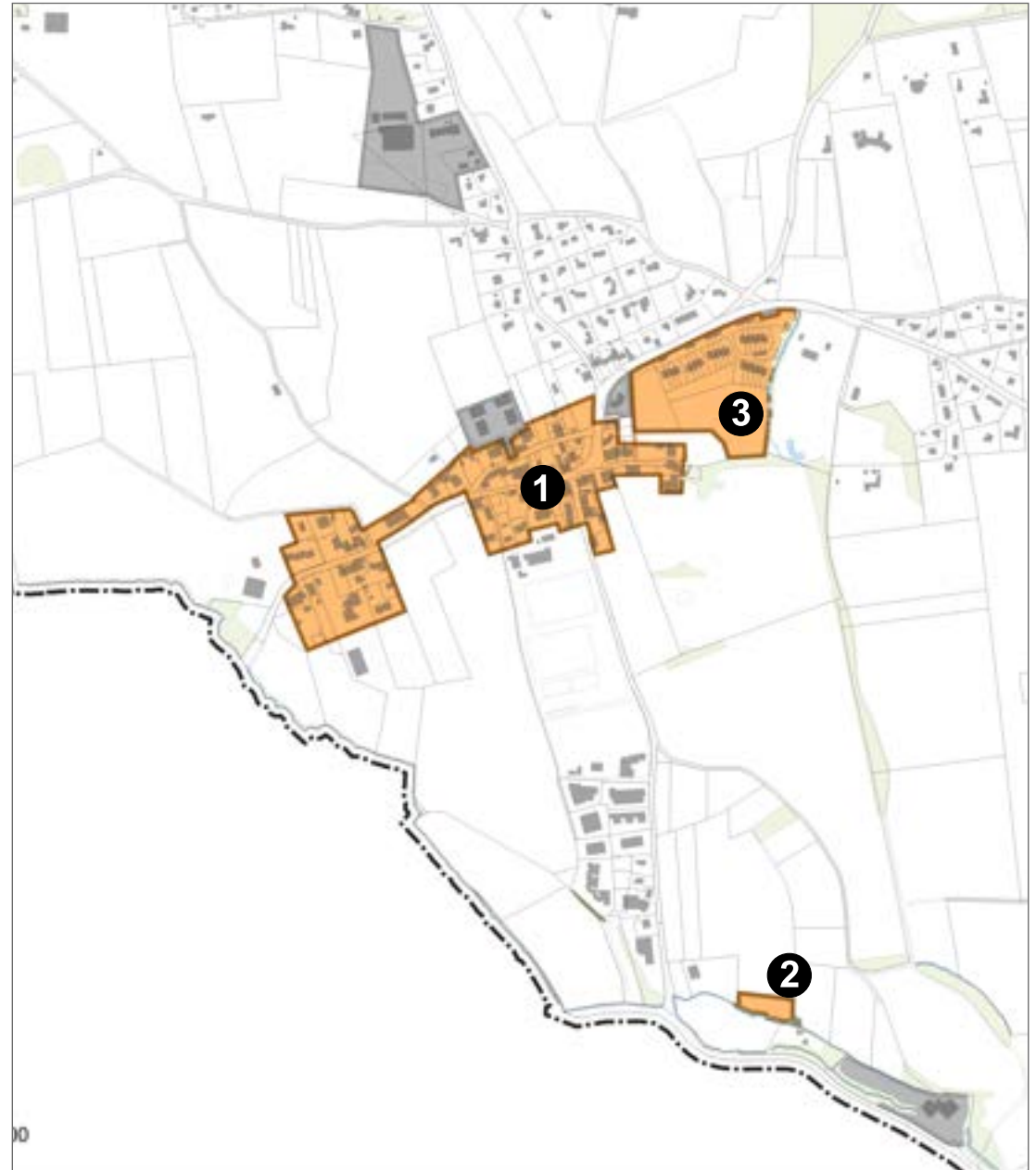
2. PPA "Sous le Moulin" (1993)

---

3. PQ "Pré de la Ferme" (1978)

PQ "Pré de la Ferme-addenda"  
(2010)

---



## I Transcription des inventaires de protection

- Dangers naturels
- Protection des eaux
- Patrimoine (IVS, archéologie, bâti)
- Zones naturelles et biotopes
- Espaces réservés aux eaux (ERE)
- Lisières forestières (constatation de la nature forestière)



## Plan détaillé de la zone centrale 15 LAT

■ zone centrale 15 LAT -  
(bourg historique)



## Plan détaillé de la zone centrale 15 LAT

■ périmètre des bâtiments existants - protégés (notes 1 et 2)



## Plan détaillé de la zone centrale 15 LAT

■ périmètre des bâtiments existants - d'intérêt local (note 3)



## Plan détaillé de la zone centrale 15 LAT

■ périmètre des bâtiments existants - bien intégrés (note 4) et autres bâtiments



## Plan détaillé de la zone centrale 15 LAT

■ périmètre d'implantation  
des constructions nouvelles

surface de plancher  
déterminante (SPd)





