



**Commune de Grens**

**SÉANCE INFORMATIVE ET DE CONSULTATION  
PUBLIQUE**

11 septembre 2024

# DÉROULEMENT DE LA SOIREE :

## 1. Contexte et procédure

## 2. Objectifs du nouveau PACom

- **Nécessité de réviser le PGA en vigueur**
- **Enjeux:**
  - Dimensionnement des zones à bâtir;
  - Protection du patrimoine bâti et culturel;
  - Protection de la nature et du paysage;
  - Protection de la population et des biens;

## 3. Avenir de la parcelle communale (n° 38)

- **Enjeux pour cette parcelle**
- **Consultation: votre avis nous intéresse!**
  - Quels besoins identifiez-vous pour cette parcelle ?
  - Comment souhaitez-vous agencer spatialement ces besoins?

**INFORMATION**

**CONSULTATION**

# 1 - Contexte et procédure

---

# QU'EST-CE QU'UN PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL (PACOM) ?

TERMINOLOGIE: PACom / PGA / plan des zones : même chose!

- Le PACom fixe, dans un intérêt public, la manière dont le sol peut être utilisé, en délimitant des zones d'affectations et en définissant des règles contraignantes pour les propriétaires (hauteur, distances...).
- Le PACom se compose d'un ou de plusieurs plans et d'un règlement.
- Il est établi par la Municipalité, adopté par le Conseil général et approuvé par le Département.
- Il peut porter sur l'ensemble ou sur partie du territoire communal.

# LE PRINCIPE DE L'ENTONNOIR

## Plan d'affectation communal



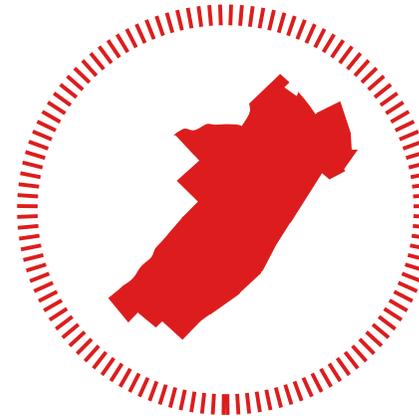
1

Planification directrice  
fédérale



2

Planification directrice  
cantonale



3



4

Projet de  
construction

... lient les autorités

... lient les particuliers

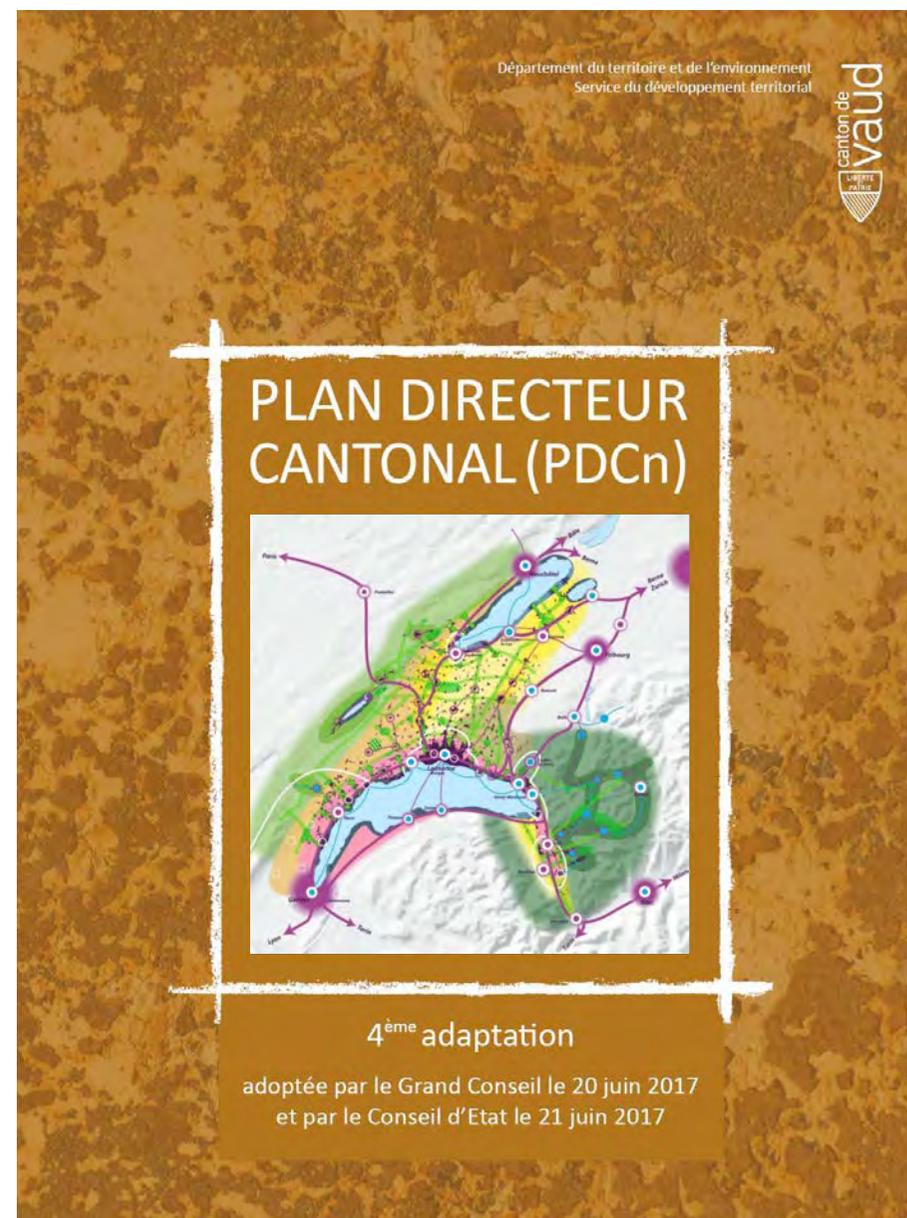
# LOI FEDERALE SUR L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (LAT)

## Buts et principes:

- Veiller à une **utilisation mesurée du sol** et à la **séparation entre les parties constructibles et non constructibles** du territoire;
- Dimensionner les zones à bâtir selon les besoins prévisibles à **15 ans** ;
- Développer l'urbanisation **vers l'intérieur et à proximité des transports publics** = densifier dans les centres;
- Freiner le mitage du territoire, **réduire les zones à bâtir surdimensionnées**;
- **Préserver les bonnes terres agricoles** (surfaces d'assolement);
- Protéger les milieux naturels et le patrimoine bâti ;

# PLAN DIRECTEUR CANTONAL (PDCn)

- Le PDCn définit les principes de l'aménagement du territoire cantonal.
- Il est entré en vigueur en 2008 et il a subi plusieurs adaptations (4<sup>ème</sup> quater).
- Le PDCn a force obligatoire pour les autorités.
- La 4<sup>e</sup> adaptation se base sur les principes de la nouvelle LAT.



