



**Préavis municipal concernant
l'adoption du Plan d'affectation communal et son règlement**

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule :

Le plan d'affectation communal (PACom), appelé précédemment plan général d'affectation (PGA), définit les périmètres des zones et leurs affectations pour l'ensemble du territoire communal. Le PACom fixe la manière dont le sol peut être utilisé au sein de la commune. Pour chaque portion du territoire communal, il détermine le type de zone – zones à bâtir, zones agricoles, etc. – et indique les règles relatives à son usage, notamment son degré de sensibilité au bruit, ses indices d'occupation du sol et d'utilisation du sol, la typologie des constructions, etc.

Cette planification est juridiquement contraignante pour tous. Ses révisions ou modifications sont soumises à l'enquête publique, puis à l'approbation du législatif.

Le présent préavis traite ainsi de l'adoption du nouveau PACom mais également du traitement des oppositions récoltées pendant l'enquête publique et pendant l'enquête complémentaire.

La Commune est actuellement régie par plusieurs documents :

- Le plan général d'affectation de Giez, du 4 février 1983 ;
- Le plan d'extension partiel « Clos Damon », du 12 mars 1993 ;
- Le plan de quartier « Clos Damon », du 12 mars 1993 ;
- Le plan partiel d'affectation (PPA) « Village de Giez », du 10 décembre 2003 ;
- Plan fixant la limite des constructions « Zone village – création d'un espace rue » du 10 décembre 2003 ;
- La zone réservée cantonale selon l'art. 46 LATC portant sur la parcelle 522, du 2 octobre 2017 ;
- La zone réservée communale selon l'art. 46 LATC, du 14 mai 2018.

En sus, le château de Giez et son site sont soumis à un arrêté de classement daté du 22 octobre 1993.

Ces planifications régissent l'ensemble du territoire communal.

À la suite de l'entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014 de la révision de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et de son ordonnance d'application (OAT), la révision des plans d'affectation communaux est rendue obligatoire. Les communes doivent notamment respecter l'article 15 LAT et la mesure A11 de la quatrième adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn) stipulant que la zone à bâtir doit être dimensionnée pour les besoins à 15 ans et doit être réduite lorsque cette dernière s'avère surdimensionnée.

La révision du PACom a également été l'occasion de mettre à jour les règlements communaux sur la police des constructions en fonction des évolutions législatives en matière d'aménagement du territoire et de les unifier. Il permet également d'abroger les plans de détails entièrement réalisés.

Des dispositions réglementaires obsolètes ont été retirées et d'autres complétées afin d'y intégrer certaines thématiques d'importance, telles que la densification, la protection du cadre naturel, paysager et patrimonial, la sauvegarde de la mixité fonctionnelle, les mesures de protection contre les dangers naturels ou encore l'adaptation du règlement aux normes en vigueur. Enfin, il a été nécessaire de prendre en considération la nouvelle directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2) mise en application à partir du 1^{er} juillet 2019. Cette directive a pour but de normaliser et d'harmoniser les données en matière d'affectation du sol afin d'en faciliter leur échange. Ainsi, les zones du PACom révisé ont changé de nom et la représentation graphique du plan a été adaptée conformément aux consignes de ladite directive.

Pour les raisons évoquées précédemment, la Municipalité de Giez a pris la décision d'entreprendre la révision de son plan d'affectation en 2015. Dès lors, le bureau Jaquier Pointet à Yverdon-les-Bains a élaboré le projet de PACom en étroite collaboration avec la Municipalité.

Historique :

Au début de l'élaboration du nouveau PACom, la Municipalité et son bureau mandataire ont effectué un bilan des réserves en zone à bâtir de la Commune à l'aide du guichet cantonal de « *simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte* ». Il en résultait que la zone à bâtir pour le logement était surdimensionnée car ses réserves étaient supérieures aux possibilités de développement démographique allouées par la mesure A11 du PDCn.

La Municipalité a alors jugé nécessaire d'instaurer une zone réservée selon l'art. 46 LATC sur les parcelles comprenant la majorité des réserves encore disponibles. En effet, géographiquement, les réserves en zones à bâtir se localisent sur quelques parcelles assez concentrées et notamment dans un périmètre de plan de quartier à l'ouest du village. Ainsi, il est apparu disproportionné aux yeux de la Municipalité d'instaurer une zone réservée sur l'entier de la zone à bâtir car, sur la majorité des parcelles, les droits à bâtir sont utilisés dans leur quasi-totalité. Dès lors, la zone réservée communale porte sur 6 parcelles (66, 399, 424, 540 partiellement, 542 et 552). Elle interdit les nouvelles constructions et a été soumise à l'enquête publique du 27 juillet 2016 au 25 août 2016. Cette dernière a été acceptée par le Conseil général le 13 décembre 2016 et est entrée en vigueur le 14 mai 2018.

Dès l'entrée en vigueur de la zone réservée, la Municipalité a mis à jour ses données liées au dimensionnement de la zone à bâtir. L'année de référence pour le dimensionnement de la zone à bâtir est fixée par le Canton au 31.12.2015. À cette date, la population communale était de 389 habitants et de 412 habitants au 31.12.2018 (année du bilan). Le PDCn impose une croissance démographique potentielle maximale de 0.75% par année, soit 15.75% pour la période 2015 – 2036. La population maximale prévue à l'horizon 2036 pour Giez est de 450 habitants, soit une croissance de 61 habitants à partir du 31 décembre 2015. La population ayant augmenté entre 2015 et 2018 de 23 habitants, la zone à bâtir doit être dimensionnée au moment du bilan pour 38 habitants (61-23).

La capacité d'accueil supplémentaire de la zone à bâtir légalisée étant de 291 habitants, la commune peut être considérée comme surdimensionnée puisque seul 38 habitants supplémentaires sont autorisés. Giez est tenue d'adapter le dimensionnement de sa zone à bâtir conformément à l'art. 15 LAT. En l'espèce, le surdimensionnement de la zone à bâtir avant la révision du PACom correspondait à 253 habitants en 2018 (291-38 habitants).

Les réflexions relatives à la révision du PACom ont néanmoins démarré simultanément. Une étude préliminaire a été transmise en février 2017. La Direction générale du territoire et du logement (DGTL, ex SDT) prend position le 9 juin 2017. Elle valide les principes de la stratégie communale de redimensionnement de la zone à bâtir et déclare que le territoire urbanisé doit être adapté. Le dossier peut poursuivre la procédure.

Le PACom a été transmis à la DGTL pour examen préalable (art. 37 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions – LATC) le 26 juillet 2018. Ledit examen est transmis à la Municipalité le 22 février 2019.

En l'occurrence, les adaptations suivantes (non exhaustives) ont été demandées :

- De protéger plus efficacement les parcelles 31 et 32 du point de vue patrimonial ;
- De réduire la zone à bâtir sur les parcelles 34 et 35 ;
- De garantir la disponibilité des terrains ;
- De supprimer les aires de constructions sur les bâtiments notés 3 et 4 au recensement architectural ;
- D'adapter la terminologie des zones et des IUS à la nouvelles directive NORMAT ;
- D'adapter les secteurs de restrictions liés aux dangers naturels à la zone constructible ;

D'intégrer le périmètre de l'arrêté de classement du 22 octobre 1993.

Sur Conseil de la DGTL, la Municipalité décide de soumettre le dossier adapté par voie bilatérale aux services ayant des remarques ne nécessitant pas de coordination. En l'occurrence, le dossier a été validé par la section archéologie cantonale de la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP) le 24 juin 2019, par l'unité des dangers naturels et l'inspection cantonale des forêts de la Direction générale de l'environnement (DGE) le 9 octobre 2019 et par la section biodiversité et paysage de la DGE le 10 octobre 2019.

Enfin, une séance de coordination avec la DGTL et la section monuments et sites de la DGIP s'est tenue le 8 octobre 2019 pour régler les différents aspects du dossier.

Finalement, la mise à l'enquête du projet de PACom eut lieu du 2 septembre au 1^{er} octobre 2020.

