

COMMUNE DE GENOLIER

PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL

RAPPORT EXPLICATIF (ART. 47 OAT)

PLAREL

Dossier n°

1286

Version du (enquête publique)

27.10.2025

Plarel SA
architectes & urbanistes
Bd de Grancy 19A
1006 Lausanne

021 616 69 15
info@plarel.ch
www.plarel.ch

1.	Présentation résumée	3
1.1	Contexte et objectifs de la révision	
1.2	Chronologie	
1.3	Planifications de rang supérieur	
1.4	Planifications communales	
2.	Recevabilité	12
2.1	Personnes qualifiées	
2.2	Conditions formelles relatives à la composition du dossier	
2.3	Composition du dossier	
3.	Justification	14
3.1	Justification de la révision	
3.2	Dimensionnement de la zone à bâtir pour l'habitation et mixte	
3.3	Dimensionnement des autres zones à bâtir	
3.4	Inventaires et contraintes	
3.5	Caractéristiques du projet	
3.6	Démonstration de l'équipement du terrain	
4.	Conformité	45
4.1	Protection du milieu naturel	
4.2	Création et maintien du milieu bâti	
4.3	Développement de la vie sociale et décentralisation	
4.4	Maintien des sources d'approvisionnement	
4.5	Compensation de la plus-value	
4.6	Disponibilité des terrains	
5.	Annexes	49

Le rapport d'aménagement établi conformément aux dispositions de l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire est destiné à l'autorité cantonale chargée de l'approbation des plans et des règlements.

Les informations qu'il contient ont une valeur indicative. Elles ne constituent pour les particuliers aucune contrainte et pour les autorités aucune obligation.

Pendant le déroulement de la procédure d'adoption des mesures d'aménagement projetées, le rapport peut être consulté mais son contenu ne peut être sujet à opposition.

1. Présentation résumée

1.1 Contexte et objectifs de la révision

La Commune de Genolier dispose actuellement d'un plan général d'affectation (PGA) ainsi que d'un règlement communal, entrés en vigueur le 27 juillet 1988, et modifiés à deux reprises, en 1994 et 2004.

La révision du PGA est nécessaire en particulier pour:

- évaluer le dimensionnement de la zone à bâtir selon les besoins à 15 ans;
- vérifier la conformité des plans spéciaux et les abroger si nécessaire;
- mettre en conformité les dispositions réglementaires avec les législations en vigueur en matière de protection de l'environnement (eaux, forêts, sols, etc.);
- protéger le patrimoine bâti et naturel;
- adapter le plan d'affectation à l'état cadastrale actuel selon le nouveau système de projection MN 95.

Conformément à la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions révisée le 1^{er} septembre 2018 (LATC), la nouvelle dénomination de PGA est plan d'affectation communal (PACom).

1.2 Chronologie

Les principales étapes de la révision du PGA sont résumées ainsi :

juin 2005	approbation du plan directeur communal
novembre 2005	début des travaux de révision
janvier 2007	établissement du dossier de constatation de nature forestière
juin 2007	mise à jour de l'aperçu de l'état de l'équipement
juillet 2008	retour de l'examen préalable sur le dossier
novembre 2009	retour de l'examen préalable complémentaire sur le dossier
février 2011	retour de l'examen préalable complémentaire 2 sur le dossier
2014	révision de la LAT
janvier 2019	reprise des travaux selon la nouvelle procédure LATC
juillet 2019	envoi du questionnaire d'examen préliminaire et de la pré-étude «vision communale»
décembre 2019	retour de l'avis préliminaire et détermination sur la pré-étude «vision communale»
février 2020	séance de coordination entre la Municipalité et la DGTL
février 2021	étude sur les dangers naturels
juin 2021	envoi du dossier pour examen préalable
février 2022	retour de l'examen préalable

1.3 Planifications de rang supérieur

Niveau cantonal

Plan directeur cantonal

Le Plan directeur cantonal (PDCn) est entré en vigueur le 1^{er} août 2008 et a fait l'objet de plusieurs adaptations. La 4^e adaptation du PDCn, basée sur les principes de la nouvelle LAT, a été adoptée par le Grand Conseil puis le Conseil d'Etat les 20 et 21 juin 2017. Elle a été approuvée par le Conseil fédéral le 31 janvier 2018.

Le PDCn fixe un certain nombre d'orientations stratégiques avec lesquelles le projet de PACom s'est attaché à être conforme.

Actions cantonales	Actions du PACom
Mesure A11 <i>Zones d'habitation et mixtes</i>	Évaluation et adaptation du potentiel d'accueil des réserves de la zone à bâtir
Mesure B11 <i>Agglomérations, centres cantonaux et régionaux</i>	Adaptation des zones à bâtir destinées à l'habitation dans une commune reconnue comme localité à densifier
Mesure C11 <i>Patrimoine culturel et développement régional</i>	Réglementation complétée par l'IVS, l'IMNS, les régions archéologiques et les constructions recensées.
Mesure C12 <i>Enjeux paysagers cantonaux</i>	Prise en compte du Bois de Chênes dans la planification, ainsi que de l'échappée transversale (aucune extension de la zone à bâtir en son sein)
Mesure E11 <i>Patrimoine naturel et développement régional</i>	Report des inventaires fédéraux et cantonaux
Mesure E13 <i>Dangers naturels</i>	Indication des secteurs de restrictions dans les zones à bâtir du territoire communal exposés à des dangers naturels et complément de dispositions réglementaires.
Mesure E22 <i>Réseau écologique cantonal</i>	Prise en considération du REC, dont l'ensemble est affecté à l'aire forestière 18 LAT ou à la zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT. Une bonne partie est protégée par la décision de classement du Bois de Chênes.
Mesure E23 <i>Réseau cantonal des lacs et cours d'eau</i>	Affectation et réglementation des espaces réservés aux cours d'eau selon l'Ordonnance sur la protection des eaux (art. 41a OEaux)
Mesure E24 <i>Espace cours d'eau</i>	
Mesure F44 <i>Eaux souterraines</i>	Indication des zones S1, S2 et S3 et des périmètres de protection des eaux souterraines.

Niveau régional

Projet d'agglomération du Grand Genève (agglomération franco-valdo-genevoise)

Le projet d'agglomération du Grand Genève intègre le canton de Genève, le district de Nyon ainsi que les territoires français voisins. Signé par l'ensemble des partenaires en décembre 2007 pour la période 2011-2014, il a été approfondi et a abouti à un projet d'agglomération 2, signé en juin 2012 et dont les objectifs et mesures porteront sur la période 2015-2017.

Le Projet de territoire Grand Genève 2016-2030 et le Projet d'agglomération de 3^e génération ont été signés en décembre 2016. Ce projet permet également de proposer à la Confédération suisse un plan d'investissements en faveur de la mobilité pour la période 2019-2022. Son périmètre est découpé en trois entités spatiales selon la distance et l'influence avec la ville-centre ainsi que le type de tissu urbain :

- l'«Agglomération centrale» définie comme «un centre-ville transfrontalier»;
- les «Agglomérations régionales» caractérisées comme des pôles urbains dynamiques situées à une distance de 15 à 30 km du cœur, soit l'agglomération centrale (Nyon-Gland, Gex, Bellegarde, Arve-Porte des Alpes, Thonon);
- l'«Agglomération diffuse» qui traduit une forte dynamique puisqu'elle héberge 20 % de la population et 10 % des emplois de l'agglomération totale. Elle comprend des centres locaux comme Coppet, Valleiry ou Douvaine et un semis de villages et de hameaux.

Identifié comme village sis dans la troisième strate de l'organisation spatiale de l'agglomération genevoise (*nommée «l'agglomération diffuse»*) par le projet d'agglomération du Grand Genève, Genolier doit s'appuyer sur les planifications supra-communales pour promouvoir les enjeux de développement locaux tels qu'un développement différencié avec l'amélioration de la desserte en TP notamment avec la ligne du NStCM.

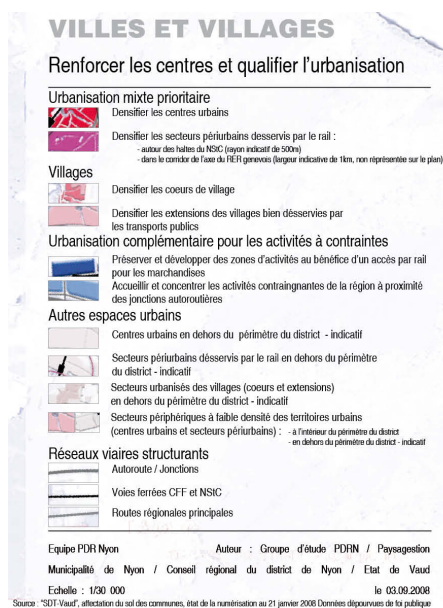
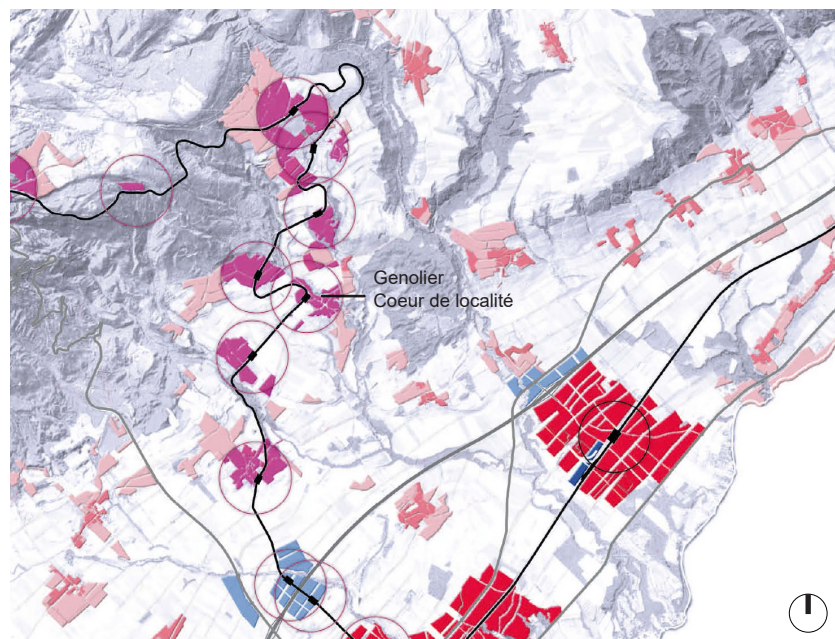
Plan directeur régional du district de Nyon (PDRN)

La région est au bénéfice d'un plan directeur élaboré en 1993, qui a entamé sa révision en partenariat avec le Conseil régional, la Ville de Nyon et le Canton. La révision formelle du PDRN de 1993 a débuté en 2006 avec l'établissement des Lignes directrices pour les 32 communes du district de Nyon. En février 2008, suite au nouveau découpage des districts, un addenda aux Lignes directrices a intégré les 15 communes anciennement rattachées aux districts de Rolle et d'Aubonne.

Le PDRN comporte deux volets :

- le volet stratégique datant de décembre 2010 est un instrument conçu afin d'établir les bases de développement du territoire pour les 20 prochaines années. La version finale du volet stratégique a été soumise aux législatifs communaux et adoptée par les communes concernées en 2011.
- le volet opérationnel (PDRN-OP) datant d'avril 2016 est un document évolutif mis à jour tous les 5 ans pour coïncider avec les programmes de législature (actuellement 2016-2021). Il est soumis aux Municipalités des communes du district pour approbation.

Le territoire communal de Genolier est inclus dans ce plan directeur. Ce document lie les autorités qui l'ont approuvé. Les communes qui ne l'auraient pas adopté verraient leurs planifications être régies directement par le PDCn. Genolier est identifié comme un village au centre d'une structure paysagère du piémont agricole et de la forêt jurassienne, qui doit, dans l'ensemble préserver ce cadre paysager. Du côté de l'urbanisation, Genolier est déterminé comme un noyau villageois à densifier, au vu de sa proximité avec une halte de la ligne du NStCM.



Extrait du plan directeur régional de Nyon

Parc Jura vaudois

Le Parc Jura vaudois a été reconnu par la Confédération comme un parc naturel régional de 2013 à 2022. Le 17 octobre 2022, l'Office fédéral de l'environnement a officiellement renouvelé l'attribution du label « Parc d'importance nationale » du Parc naturel régional Jura vaudois, pour une deuxième période de dix ans, soit de 2023 à 2032. Ce territoire se positionne comme un espace de vie durable pour ses habitants et comme un espace de ressourcement pour ses visiteurs.

Les champs d'action du Parc régional Jura vaudois ont été définis dans sa charte 2023-2032. Ils concernent essentiellement la conservation du patrimoine naturel et paysager, le tourisme doux, la mobilité durable, les produits et savoir-faire régionaux, les énergies renouvelables ainsi que l'éducation au développement durable. L'ensemble de ces thèmes se base sur 11 objectifs stratégiques, déclinés eux-mêmes en une trentaine d'objectifs opérationnels.