# PLAN DIRECTEUR CANTONAL (PDCn) - mesure A11

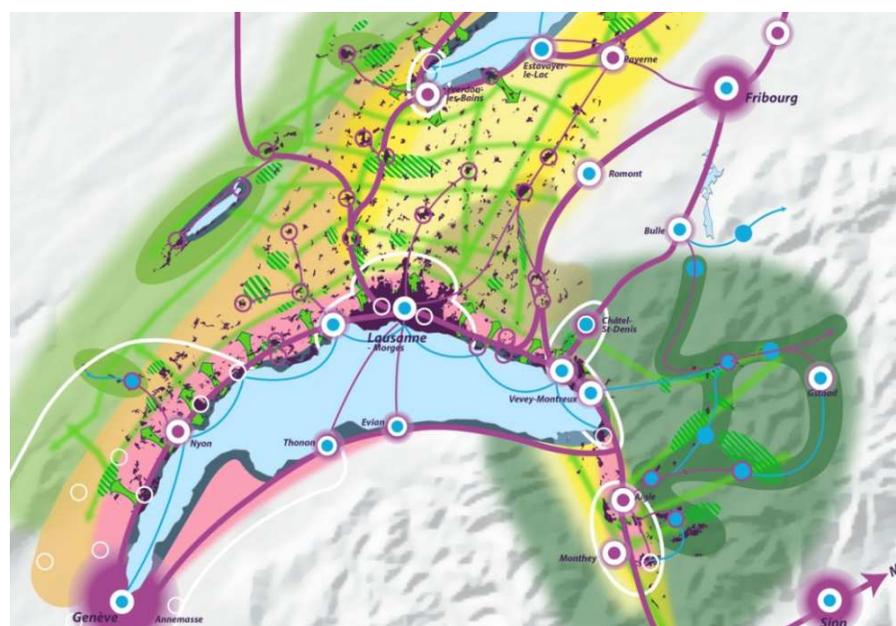
## Objectifs en termes:

- Développer l'urbanisation dans les centres (bonne desserte TP, haut niveau d'équipements et de services).
- Maintenir la proportion actuelle de 3 habitants sur 4 dans les centres.

## Comment:

- En introduisant des taux maximaux de croissance différenciés par type de territoire.

Périmètre compact d'agglomération et de centre cantonal	Croissance totale maximale de 2015 à 2030*	Croissance annuelle maximale depuis 2031
Lausanne-Morges	+75'810	+4'260
AggloY	+10'890	+550
Rivelac	+19'200	+1'120
Chablais Agglo	+5'170	+250
Grand Genève	+17'220	+720
Payerne	+4'060	+180
	<b>Croissance annuelle maximale</b>	
<b>Périmètre des centres régionaux</b>	1.7% de la population 2015	
<b>Périmètre des centres locaux</b>	1.5% de la population 2015	
<b>Périmètre des localités à densifier</b>	1.5% de la population 2015	
<b>Villages et quartiers hors centre</b>	0.75% de la population 2015	



Source : Service du développement territorial (SDT)

# AUTRES DIRECTIVES ET PRESCRIPTIONS LEGALES

Directive Normat 2: les noms des zones d'affectations sont standardisés

Ex: zone du village = zone centrale 15 LAT

Les dangers naturels doivent être transcrits dans les plans d'affectation (zone à bâtir);

Garantie de la disponibilité des terrains (art 52 LATC): les parcelles non bâties doivent être construites dans un délai maximal de 12 ans. Si elles ne le sont pas elles font l'objet d'une taxation ou d'un dézonage;

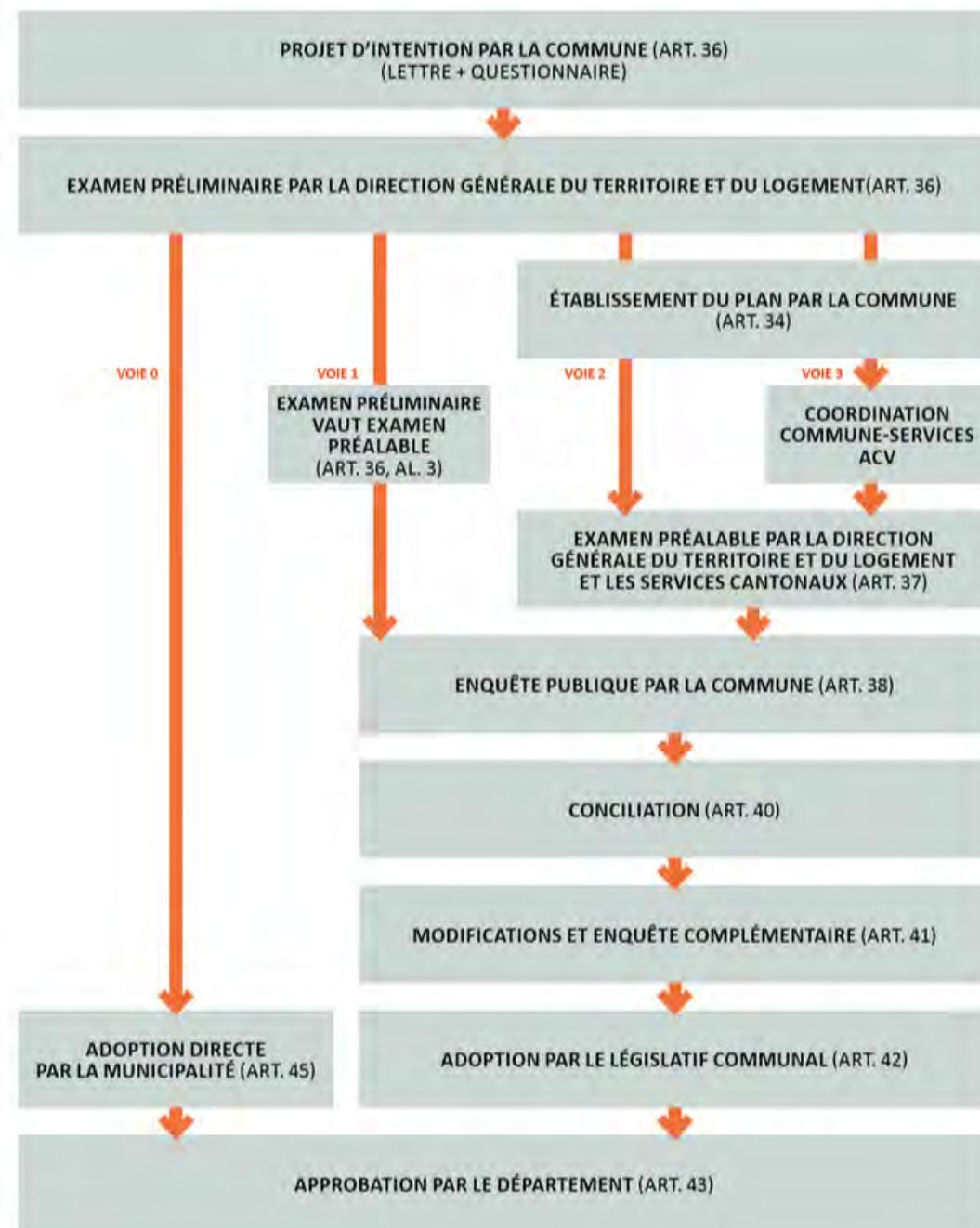
Systeme de gestion des zones d'activités:

- Aucune nouvelle zone d'activité ne peut être définie sans qu'elle soit identifiée au niveau régional.
- Les zones d'activités ne peuvent pas avoir de logement; le tertiaire n'est admis que dans certains cas particuliers, identifiées au niveau régional.

# PROCEDURE D'ETABLISSEMENT D'UN PACOM

On est ici →

Dans le cadre du PACom de Grens, la voie 2 ou 3 devra être appliquée.



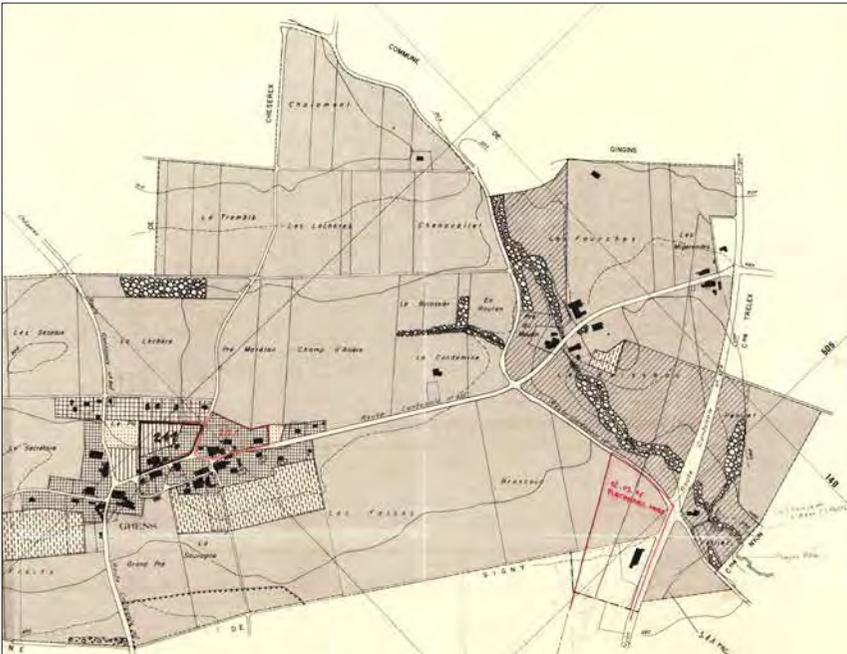
## 2 - Objectifs du nouveau PACom

---

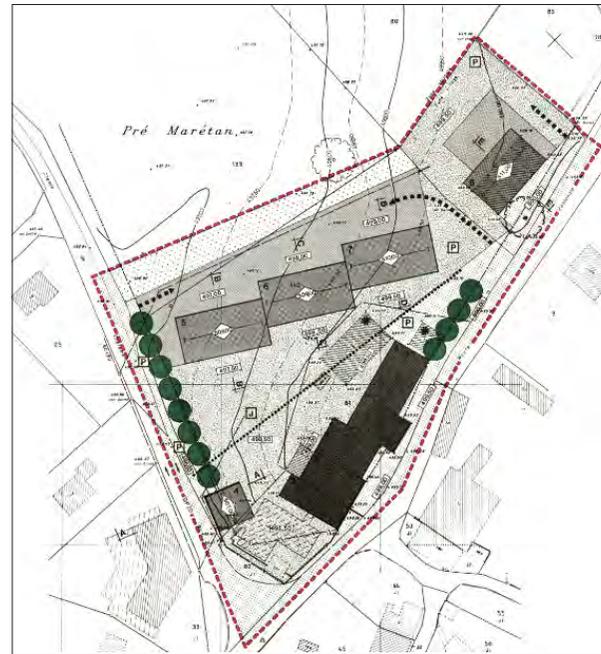
# POURQUOI REVISER LE PGA ET ETABLIR UN NOUVEAU PACOM?

- Selon la LAT et la LATC, un plan d'affectation doit être révisé « *lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées* » et au minimum tous les 15 ans.
- Les plans existants ne sont plus conformes aux objectifs fixés par la législation et par le Plan directeur cantonal (PDCn) :

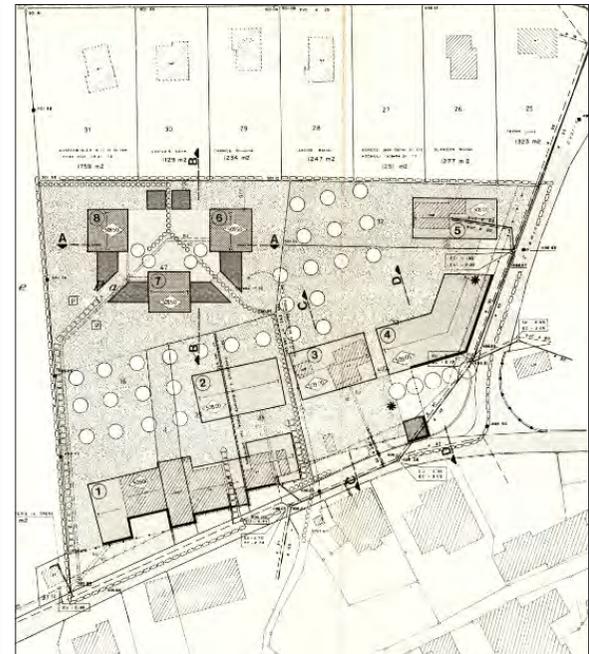
Plan des zones (1981)



Plan de quartier  
«Pré Maretan» (1993)



Plan de quartier  
«Le Pâ» (1990)



# DIMENSIONNEMENT DES ZONES A BÂTIR

- Toutes les zones à bâtir doivent être dimensionnées selon les besoins à 15 ans.
- Pour les zones d'habitation et mixtes, c'est la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn) qui fixe la croissance admise en nombre d'habitants:

	Habitants	
<b>Croissance annuelle maximale</b>	0.75 % de la pop. 2015	
<b>Nombre d'habitants en 2015</b>	389	
<b>Nombre d'habitants en 2022 (dernier bilan)</b>	400	
<b>Nombre d'hab. supplémentaires autorisés depuis 2022</b>	+ 50	+ 61 (2.9/an)
<b>Nombre d'habitants max autorisés en 2036</b>	450 habitants en 2036	

Capacité d'accueil = 1 habitant par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SPD) non encore réalisée.