Le projet de révision du PACom :

Étant donné les exigences de la 4^e adaptation du PDCn, le PACom a d'abord porté une attention particulière à la réduction du surdimensionnement de la zone à bâtir afin que cette dernière se rapproche au plus près des objectifs de la mesure A11 du PDCn mentionnés plus haut. Dès lors, une analyse minutieuse du territoire fut entreprise dans le but de relever les secteurs constructibles remplissant les conditions pour un dézonage ou un changement d'affectation avec une constructibilité restreinte (zone de verdure 15 LAT). Pour ce faire, les cinq principes émis par la DGTL dans sa fiche d'application « *Traitement des zones à bâtir d'habitation et mixtes* » ont été suivis.

Ces principes sont les suivants :

1. *Dézoner toutes les franges de la zone à bâtir en zone agricole. Ces zones sont identifiées lors de la délimitation du territoire urbanisé et des noyaux largement bâtis de la commune ;*
2. *Traiter les petites zones à bâtir isolées (noyaux bâtis comprenant entre 1 et 10 bâtiments) ;*
3. *Affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2'500 m² situés au milieu du bâti ;*
4. *Mener une réflexion qualitative sur le tissu bâti et les espaces vides qu'il comprend afin d'identifier les secteurs qui méritent d'être mis en valeur et les préserver par des mesures de planification ;*
5. *Assurer la disponibilité des terrains libres de construction sur le territoire communal.*

Dans l'ensemble, certains secteurs, situés exclusivement en frange du tissu bâti, ont été affectés en zone agricole 16 LAT ou en zone agricole protégée 16 LAT. La majorité de ces espaces concerne des parties de

parcelles libres de tout aménagement, légalisées essentiellement au travers du PPA « Village » en aire d'implantation des constructions (exemple des biens-fonds 41, 334, 552...) ou en aire de verdure (exemple des biens-fonds 34 et 35), et se trouvant en continuité directe avec les terres agricoles environnantes. En sus, dans le cadre du PACom révisé, la définition d'une zone de verdure 15 LAT inconstructible garantit l'application des directives cantonales dans le but de diminuer le surdimensionnement communal, ainsi que de sauvegarder les sites et les espaces non bâtis caractéristiques (exemple des biens-fonds 125, 129, 313, 400...).

L'introduction des diverses mesures susmentionnées au sein du PACom permet de réduire fortement le surdimensionnement de la zone à bâtir sans toutefois atteindre les objectifs alloués par la mesure A11 du PDCn. Dès lors, un surdimensionnement résiduel de la zone à bâtir de 69 habitants est observé. Néanmoins, comme toutes les mesures respectant les principes de l'aménagement du territoire ont été prises, ce surdimensionnement peut être considéré comme étant incompressible.

En outre, des zones intermédiaires sont légalisées sur plusieurs secteurs communaux : de part et d'autre de la route d'Orges, ainsi qu'aux lieux-dits « En Montborget » et « Les Oches ». À l'origine, la zone intermédiaire était un outil utilisé dans les premiers PGA ayant pour but de réserver des surfaces pour le développement des localités. Toutefois, la zone intermédiaire n'existe plus et la politique en matière d'aménagement n'est plus à l'extension de la zone à bâtir. Aussi, cette zone d'affectation doit être affectée en zone agricole, voire en zone agricole protégée. Ceci n'a aucun impact sur les terrains concernés puisque les prescriptions de la zone agricole étaient déjà applicables aux zones intermédiaires.

À la suite de la demande du Canton de supprimer les aires de constructions définies au travers du PPA « Village », une réflexion sur la typologie du bâti a été menée.

Giez est recensé en tant que site d'importance nationale à l'Inventaire des sites construits d'importance nationale à protéger en suisse (ISOS). Une attention particulière doit donc être portée sur le village et la substance qui en fait un lieu digne de protection. En ce sens, la définition des zones d'affectation s'est largement appuyée sur les périmètres de protection définis par l'ISOS, les secteurs les plus sensibles du point de vue patrimonial étant affectés en zone centrale 15 LAT. Cette zone d'affectation comprend les parcelles occupées par des bâtiments de grands volumes où l'activité artisanale et agricole est possible. Au sein de cette dernière se trouve la majorité des bâtiments protégés au recensement architectural. Deux secteurs de protection du site bâti 17 LAT sont apposés sur la zone centrale 15 LAT. Le premier comprend le site défini par le Château et ses alentours, le second sur la parcelle 1 où se situe la maison de maître « Les Tourelles ». Au sein de ces secteurs, tous travaux doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'autorité cantonale compétente.

Le coefficient d'utilisation du sol (nommé désormais « indice d'utilisation du sol |IUS| ») est de 0.4 pour cette zone d'affectation. La distance aux limites à respecter est de 4 mètres et la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à la corniche.

Au demeurant, les volumes existants peuvent être utilisés au maximum, même si les droits à bâtir octroyés par l'IUS sont épuisés. En d'autres termes, il est possible de « déroger » à l'IUS si un propriétaire souhaite densifier un volume existant au maximum de ses capacités. Cette manière de faire simplifie l'application du règlement et s'inscrit dans les exigences de densification prônée par la LAT et le PDCn. Une petite exception (figure 1 ci-dessous) est toutefois apportée à cette disposition dans le cas où un propriétaire possède un bien-fonds au sein duquel ce dernier peut édifier un bâtiment supplémentaire en plus du bâtiment existant. Dans cette situation, *le potentiel d'augmentation des surfaces de plancher déterminantes (SPd) à l'intérieur du(des) volume(s) existant(s) doit être déterminé. Il devra être soustrait des droits à bâtir alloués pour l'ensemble du bien-fonds par le présent règlement. Il servira de réserve pour des transformations ultérieures. Le calcul de ce potentiel accompagnera toute demande de permis de construire pour une nouvelle construction. Toute*

modification ultérieure du potentiel constructible admis devra être justifiée (art. 4.3a du règlement du PACom). Cela permet de garantir une égalité de traitement et d'éviter que l'exploitation de l'ensemble des volumes existants ne soit détournée en épuisant d'abord les droits à bâtir sur un nouveau bâtiment puis en transformant le volume existant. Ces règles ont pour objectif de favoriser la densification et le maintien des volumes historiques puisque dans la majorité des cas ils représentent un potentiel bien supérieur à une démolition/reconstruction qui devrait tenir compte de l'IUS. Cette mesure incite également à la rénovation et devrait permettre d'éviter la construction de nouveaux bâtiments à côté de constructions non entretenues et garantir ainsi une esthétique sur le territoire communal.

Ci-dessous, la figure 1 illustre l'explication des articles susmentionnés. Pour exemple, une parcelle affectée en zone centrale 15 LAT avec une superficie de 2'500 m² disposera de 1'000 m² de droits à bâtir (SPd) en appliquant l'IUS de 0.40. Le bâtiment existant dispose d'une partie aménagée pour du logement équivalent à 600 m² de droits à bâtir. Il y a également une partie rurale non aménagée pour du logement représentant un potentiel transformable de 250 m² de droits à bâtir. Pour déterminer la capacité constructive de la nouvelle construction, il conviendra de soustraire les droits à bâtir utilisés de la partie « habitation » et le potentiel transformable de la partie « rurale » à l'ensemble des droits à bâtir de la parcelle. De sorte, le calcul est le suivant : 1'000 m² – (600 m² (habitation) + 250 m² (rural)) = 150 m² pour la nouvelle construction.

