

**SYNTHÈSE DE COORDINATION**  
**RÉVISION DU PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL DE GIEZ**  
**PROCES VERBAL**

**SEANCE DU 8 OCTOBRE 2019**

**Présents** La Municipalité de Giez, représentée par M. Jean-Daniel Cruchet (Syndic) et M. Felix Oberhaensli (Municipal ; responsable de l'Aménagement du territoire)  
Le bureau Jaquier Pointet représenté par M. Gilles Claivaz et M. Julien Coinchon  
La DGIP représentée par Mme Francine Bujard  
Le SDT représenté par Mme Sandrine Portmann et Mme Marion Penelas

**Rédigé par** Mme Marion Penelas (SDT)

**Procès-verbal de la séance**

**1 Patrimoine culturel**

**1.1 Objectifs de protection des bâtiments inscrits dans le règlement**

Discussions :

Mme Bujard considère que les propositions de modifications du plan et du règlement ne permettent pas une protection suffisante d'un lieu classé ISOS national, soit en particulier les catégories d'inventaire « A » (rouge) et « a » (vert).

Les bâtiments inscrits dans la catégorie d'inventaire « A » (P1 et P2), assortis d'un objectif de sauvegarde maximum, ne sont pas suffisamment protégés puisque, selon le règlement, il est toujours possible, malgré la suppression des « aires des constructions » de démolir des bâtiments de note 4 et de reconstruire les volumes.

M. Claivaz s'étonne de cet avis, dans la mesure où des prescriptions identiques ont été acceptées dans le cadre de la révision du plan d'affectation de Démoret. Avec les « aires des constructions » – supprimées après l'examen préalable – il semblait par ailleurs difficile d'augmenter la surface bâtie, mesure qui rendait, *de facto*, une reconstruction peu envisageable.

M. Claivaz indique que le règlement, tel qu'il est rédigé, implique une restriction sur laquelle la Commune a le pouvoir d'intervenir, dans certains cas seulement.

M. Cruchet relève, par ailleurs, qu'avec le nouveau recensement certaines notes « 4 » pourraient être déclassées.

M. Oberhaensli souligne que la Commune tient à son patrimoine bâti. Cependant, si rien n'est fait pour l'entretenir, il pourrait tomber en ruine, d'où la nécessité de permettre des transformations.

Dans une zone ou un secteur de protection – se rapportant à un périmètre « A » (déployant une protection de la structure urbanistique et de la substance des bâtiments) – Mme Bujard souligne qu'il est nécessaire que les structures verticales et horizontales des bâtiments soient maintenues : murs, planchers et charpentes. Ces objectifs de protection doivent être traduits dans le règlement communal.

Pour répondre à la question de M. Cruchet, quant à la possibilité de démolir, en fonction de sa situation, une partie d'un bâtiment de notes 3 ou 4, Mme Bujard précise que ce type d'intervention peut être envisagé, pour autant que cela soit étayé, d'où sa demande portant sur l'établissement d'une expertise architecturale.

Mme Portmann souligne l'utilité pour la Commune de disposer d'un règlement édictant des règles très claires, permettant de décrire la manière dont il convient de traiter une demande. Cela permettra notamment à la Commune de se prémunir contre des oppositions liées à des interprétations divergentes du règlement.

M. Claivaz note que les architectes, chargés de projets, témoignent régulièrement de leur difficulté à suivre ces règlements. Ceux-ci sont par ailleurs très restrictifs, y compris vis-à-vis de l'usage de certains matériaux courants, tels que le verre.

Mme Bujard souligne qu'un revêtement de façade ou un type de percement ne peuvent être assimilés à des contraintes. Pour ce qui concerne le verre, ses propriétés réfléchissantes associées à certaines utilisations (p.ex. garde-corps en verre) ne peuvent s'assimiler aux éléments architecturaux faisant l'objet de la protection. Il convient, dans ce cas précis, de privilégier le métal et le bois.

Propositions :

Mme Bujard souhaite que les transformations / reconstructions des bâtiments associés aux notes « 3 » et « 4 » soient proscrites par voie réglementaire – ainsi qu'elle l'avait suggéré dans l'examen préalable. Il s'agirait notamment de supprimer la formule « doivent en principe être conservés ». Les bâtiments doivent être conservés. Le cas échéant, si une reconstruction est nécessaire, une commission d'urbanisme devra émettre un préavis fondé sur une expertise architecturale étayée. Sans de telles mesures, il pourrait s'avérer très délicat pour la Commune de se prononcer sur ce type de demandes.

S'agissant d'un ISOS national, Mme Bujard souhaiterait que soit prise en considération la demande concernant l'utilisation de petites tuiles plates pour l'ensemble des bâtiments situés dans la *zone centrale* – hors manège et nouvelles constructions agricoles.

Suite :

La Commune et ses mandataires proposeront un nouveau projet de règlement.