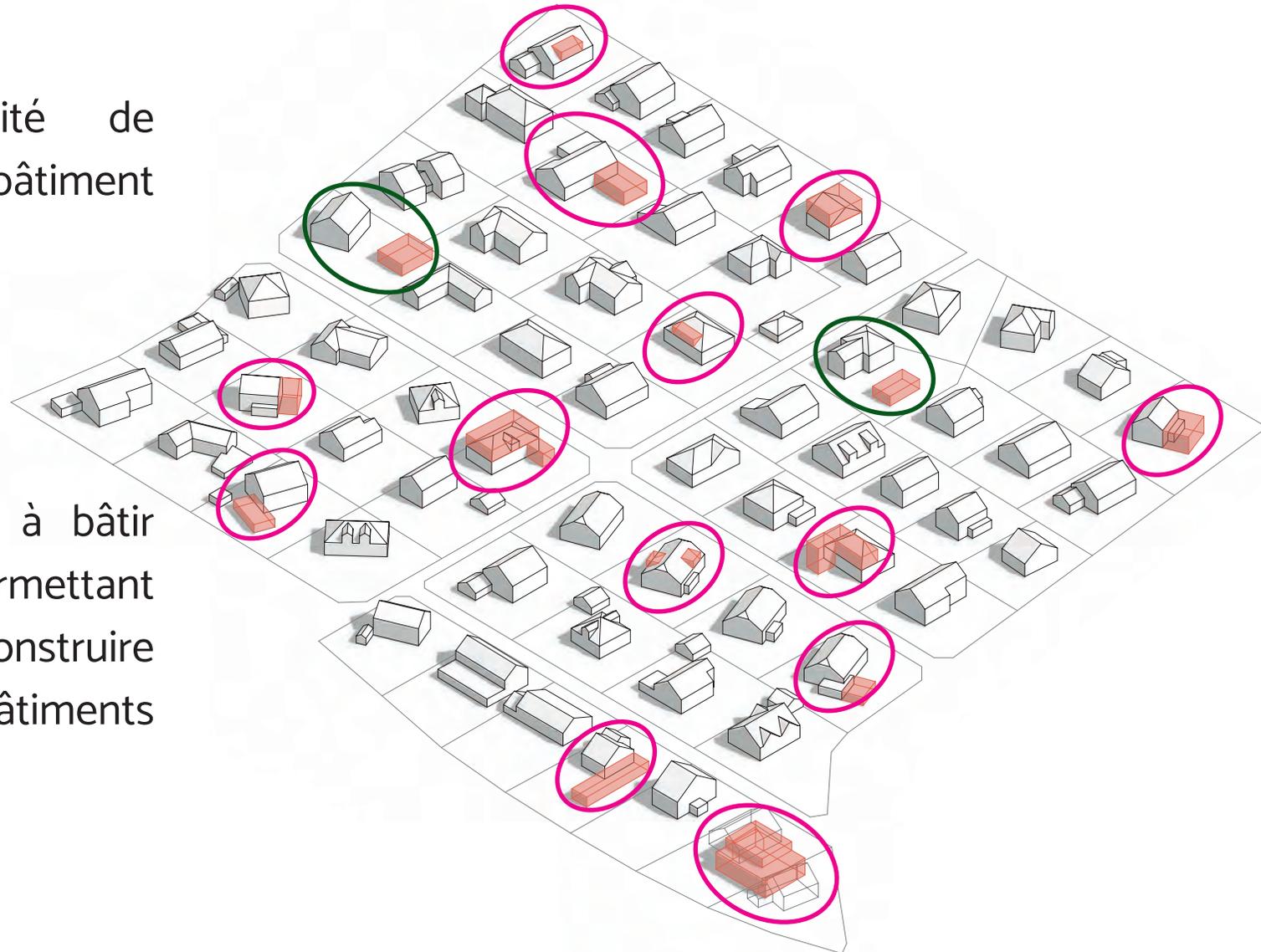
Ex: Une parcelle vide de 1000 m<sup>2</sup> en zone village (IUS 0.4) = 400 m<sup>2</sup> SPD = 8 habitants

○ Réserve = possibilité de construire un nouveau bâtiment de min 150 m<sup>2</sup>.

→ 100% retenus;

○ Densification = droits à bâtir encore disponibles permettant d'agrandir ou de reconstruire plus grand les bâtiments existants

→ 33% retenus.



○ Localisation des réserves

○ Réserves non retenues

À Grens, la capacité d'accueil  
(réserves + densification) est  
de **63 habitants**