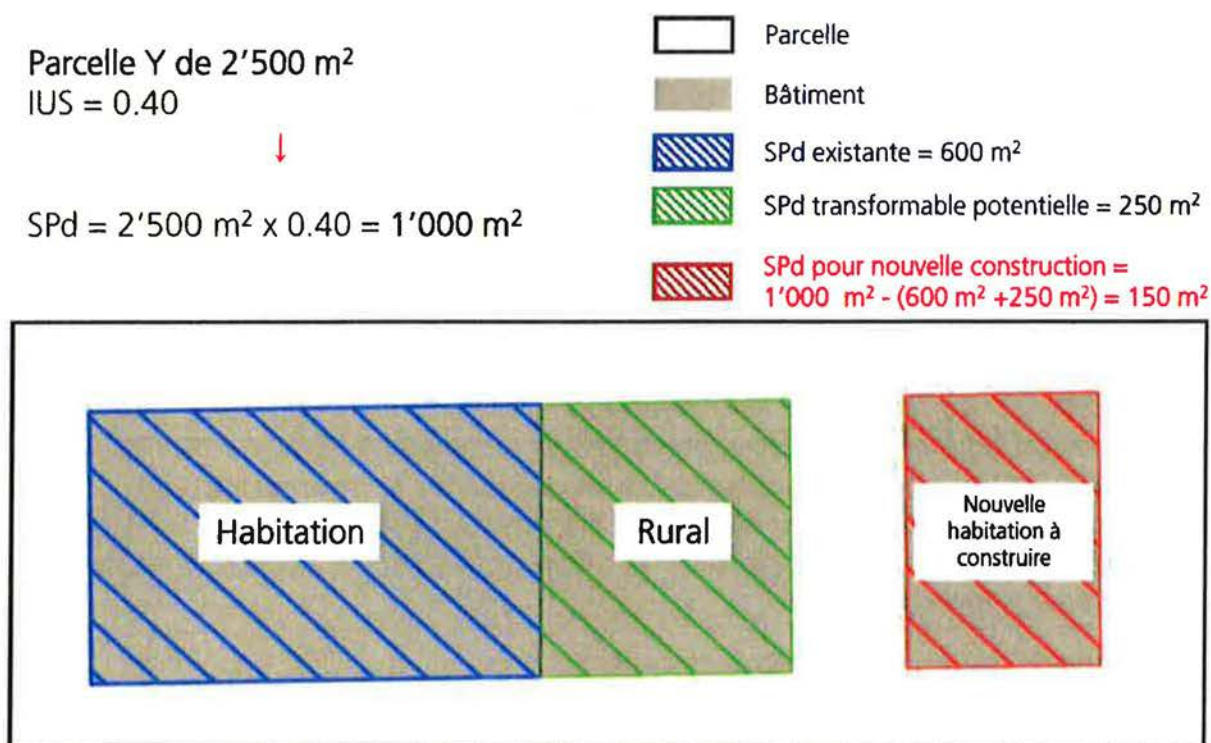


Figure 1 : Illustration de l'art. 4.3 - A, al. 3 RPACom relatif à la constructibilité en zone centrale 15 LAT.

Des zones d'habitation de très faible densité 15 LAT sont définies dans les secteurs où la typologie des bâtiments construits correspond aux maisons familiales d'ordre non contigu. En l'occurrence, il s'agit principalement des secteurs déjà affectés en zone villa (faible densité) par le PGA en vigueur. L'IUS est de 0.35 et la hauteur maximale à la corniche fixée est de 6 mètres.

La zone d'activités économiques 15 LAT reprend les mêmes surfaces que la zone artisanale actuellement légalisée. Elle est destinée aux entreprises moyennement gênantes. Un appartement de fonction est admis s'il est incorporé aux constructions artisanales et s'il est nécessité par une obligation de gardiennage. L'indice de masse fixé est de 3 m³ par m² et la hauteur maximale fixée à 9.00 mètres.

Tel que mentionné précédemment, une zone de verdure 15 LAT a été instaurée dans le projet de planification. Elle a été définie dans le but de conformer l'affectation envisagée avec l'utilisation effective du sol et de réduire le dimensionnement de la commune conformément aux directives cantonales. Elle garantit également la mise en valeur des espaces non bâtis et des vues sur les bâtiments notés au recensement architectural. Elle est strictement inconstructible à l'exception des installations, des aménagements paysagers et du mobilier compatible avec sa destination (jeux pour enfants, cabanon de jardin de petite taille...). Le stationnement et les accès routiers sont en revanche strictement interdits.

Deux types de zones affectées à des besoins publics sont fixées. La zone affectée à des besoins publics 15 LAT - A comprend la déchetterie et la place de jeux au centre du village. La destination de la zone permet la construction de tout bâtiment à vocation publique. Les dispositions constructives permettent une volumétrie de 3 m³ par m² et une hauteur maximale au faîte de 10.5 mètres. La zone affectée à des besoins publics 15 LAT - B est destinée aux installations publiques de plein air pour le sport et les loisirs ainsi qu'au cimetière. Elle est inconstructible à l'exception des constructions de minime importance, des aménagements paysagers et du mobilier en lien avec la destination de la zone.

Une zone de tourisme et loisirs 15 LAT est mise en place pour le développement d'activités équestres. Une aire des constructions est définie sur la parcelle 542. Il s'agit du seul secteur où des constructions peuvent prendre place (manège). La surface bâtie n'excédera pas 800 m² et la hauteur est limitée à 6 mètres au faîte. Hors de l'aire des constructions, seules les constructions provisoires, les aménagements du sol ainsi que la pose de clôtures sont autorisés.

Le PACom définit également d'autres zones d'affectation comme la zone agricole 16 LAT et la zone agricole protégée 16 LAT (strictement inconstructible). Ces deux zones sont régies par les dispositions fédérales. La zone agricole protégée 16 LAT a été étendue au sud du village afin de garantir la protection de la vue sur le château de Giez.

Par ailleurs, la révision intègre une nouvelle prescription en lien avec l'aménagement du territoire. Cette nouveauté a trait à l'art. 64 LATC relatif à la compensation de la plus-value. Les avantages majeurs résultant des mesures d'aménagement du territoire font l'objet de compensation sous la forme de perception d'une taxe sur la plus-value. Les avantages majeurs considérés sont le classement en zone à bâtir ou en zone spéciale, ainsi que les changements d'affectation ou la modification de prescriptions engendrant un accroissement des possibilités de bâtir (par exemple une augmentation de la hauteur et de l'IUS). Plusieurs biens-fonds sont concernés par cette mesure. Toutefois, c'est le Canton qui déterminera si tel est bien le cas et si des montants seront perçus.

La seconde nouveauté propre à l'aménagement du territoire est la disponibilité des terrains libres de construction selon l'art. 52 LATC. Cette mesure incitative a pour objectif d'encourager les propriétaires fonciers de bâtir sur leur bien-fonds dans un certain délai. Dans le cas où les terrains ne seraient pas construits, la loi prévoit une taxe sur la valeur fiscale du bien-fonds colloqué en zone à bâtir. Le délai pour construire a été fixé à 7 ans par la Municipalité. Deux parcelles (323 et 542) sont concernées par cette disposition.

S'agissant du reste des nouveautés, il est utile de relever la prise en considération de l'Inventaire des voies historiques de la Suisse (IVS), des régions archéologiques, des zones de protection des eaux et du stationnement. En sus, la révision du PACom a également permis de mettre en conformité le statut de la forêt. En effet, une constatation de la nature forestière a été réalisée le 12 décembre 2017. De sorte, la limite forestière est définitive sur les secteurs relevés et une distance inconstructible de 10 mètres à partir de la lisière a été retranscrite sur les plans aux échelles 1 : 2'000 et 1 : 5'000 conformément à l'art. 27 de la Loi forestière (LVLFo). Les surfaces comprises au sein de ladite distance sont inconstructibles. De surcroît, les

cartes cantonales des dangers naturels ont également été retranscrites dans le projet de planification. Ceci implique la mise en place de dispositions réglementaires de construction.

Par ailleurs, le PACom fixe un nombre maximum de 2 dépendances par logement ou entreprise et 4 au total pour les parcelles de moins de 1'200 m² et 6 pour les plus grandes. Elles devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix de leur implantation et de leur esthétique (volumétrie, matériaux, couleurs) afin de ne pas nuire à l'harmonie du site bâti. Leur hauteur est d'au maximum 3 mètres à la corniche.