En complément aux projets menés sur les thématiques ci-dessus, le Parc Jura vaudois travaille d'ici à 2022 avec ses communes territoriales à l'application de la garantie territoriale. Cette garantie découle directement de l'Ordonnance fédérale sur les parcs (OParc) et concerne deux aspects :

1. inscription du Parc Jura vaudois dans le plan directeur cantonal
2. adaptation des plans d'affectation par les différents organes compétents.

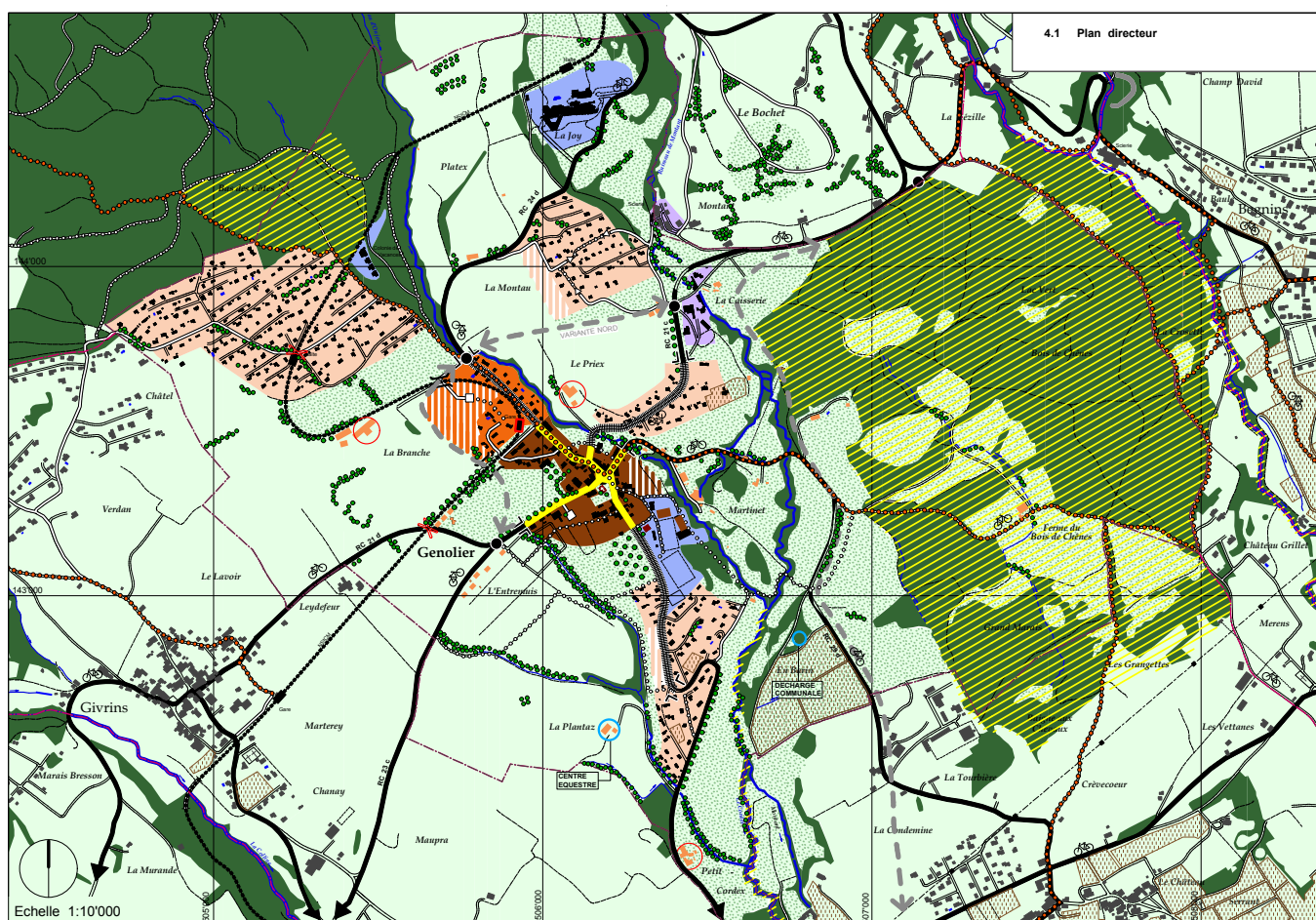
En ce qui concerne le Parc Jura vaudois, cette garantie territoriale se concrétisera par une sensibilisation des communes à la qualité de leur paysage et aussi par un soutien aux communes pour une prise en compte des objectifs du Parc Jura vaudois dans les politiques communales d'aménagement du territoire. Ce deuxième point devrait privilégier des approches participatives centrées sur le paysage et la mise à disposition d'une expertise. De ce fait, le Parc Jura vaudois offrira des espaces de concertation, en complément des prérogatives communales et cantonales.

1.4 Planifications communales

Plan directeur communal (PDCom)

Le plan directeur communal demeure un instrument de planification permettant de définir la politique d'aménagement envisagée par la Commune. Le PDCom actuellement en vigueur a été approuvé par le Conseil d'État le 1^{er} juin 2005. La Municipalité ne souhaite pas réviser pour l'instant ce document.

Pour rappel, selon la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions révisée en septembre 2018, l'établissement d'un PDCom n'est pas obligatoire pour la Commune de Genolier, n'étant pas un centre régional ou cantonal et ne faisant pas partie d'un périmètre compact d'agglomération (art. 17 LATC).



Extrait du PDCom de Genolier - document sans échelle - source: PDCom, 2005

Plans d'affectation

Selon l'art. 27 LATC, «les plans sont réexaminés au moins tous les quinze ans. Ils sont révisés lorsque les circonstances ont sensiblement changé».

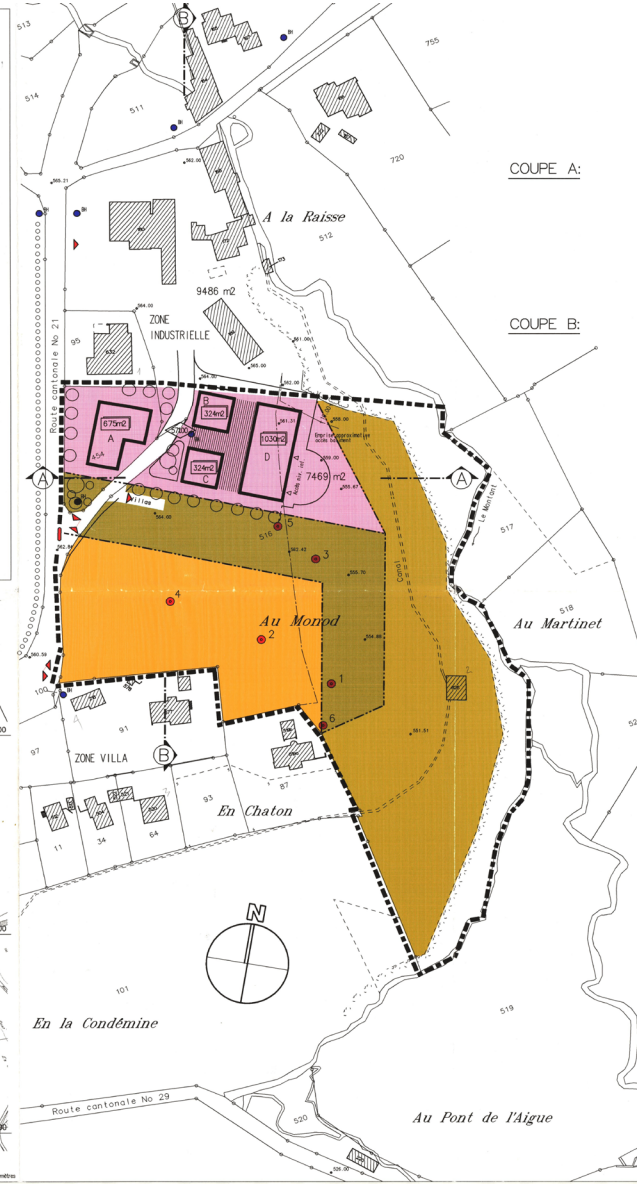
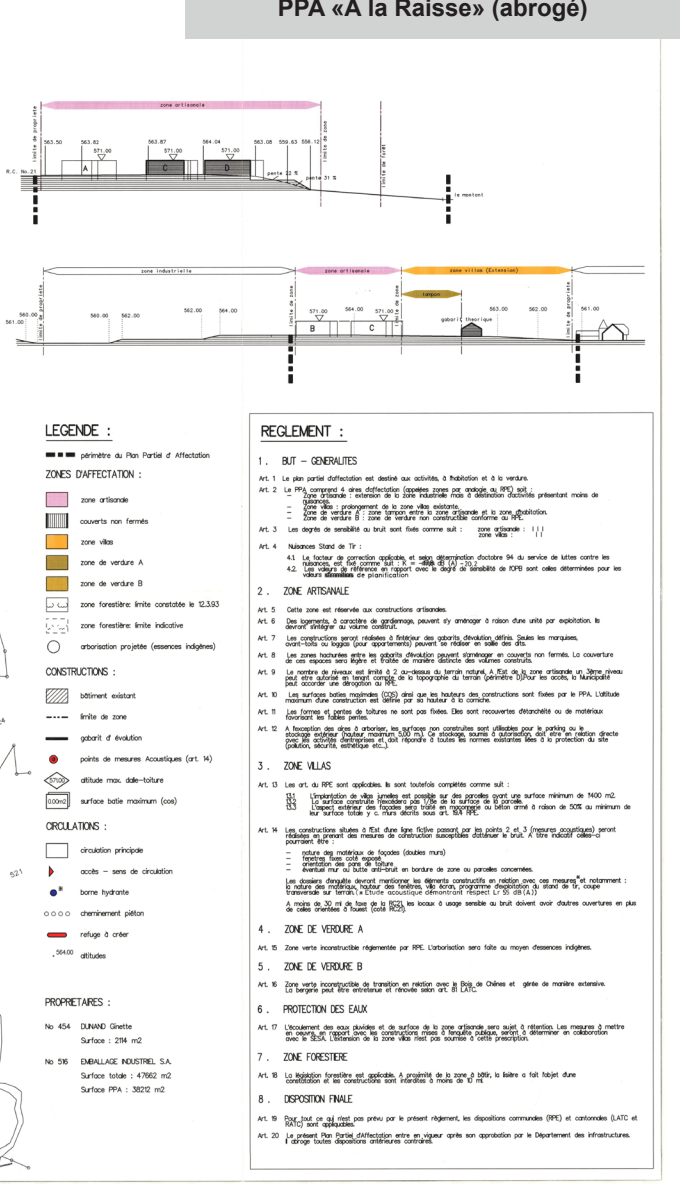
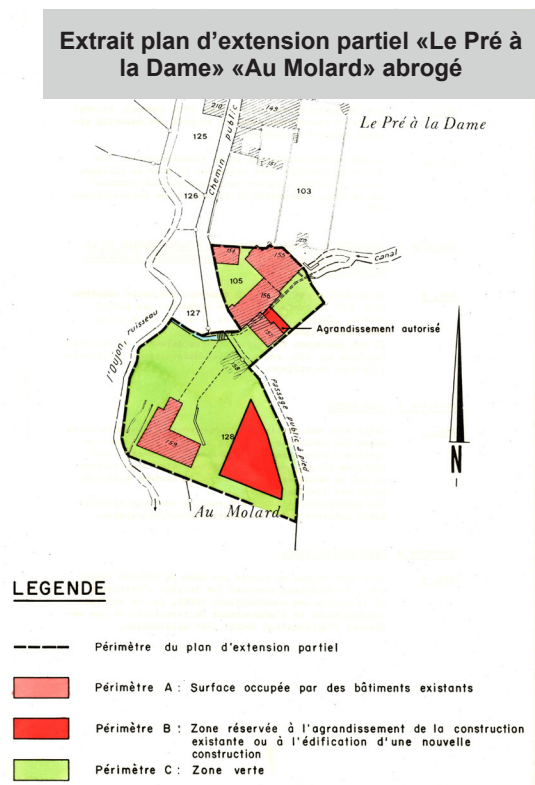
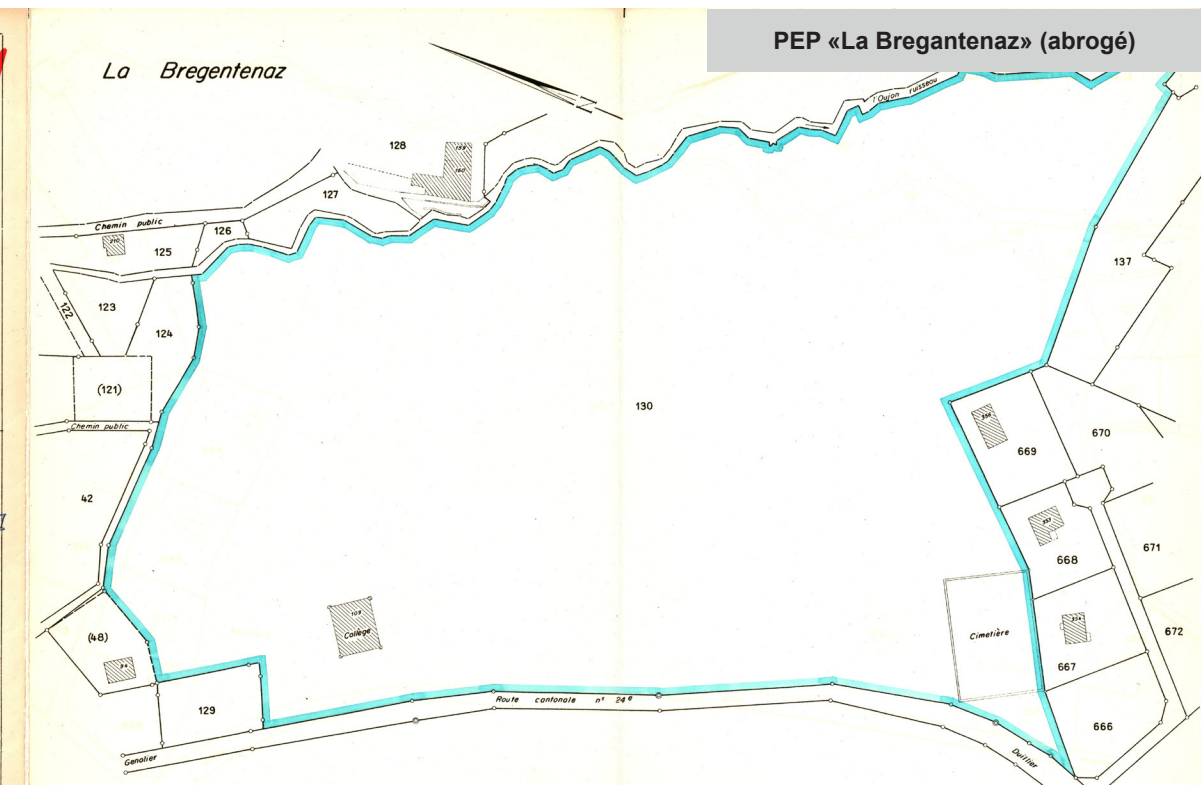
Afin de simplifier les dispositions communales, les plans mentionnés comme abrogés dans les tableaux ci-dessous sont intégrés dans le PACom et seront désormais régis par les règles générales applicables à la zone d'affectation à laquelle ils se réfèrent.