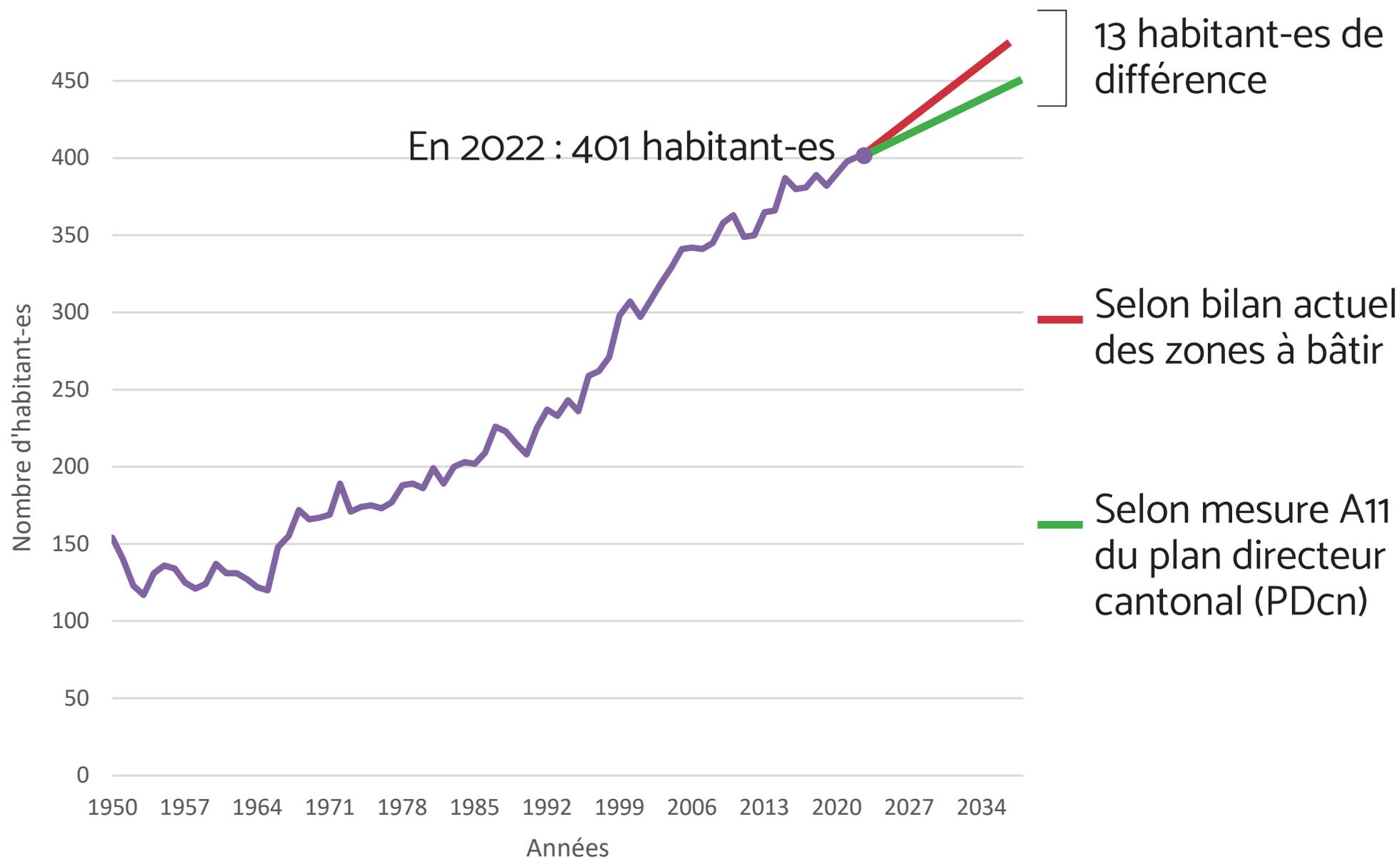
## Bilan du dimensionnement selon affectation existante:

	Habitants
Croissance admise entre 2022 et 2036	50
Capacité d'accueil en 2022	63
<b>Bilan = la capacité d'accueil doit être réduite de:</b>	<b>13 équivalents hab.</b>

- La commune est surdimensionnée et elle devrait dézoner les parcelles libres non bâties en frange de la zone agricole.
- La Municipalité souhaite ne pas dézoner, mais cela devra être négocié avec le Canton. Dans tous les cas, il ne sera pas possible d'étendre ni de densifier la zone à bâtir pour l'habitation dans le nouveau PCom.
- Un bonus de 12 habitants peut en revanche être octroyé pour la réalisation d'un projet de logements d'utilité publique (LUP).

# ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE DE GRENS 1950 - 2022

## PROJECTION 2036



# PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET CULTUREL

## Objectif : Traduire les inventaires qui protègent le patrimoine bâti et culturel sur l'ensemble du PACom

- Grens est reconnu comme un hameau rural d'importance régionale par l'inventaire des sites construits en Suisse (ISOS);
- 1 voie de communication historique d'importance nationale (IVS) hors localité;
- 3 régions archéologiques sont présentes sur le territoire communal hors localité;
- Plusieurs bâtiments sont en note \*3\* et \*4\* au recensement architectural;
- 3 jardins historiques sont recensés;

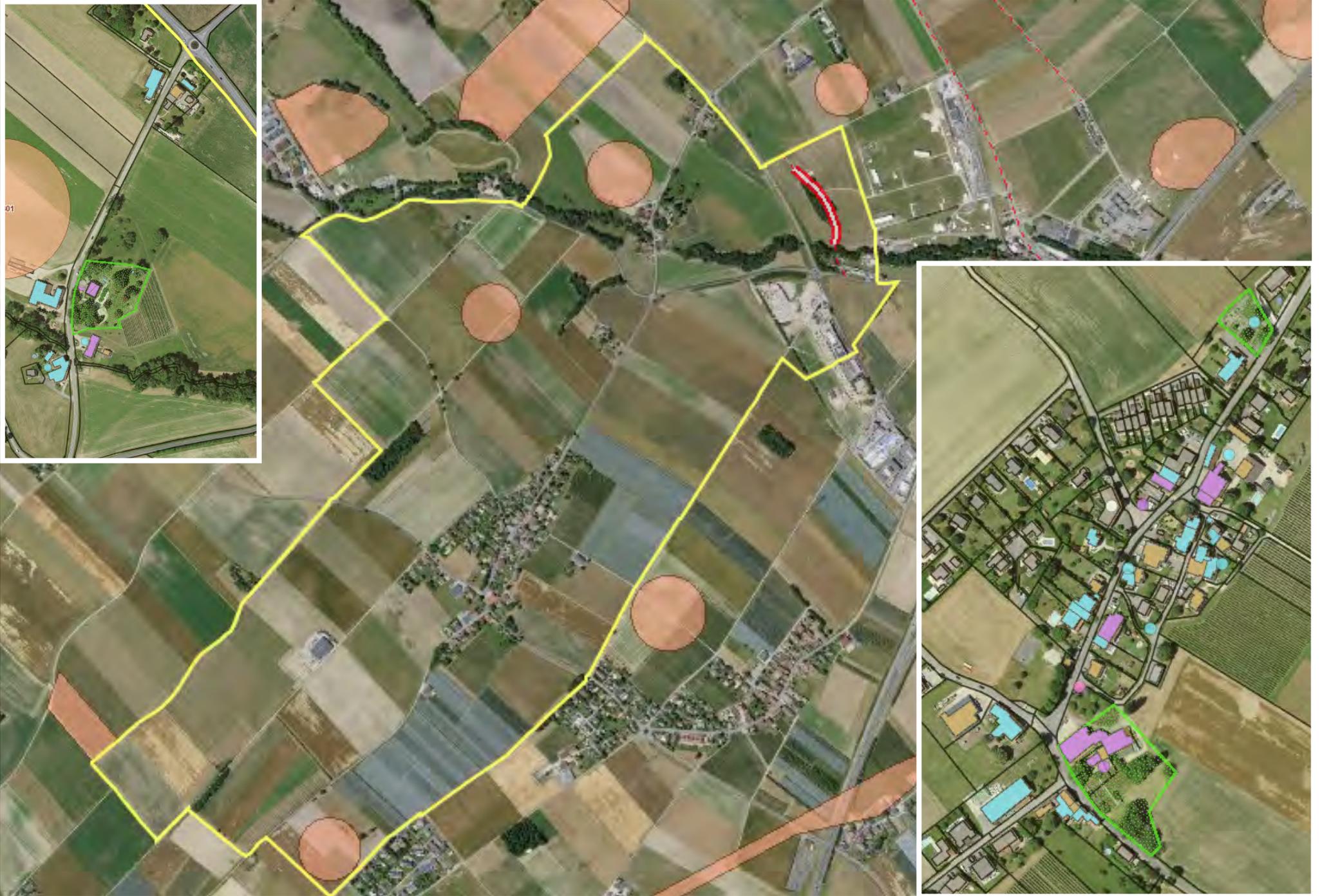
### Conséquences pour les propriétaires :