Dans le cadre de la révision du PACom, un espace autour des cours d'eau a été défini. Ce dernier a été déterminé selon la méthodologie et les données fournies par la Division Eaux et forces hydrauliques de la Direction générale de l'environnement (DGE) et validés en juillet 2019. Il assure l'utilisation et la fonction naturelle des cours d'eau. En matière d'aménagement, seules les installations dont l'implantation est imposée par leur destination et qui servent des intérêts publics sont admises dans cet espace. Cette disposition figure dans le règlement.

Les limites des constructions (alignements) fixées par le PPA « Village » ont fait l'objet d'une étude approfondie afin de juger de leur opportunité. Les alignements en vigueur sont très particuliers car ils sont interrompus sur plusieurs secteurs laissant place à l'application de la loi sur les routes (LRou). Ce panachage n'est pas très facile à lire et explique en partie la révision des limites des constructions.

Le village étant reconnu par l'ISOS comme d'intérêt national, les alignements ont été analysés tant du point de vue urbanistique qu'architectural afin non seulement de mettre en valeur la relation entre le bâti, les espaces publics et l'environnement dans lequel s'inscrit le village, mais également de préserver la substance et la structure du tissu bâti. Concrètement, les limites de constructions sont rapprochées des domaines publics et incorporent un certain nombre de bâtiments ce qui a notamment comme conséquence de supprimer toutes les teintes roses de la commune (parcelles 9, 10, 47, 61, 62, 63, 67 entres autres). La teinte rose permet la transformation mais pas la reconstruction de la partie teintée sans inscription d'une mention de précarité au registre foncier. Toutefois, en cas d'expropriation pour améliorer la circulation routière, la valeur des transformations ne serait pas prise en compte pour fixer l'indemnisation. Ceci n'encouragerait donc pas les propriétaires à densifier leurs volumes existants tel que le permet le règlement du PACom puisque leurs investissements ne seraient pas pris en compte en cas d'expropriation. Une révision des limites des constructions s'est avérée donc nécessaire.

Dans les faits, peu de limites existantes sont maintenues. Notons encore le remaniement des limites autour du château principalement pour garantir sa vue.

Au demeurant, dans le but d'uniformiser la réglementation, les limites des constructions sont définies dans la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT située au nord-ouest de la commune ainsi que sur la zone d'activité économique 15 LAT.

Mise à l'enquête publique et oppositions :

Le dossier a été soumis à l'enquête publique du 2 septembre au 1^{er} octobre 2020. Durant cette période, une séance d'information publique a été organisée par la Municipalité en date du 8 septembre 2020 afin de présenter le projet mis à l'enquête.

La révision du PACom a suscité dix oppositions, déposées dans les délais, de la part de :

- M. Albert Perez et Mme Irène Perez
- M. Bernard Milliet (deux oppositions distinctes)
- Mme Josiane Amiet et M. Claude Amiet
- M. Laurent Amiet
- Mme Sandrine Cottens et Mme Nicole Montandon-Girard
- M. Lucien Germond et Mme Nadège Germond
- M. Christian Duvoisin
- MM. Christian et Michel Duvoisin
- Mme Fabienne Decker

La révision du PACom a également suscité une remarque de la part de :

- Pro Natura

La révision du PACom a également suscité une observation de la part de :

- Mme Isabelle Mouron et M. Didier Mouron

Conformément à l'art. 40 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), la Municipalité a reçu les opposants (uniquement) lors de séances de conciliation qui se sont déroulées le 2 et 3 décembre 2020.

Traitement des oppositions :

- *Opposition de M. Albert Perez et Mme Irène Perez*

Les opposants, propriétaires de la parcelle 129, s'opposent au passage en zone de verdure 15 LAT du secteur sud de leur parcelle. Ils déclarent que le changement d'affectation implique une perte de valeur considérable de leur parcelle et que leur emprunt bancaire pourrait être mis en péril. Le passage en zone de verdure n'est pas justifié au regard des principes de la DGTL notamment celui de la surface. L'inégalité de traitement entre les propriétaires est mise en avant. Du côté formel, les opposants relèvent une erreur sur la représentation de leur parcelle et la surface indiquée. De mêmes, ils estiment que le plan des modifications ne devrait pas regrouper, au sein d'une même modification, deux parcelles avec des propriétaires différents. Ceci empêche de connaître les surfaces modifiées par parcelles.

Réponse de la Municipalité :

Giez est surdimensionnée en zone à bâtir d'habitation et mixte selon les principes et calculs cantonaux. Elle doit être réduite selon la loi et le plan directeur cantonal. Le Canton édicte des principes à appliquer qui l'ont été sur l'entier du territoire communal sans aucune distinction entre les propriétaires. Par ailleurs, Giez reste surdimensionnée même en application de ces principes ce qui montre qu'ils ont été appliqués de façon proportionnée. L'égalité de traitement est donc garantie sur l'entier du territoire communal.

Parmi les principes de la DGTL, il est notamment demandé de mener une réflexion qualitative sur le tissu bâti et les espaces vides. Il faut réduire les droits à bâtir pour préserver des jardins, des espaces publics ou des vues sur des espaces non bâtis mais aménagés. Le secteur sud-est de la parcelle 129 répond à ces conditions.

La mise en place de zones de verdure n'est donc pas liée à des surfaces minimales ou maximales mais bien à des aspects qualitatifs.

Pour les questions de pertes financières et d'indemnisation, le cas pourra être porté devant la justice dès l'entrée en vigueur du PACom. Il s'agit d'une procédure distincte sur laquelle la Municipalité n'a pas de pouvoir.

Le PACom reprend le cadastre fourni par le registre foncier au moment de l'enquête publique. Aucune modification ne peut y être effectuée sans quoi, le plan ne serait pas authentifié par le géomètre breveté. Les inexactitudes mentionnées par les opposants doivent être réglées avec le registre foncier, la Municipalité ne constitue pas l'Autorité compétente sur cet aspect. Selon les chiffres du registre foncier, la parcelle 129 mesure 3'401 m². Aucune autre information supplémentaire sur la taille de la parcelle ne saurait être fournie.

Le plan des modifications est établi afin de permettre aux citoyens et aux Autorités communales et cantonales d'identifier rapidement les secteurs ayant subis des changements d'affectation entre le document en vigueur et celui mis à l'enquête publique. Il ne s'agit en aucun cas d'un document légal. Il n'a pas pour vocation de renseigner précisément sur les surfaces de chaque parcelle.

Lors de la séance de conciliation, la surface concernée par le changement d'affectation a néanmoins été transmise aux propriétaires fonciers.

L'opposition est maintenue le 20 janvier 2021 par réponse au procès-verbal de la séance de conciliation.

La Municipalité propose de lever l'opposition.

- *Opposition de M. Bernard Milliet (1)*

Monsieur Milliet s'oppose à la fixation d'une hauteur maximale à 8 mètres à la corniche en zone centrale 15 LAT. Il déclare que l'augmentation de la hauteur possible de 6 à 8 mètres impliquerait des problèmes d'intégration de nouvelles constructions par rapport aux bâtiments existants. Il demande un retour à la réglementation en vigueur sur cet aspect.

Réponse de la Municipalité :

La hauteur de 8 mètres à la corniche s'applique si un nouveau bâtiment est construit. Il ne sera pas exigé que les bâtiments déjà construits augmentent leur hauteur. Il est rappelé que, selon le nouveau règlement, il ne sera pas possible d'augmenter les volumes existants à moins que les droits à bâtir ne soient pas épuisés. Le PACom favorise la rénovation dans les volumes existants.

L'opposition est maintenue le 11 janvier 2021 par réponse au procès-verbal de la séance de conciliation.

À la suite de la séance de conciliation, la Municipalité a procédé à une nouvelle analyse en matière de hauteur à la corniche en zone centrale. Sa décision correspond à la demande de l'opposant. Elle a soumis le projet de PACom à l'enquête publique complémentaire du 5 mars au 5 avril 2022.