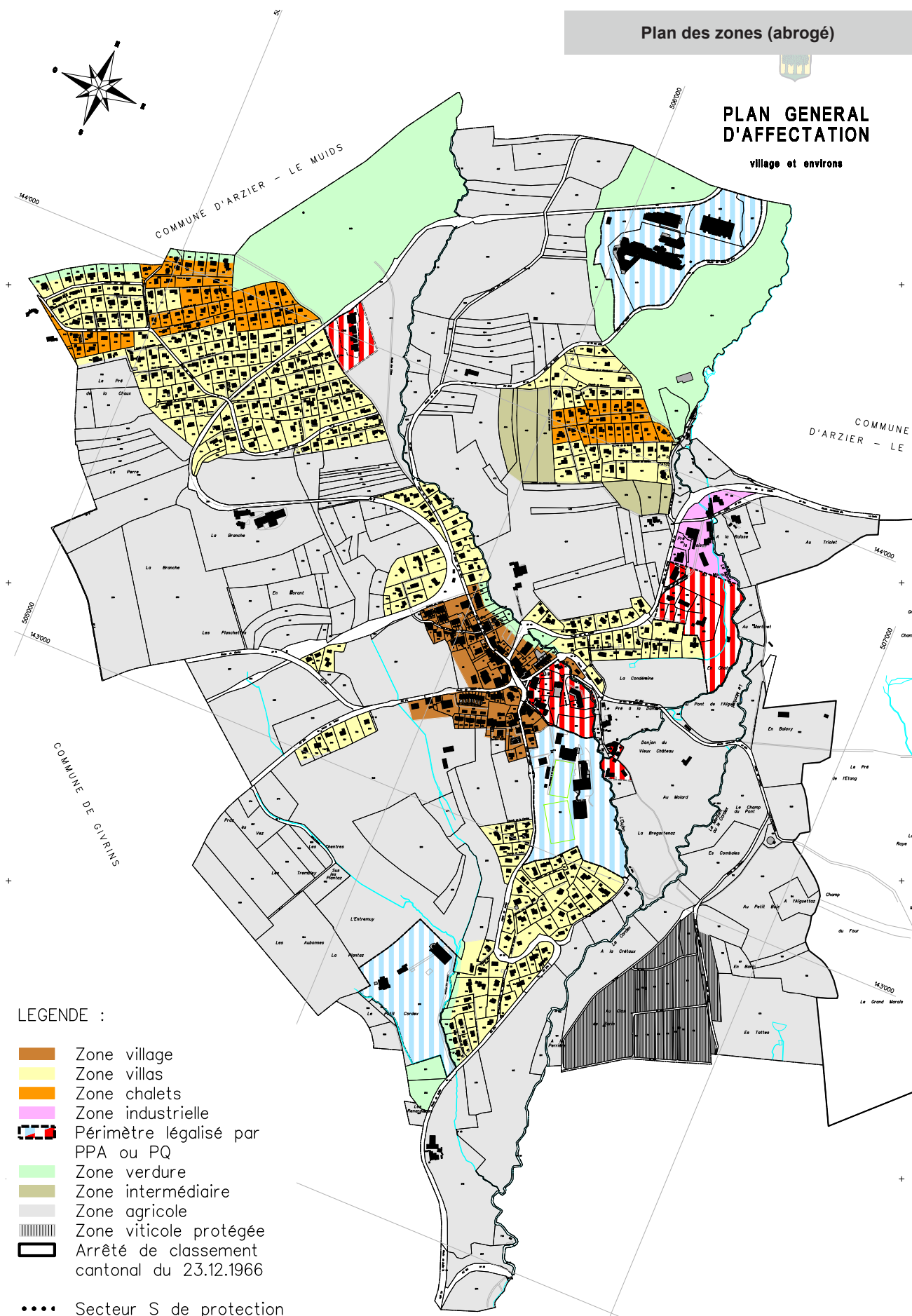
Ci-après les principales décisions concernant les plans en vigueur.

Secteurs non soumis à révision	Décision	Motifs
PPA «Sous les Plantaz» du 11.05.2005	Maintenu	Planification récente et dispositions spécifiques à la zone équestre. Les périmètres d'implantation des constructions équestres sont pourvus aujourd'hui de bâtiments.
PPA «La Montau» du 18.02.2011	Maintenu	Planification récente et dispositions spécifiques. Compte tenu de la récente légalisation, un temps raisonnable doit être accordé aux propriétaires fonciers pour édifier leur parcelle. Seule une parcelle est libre de construction (une projet de construction est en cours).
PPA «À la Joy» du 22.03.2018	Maintenu	Planification modifiée très récemment pour l'extension de la clinique médicale de Genolier.

Secteurs partiellement soumis à révision	Décision	Motifs
PPA «La Ruffaz» du 25.10.2005	Abrogation partielle	Planification récente et dispositions spécifiques. Compte tenu de la subdivision de la surface et des SBP spécifique à chaque aire de construction, le maintien du PPA est préconisée. De plus, tous les droits à bâtir ont été exploités. La partie «aire d'équipement» est sortie du PPA, d'où son abrogation partielle. Les dispositions réglementaires à la zone affectée à des besoins publics 15 LAT permettront d'accueillir des infrastructures communales.
PPA «À la Raisse» du 04.04.2000	Abrogation partielle	Zone de villas et zone de verdure: secteur abrogé et inclus au PACom. Instrument ne répondant plus au cadre légal actuel. Harmonisation de la zone villas avec les autres de la Commune. Zone artisanale: secteur sorti de la révision dans l'attente de l'entrée en vigueur de la SRGZA.
Plan des zones du 27.07.1988	Abrogation partielle	Zone industrielle: secteur sorti de la révision dans l'attente de l'entrée en vigueur de la SRGZA. Reste du lan des zones: instrument ne répondant plus au cadre légal actuel et nécessitant une révision afin de se conformer aux planifications supérieurs et législations en vigueur.

Secteurs soumis à révision	Décision	Motifs
PQ «Bas des Cotes» du 30.04.1986	Abrogation	Instrument obsolète ne répondant plus au cadre légal actuel. Simplification de la réglementation.
Plan d'extension partiel «Le Pré à la Dame» «Au Molard» du 19.10.1983	Abrogation	Instrument obsolète ne répondant plus au cadre légal actuel, intégration du secteur à la zone centrale 15 LAT et dont les droits à bâtir sont déjà exploités.
Plan d'extension partiel créant une zone de constructions d'utilité publique au lieu dit «La Bregantenaz» du 22.12.1976	Abrogation	Instrument obsolète ne répondant plus au cadre légal actuel. Les règles méritent d'être précisées et harmonisées avec les autres secteurs destinés aux constructions et aménagements d'utilité publique. Le PACom l'inscrit en zone affectée à des besoins publics 15 LAT.





2. Recevabilité

2.1 Personnes qualifiées	<p><u>Plarel SA, architectes et urbanistes associés</u> Établissement du projet de PACom. Grâce à son expérience et à la qualification de ses membres, il respecte les conditions fixées par l'art. 3 LATC.</p> <p><u>BBHN SA, géomètre officiel</u> Fourniture du plan cadastral et transmission à la DGTL des données géométriques traitées selon la directive cantonale NORMAT 2.</p> <p><u>HKD géomatique SA, géomètre officiel</u> Établissement du dossier de constatation de nature forestière. Ce dernier a élaboré, en collaboration avec l'inspecteur forestier, le plan de délimitation de l'aire forestière située en bordure des zones à bâtir.</p> <p><u>ABA-GEOL SA / Triform SA</u> Établissement d'un rapport d'évaluation de risque dans le cadre d'un projet de planification (ERPP) et collaboration à la retranscription de ces dangers naturels dans le dossier de PACom.</p>
2.2 Conditions formelles relatives à la composition du dossier	<p><u>Établissement de la planification (art. 34 LATC)</u> Le projet de PACom a été établi par la Municipalité en coordination avec les services cantonaux.</p> <p><u>Information et participation (art. 2 LATC)</u> L'information à la population est assurée dans le cadre de l'enquête publique par l'intermédiaire d'une soirée d'information publique. Le traitement des oppositions / observations sera assuré par la Municipalité assistée de son avocat-conseil et de l'urbaniste. Une délégation de conseillers communaux (membres de la Commission des bâtiments et urbanisme) ont été sollicités afin d'intervenir et de proposer des compléments et adaptations sur ce projet de PACom.</p> <p><u>Géodonnées (art. 22 RLAT)</u> Tous les documents graphiques du PACom sont établis sur la base des données cadastrales fournies et authentifiées par un géomètre officiel. Le contenu et le format informatique des fichiers sont traités de manière à répondre à la normalisation des données de l'aménagement du territoire (directive NORMAT 2).</p>
2.3 Composition du dossier	<p>Le dossier du PACom se compose des documents suivants:</p> <ul style="list-style-type: none">• le plan d'affectation de la commune (échelle : 1/5'000), le plan des secteurs de restriction (échelle : 1/5'000) et le règlement;• le rapport d'aménagement (47 OAT) et ses annexes;• le dossier de constatation de nature forestière.

2.4
Démarches liées

Relevé des lisières forestières

La limite de l'aire forestière en limite de zone à bâtir a été redéfinie par le bureau HKD géomatique SA et l'inspecteur forestier conformément à l'art. 13 al. 1 LFo. Le résultat de ce relevé a été reporté sur des plans qui constituent le document formel de constatation de nature forestière. L'avis d'enquête publique mentionnera que l'enquête porte également sur la délimitation de l'aire forestière.

Projet de décadastration

La parcelle n°43 appartenant à la Commune de Genolier est une enclave du DP 56. Afin d'en régulariser l'utilisation et pouvoir l'affecter à la zone de desserte 15 LAT, la parcelle fait l'objet d'un transfert au domaine public routier.

Le projet de décadastration fera l'objet d'une enquête publique simultanément à celle du PACom.

3. Justification

3.1 Justification de la révision

Depuis l'établissement du PGA de 1988, les circonstances se sont sensiblement modifiées au niveau du cadre légal et des planifications supérieures et qui nécessitent l'établissement d'un nouveau PACom, notamment :

- La révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), accompagnée de son ordonnance d'application (OAT), sont entrées en vigueur le 21 mai 2014 suite à la votation populaire du 3 mars 2013.
- La 4^{ème} adaptation du PDCn, basée sur les principes de la LAT révisée, est entrée en vigueur le 31.01.2018. La mesure A11 du PDCn impose aux communes qui doivent redimensionner leurs zones à bâtir de réviser leurs plans d'affectation et de soumettre leur projet à l'approbation du Canton au plus tard au 20 juin 2022. Jusqu'à cette date, les communes peuvent utiliser le 31 décembre 2036 comme horizon de planification.
- La révision de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) et de son règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT), sont entrés en vigueur le 01.09.2018, suivis par la publication de nombreuses directives cantonales.
- Le Plan directeur régional du district de Nyon (PDRN), cet outil de planification stratégique détermine les objectifs d'aménagement et les coordinations nécessaires à la résolution des problèmes d'organisation intercommunale.