## Plan détaillé de la zone centrale 15 LAT

■ périmètre de dégagement



## Plan détaillé de la zone centrale 15 LAT

 **périmètre des aménagements extérieurs**



## Plan détaillé de la zone centrale 15 LAT

 **périmètre de transition paysagère**



# Plan détaillé de la zone centrale 15 LAT

## Ensemble des périmètres



# Plan détaillé zone centrale 15 LAT (1:1'000)



# I Règlement RPA

## **Titre I Dispositions préliminaires**

---

*traite des généralités qui introduisent le règlement par des dispositions non constructives.*

## **Titre II Règles applicables à toutes les zones**

---

*traite des dispositions environnementales et paysagères, des outils de calcul, des dispositions constructives concernant l'ensemble du territoire.*

## **Titre III Règles propres à chaque zone**

---

*traite des valeurs quantitatives et des dispositions constructives de chaque zone.*

## **Titre IV Police des constructions**

---

*traite des formalités et détails administratifs relatifs aux constructions.*

## **Titre V Dispositions finales**

---

*traite des modalités légales liées principalement à la procédure.*

## ■ Règlement RPA

- Abrogation du PPA "Bourg" de 1996 et intégration d'un plan détaillé du bourg et ses dispositions réglementaires ;
- Approche fondée sur la consultation et la concertation des projets en amont de toute démarche ;
- Nouvelle dénomination des zones (NORMAT2) ;
- Traitement des plans spéciaux (maintien ou abrogation) ;
- Introduction de problématiques telles que les dangers naturels, les ERE, la protection de la nature et du paysage, etc. ;
- Ajout de définitions pour une meilleure interprétation des notions clés ;
- Passage de la zone intermédiaire à la zone agricole 16 LAT ;
- Création de zones de desserte 15 et 18 LAT ;
- Traitement de la question relative à la disponibilité des terrains.

## 04 | Enquête publique

### **Documents mis à l'enquête**

- Plan d'affectation communal (PACom)
- Règlement communal sur la police des constructions
- Plans de constatation de la nature forestière

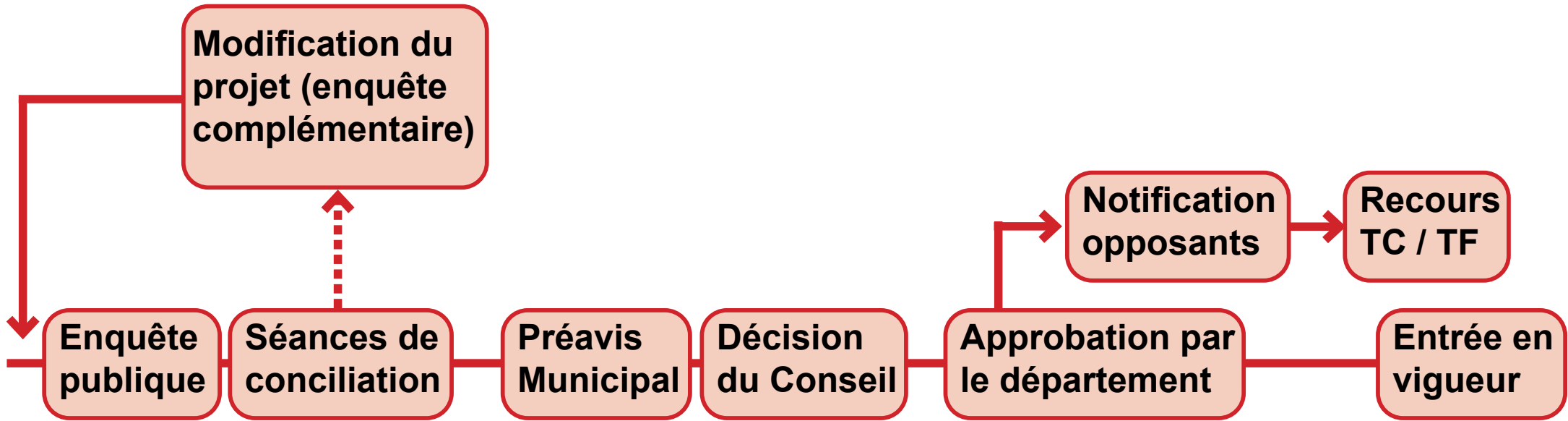
**Enquête publique pour une durée de 30 jours,  
du 25.08 au 25.09 (inclus)**

**Oppositions et remarques à adresser au Greffe Municipal**

**Documents disponibles pour consultation:**

- Au 1er étage de la Maison de Commune, tous les jours de 7:30 à 19:00, y compris le week-end
- sur le site internet de la commune [www.gingins.ch](http://www.gingins.ch)

## 05 | Suite de la procédure



# Merci pour votre attention et place aux questions

## I Pour en savoir plus

- la procédure d'établissement d'un plan d'affectation
- les différentes thématiques de l'aménagement du territoire
- les possibilités d'indemnisation

Fiches d'application de la DGTL :

<https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/amenagement-du-territoire/plan-d-affectation-communal/fiches-d-application>