À la suite de l'enquête publique complémentaire, l'opposant a confirmé le retrait de ses 2 oppositions par courrier du 09 mai 2022, pour autant que le règlement communal sur le Plan d'affectation communal et la police des constructions entre en vigueur avec la limite de 6 mètres à la corniche en zone centrale.

- *Opposition de M. Bernard Milliet (2)*

Monsieur Milliet s'oppose à l'affectation en zone centrale 15 LAT de la parcelle 323 adjacente à sa propre parcelle 325. Il déclare qu'avec le PACom, la parcelle devient constructible ce qui n'était pas le cas avec la réglementation en vigueur. Il affirme que la parcelle, au vu de sa localisation, devrait être affectée en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT.

Réponse de la Municipalité :

L'affectation de la parcelle 323 reste la même entre le PGA en vigueur et le PACom mais c'est le règlement révisé qui l'a rendu à nouveau constructible. L'établissement du PACom implique de facto la suppression de la taille minimale d'une parcelle pour être construite puisque cette règle n'est plus acceptée par le Canton car contraire au principe de densification.

La situation géographique des bâtiments alentours et l'accès à la parcelle par la zone centrale 15 LAT (servitude de passage existante) sont des arguments qui ont amenés à maintenir la parcelle en zone centrale 15 LAT. Le passage en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT pour minimiser l'impact des constructions n'est pas envisageable et paraîtrait artificiel au vu des bâtiments alentours.

L'opposition est maintenue le 11 janvier 2021 par réponse au procès-verbal de la séance de conciliation, puis retirée par courrier en date du 09 mai 2022, pour autant que le règlement communal sur le Plan d'affectation communal et la police des constructions entre en vigueur avec la limite de 6 mètres à la corniche en zone centrale.

- Opposition de Mme Josiane Amiet et M. Claude Amiet

Les époux Amiet s'opposent au passage en zone agricole protégée 16 LAT du sud de leur parcelle 552 actuellement en aire d'implantation des constructions dans le PPA « Village ». Ils déclarent qu'un permis de construire a été déposé le 20 mai 2016 et qu'il a été accepté par la Commune. Dès lors, sur un terrain équipé comme le leur, il est jugé qu'il s'agit d'une expropriation.

Réponse de la Municipalité :

Giez est surdimensionnée en zone à bâtir d'habitation et mixte selon les principes et calculs cantonaux. Elle doit être réduite selon la loi et le plan directeur cantonal. Le Canton édicte des principes à appliquer que la Municipalité se doit de suivre si elle souhaite que son PACom soit validé par le Département. L'un d'eux est de dézoner les franges de la zone à bâtir en zone agricole lorsque ces terrains ne sont pas construits ou aménagés. C'est le cas pour le secteur dézonné de la parcelle 552.

Il est rappelé qu'une demande de permis de construire a été déposée à la commune, laquelle a fait l'objet d'une mise à l'enquête publique mais qu'aucun permis de construire n'a été délivré par la Municipalité. Le Canton ayant fait opposition et apposé une zone réservée cantonale sur ladite parcelle.

Le Canton ne considère pas l'équipement d'un terrain comme une condition permettant le maintien d'une parcelle en zone à bâtir.

Pour les questions de pertes financières, d'indemnisation et d'expropriation, le cas pourra être porté devant la justice dès l'entrée en vigueur du PACom. Il s'agit d'une procédure distincte sur laquelle la Municipalité n'a pas de pouvoir.

L'opposition est maintenue par les opposants par un courrier adressé à la Municipalité en date du 17 mai 2022.

La Municipalité propose de lever l'opposition.

- Opposition de M. Laurent Amiet

Propriétaire de la parcelle 55, monsieur Amiet s'oppose à l'affectation en zone de verdure 15 LAT de sa parcelle, sise actuellement en aire d'implantation des constructions dans le PPA Village. Il affirme avoir un projet de construction en cours sur la parcelle 56 voisine et qu'il envisage un regroupement des deux

parcelles pour le mener à bien, ceci notamment pour permettre le stationnement sur la parcelle 55. Il estime que ce changement d'affectation implique une diminution de la valeur de la parcelle.

Réponse de la Municipalité :

La parcelle 55, de petite taille, est libre de construction. Elle est occupée par un jardin potager entretenu. L'affectation en zone de verdure 15 LAT est donc logique et permet de rendre concordant l'affectation du sol avec son occupation. Ceci permet également de réduire le surdimensionnement communal en application des critères cantonaux.

Le PACom est établi à un moment précis et la Municipalité ne peut pas tenir compte des projets de chaque propriétaire pour mettre en place les affectations. Prendre en compte un éventuel futur regroupement parcellaire ne fait donc pas de sens.

Pour les questions de pertes financières, d'indemnisation et d'expropriation, le cas pourra être porté devant la justice dès l'entrée en vigueur du PACom. Il s'agit d'une procédure distincte sur laquelle la Municipalité n'a pas de pouvoir.

L'opposition est maintenue le 18 janvier 2021 par réponse au procès-verbal de la séance de conciliation.

À la suite de la séance de conciliation, la Municipalité a décidé de modifier l'affectation de la parcelle 55 et a soumis le projet de PACom à l'enquête publique complémentaire du 5 mars au 5 avril 2022.

À la suite de l'enquête publique complémentaire, l'opposant n'a pas retiré son opposition et n'a pas répondu au courrier de la Municipalité du 02 mai 2022 demandant le maintien ou le retrait de l'opposition. Néanmoins, au vu de l'enquête publique complémentaire, **la Municipalité propose de lever l'opposition.**

- *Opposition de Mme Sandrine Cottens et Mme Nicole Montandon-Girard*

Les opposantes, propriétaires de la parcelle 125, s'opposent au passage en zone de verdure 15 LAT d'une partie de leur parcelle. Il est mentionné qu'aucune construction ne pourra prendre place sur le secteur en zone de verdure 15 LAT y compris du stationnement ce qui va à l'encontre de la densification voulue par la LAT. L'opposition met en avant que la zone de verdure 15 LAT pourrait être apposée sur toutes les parcelles remplissant les conditions de la DGTL. Les opposantes mentionnent qu'une indemnité devrait être prévue. Enfin, il est mentionné que le plan des modifications ne devrait pas regrouper, au sein d'une même modification, deux parcelles avec des propriétaires différents. Ceci empêche de connaître les surfaces modifiées par parcelles.

Réponse de la Municipalité :

Giez est surdimensionnée en zone à bâtir d'habitation et mixte selon les principes et calculs cantonaux. Elle doit être réduite selon la loi et le plan directeur cantonal. Le Canton édicte des principes à appliquer qui l'ont été sur l'entier du territoire communal sans aucune distinction entre les propriétaires. Par ailleurs, Giez reste surdimensionnée même en application de ces principes ce qui montre qu'ils ont été appliqués de façon proportionnée. L'égalité de traitement est donc garantie sur l'entier du territoire communal.

Parmi les principes de la DGTL, il est notamment demandé de mener une réflexion qualitative sur le tissu bâti et les espaces vides. Il faut réduire les droits à bâtir pour préserver des jardins, des espaces publics ou des vues sur des espaces non bâtis mais aménagés. Le secteur sud-est de la parcelle 125 répond à ces conditions. En sus, le Canton n'accepte pas de petites zones disséminées sur le territoire communal. Il n'aurait donc pas été possible d'apposer des zones de verdure sur toutes les parcelles.

Bien que la zone de verdure soit inconstructible, la parcelle 125 possède encore des surfaces suffisantes en zone centrale 15 LAT pour y construire du stationnement notamment.

Pour les questions de pertes financières, d'indemnisation et d'expropriation, le cas pourra être porté devant la justice dès l'entrée en vigueur du PACom. Il s'agit d'une procédure distincte sur laquelle la Municipalité n'a pas de pouvoir.

Le plan des modifications est établi afin de permettre aux citoyens et aux Autorités communales et cantonales d'identifier rapidement les secteurs ayant subis des changements d'affectation entre le document en vigueur et celui mis à l'enquête publique. Il ne s'agit en aucun cas d'un document légal. Il n'a pas pour vocation de renseigner précisément sur les surfaces de chaque parcelle.