De plus, le cadre légal relatif à la protection du patrimoine et de l'environnement s'est sensiblement étoffé ces dernières années, prévoyant l'introduction de dispositions spécifiques dans les plans d'affectation, qui ne figurent pas dans le PGA en vigueur de Genolier. L'établissement du nouveau PACom vise à introduire des dispositions adaptées, notamment sur les éléments suivants :

- le patrimoine bâti et architectural (bâtiments et objets notés au recensement architectural, régions archéologiques, voies de communication historiques, etc.),
- l'espace réservé aux eaux,
- les monuments naturels et les sites,
- les couloirs biologiques,
- les dangers naturels,
- les biotopes d'importance nationale et régionale.

3.2 Dimensionnement de la zone à bâtir pour l'habitation et mixte

Selon la mesure A11 « Zones d'habitation et mixtes » du PDCn, les communes doivent évaluer, avant de soumettre au Canton tout plan d'affectation, la nécessité de redimensionner leurs zones à bâtir en vérifiant l'adéquation entre leur capacité d'accueil théorique en habitants et la croissance démographique projetée, limitée par type d'espaces du projet de territoire cantonal selon tableau suivant:

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
Croissance annuelle maximale		
Périmètre des centres régionaux	1.7% de la population 2015	
Périmètre des centres locaux	1.5% de la population 2015	
Périmètre des localités à densifier	1.5% de la population 2015	
Villages et quartiers hors centre	0.75% de la population 2015	

* les valeurs comprennent le bonus pour les logements d'utilité publique

Mesure A11: tableau sur la croissance maximale - source: PDCn

Puisque, d'après la mesure B11 « Agglomérations, centres cantonaux et régionaux », la Commune de Genolier est reconnue comme une localité à densifier (anciennement «coeur de localité»), la croissance démographique admise pour le calcul de la capacité d'accueil est de 1.5% dans son périmètre de «centre» et de 0.75% pour les «quartiers hors centre» par rapport à la population recensée au 31.12.2015.

Genolier - Cœur de localité selon Schéma directeur Nyon-St-Cergue-Morez

Adopté par la Municipalité dans sa séance du

Le Syndic Le Secrétaire

Approuvé par le Service du développement territorial

Lausanne, le ... 2 NOV. 2015

Le Chef de service

LEGENDE

Périmètre du cœur de localité approuvé:

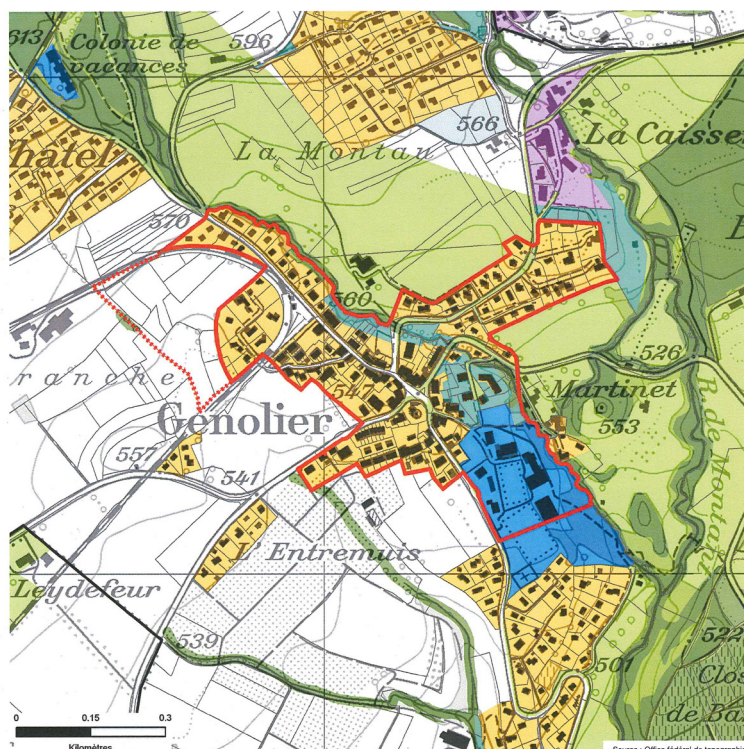
- Périmètre du cœur de localité
- Projet d'intérêt cantonal en cours
- Planification communale à établir

Affectation du sol simplifiée

- Zone d'habitation et mixte
- Zone d'activités
- Zone d'utilité publique
- Zone intermédiaire
- Autres zones

Limites communales

SDT, le 30 octobre 2015



Périmètre de cœur de localité de Genolier - document sans échelle

Évaluation du dimensionnement avant révision

Après vérification des potentiels théoriques générés par le guichet de simulation mis à disposition par la DGTL, la situation est la suivante :

Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir

	Genolier
N° OFS	5718

xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

A. Besoins

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 [Croissance annuelle en % de la pop. de référence]

Année de référence

Horizon de planification

En centre		Hors du centre	
1.5	1.5	0.75	0.75
2015	2015	2015	2015
2036	2036	2036	2036

Population

Année de référence (31 décembre 2015)

Année du bilan (31 décembre 2022)

877	877	1052	1052
918	918	1108	1108

+

+

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 entre l'année de référence et l'horizon [habitants]

276	276	166	166
-----	-----	-----	-----

+

+

Logements d'utilité publique (24 pour les communes avec centre et 12 pour les autres) [habitants]

0	0	0	0
---	---	---	---

=

=

Population maximale à l'horizon de planification selon la mesure A11

1153	1153	1218	1218
------	------	------	------

Besoins au moment du bilan [habitants]

235	235	110	110
-----	-----	-----	-----

B. Capacités d'accueil au moment du bilan

Capacité des réserves représentées en vert sur la carte [habitants]

96	70	193	130
----	----	-----	-----

+

+

Potentiel de densification des autres parcelles [habitants]

181	151	303	292
-----	-----	-----	-----

Pourcentage du potentiel de densification à utiliser [%]

33	33	33	33
----	----	----	----

Part du potentiel de densification comptabilisé à l'horizon de planification [habitants]

60	50	100	96
----	----	-----	----

Capacité de développement hors de la zone à bâtir [habitants]

0	0	0	0
---	---	---	---

=

=

Capacités d'accueil au moment du bilan [habitants]

156	120	293	226
-----	-----	-----	-----

C. Bilan

Etat de la capacité d'accueil par rapport aux besoins (sur-capacité si positif) [habitants]

En centre		Hors du centre	
-79	-115	183	116

Selon la formule: (Capacité d'accueil au moment du bilan) - (Besoins au moment du bilan).

Il résulte que les zones d'habitation et mixtes de Genolier sont sous-dimensionnées dans le périmètre de centre (-115 hab.) et sur-dimensionnées hors centre (116 hab.).

La Commune est par conséquent tenue de prendre des mesures de déclassement de terrains situés «hors centre», si la situation le permet.

En revanche, elle peut prévoir des mesures de densification dans le «centre», sans y être obligée.

Évaluation du dimensionnement après révision

La carte ci-après met en évidence les principales mesures de dézonage et de densification proposées par la Commune. Les modifications apportées à la délimitation de la zone à bâtir résultant d'un déplacement de la lisière forestière statique ainsi que de la réaffectation, en zone de verdure 15 LAT B, de l'espace réservé aux eaux ne sont pas présentées.

La délimitation du territoire urbanisé est présentée dans une carte à l'échelle 1 / 5'000 annexée au présent rapport.

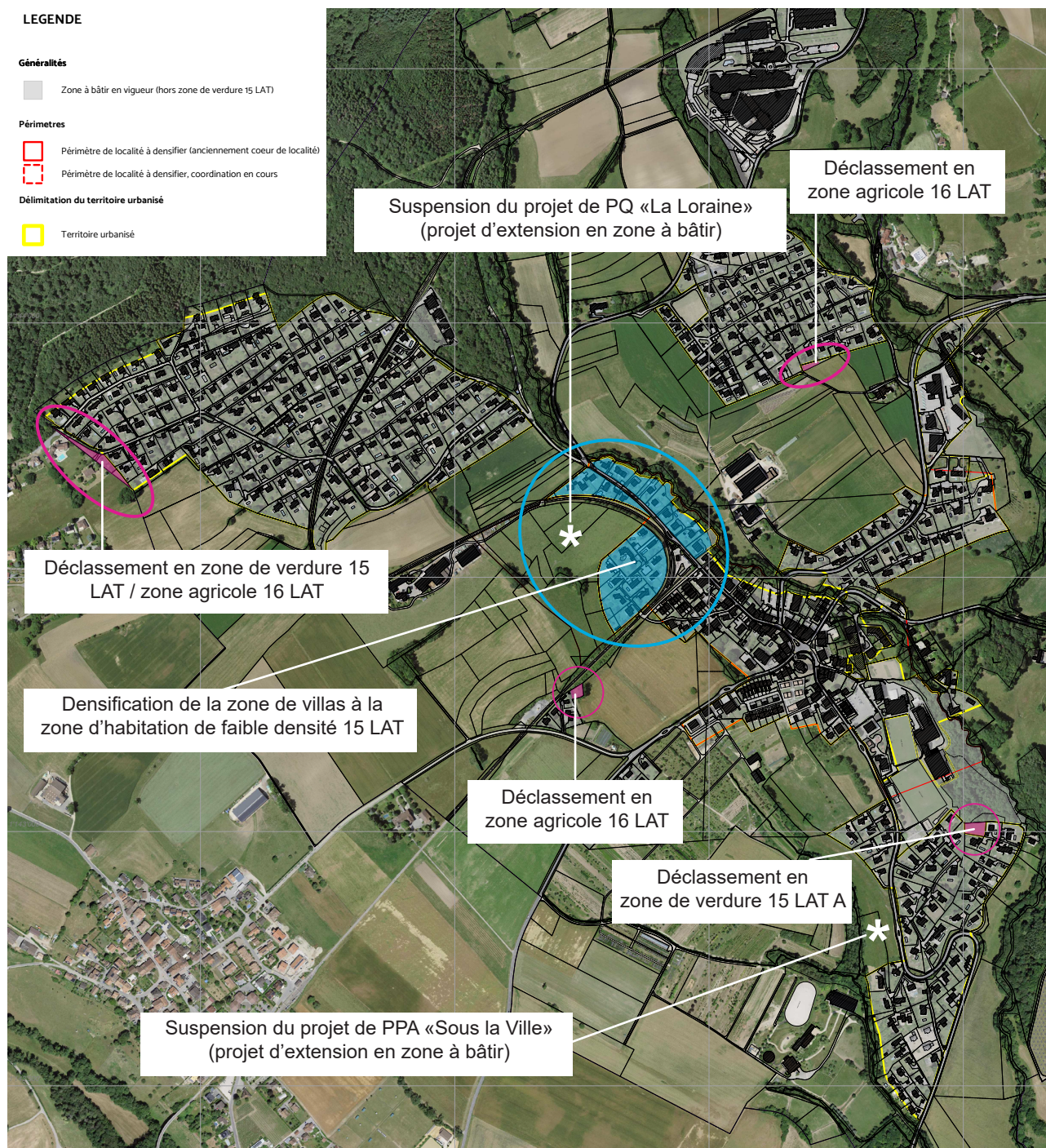


Schéma du territoire urbanisé avec les mesures de redimensionnement - document sans échelle

Secteur «centre»

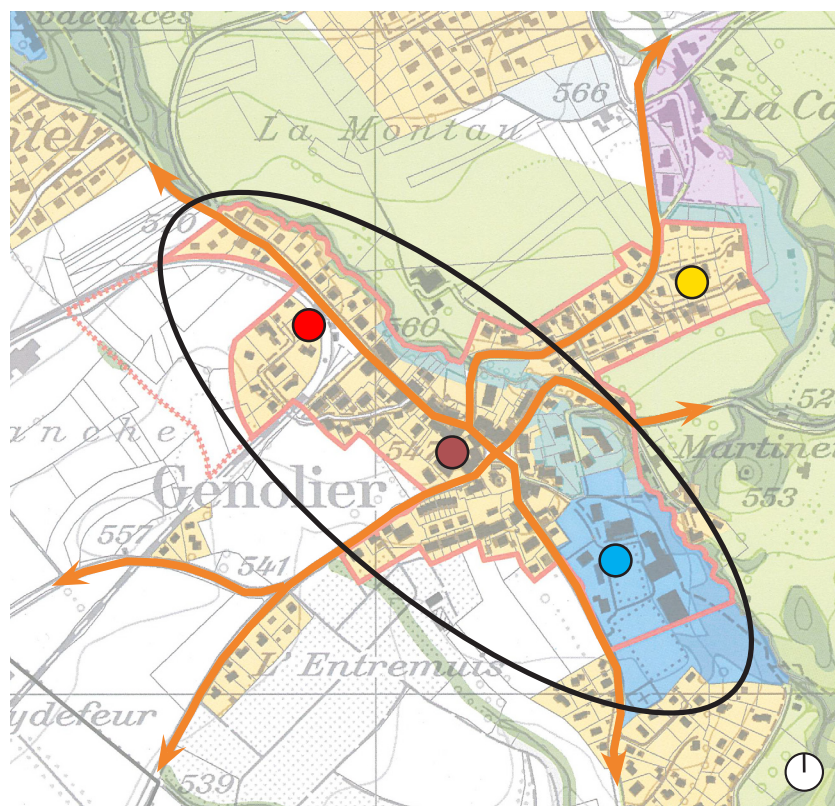
La capacité d'accueil de ce secteur est inférieure de 115 habitants par rapport aux prévisions démographiques à l'horizon 2036 (avant révision).