**Hors séance :** Giez étant considéré comme un cas particulier d'importance nationale par l'Inventaire des sites bâtis à protéger en Suisse (ISOS), une

protection rigoureuse des éléments bâtis recensés en note 3 et 4 doit être mise en œuvre. Toutefois, les remarques relatives aux objets inscrits en note 3 et 4 sont des recommandations et non des demandes strictes. Le SDT suggère néanmoins que le règlement édicte des principes clairs, sans recours à des formes conditionnelles, afin de faciliter son application.

## 1.2 Zones d'affectation et secteurs de protection

Discussions :

Mme Bujard s'interroge sur les choix d'affectation associés aux périmètres de protection. Elle relève par ailleurs que les nouvelles hachures proposées par la directive Normat 2, relatives aux secteurs de protection, se confondent avec les secteurs de restriction des dangers naturels.

Dans la mesure où le périmètre I est segmenté en plusieurs zones, Mme Portmann est d'avis qu'il serait plus indiqué d'y transposer, comme l'ont fait la Commune et ses mandataires, une *zone centrale 15 LAT*, auquel serait superposée un *secteur de protection du site bâti 17 LAT*.

M. Cruchet rapporte la question d'une société immobilière, qui s'interroge sur la possibilité de réaliser des aménagements sur une propriété étant inscrite dans un *secteur de protection du site bâti 17 LAT*. Est-t-il possible, par exemple, d'y aménager un court de tennis ? Mme Bujard répond qu'il sera nécessaire, dans ce cas, d'adresser la demande au Département, lequel examinera le projet et, le cas échéant, concèdera un allègement des restrictions et l'autorisera.

Propositions / décisions :

Mme Bujard souhaiterait que la parcelle n° 31 soit également inscrite dans le secteur de protection, en ce sens où elle dégage une vue sur le temple, depuis le Chemin des Petites Oches.

Après discussion, il est décidé qu'une zone de verdure sera créée sur la parcelle 31, entre la limite de la forêt et de la zone agricole protégée d'un côté, et le hangar agricole de l'autre, afin de préserver la vue sur le temple.

Concernant la proposition de règlement, il convient de sélectionner la variante 13 B et de procéder aux modifications suivantes :

- alinéa 1 : rajouter le : Clos Damon « les Tourelles » ;
- alinéa 2 : il conviendrait de préciser que l'ensemble des aménagements extérieurs (murs, arbres, haies) inscrits dans le secteur de protection est protégé ;
- alinéas 3 et 4 : à supprimer ;
- alinéa 5 : signaler l'objet de l'arrêté de classement, soit : « le Château de Giez et son site ».

Suite :

La Commune et ses mandataires proposeront un nouveau projet de règlement.

## 1.3 Voies de communication historiques

Mme Bujard indique que tout est en ordre sur ce point.

## 2 Aménagement

### 2.1 Rappel des cinq principes de redimensionnement

Le SDT rappelle les principes de redimensionnement de la zone à bâtir à appliquer en priorité :

- Dézoner toutes les franges de la zone à bâtir en zone agricole. Ces franges de la zone à bâtir sont identifiées lors de la délimitation du territoire urbanisé et des noyaux largement bâtis de la commune ;
- Dans les petites zones à bâtir, commencer par dézoner les espaces non-bâtis et, selon le résultat, analyser s'il est pertinent ou non de maintenir le bâti en zone à bâtir. Si ce n'est pas le cas, la zone entière devra être affectée en zone agricole ;
- Affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2500 m<sup>2</sup> situés en milieu du bâti. En effet, ces espaces représentent une surface suffisamment grande pour être sujette à une exploitation agricole. Ainsi, leur affectation en tout autre zone que de la zone agricole devra être justifiée ;
- 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 redimensionnement. Les secteurs considérés par de telles mesures doivent bénéficier de qualités paysagères et patrimoniales définies (par exemple, les espaces publics, les vergers, les ensembles bâtis remarquables, les vues, etc.) ;
- Assurer la disponibilité des terrains libres de construction sur le territoire communal et, le cas échéant, affecter les parcelles concernées en conformité avec leur usage futur.

### 2.2 Nouvelles affectations en zones à bâtir d'habitations et mixte

#### - Zone d'habitations et mixte

Il est indiqué que l'utilisation de *la zone centrale 15 LAT - A* et *la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT* permettent de distinguer les différents types de constructions et de mieux faire correspondre les zones à leur utilisation. Les deux zones se distinguent en outre par une différence mineure de 0,05 de leur indice d'utilisation du sol.

Avis SDT / Suite :

Ces aspects devront être analysés et présentés dans le cadre du rapport 47 OAT. D'une manière générale, le SDT prévoit qu'en matière d'affectation, l'utilisation du sol existante (p.ex. tissu de villas) peut primer sur le principe de maintien strict de la densité. Toutefois, il convient de s'assurer que *la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT* ne soit pas apposée à des secteurs s'apparentant davantage à *la zone centrale 15 LAT* et d'éviter la création d'îlots.