Lors de la séance de conciliation, la surface concernée par le changement d'affectation a néanmoins été transmise aux propriétaires fonciers.

L'opposition est maintenue le 26 janvier 2021 par réponse au procès-verbal de la séance de conciliation.

La Municipalité propose de lever l'opposition.

- *Opposition de M. Lucien Germond et Mme Nadège Germond*

Propriétaires de la parcelle 425, Monsieur et Madame Germond s'opposent à l'affectation en zone centrale 15 LAT de la parcelle 323 adjacente à leur propre parcelle. Ils déclarent qu'avec le PACom, la parcelle devient constructible ce qui n'était pas le cas avec la réglementation en vigueur. L'obligation de construire dans les 7 ans liée à la disponibilité des terrains est jugée comme trop urgente. Enfin, il est mentionné que la hauteur maximale des constructions à 8 mètres à la corniche est disproportionnée. Il est proposé que la parcelle 323 soit affectée en zone de verdure 15 LAT.

Réponse de la Municipalité :

L'affectation de la parcelle 323 reste la même entre le PGA en vigueur et le PACom mais c'est le règlement révisé qui l'a rendu à nouveau constructible. L'établissement du PACom implique de facto la suppression de la taille minimale d'une parcelle pour être construite puisque cette règle n'est plus acceptée par le Canton car contraire au principe de densification.

La LAT et son pendant cantonal (LATC) exigent que les parcelles libres de constructions affectées en zone à bâtir soient construites avant la fin de la période de validité du PACom, soit 15 ans. Cette disposition s'appelle « disponibilité des terrains » dont le but est d'éviter la thésaurisation. Le PACom fixe une durée de 7 ans dès l'entrée en vigueur du plan pour que les parcelles soient au bénéfice au minimum d'un permis de construire. Imposer cette obligation était une exigence du Canton, fondée sur l'art. 52 LATC.

Pour la hauteur à la corniche, celle-ci a été fixée à 8 mètres afin d'englober les bâtiments qui sont actuellement plus hauts que les 6 mètres définis. La hauteur de 8 mètres à la corniche s'applique uniquement aux nouvelles constructions et non aux transformations qui interviennent dans les bâtiments existants.

À la suite de la séance de conciliation, la Municipalité a décidé de réduire la hauteur maximale à la corniche de la zone centrale 15 LAT – A à 6 mètres. Elle a soumis le projet de PACom à l'enquête publique complémentaire du 5 mars au 5 avril 2022.

Le projet n'a pas été modifié en ce qui concerne les autres griefs.

L'opposition est maintenue par courrier du 19 mai 2022 à la Municipalité.

La Municipalité propose de lever l'opposition.

- *Opposition de M. Christian Duvoisin*

L'opposant, propriétaire de la parcelle 23, s'oppose à la limite des constructions définie sur sa parcelle. Il est reproché que la limite longe le mur de la construction principale. Dès lors, il ne serait pas possible de dépasser

la limite pour créer un couvert pour ranger du matériel agricole. Il affirme également que son pont de grange dépasse déjà la limite déterminée.

Réponse de la Municipalité :

Le bâtiment est situé dans un secteur à valeurs patrimoniales fortes selon l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale (ISOS) et recensé en note 3 au recensement architectural du patrimoine bâti, raison pour laquelle la limite des constructions longe la façade du bâtiment. Construire des annexes adossées au mur ne serait pas compatible avec les exigences de la DGIP et les normes ISOS en vigueur. De plus, le règlement du PACom empêche toute modifications des bâtiments en note 3 qui ne seraient pas justifiées ou non compatibles avec la préservation du bâtiment.

Par ailleurs, il semble que la parcelle possède encore suffisamment de surface constructible pour que des couverts soient construits sur d'autres secteurs.

Le pont de grange étant existant, celui-ci peut être maintenu et entretenu mais en aucun cas modifié.

L'opposition est maintenue par courrier du 15 mai 2022 à la Municipalité.

La Municipalité propose de lever l'opposition.

- *Opposition de MM. Christian et Michel Duvoisin*

Propriétaires de la parcelle 334, Messieurs Duvoisin s'opposent au passage en zone agricole de la partie sud de leur parcelle affectée en aire des constructions par le PPA Village. L'activité de détention de chevaux sis sur la parcelle deviendrait illicite. En sus, les opposants affirme qu'il y a inégalité de traitement dans le cadre du PACom notamment avec la mise en zone centrale d'une portion de la parcelle 68.

Réponse de la Municipalité :

Giez est surdimensionnée en zone à bâtir d'habitation et mixte selon les principes et calculs cantonaux. Elle doit être réduite selon la loi et le plan directeur cantonal. Le Canton édicte des principes à appliquer que la Municipalité se doit de suivre si elle souhaite que son PACom soit validé par le Département. L'un d'eux est de dézoner les franges de la zone à bâtir en zone agricole lorsque ces terrains ne sont pas construits ou aménagés. Le secteur sud de la parcelle 334 est certes construit mais il l'est par une construction agricole. Cette surface est donc dézonée.

La question de la détention de chevaux en zone agricole dépend de plusieurs facteurs. L'exploitation agricole Duvoisin est inférieure à la taille d'une entreprise ce qui signifie que de nouvelles constructions ne peuvent pas être construites pour les chevaux (exception faite de nouvelles installations extérieures pour le bien être des animaux) mais qu'il est possible de détenir ses propres chevaux ou ceux de tiers. Il est précisé que la construction reste au bénéfice de la situation acquise.

En ce qui concerne la parcelle 68, il s'agit d'une réorganisation des affectations sur la parcelle pour plus de cohérence territoriale. Bien que la zone à bâtir soit étendue sur un secteur, elle est également réduite sur d'autres. Dans tous les cas, le Canton édicte des principes à appliquer qui l'ont été sur l'entier du territoire communal sans aucune distinction entre les propriétaires. L'égalité de traitement est donc garantie. Par ailleurs, le Canton n'a formulé aucune remarque dans son examen préalable sur la parcelle 68.

L'opposition est maintenue le 10 janvier 2021 par réponse au procès-verbal de la séance de conciliation.

La Municipalité propose de lever l'opposition.

- *Opposition de Mme Fabienne Decker*

Madame Decker est propriétaire de plusieurs parcelles à Giez. Elle indique avoir soumis des projets à l'enquête publique sur la parcelle 522 mais qu'il a été entravé par l'instauration d'une zone réservée cantonale. La plupart de ces parcelles sont déclassées au contraire d'autres ce qui constitue une inégalité de traitement. Elle affirme que les critères de la DGTL ne seraient pas appliqués correctement et précise que les parcelles sont équipées. Le passage en zone de verdure 15 LAT de secteurs des parcelles 313, 318, 400 et 541 est contesté. Le passage en zone de tourisme et loisirs 15 LAT des parcelles 399, 424 et 542 est également contesté en particulier en raison de leur localisation. Le passage en zone agricole de la parcelle 522 est également contesté en raison de sa localisation au sein du territoire urbanisé. L'opposante affirme que les changements d'affectation constituent des expropriations donnant lieu à des indemnités.

Réponse de la Municipalité :

Giez est surdimensionnée en zone à bâtir d'habitation et mixte selon les principes et calculs cantonaux. Elle doit être réduite selon la loi et le plan directeur cantonal. A cet égard, la DGTL analyse les enquêtes pour les permis de construire pour les communes surdimensionnées depuis plusieurs années. Elle a jugé que le projet sis sur la parcelle 522 contrevenait à la loi et le PDCn et a donc fait opposition au permis puis instauré une zone réservée cantonale. La Municipalité n'a pas de pouvoir sur ces décisions.