À l'intérieur du périmètre de «centre», deux pôles forts sont identifiables: le centre du village (puce marron) et le pôle scolaire et sportif (puce bleu). Le Plan directeur communal en vigueur identifie le site autour de la gare (puce rouge) comme un secteur résidentiel à densité moyenne à développer, tandis que le quartier à la route de la Cézille est inscrit comme un secteur résidentiel à basse densité à confirmer (puce jaune).

Compte tenu de l'état de vétusté variable du parc immobilier de la Commune, une densification unitaire des quartiers résidentiels n'est pas réaliste dans ce secteur:

- Le quartier autour de la gare, plus ancien, est plus susceptible d'être densifié. Une densification de ce secteur serait cohérente avec le village (zone centrale 15 LAT).
- Puisque le quartier en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT à la route de la Cézille est plus récent, une augmentation de l'IUS n'aurait pas un effet réel sur les constructions à court et moyen terme. Une densification dans ce quartier est donc peu sensée.

Conformément à la mesure A11 du PDCn, le secteur de densification fait l'objet d'une augmentation du coefficient d'utilisation du sol à IUS = 0,625.



Stratégie de développement - document sans échelle

Par ailleurs, la Commune a dû suspendre la planification du projet de PQ « La Lorraine » en raison de l'élaboration du projet de PACom. En effet, pour se conformer à la mesure A11 du PDCn, la Commune doit d'abord densifier l'ensemble du secteur « centre » à un IUS minimal de 0.625 avant de pouvoir envisager une extension de la zone d'habitation.

Secteur «hors centre»

La capacité d'accueil de ce secteur est supérieur de 116 habitants par rapport aux prévisions démographiques à l'horizon 2036 (avant révision).

Les principes pour le redimensionnement des zones à bâtir sont décrits dans la fiche cantonale d'application «*Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement?*» de juin 2021:

- Dézoner toutes les franges de la zone à bâtir en zone agricole. Ces franges sont identifiées lors de la délimitation du territoire urbanisé et des noyaux largement bâtis de la commune. Les secteurs à protéger pourront être affectés en zone de protection du paysage 17 LAT ou en zone de site construit protégé 17 LAT ;
- Traiter les petites zones à bâtir isolées (noyaux bâtis comprenant entre 1 et 10 bâtiments), en commençant par réduire la zone à bâtir afin que celle-ci soit calée au plus près des constructions existantes. Selon le résultat, analyser s'il est pertinent ou non de maintenir le bâti en zone à bâtir. Si tel n'est pas le cas, la zone entière doit être affectée en zone agricole. Si toutefois le maintien de la zone à bâtir est inévitable, ce dernier sera admis pour autant que les réserves soient réduites au maximum étant donné que ce type de zone est non conforme à la LAT ;
- Affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2500 m² situés au milieu du bâti.
- 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 (exemples : espaces publics, vergers, ensembles bâtis remarquables, vues, etc.). Ces secteurs pourront être affectés en secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT ou en secteurs de protection du site bâti 17 LAT. Les droits à bâtir existants peuvent également être réduits pour préserver des jardins, des vergers ou des cours dignes d'intérêt. Toute réduction de droits à bâtir doit cependant rester conforme au développement vers l'intérieur du milieu bâti et au principe d'économie du sol;
- 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. Exemple : une parcelle dont le propriétaire ne s'engagerait pas à construire dans les 15 ans devra être retirée du territoire constructible.

Lorsque l'application de toutes ces mesures ne permet pas d'atteindre les objectifs, un surdimensionnement incompressible de la zone à bâtir d'habitation et mixte est considéré comme admis au sens de la mesure A11 du PDCn.

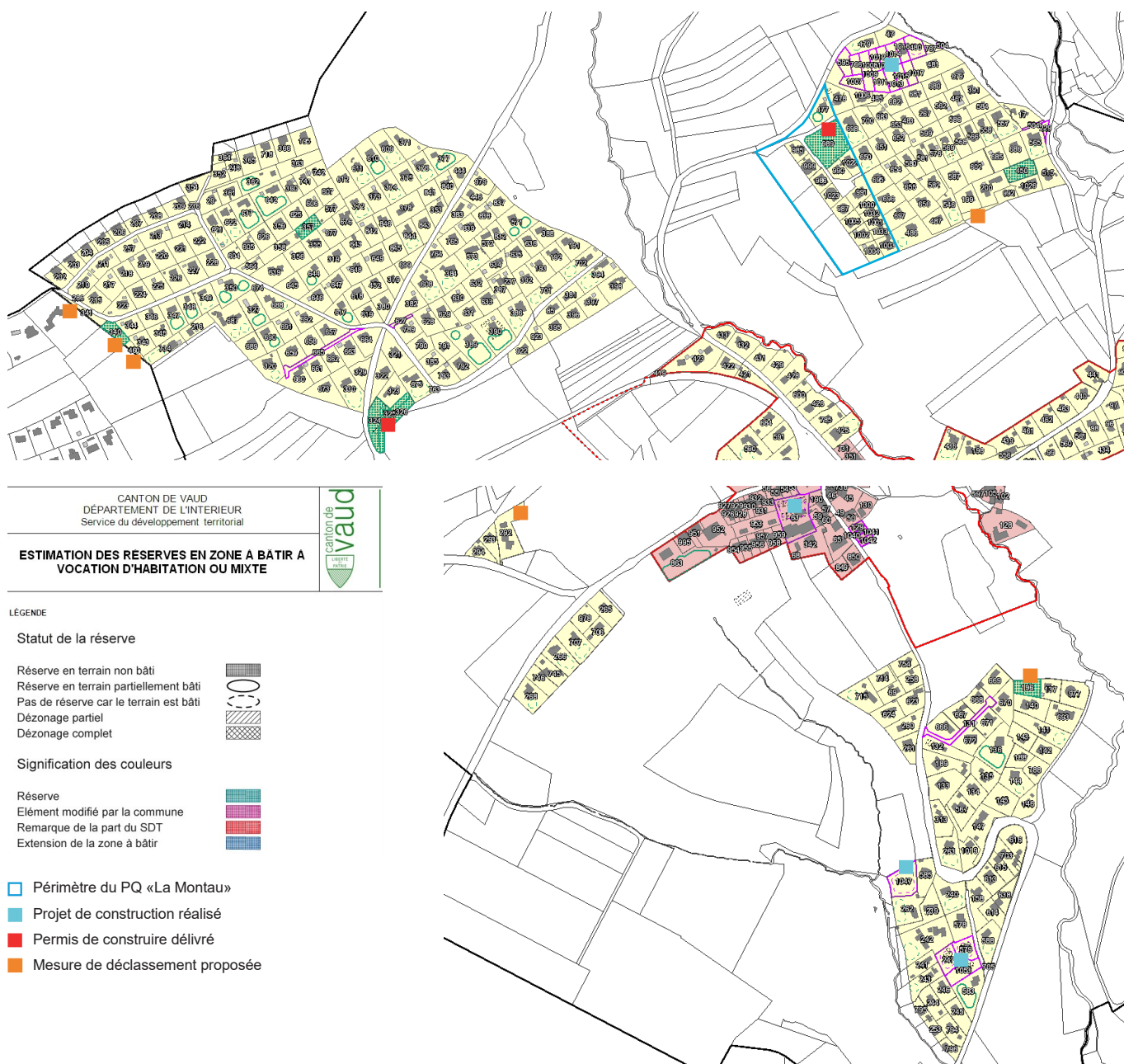
L'analyse des parcelles situées dans le périmètre «hors centre» montre que les terrains totalement ou partiellement libres de constructions sont très peu nombreux. À l'exception de terrains faisant l'objet de permis

de construire délivrée, les terrains présentant des surfaces libres de construction ont fait l'objet de mesures de déclassement:

- les parcelles 341, 340, 460 et 196 font l'objet d'un dézonage total;
- la parcelle 292 fait l'objet de dézonage partiel (

Compte tenu de l'entrée en vigueur relativement récente du plan, la Commune a décidé de ne pas abroger le plan de quartier «La Montau». La seule parcelle encore libre de construction (parcelle n° 989) fait l'objet d'un permis de construire délivré. Afin de permettre la réalisation de ce projet, la Commune ne souhaite pas envisager de mesure de déclassement.

Pour les quelques surfaces restées libres de construction situées à l'intérieur du territoire urbanisé une démarche de déclassement en zone de verdure ou en zone agricole n'est pas envisageable, car elle



Situation des terrains présentant des réserves dans le secteur «hors centre» - document sans échelle

ne participe pas à orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur. Ces réserves concernent une tissu résidentiel de villas, caractérisé par des jardins privatifs et des surfaces relativement modestes.

Après modification des potentiels théoriques liés aux mesures de déclassement et de densification, la situation est la suivante:

Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir

	Genolier
N° OFS	5718

xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

A. Besoins

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 [Croissance annuelle en % de la pop. de référence]

Année de référence

Horizon de planification

Population

Année de référence (31 décembre 2015)

Année du bilan (31 décembre 2022)

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 entre l'année de référence et l'horizon [habitants]

Logements d'utilité publique (24 pour les communes avec centre et 12 pour les autres) [habitants]

Population maximale à l'horizon de planification selon la mesure A11

Besoins au moment du bilan [habitants]

En centre		Hors du centre	
1.5	1.5	0.75	0.75
2015	2015	2015	2015
2036	2036	2036	2036
+		+	
877	877	1052	1052
918	918	1108	1108
+		+	
276	276	166	166
+		+	
0	0	0	0
=		=	
1153	1153	1218	1218
235	235	110	110

B. Capacités d'accueil au moment du bilan

Capacité des réserves représentées en vert sur la carte [habitants]

Potentiel de densification des autres parcelles [habitants]

Pourcentage du potentiel de densification à utiliser [%]

Part du potentiel de densification comptabilisé à l'horizon de planification [habitants]

Capacité de développement hors de la zone à bâtir [habitants]

Capacités d'accueil au moment du bilan [habitants]

En centre		Hors du centre	
96	111	193	122
+		+	
181	374	303	267
33	33	33	33
60	123	100	88
=		=	
156	234	293	210

C. Bilan

Etat de la capacité d'accueil par rapport aux besoins (sur-capacité si positif) [habitants]

Selon la formule: (Capacité d'accueil au moment du bilan) - (Besoins au moment du bilan).

En centre		Hors du centre	
-79	-1	183	100

Le secteur «centre», après densification, apparaît correctement dimensionné. Le surdimensionnement du secteur «hors centre» apparaît comme incompressible.

3.3 Dimensionnement des autres zones à bâtir

Zone d'activités économiques 15 LAT

La Direction des projets territoriaux stratégiques de la DGTL et l'Unité économie régionale du Service de la promotion de l'économie et de l'innovation (SPEI) ont demandé à la Commune d'exclure les zones d'activités du périmètre du PACom en attendant l'approbation de la Stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA) de la région de Nyon. Il s'agit de la zone artisanale du PPA «A la Raisse» du 04.04.2000 et de la zone industrielle du Plan des zones du 27.07.1988.

Zone affectée à des besoins publics 15 LAT

La Commune de Genolier répertorie quatre secteurs en zone affectée à des besoins publics 15 LAT. Il s'agit de:

1. le site scolaire et sportif, les services du feu et le cimetière (secteur inclus dans le PACom, abrogation du PQ «La Bregantenaz» du 22.12.1976);
2. le terrain libre dit «du 1^{er} août» actuellement libre de constructions et utilisé pour les manifestations de la Commune (secteur inclus dans le PACom, abrogation partielle du PPA «La Ruffaz» du 25.10.2005);
3. la colonie de Genolier appartenant à la Ville de Genève (secteur inclus dans le PACom, abrogation du PQ «Bas des Cotes» du 30.04.1986);
4. la clinique médicale (hors périmètre du PACom, PPA «À la Joy» du 22 mars 2018).

En collaboration avec un mandataire spécialisé, le bureau M&R conseils projets immobiliers SA, la Municipalité a développé une réflexion globale et coordonnée sur l'avenir et le développement des constructions et infrastructures d'utilité publique situées aux lieux-dits de «La Ruffaz» et «La Brégantenaz», notamment sur les parcelles n° 130, 719 et 966, dont elle est propriétaire (rapport en annexe).