- Des règles pourront être exigées par le Canton (ex: préavis obligatoire du Canton en cas d'intervention sur note \*3\*);
- la commune dispose cependant d'une certaine marge de manoeuvre (notes \*4\* ou jardins historiques par exemple).



Bâtiment classé en note 3

# Inventaires du patrimoine bâti et culturel

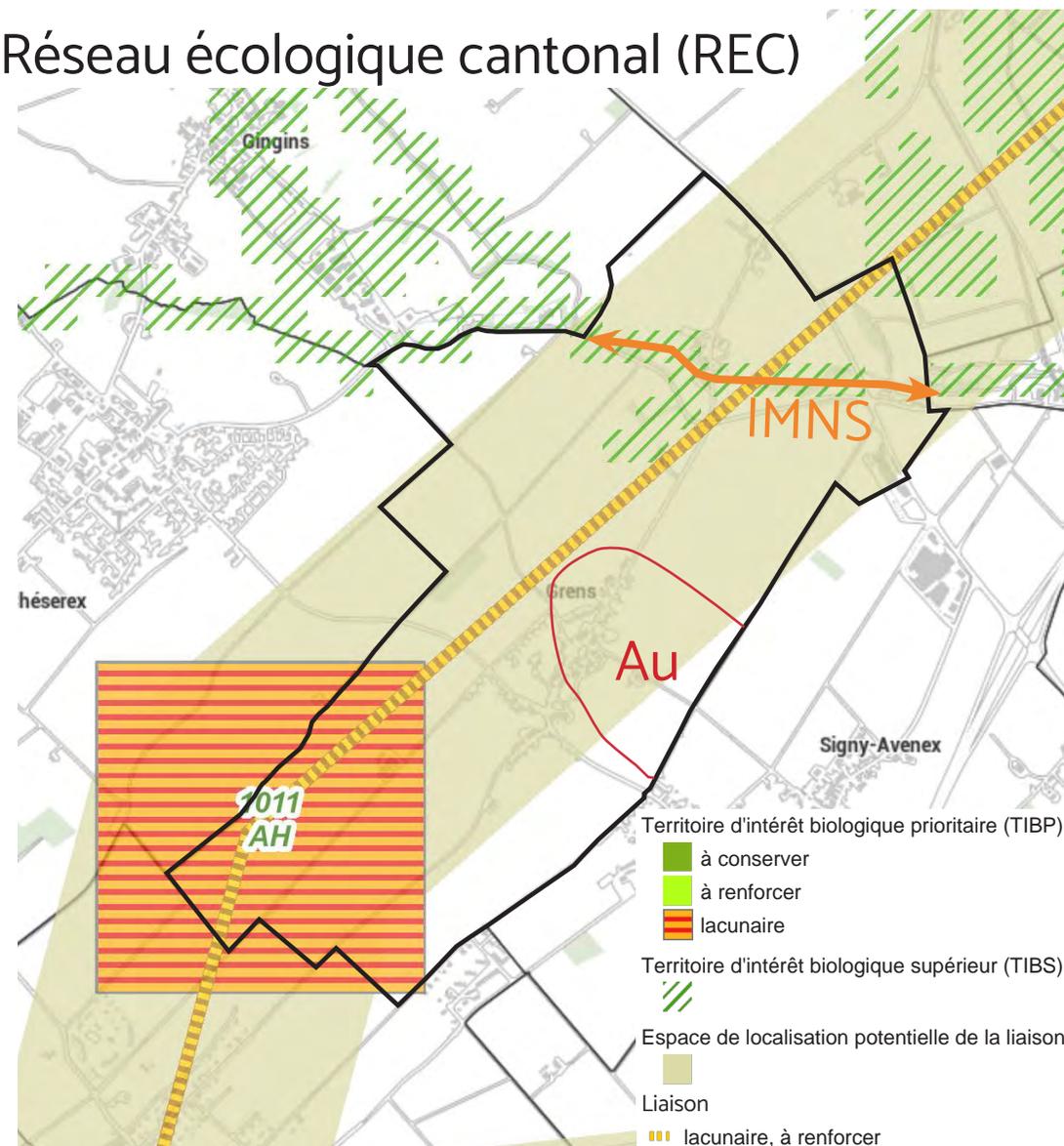


# PROTECTION DE LA NATURE ET DU PAYSAGE

**Objectif : Traduire les inventaires qui protègent la nature et le paysage sur l'ensemble du PACOM**

- Cours de l'Asse à l'inventaire des monuments naturels et des sites (IMNS);
- Des éléments naturels sont inscrits dans le réseau écologique cantonal (REC);
- Le ruisseau de l'Asse comprend un espace réservé aux eaux (ERE);
- Une partie du village est en secteur «Au» de protection des eaux.