Pour réduire le surdimensionnement, le Canton édicte des principes à appliquer que la Municipalité se doit de suivre si elle souhaite que son PACom soit validé par le Département. Ces principes à appliquer l'ont été sur l'entier du territoire communal sans aucune distinction entre les propriétaires. L'égalité de traitement est donc garantie. L'équipement d'une parcelle ne constitue pas l'un des principes de la DGTL permettant de maintenir des parcelles en zone à bâtir.

Pour les secteurs des parcelles 313 et 318, c'est l'application du critère sur la réflexion qualitative du tissu bâti et les espaces vides qui s'applique. Il faut réduire les droits à bâtir pour préserver des jardins, des espaces publics ou des vues sur des espaces non bâtis mais aménagés. Des zones de verdure sont donc définies. Le même principe s'applique pour les portions des parcelles 400 et 541. Toutefois, le PPA Village affectait déjà des portions de ces parcelles en aire de verdure inconstructible. Le secteur a plutôt été réorganisé car certaines portions colloquées en aire de verdure sont devenues constructibles.

La parcelle 424 fait partie du plan de quartier « Clos Damon » légalisé en 1993 qui est aujourd'hui libre de construction. Son affectation en zone agricole aurait été justifiée. Cependant, la Municipalité s'est battue pour une affectation en zone de tourisme et loisirs 15 LAT des parcelles 399, 424 et 542 au regard de leur occupation actuelle pour la détention de chevaux et de leur taille importante. Elle s'est engagée à rendre ce secteur inconstructible en grande partie. La DGTL a accepté cet état de fait.

La parcelle 522 est localisée en frange de la zone agricole et est non aménagée. En application des critères de la DGTL, la parcelle est affectée en zone agricole.

Pour les questions de pertes financières, d'indemnisation et d'expropriation, le cas pourra être porté devant la justice dès l'entrée en vigueur du PACom. Il s'agit d'une procédure distincte sur laquelle la Municipalité n'a pas de pouvoir.

L'opposition est maintenue le 19 janvier 2021 par réponse au procès-verbal de la séance de conciliation.

À la suite de la séance de conciliation, la Municipalité a décidé de modifier l'affectation de la parcelle 522 et a soumis le projet de PACom à l'enquête publique complémentaire du 5 mars au 5 avril 2022.

À la suite de l'enquête publique complémentaire, l'opposante a maintenu son opposition via son mandataire Maître Yves Nicole, par un courrier recommandé adressé à la Municipalité en date du 06 mai 2022. Néanmoins, au vu de l'enquête publique complémentaire, **la Municipalité propose de lever l'opposition.**

- *Remarques de ProNatura*

L'association a suggéré à la Municipalité d'incorporer un article dans son règlement obligeant les propriétaires fonciers à planter un arbre d'essence majeure par tranche de 200 m² de surface. Il a été proposé d'interdire les haies à essence unique (type thuyas ou lauriers). Enfin, il aurait été souhaité que le couloir à faune présent sur le territoire communal soit affecté en zone agricole protégée inconstructible.

Réponse de la Municipalité :

La Municipalité a estimé que les recommandations de ProNatura quant aux espèces végétales étaient trop contraignantes pour les propriétaires et a décidé de ne pas en tenir compte. La Municipalité est d'avis que le passage en zone agricole protégée 16 LAT inconstructible pourrait entraîner un frein au développement de certaines exploitations agricoles. Cependant, il est considéré que les éventuelles constructions agricoles ne prendraient pas place sur l'entier du couloir à faune. Dès lors, le passage des animaux reste garanti.

- Observation de Mme Isabelle Mouron et M. Didier Mouron

Propriétaires de la parcelle 323, Madame et Monsieur Mouron ont fait part à la Municipalité de leur satisfaction quant au nouveau PACom rendant leur parcelle constructible. Ils confirment vouloir respecter le délai de construction fixé par le PACom sur ladite parcelle.

Réponse de la Municipalité :

L'observation ne suscite pas de prise de position de la part de la Municipalité.

Le projet mis à l'enquête publique complémentaire

À la suite des séances de conciliation, certains opposants ont exposé des situations alors inconnues de la part de la Municipalité au moment de l'enquête publique pouvant justifier des modifications du PACom. Il a donc été choisi d'effectuer certains ajustements et de modifier le dossier soumis à l'enquête publique. La Municipalité a décidé de profiter de cette enquête publique complémentaire pour modifier d'autres aspects de son PACom.

Ces modifications sont de nature à porter atteinte à des intérêts dignes de protection au sens de l'art. 41 LATC. Conformément à cet article, elles ont été soumises à la DGTL pour examen préalable (art. 37 LATC), le 13 décembre 2021. Dans son examen du 8 février 2022, la DGTL a validé les modifications, sous réserve d'une adaptation réglementaire qui a été prise en compte par la Municipalité.

Le projet apporte les modifications suivantes :

- *Modification de la hauteur à la corniche de la zone centrale 15 LAT (art. 4.4 du règlement du PACom)*

Compte tenu du faible nombre de constructions existantes dans la zone centrale 15 LAT (actuellement zone du village) dépassant la hauteur de 8 mètres à la corniche permise selon le nouveau PACom ainsi que de la réglementation actuelle fixant ladite hauteur à 6 mètres, la Municipalité a proposé de revenir à cette règle afin de garantir davantage d'harmonie. Elle juge en effet que la règle proposée soumise à l'enquête publique pourrait défigurer le paysage ; en effet des nouvelles constructions, voire la rénovation ou la transformation de constructions existantes, permettraient des bâtiments trop hauts.

Par cette modification, la Municipalité va également dans le sens des oppositions formulées par Monsieur Bernard Milliet et les époux Germond.

- *Modification du nombre de places de stationnement exigée par le règlement du PACom*

La Municipalité a effectué des simulations quant à l'application des normes VSS (une place par 100 m² de surface de plancher) en cas de transformation de volumes existants. Ces simulations ont montré, en zone centrale 15 LAT particulièrement, que l'application de ladite norme est difficile. La crainte de voir des véhicules stationnés sur le domaine public est grande, de même que de voir des bâtiments non valorisés en raison de l'impossibilité de créer suffisamment de places de stationnement.

Face à cette situation, la Municipalité a sollicité l'avis de la Direction générale de la mobilité et des routes pour une prise de position sur un éventuel assouplissement de la norme VSS. Dans sa réponse, la DGMR a indiqué que les dispositions de la norme permettent de s'écarter des valeurs et de tenir compte des situations particulières et qu'elle considère que, dans le cas de Giez, la faible desserte par les transports publics constitue une condition locale particulière permettant de s'écarter des valeurs indicatives de la norme et de prendre en considération un ratio supérieur à 1 place par 100 m² de SBP.

La DGMR a indiqué que la commune compte 289 véhicules immatriculés pour 205 logements (données 2019), ce qui correspond à un ratio d'environ 1.4 véhicule par logement et donc que cette valeur peut constituer une référence pour définir le ratio de stationnement par 100 m² SBP à inscrire dans le règlement du PACom. La DGMR refuse toute inscription dans le règlement qui dépasserait cette valeur.

Dès lors, au vu de ce qui précède, la Municipalité a décidé de modifier le règlement du PACom quant au stationnement. Le règlement est donc le suivant :

Pour le logement, le nombre de places de stationnement pour les voitures de tourisme sera de 1.4 place par 100 m² de SPd mais au minimum d'une par logement. Pour les visiteurs, il faut ajouter 10% du nombre de cases de stationnement pour les habitants.

Au lieu de :

Le nombre de places de stationnement pour les voitures de tourisme sera conforme aux normes VSS en vigueur.

- *Changement d'affectation de la parcelle 522, propriété de Mme Fabienne Decker*

Le PACom soumis à l'enquête publique prévoit que la parcelle 522 soit affectée en zone agricole. Actuellement, cette parcelle est affectée en zone du village. La propriétaire de cette parcelle a fait opposition au PACom. Lors de la séance de conciliation, l'opposante a indiqué avoir des projets d'aménagement de ladite parcelle en faveur de la biodiversité. Certains aménagements ont d'ores et déjà été effectués. De surcroît, l'opposante a souhaité montrer sa bonne foi et l'avancement de son projet en transmettant un projet d'intention à la Municipalité. L'opposante a affirmé que ces aménagements ne pourraient pas prendre place en zone agricole et souhaite donc qu'une affectation différente soient proposée.