## 2.3 Examen des affectations

### - Parcelle 66 :

Avis SDT :

Un dézonage était sollicité sur la parcelle 66. Or, comme le prévoit un des cinq principes de dimensionnement susmentionnés, il convient que le secteur envisagé comme zone de verdure puisse être déclassé. L'affectation en zone de verdure ne peut être proposée que lorsque le secteur correspondant est utilisé comme parc ou jardin. Or actuellement, ce périmètre est utilisé comme enclos de pâture pour les chevaux. Dès lors qu'une grande partie de la surface l'enclos est déjà affectée en zone agricole, il conviendrait que ledit secteur soit également déclassé.

Avis Commune / mandataire :

Le problème est lié à l'utilisation du sol. Il conviendrait que la zone agricole ne contrevienne pas à l'activité qui y a cours.

Suite :

Une discussion doit être menée. Il conviendrait de développer l'argumentation dans le cadre du rapport 47 OAT. S'il n'existe plus de volonté de garder des chevaux à cet endroit, le SDT encourage la commune à déclasser le secteur en zone agricole. Toutefois, la zone de verdure peut effectivement être justifiée par la volonté d'y conserver les chevaux.

### - Parcelles 51 :

Avis SDT :

Le SDT s'interroge, là encore, sur l'opportunité d'affecter le secteur situé en dehors de l'enceinte du cimetière, en zone de verdure.

Avis Commune / mandataire :

M. Claivaz fait remarquer que ledit secteur est séparé de la zone agricole par un chemin goudronné. M. Cruchet relève par ailleurs que le secteur abrite un verger communal ; des activités communales y sont par ailleurs organisées. Un petit décrochement de la *zone affectée à des besoins publics 15 LAT - B* a été réalisé entre l'enceinte du cimetière et le chemin des Bruannes pour permettre la réalisation de quelques places de stationnement.

Mme Portmann admet que cette utilisation justifie l'affectation en zone de verdure. Elle rappelle toutefois que le stationnement ne doit pas y être admis dans la mesure où un verger est présent sur le site.

M. Cruchet indique que l'espace de stationnement ne devrait admettre qu'un nombre limité de places (environ trois).

Suite :

A justifier dans le cadre du rapport 47 OAT. Afin d'éviter des emprises inutiles sur la zone de verdure, le décrochement indiqué dans le plan devrait par ailleurs être dimensionné pour permettre l'aménagement du nombre de places de stationnement souhaité.

- Parcelles 32, 34, 35 et 522 :

Les modifications ont été faites telles qu'elles ont été sollicitées dans l'examen préalable.

- Parcelles 551 et 553 :

Ces parcelles sont en cours de construction.

#### 2.4 Parcelles concernées par la garantie de la disponibilité des terrains à bâtir

Avis SDT :

La légende correspondant au symbole triangulaire vert doit être ajoutée.

Il conviendrait, en outre, au niveau du potentiel constructible de la parcelle 318 (partie au sud de la zone de verdure), de prévoir une convention avec le propriétaire.

#### 2.5 Taxe sur la plus-value

Avis SDT :

La liste prévue dans le rapport 47 OAT devra être établie. Si le montant de la taxe est insignifiant, elle ne sera vraisemblablement pas perçue.

#### 2.6 Règlement

Avis SDT :

Comme il a été suggéré dans l'examen préalable, l'usage du conditionnel et des tournures équivoques devrait être proscrit. Il appartient toutefois à la Commune de déterminer la marge d'interprétation et la marge de manœuvre souhaitées.

Le SDT s'interroge par ailleurs sur l'exhaustivité des schémas annexés au règlement. Tous les termes techniques du règlement n'y sont pas illustrés.

Avis Commune / mandataire :

M. Claivaz indique que les schémas ont été repris de l'ancienne version de la LATC. L'idée était d'illustrer quelques éléments, et non de rendre exhaustif l'ensemble des éléments cités dans le règlement.

Suite :

Aucune nécessité de rendre exhaustif les illustrations mises en annexe du règlement.

### 3 Divers

Discussions :

M. Coinchon indique ne pas encore avoir reçu de réponses de la part de la DGE (Unité Dangers Naturels ; Inspection cantonale des forêts ; Biodiversité et paysage) sur les propositions de modifications, suite à l'examen préalable.

Suite :

Mme Penelas se chargera de relancer lesdites divisions. (**Hors séance** : effectué).

**4** **Suite de la coordination**

Finalisation du dossier en vue de l'enquête publique.

  
Yves Noi Jean  
responsable Division aménagement communal

  
Marion Penelas  
urbaniste

**Copies**

Bureau Jaquier Pointet, à 1401 Yverdon-les-Bains  
DGIP-MS