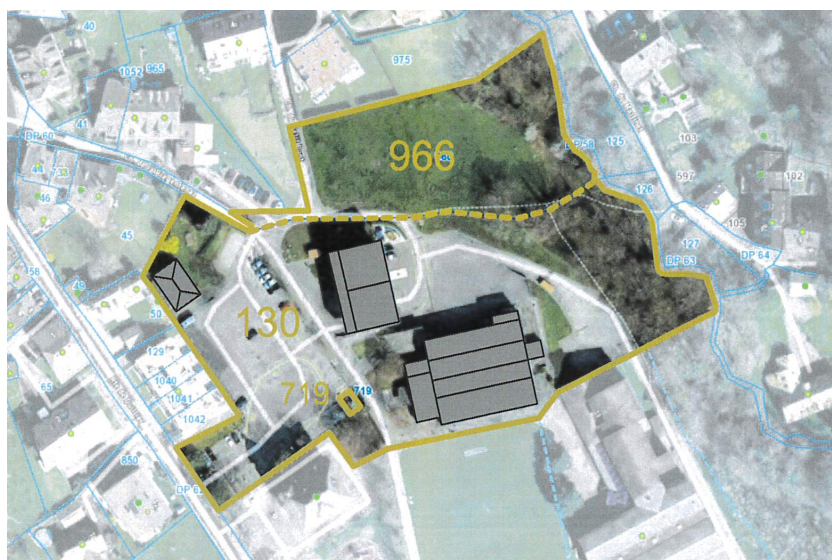
Dans ce but, plusieurs ateliers ont eu lieu et ont permis de clarifier le programme souhaité, dont les besoins préliminaires ont été identifiés comme il suit (des adaptations pourront encore avoir lieu):

Parcelle 966, 130 et 719 (terrain du 1^{er} août et parking)

- crèche,
- centre de jeunes (actuellement en container),
- bureaux administratifs pour l'AISGE (à l'étroit actuellement et réclamés de longue date),
- centre de soins à domicile,
- diverses salles destinées aux associations communales (saturation du Pavillon),
- mise en terre du parking actuel avec maintien d'accès en surface pour les contraintes actuelles (caserne, bus scolaire, voirie et accès à la parcelle 966), aménagements végétalisés en surface,
- surfaces dédiées à diverses activités (brocante, marché, manifestations publiques, etc.).

Le projet envisagé devra être conçu de manière à être réalisé par étapes, en commençant par la parcelle 966.

Pour ce faire, une mise en concurrence a été envisagée sous la forme d'une procédure de type MEP (mandats d'étude parallèles) en pool de mandataires avec présélection. Le crédit d'étude a été chiffré dans le préavis municipal n°54/2024 (en annexe).



Contexte et périmètre d'étude (MR Conseils)

3.4 Inventaires et contraintes

Inventaire fédéral des voies de communication historiques de Suisse (IVS)

Le territoire de la Commune possède de nombreuses voies de communication historiques d'importance nationale et locale:

- IVS VD 33.1 Gex, F - Cossonay (- Orbe) (Importance nationale, tracé historique avec substance)
- IVS VD 1327.1 Genolier - La Rupille (Importance locale, tracé historique avec et sans substance)
- IVS VD 1327.2 Nyon - Arzier-le-Muids par Mimorey (Importance locale, tracé historique avec et sans substance)
- IVS VD 1321 Gingins - Burtigny (Importance locale, tracé historique avec et sans substance)
- IVS VD 1322 Genolier - Clairvaux (Importance locale, tracé historique avec et sans substance)
- IVS VD 1323 Genolier - Trélex (Importance locale, tracé historique avec et sans substance)
- IVS VD 1325.1 Par Arzier-le-Muids (Importance locale, tracé historique avec et sans substance)
- IVS VD 1329 Le Muids - Montant (Importance locale, tracé historique)
- IVS VD 1335 Genolier - Scierie de Vich (Importance locale, tracé historique avec s substance)
- IVS VD 1336 Genolier - Vich/ - Moulin du Creux (Importance locale, tracé historique avec substance)
- IVS VD 1337 Nyon - Begnins / - Bassin (Importance locale, tracé historique avec substance)

➔ Afin d'assurer une protection aux tronçons, le règlement du PACom prévoit que toute intervention sur ces objets doit faire l'objet un avis préalable du Département compétent.

Voies de communication historiques d'importance nationale

- Tracé historique avec beaucoup de substance
- Tracé historique avec substance

Voies de communication historiques d'importance locale

- Tracé historique avec beaucoup de substance
- Tracé historique avec substance
- Tracé historique



IVS à Genolier - document sans échelle - source : www.map.geo.admin.ch

Inventaire cantonal des chemins de randonnée pédestre

Le territoire de la Commune est parcouru par un chemin de randonnée pédestre répertorié à l'inventaire cantonal. Il est représenté sur le plan à titre indicatif.

Itinéraires SuisseMobile à vélo

Trois tracé de l'itinéraire SuisseMobile à vélo parcourt le territoire communal :

- n° 3 : Jura-Route - Basel-Nyon
- n° 7 : Jura-Route - Basel-Nyon
- n° 50 : Jurasüdfuss-Route - Olten-Genève

➔ Afin d'assurer une protection aux tronçons de l'inventaire cantonal des chemins de randonnée pédestre et des itinéraires SuisseMobile à vélo, le règlement du PACom prévoit que leur pérennité, leur continuité et leur sécurisation soit garantie.

Inventaire des chemins pédestres

- randonnée pédestre
- randonnée de montagne
- randonnée alpine

SuisseMobile - à vélo



Inventaire cantonal des chemins de randonnée pédestre- document sans échelle - source : www.geo.vd.ch

Patrimoine architectural

Les bâtiments et les objets portant les notes 1 à 4 au Recensement architectural du Canton de Vaud sont identifiés sur les plans du PACom.

➔ Le règlement du PACom précise la nature des précautions à prendre en cas d'intervention sur un bâtiment recensé.

Mesure MH (polygone)



Mesure MH (point)



Mesure INV (polygone)



Mesure INV (point)



Bâtiments recensés

1: Monument d'intérêt national

2: Monument d'intérêt régional

3: Objet d'intérêt local

4: Objet bien intégré

5: Objet présentant des qualités et des défauts

6: Objet sans intérêt

7: Objet dérangeant, altère le site

0: Objet recensé mais pas évalué



Recensement architectural - document sans échelle - source : www.geo.vd.ch

Patrimoine archéologique

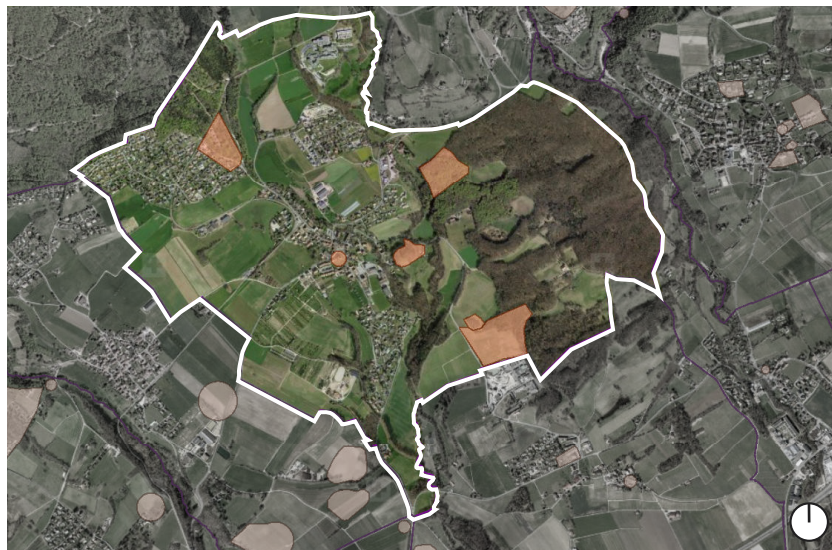
Les régions archéologiques sont des périmètres définis par le DFIRE, au sens de l'article 67 LPNMS, qui contiennent des vestiges archéologiques dignes d'intérêt. Toute atteinte au sous-sol de ces régions nécessite une autorisation spéciale de la section archéologie cantonale qui prescrira les mesures nécessaires, telles que sondages exploratoires, surveillance des creuses (diagnostic archéologique) et, le cas échéant, fouille des vestiges ou conservation de ceux-ci en place.

Les régions archéologiques sur le territoire de Genolier sont:

- 239 / 301 Bois des Côtes nécropole du Haut Moyen Age,
- 239 / 302 A l'Eglise édifice religieux et nécropole du Haut Moyen Age,
- 239 / 303 Le Martinet vestiges du château de 1210,
- 239 / 304 Les Tattes établissement romain,
- 239 / 305 Caisserie nécropole du Haut Moyen Age,
- 239 / 306 Barin tertre.

La présence de vestiges hors des régions archéologiques n'étant pas exclue la section archéologie cantonale doit en outre être consultée lors de la planification de projets ayant un impact important sur le sous-sol.

→ Les régions archéologiques sont identifiées sur le plan du PACom. Toute intervention susceptible de porter atteinte à ces régions doit faire l'objet d'une autorisation spéciale de l'Autorité cantonale compétente qui, suivant le cas, peut requérir l'exécution de sondages et, en fonction des résultats, imposer les mesures de sauvegarde nécessaires.



Régions archéologiques - document sans échelle - source : www.geo.vd.ch

Inventaire fédéral des sites de reproduction des batraciens d'importance nationale

L'objet VD229 «Bois de Chênes, Lac Vert», affecté en secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT superposé à l'aire forestière 18 LAT et à la zone agricole 16 LAT, dispose de secteurs A (servant à la reproduction des batraciens - tous les plans d'eau servant à la reproduction de manière effective ou potentielle) et B (zone tampon et habitat terrestre attenante au plan d'eau de reproduction).

- Les périmètres sont représentés sur le PACom. Leur protection est assuré par un secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT superposé aux affectations primaires, soit de l'aire forestière 18 LAT et de la zone agricole 16 LAT. Les deux sites de migration avec conflit avec la circulation sont aussi figuré sur le plan

Batraciens objets fixes

- Secteur A (sert à la reproduction des batraciens - tous les plans d'eau servant à la reproduction de manière effective ou potentielle)
- Secteur B (zone tampon et habitat terrestre attenant au plan d'eau de reproduction)



IBN à Genolier - document sans échelle - source : www.map.geo.admin.ch

Inventaire fédéral des prairies et pâturages secs d'importance nationale (PPS) et cantonale

Le territoire de Genolier comprend plusieurs prairies et pâturages secs d'importance nationale ou cantonale.

- Ces objets et leurs zones-tampons trophiques (zone de protection) sont représentés sur le PACom et sont protégés par un secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT superposé aux affectations primaires, soit de l'aire forestière 18 LAT et de la zone agricole 16 LAT.

Prairies et pâturages secs (PPS)

- Prairies et pâturages secs



PPS à Genolier - document sans échelle - source : www.map.geo.admin.ch

Inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels d'importance nationale (IFP)

Le site IFP n°1205 «Bois de Chênes» est inventorié sur le territoire communal.

→ Le tracé de l'objet est représenté sur le PACom à titre indicatif.

Inventaire cantonal des monuments naturels et des sites (IMNS)

Trois sites naturels sont inventoriés sur le territoire communal :

- IMNS n°25 «Cours de la Colline, du Cordex, de la Serine et de la Promenthouse»,
- IMNS n°30 «Bas des Côtes»,
- IMNS n° 32 «Bois de Chênes, Baigne aux chevaux».

→ Ces objets sont indiqués sur le plan du PACom en tant qu' «Objet recensé à l'Inventaire cantonal des monuments naturels et des sites, IMNS» Toute intervention susceptible de porter atteinte à ces surfaces doit faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Autorité cantonale compétente.

Décision de classement du Bois de Chênes

Le Bois de Chênes est un site naturel, paysager et patrimonial protégé par un arrêté de classement depuis le 23 décembre 1966. Il est actuellement protégé par la Décision de classement du Bois de Chênes du 28 juin 2021. Les surfaces comprises en son sein sont soumises au règlement de la Décision de classement.

→ L'arrêté de classement du 23 décembre 1966 a été remplacé par une décision de classement adoptée le 28 juin 2021. Tout son périmètre est affecté en secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT superposé à de l'aire forestière 18 LAT et de la zone agricole 16 LAT.