## Réseau écologique cantonal (REC)



# PROTECTION DE LA NATURE ET DU PAYSAGE

Le PACom permet aussi d'introduire de nouvelles dispositions en matière d'environnement, par exemple :

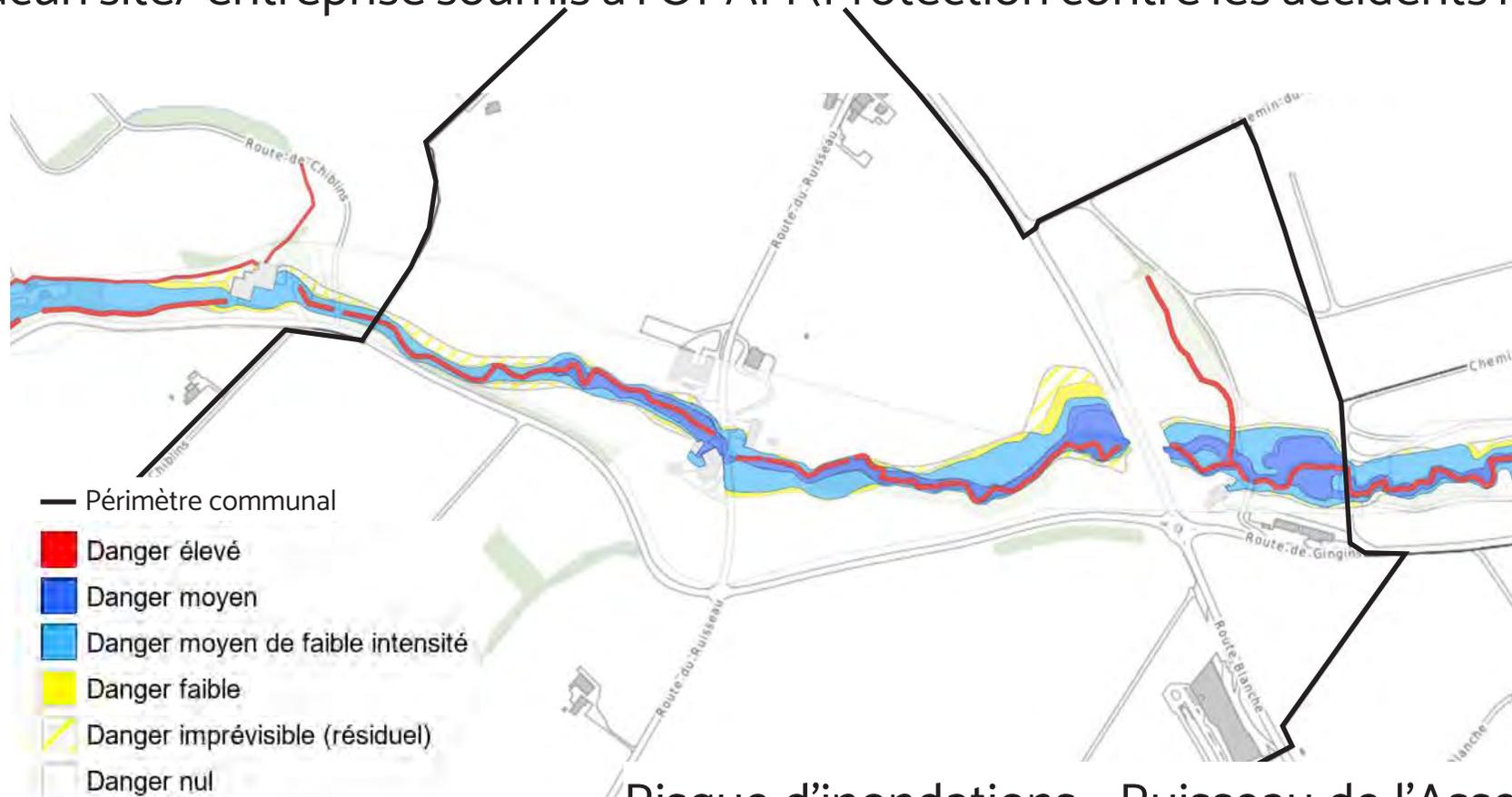
- Imposer un indice de verdure ou de pleine terre;
- Imposer un nombre minimum de plantations par parcelle et/ou indigènes;
- Favoriser une gestion extensive des espaces verts;



# PROTECTION DE LA POPULATION ET DES BIENS

Le PACOM a pour objectif de reporter les différents dangers potentiellement présents sur le territoire communal. Toutefois, les zones à bâtir de la commune sont à l'écart de tout risque.

- Risque d'inondations uniquement hors des zones à bâtir;
- Aucun site pollué répertorié;
- Aucun site/ entreprise soumis à l'OPAM (Protection contre les accidents majeurs).



Risque d'inondations - Ruisseau de l'Asse

# QUELLE EST LA PHILOSOPHIE DE LA COMMUNE ?

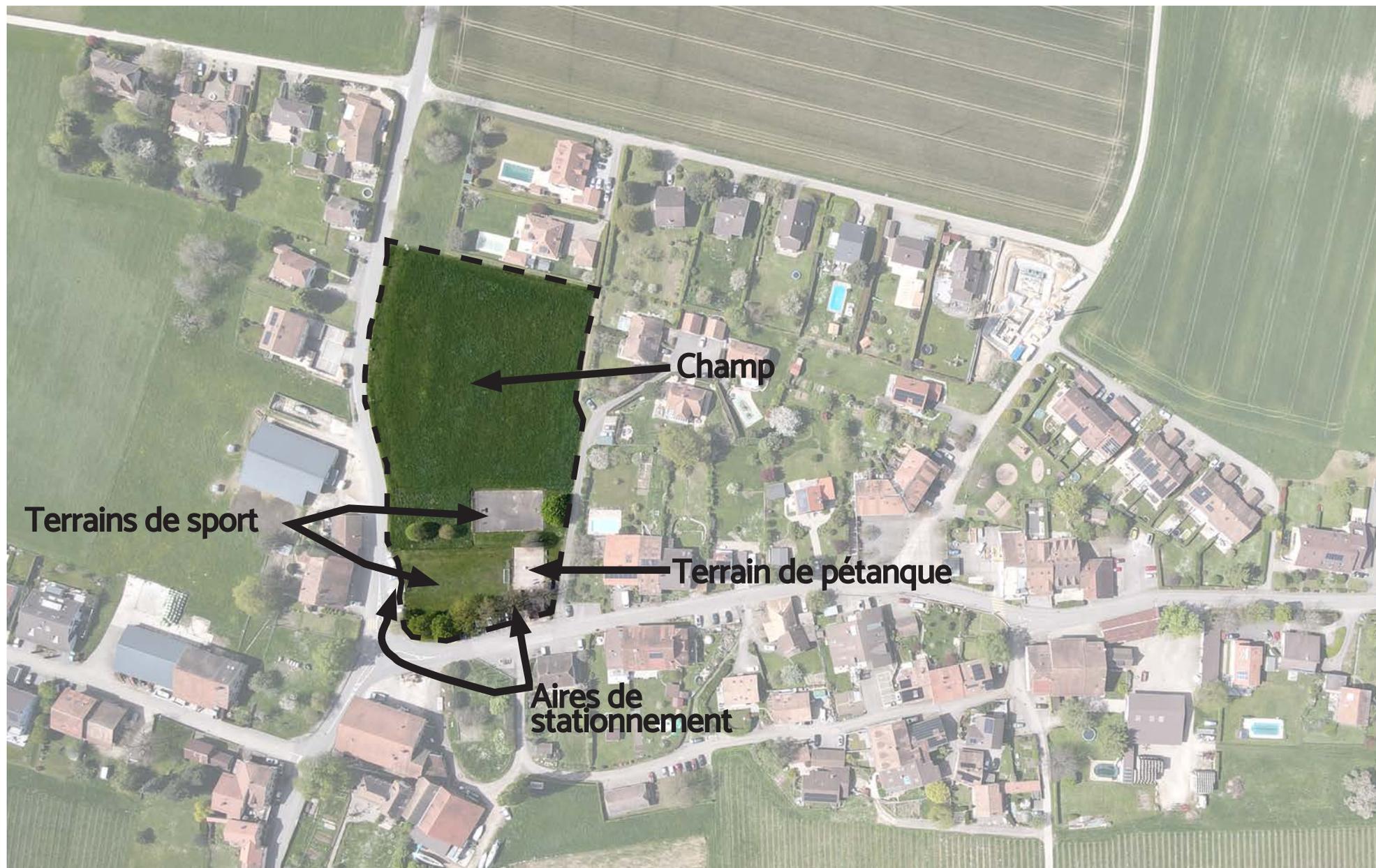
- Respecter le cadre légal;
- Minimiser le nombre de contraintes présentes sur le territoire communal;
- Conserver de la flexibilité pour les propriétaires.