La parcelle 522 fait partie d'un territoire d'intérêt biologique supérieur (surface de valeur supérieure, zone relais ou voie de transit faunique privilégiées) ce qui justifie d'y favoriser la biodiversité.

Le 24 mars 2021, la Municipalité a écrit à la DGTL afin de connaître sa position sur une modification de l'affectation de la parcelle 522. Le projet d'intention a également été transmis. La DGTL s'est prononcée favorablement en proposant plusieurs solutions.

En accord avec la position de la DGTL, la Municipalité a décidé d'entreprendre un changement d'affectation de la parcelle 522. Sa partie nord, déjà occupée par un jardin potager et des murets, est affectée en zone de verdure 15 LAT inconstructible pour une surface d'environ 461 m². La partie sud est affectée en zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT. Cette dernière zone d'affectation n'existait pas dans le PACom soumis à l'enquête publique. Aussi, un article réglementaire relatif est créé.

Ces modifications n'engendrent pas de surdimensionnement au sens de la mesure A11 du PDCn, les deux zones d'affectation proposées ne pouvant pas accueillir de nouveaux habitants. En sus, ces modifications vont également dans le sens de la mesure E22 (Réseau écologique cantonal) du PDCn.

- *Changement d'affectation de la parcelle 55, propriété de M. Laurent Amiet*

Le PACom soumis à l'enquête publique prévoit que la parcelle 55 passe de la zone du village en zone de verdure 15 LAT. Le propriétaire de ladite parcelle a formulé une opposition à l'encontre de ce changement d'affectation. Un projet de construction est en cours sur la parcelle 56 voisine que l'opposant possède. Il déclare qu'il compte fusionner les deux parcelles et que la parcelle 55 constitue le seul accès possible à la parcelle 56 sans devoir créer d'accès à la route cantonale qui serait dans tous les cas refusés par le voyer.

La Municipalité estime que la valorisation de son patrimoine construit est essentielle et que la transformation des bâtiments sis sur la parcelle 56 répond à cet objectif. Toutefois, la Municipalité n'avait pas connaissance d'un projet de construction et aurait probablement affecté la parcelle différemment si elle en avait eu connaissance. La Municipalité a donc changé l'affectation de la parcelle 55 pour revenir à la situation initiale, à savoir la zone centrale 15 LAT. Au vu de la surface négligeable de la parcelle, ce changement d'affectation n'accentue pas le surdimensionnement de Giez.

- *Changement d'affectation des parcelles 17, propriété de Casanol SA et 69, propriété de Mme Isabelle MOURON*

Ces deux parcelles sont affectées en zone de desserte dans le PACom soumis à enquête publique. Elles sont actuellement occupées par des places de stationnement. Cependant, l'affectation en zone de desserte n'est en réalité possible que pour les domaines publics routiers ou des parcelles grevées de servitudes de passage public (selon la directive NORMAT). Les deux parcelles ne répondent à aucune de ces deux conditions. De

Municipalité de Giez – Préavis n° 2022/11

toute évidence, cette erreur serait apparue à la DGTL lors du contrôle des fichiers électroniques NORMAT impliquant une modification du dossier.

Sachant que les deux parcelles sont actuellement occupées par du stationnement en dur, la Municipalité a modifié l'affectation des parcelles en les faisant revenir à leur affectation initiale tout-à-fait compatible avec le stationnement, à savoir la zone centrale 15 LAT.

Ces deux parcelles étant petites, elles n'augmentent pas le surdimensionnement de Giez en cas de passage en zone centrale.

Les modifications ont été soumises à l'enquête publique complémentaire du 5 mars au 5 avril 2022.

Les modifications ont suscité une opposition, déposée dans les délais, de la part de :

- ATE (Association transports et environnement)

Conformément à l'art. 40 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), la Municipalité a reçu le représentant de l'opposant lors d'une séance de conciliation qui s'est tenue le 18 mai 2022.

Traitement de l'opposition :

- ATE (Association transports et environnement)

L'Association s'oppose à la modification du règlement du PACom quant au stationnement. L'association ne comprend pas l'assouplissement de la règle notamment parce que Giez est proche de la gare de Grandson (5 minutes de vélo), que la règle permettrait plus de deux véhicules par logement dans des immeubles avec des appartements de 5 pièces et plus, que le nouveau PACom ne respecte pas l'art.40a LATC (qui demande de respecter les normes de référence en matière de stationnement) et qu'il ne serait pas possible de construire des secteurs à stationnement réduit. L'Association déclare qu'il ne sera pas possible de déroger à la règle et que si des habitants ne veulent pas de voitures, ils seront tout de même obligés de construire des places de stationnement.

Réponse de la Municipalité :

La Municipalité a consulté la DGMR sur la question du stationnement et c'est elle qui a proposé le ratio de 1.4. La DGMR a précisé que c'est une erreur de se référer strictement aux principes des normes VSS pour les communes rurales. La norme elle-même précise qu'il est possible de s'écarter des valeurs-types. L'art. 40a LATC n'est donc pas strictement applicable. Dans tous les cas, le nouveau règlement est plus « contraignant » que le règlement du PGA en vigueur. En effet, le nombre de places de stationnement autorisé est réduit.

Si 6 minutes sont effectivement nécessaires pour atteindre la gare de Grandson à vélo depuis Giez en descente, la montée nécessite davantage de temps, environ une quinzaine de minutes. Par ailleurs, la gare de Grandson n'offre pas toutes les possibilités suivant le lieu de destination. Une voiture reste donc nécessaire dans bien des cas et est clairement plus efficace. L'argument du vélo électrique mentionné dans l'opposition ne s'applique qu'à une partie limitée de la population communale.

La zone à bâtir de Giez est réduite avec le PACom. Il n'est plus possible de construire un locatif de 6 appartements. Peu de places de stationnement sont existantes dans le village. Au niveau scolaire, la crèche la plus proche se situe à Grandson, alors que les enfants scolarisés sont envoyés à Montagny ou Grandson. De plus, le village ne dispose d'aucun magasin. De sorte, ces exemples démontrent les problèmes récurrents relatifs à la mobilité au village. Suivant les circonstances, il est nécessaire de posséder une voiture et les besoins en stationnement qui en résulte sont importants.

En ce qui concerne les quartiers à stationnement réduit, il semble cohérent d'imaginer que ceux-ci ne se réaliseront pas à Giez.

Des dérogations sont possibles si nécessaire. Elles doivent être exceptionnelles mais cela est envisageable. Le règlement du PACom mentionne cet état de fait. Avant qu'une dérogation soit accordée, il faut prouver que plusieurs solutions aient été étudiées sans résultat concluant et ce, en essayant de tenir compte de la règle fixée.

L'opposition est retirée le 22 juin 2022 par réponse au procès-verbal de la séance de conciliation.

Conclusion :

En conclusion, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux, la Municipalité demande au Conseil général de prendre la décision suivante :

LE CONSEIL GÉNÉRAL DE GIEZ

- Sur proposition de la Municipalité ;
- Ayant entendu le rapport de la commission chargée de rapporter sur cet objet ;
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour.

DÉCIDE

1. D'adopter le Plan d'affectation communal ;
2. D'adopter le règlement communal sur le Plan d'affectation communal et la police des constructions ;
3. D'adopter le Plan fixant la limite des constructions ;
4. D'adopter la délimitation de l'aire forestière ;
5. De réserver l'approbation du Département des institutions et du territoire.
6. D'adopter les réponses aux oppositions formulées par la Municipalité et de lever les oppositions maintenues.

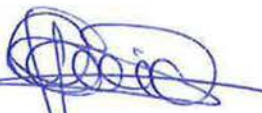
Adopté par la Municipalité en séance du 05 septembre 2022.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

J.-F. Jeannin



La Secrétaire

C. Pavid