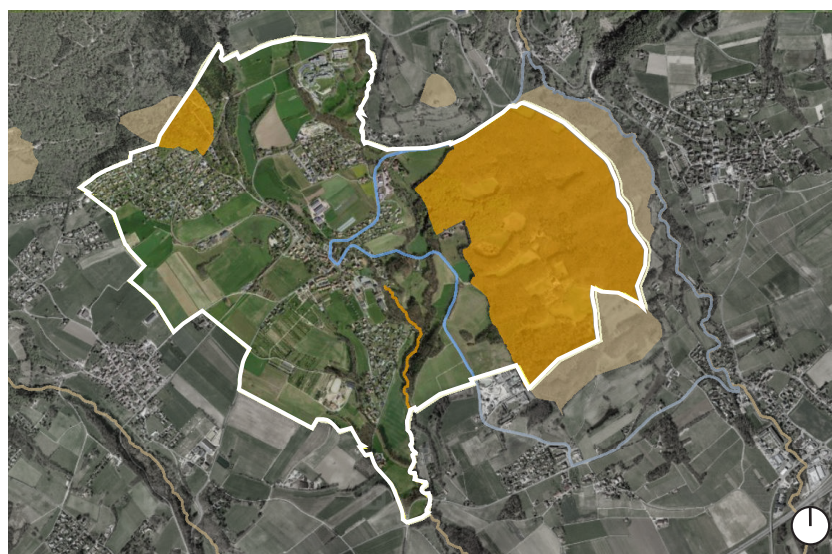
Arrêtés et déc. de
classement -
périmètres



Monuments naturels et
sites - surfaces



Monuments naturels et
sites - lignes

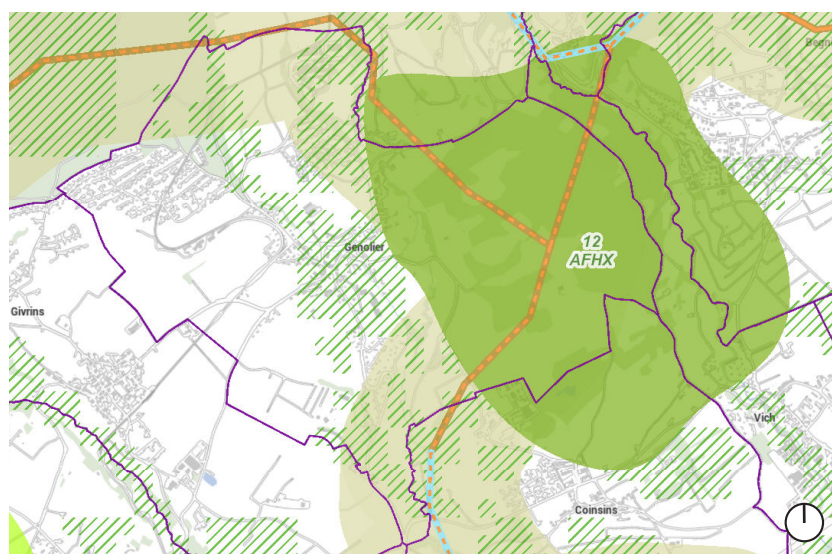


IMNS et arrêté de classement du Bois de Chênes - document sans échelle - source : www.geo.vd.ch

Réseau écologique cantonal (REC)

Le territoire communal comprend plusieurs territoires d'intérêt biologique supérieur (TIBS) et un territoire d'intérêt biologique prioritaire (TIBP) à conserver ainsi que deux liaisons biologiques régionales terrestres à renforcer. Ces surfaces peuvent être considérées comme un ensemble d'éléments naturels ou semi-naturels qui peuvent constituer des zones tampon, des relais ou des voies de transit privilégiées pour la faune.

- ➔ Afin de préserver la fonction écologique de ces territoires, une protection leur est attribuée par l'affectation à l'aire forestière 18 LAT ou par le secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT superposé à l'aire forestière 18 LAT ou à la zone agricole 16 LAT.



REC - document sans échelle - source : www.geo.vd.ch

Échappée paysagère transversale

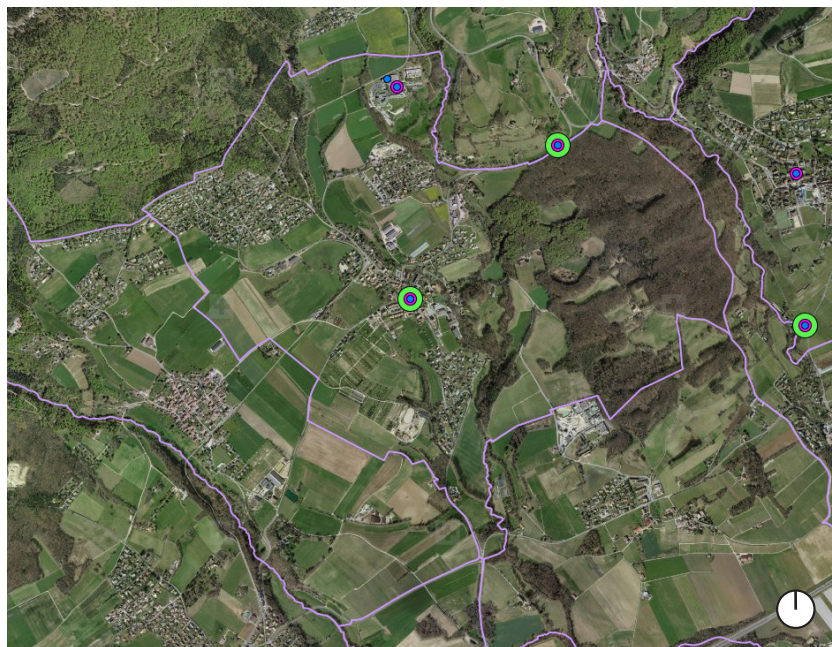
Une échappée paysagère transversale, prévue par le PDCn (C12 enjeux paysagers), couvre quasi l'entier de la commune. Les secteurs hors localité sont affectés en grande partie en zone agricole 16 LAT ou en aire forestière 18 LAT. La zone à bâtir ne fait pas l'objet d'une augmentation des hauteurs maximales réglementaires. La maîtrise de la zone à bâtir communale et son développement compact, assure le maintien de la qualité paysagère du territoire. Par conséquent, aucune mesure particulière est prévue dans le PACom. Son maintien est ainsi garanti.

Rayonnements non ionisants

Les bases légales applicables sont la Loi sur la protection de l'environnement (LPE) et plus particulièrement l'Ordonnance sur les rayonnements non ionisants (ORNI) et l'Ordonnance sur les lignes électriques (OLEI). Celles-ci visent à protéger la population contre l'électrosmog, notamment dans le cadre de la délimitation de nouvelles zones à bâtir. Celui-ci est la conséquence des champs électriques ou magnétiques d'installations électriques ou de communication.

Les différentes sources présentes sur le territoire communal sont:

- quatre installations de téléphonie mobile,
- la ligne de chemin de fer.



Antennes de téléphonie mobile - document sans échelle - source : map.geo.admin.ch

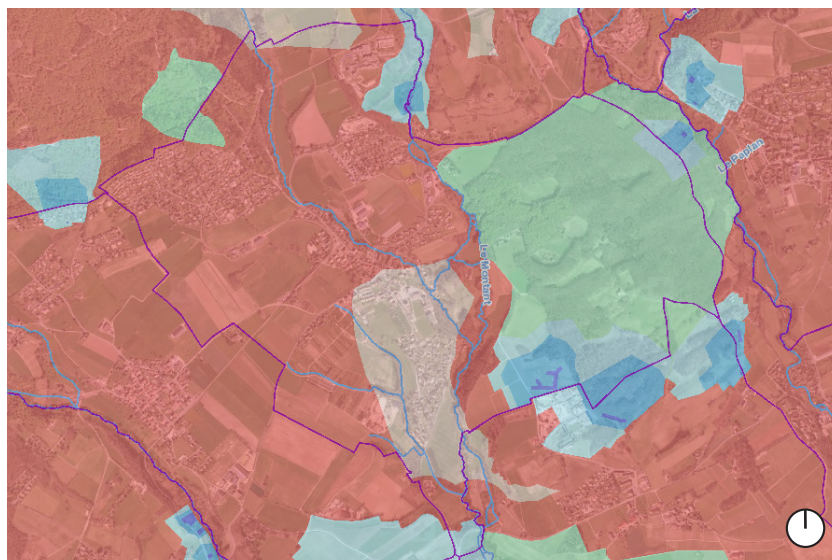
Protection des eaux souterraines

Le territoire se subdivise en trois secteurs: Au (nappes d'eau souterraine importantes, secteur vulnérable), üB (nappes d'eau souterraines secondaires, ressources limitées) et S (regroupant les zones S1, S2, S3 et les périmètres PP de protection des eaux).

➔ Le PACom reporte les zones «S» (S1, S2, S3) et les périmètres de protection des eaux de manière à renseigner les propriétaires sur les contraintes en matière d'utilisation du sol. Tous travaux dans ces secteurs doivent être subordonnés à une autorisation préalable du Département cantonal compétent.

Secteur S, comprenant

- Zone S1
- Zone S2
- Zone S3
- Périmètre de protection PP
- Secteur üB
- Secteur Au



Secteurs de protection des eaux - document sans échelle - (source : www.geo.vd.ch)

	Fonctions et mesures
Secteurs S, dont	
Zones S1	Zone de protection située à proximité immédiate du captage. <u>Mesure de précaution / restriction :</u> <ul style="list-style-type: none"> • aucune activité agricole, • aucune construction, • souvent protégée par une clôture.
Zones S2	Zone de protection rapprochée. <u>Mesure de précaution / restriction :</u> <ul style="list-style-type: none"> • aucune construction nouvelle, • aucun épandage d'engrais de ferme liquide, de boues d'épuration ou de produits phytosanitaires, sauf exception..
Zones S3	Zone de protection éloignée. <u>Mesure de précaution / restriction :</u> <ul style="list-style-type: none"> • pas de construction artisanale ou industrielle, • pas d'exploitation de matériaux, • pas d'épandage de boues d'épuration, • autres pratiques agricoles (conformes au PER) autorisées, • fosse à purin hors sol autorisée, • citernes à hydrocarbures non enterrées autorisées.
Périmètres de protection PP	Les périmètres de protection sont destinés à préserver une ressource en eau potable d'intérêt public dans le but d'une exploitation future. <u>Mesure de précaution / restriction :</u> <ul style="list-style-type: none"> • pas d'intervention aux effets irréversibles, • pas de nouvelle construction aussi longtemps que l'emplacement d'un futur captage n'est pas connu, de même que l'extension des futures zones S.
Secteurs Au	Les secteurs Au (secteurs particulièrement menacés) comprennent des réserves d'eaux souterraines exploitables ainsi que des zones attenantes nécessaires à assurer leur protection. <u>Mesure de précaution / restriction :</u> <ul style="list-style-type: none"> • pas de construction d'ouvrages au-dessous du niveau moyen de la nappe phréatique.
Secteurs üB	Ils constituent le solde du territoire.

Espaces réservés aux eaux

En application de l'art. 36a de la Loi fédérale sur la protection des eaux (LEaux) et de l'art. 41 a, b et c de l'Ordonnance sur la protection des eaux (OEaux), l'espace nécessaire aux cours d'eau garantit leurs fonctions naturelles, la protection contre les crues et leurs utilisations. Les cantons déterminent les espaces concernés et veillent à ce que les plans directeurs et les plans d'affectation prennent en compte l'ERE. Cet espace est inconstructible et permet une mise en valeur visuelle et paysagère des cours d'eau.

À Genolier, les largeurs des ERE ont été définies d'entente avec la DGE-EAU qui a fourni les critères de sa détermination.

Cet espace est figuré sur le plan sous la forme d'un secteur hachuré. En zone à bâtir, les surfaces au sein de cet espace sont réaffectées à la zone de verdure 15 LAT B, conformément à la pratique cantonale.

Les largeurs des ERE sont déterminées en fonction de l'importance du cours d'eau et, en particulier, de la largeur naturelle de son lit, ainsi que de ses valeurs et potentiels biologiques. Les ERE définis de part et d'autre des différents cours d'eau qui bordent ou traversent le territoire communal sont présentés ci-dessous et dans le plan du PACom

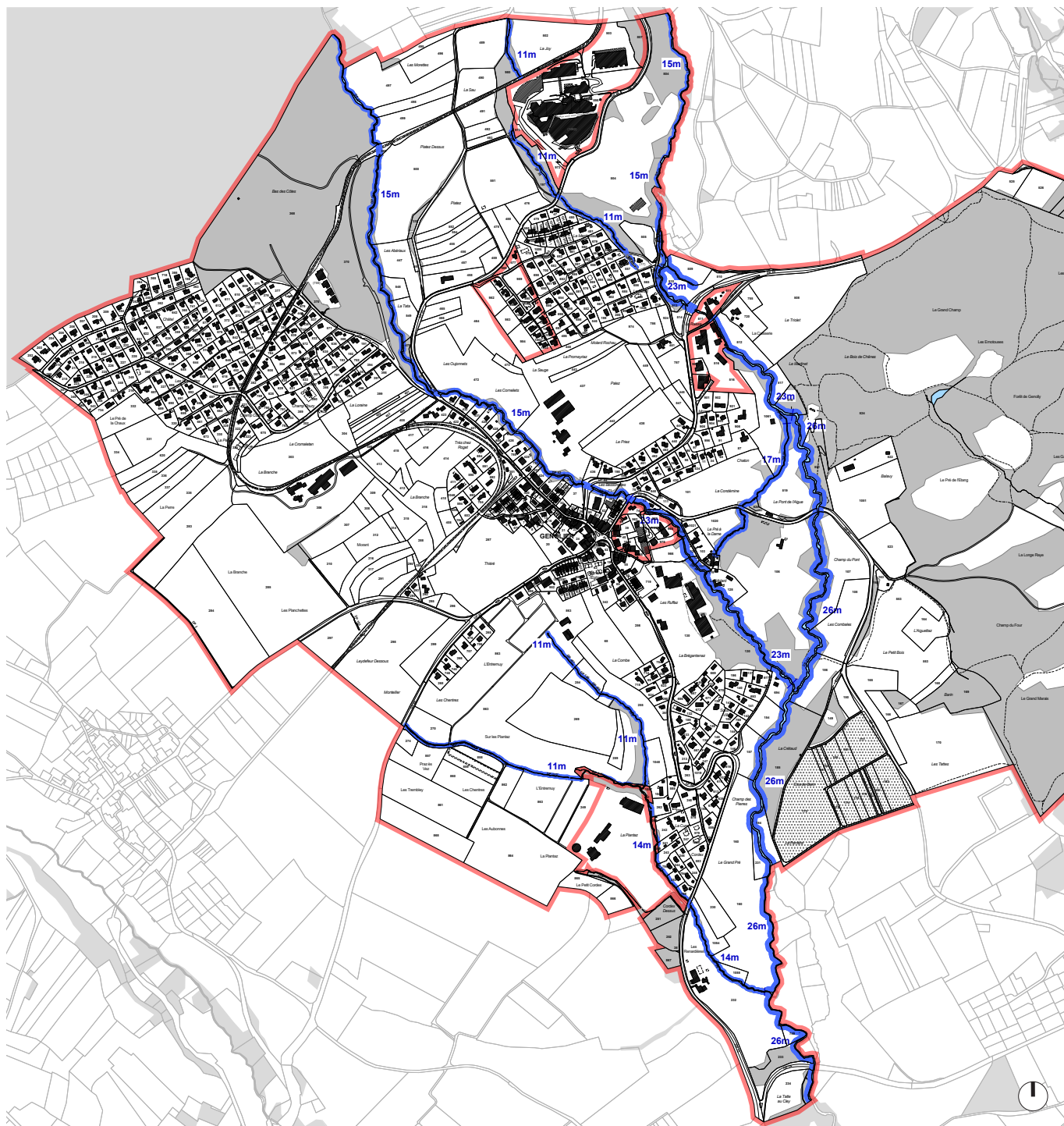


Schéma des espaces réservés aux eaux - document sans échelle

La thématique des dangers naturels fait l'objet d'une étude spécifique en annexe:

ABA-GEOL SA / Triform SA - Commune de Genolier - Rapport d'évaluation de risque dans le cadre d'un projet de planification (ERPP) - Mai 2025.