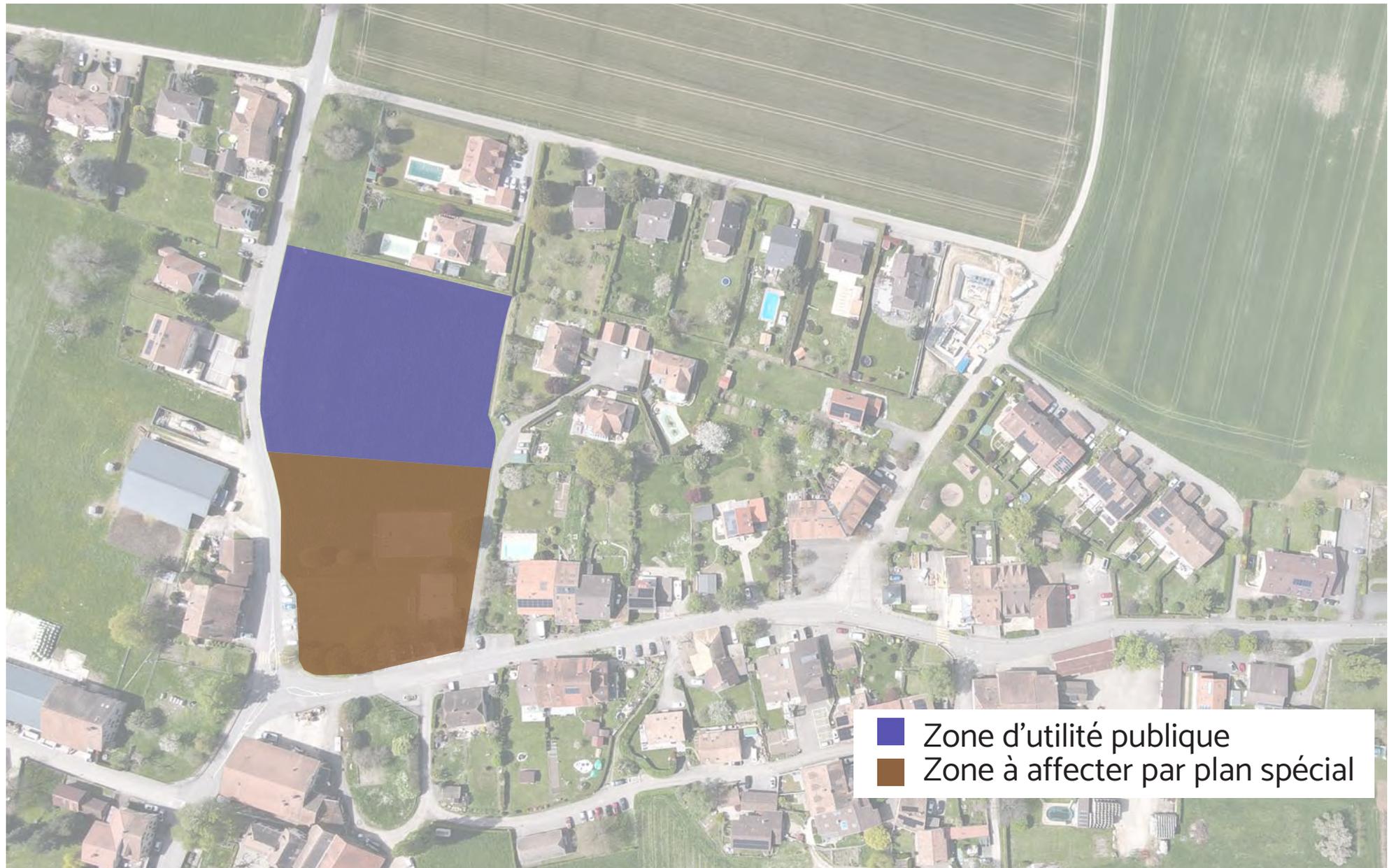
# 3 - AVENIR DE LA PARCELLE COMMUNALE

---

# PÉRIMÈTRE DE RÉFLEXION



# AFFECTATIONS



- Zone d'utilité publique
- Zone à affecter par plan spécial

# ENJEUX

- Définir un programme pour cette parcelle de 10'954 m<sup>2</sup>;
- Si aucun programme n'est identifié, le Canton exigera de passer ce terrain à la zone agricole.
- Rappel: le logement pur n'est pas admis, mais des logements d'utilité publique (LUP) pourraient être autorisés.
- Surface maximale des LUP: 600 m<sup>2</sup> (exemple: 2 niveaux de 300 m<sup>2</sup> au sol);
- Un programme mixte LUP - activités - crèche... est également possible.
- Outre des constructions, d'autres équipements peuvent être envisagés (jardins, parc...).

# CONSULTATION : VOTRE AVIS NOUS INTÉRESSE

Discussion ouverte

**Quels besoins identifiez-vous pour cette parcelle ?**

Pour celles et ceux qui le souhaitent, des feuilles sont à disposition pour inscrire vos idées.

**POUR LA SUITE ?**

Créer un groupe de travail afin d'approfondir les discussions et construire ensemble un programme pour ce site lors d'un second atelier. Les personnes intéressées peuvent s'inscrire à la fin de cette présentation.

Merci pour votre attention !