Dangers naturels

L'urbanisation croissante combinée aux changements climatiques augmente les risques de catastrophe naturelle. Pour freiner cette évolution, l'enjeu consiste à identifier les territoires exposés à des dangers naturels et à définir des conditions d'aménagement et d'utilisation du sol adaptées aux dangers qui pèsent sur ces territoires.

Désormais, la politique de la défense contre les dangers naturels longtemps pratiquée est remplacée par une gestion intégrée des risques naturels. Celle-ci est fondée sur le principe d'une protection ne reposant plus uniquement sur la construction d'ouvrages de protection ou sur la mise en place d'un système d'alerte, mais qui intègre à l'amont des mesures préventives. Cette gestion intégrée devient alors un processus itératif visant à réduire la vulnérabilité des personnes et des biens, limiter l'ampleur d'un sinistre par un engagement adéquat et la remise en état, assurer la reconstruction après un événement pour rétablir la situation antérieure, voire l'améliorer.

Le Canton, mandaté par les communes vaudoises dans le cadre du projet CDN-VD, a établi et continue de mettre à jour des cartes de dangers. Les autorités intègrent ces cartes de dangers depuis 2014 dans leurs planifications, notamment dans les plans d'affectation.

L'analyse détaillée des zones de dangers figurent dans le rapport explicatif communal de Genolier pour la cartographie des dangers naturels, Lot 2 «La Côte». Ce document est consultable auprès de la Commune. Les cartes de dangers sont publiques et disponibles sur le Guichet cartographique de l'État de Vaud (www.geo.vd.ch).

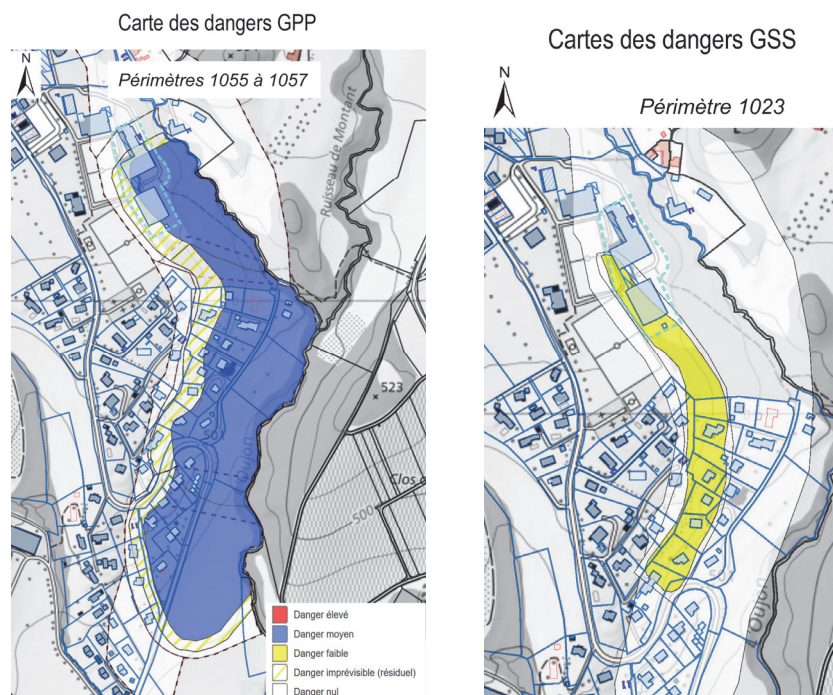
Les zones étudiées sur le territoire de la Commune de Genolier pour lesquelles la retranscription dans le PACom est exigée sont exposées aux phénomènes de glissements permanents (GPP), de glissements spontanés (GSS) et d'inondation par les crues (INO) et inondation par le ruissellement.

Danger de glissements permanents (GPP)

Le secteur à étudier touché par un glissement permanent (PSE 1055-1057) se trouve au sud du village, en amont et en aval de la confluence des Ruisseaux de Montant et d'Oujon. Trois loupes de glissement peu actif (<2 cm/an), d'une épaisseur de 2 à 10 m ont été distinguées. Leur plan de glissement se situe au toit de la molasse marneuse, voire au sein de celle-ci. Elles sont qualifiées d'un degré de danger moyen (bleu) en raison de l'érosion de leur appui (pied) par le ruisseau (facteur aggravant faisant passer le glissement d'un degré de danger usuellement faible pour les vitesses admises à un degré de danger moyen).

Danger de glissements spontanés (GSS)

La zone concernée par les glissements spontanés (PSE 1023), soit la zone de déclenchement potentielle, est approximativement la même que celle touchée par les glissements permanents pour des raisons similaires (lithologie favorable, pente et présence d'eau).



Dangers GPP / GSS - document sans échelle - source: ABAGEOL SA / Triform SA

Inondations

La carte des dangers de crues fait état d'un danger d'inondation moyen à faible, en raison d'un débordement potentiel de quatre ruisseaux sur la Commune:

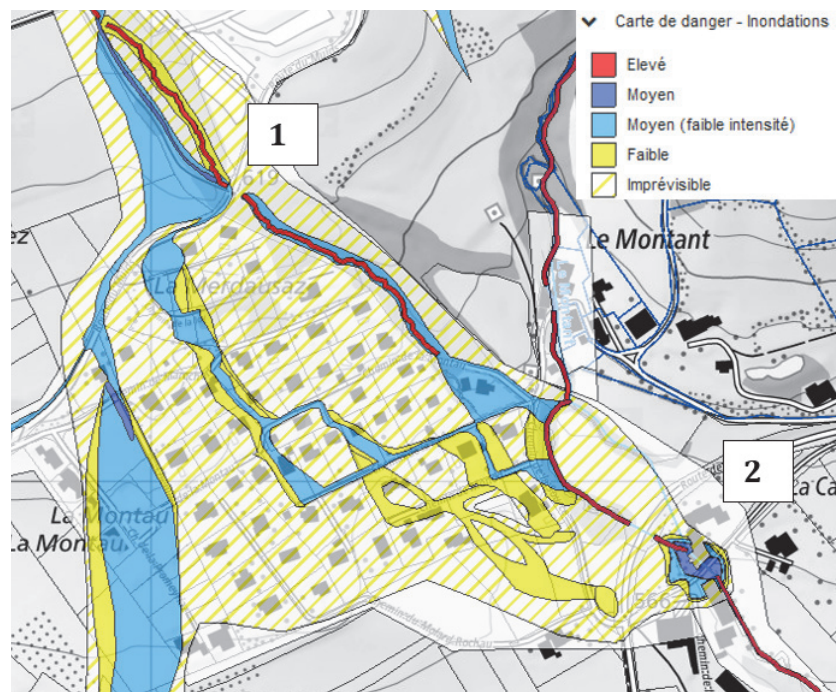
1. Ruisseau La Joy (périmètre scénario 02-INO-1064): capacité hydraulique insuffisante et risque d'embâcles aux mises sous tuyau du ruisseau. Le risque d'inondation par débordement du ruisseau concerne le quartier de villas La Joy, affecté en zone très faible densité 15 LAT et le quartier du Montau, affecté en zone villa et de verdure 15 LAT et régit par le PPA Le Montau. Le danger d'inondation est moyen, avec une intensité faible pour tous les temps de retour (danger dès Q30, hauteur d'eau débordée inférieure à 0.5 m). Le risque résiduel d'inondation s'étend sur tout le quartier la Merdausaz et jusqu'au Moulin.
2. Ruisseau Du Montant (périmètre scénario 02-INO-1033): capacité hydraulique insuffisante et risque d'embâcle au passage du moulin. Le risque d'inondation par débordement du ruisseau concerne la zone affectée en zone économique et en zone de verdure 15 LAT. Le danger d'inondation est moyen, avec une intensité moyenne (danger dès Q30, et hauteur d'eau jusqu'à 1.5 m).
3. Ruisseau L'Oujon (périmètre scénario 02-INO-1026): capacité hydraulique insuffisante et risque d'embâcle au passage sous la route de la Cézille induisant une mise en charge en amont de l'ouvrage et un risque de débordement. Le risque d'inondation concerne d'abord les villas en rive droite affectées en zone 15 LAT (verdure et faible densité). La zone inondable peut s'étendre sur le parking et passer par-dessus la route pour rejoindre le lit du cours d'eau à l'aval du pont. Le danger d'inondation est moyen, avec une intensité faible pour tous les temps de retour (danger dès Q30, hauteur d'eau débordée inférieure à 0.5m).
- 3a. Risque faible d'inondation par débordement du ruisseau en rive

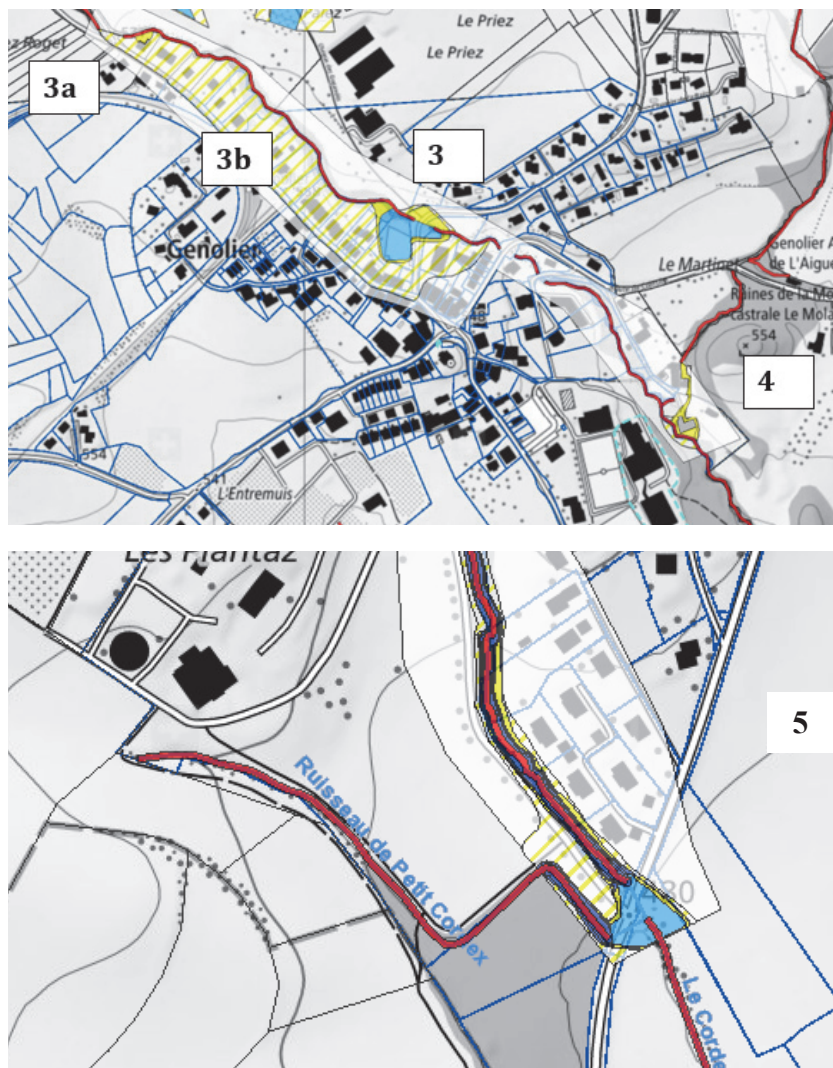
droite en aval du pont (route de la gare): la berge est plus basse sur la parcelle 433 induisant un risque d'inondation dès la crue centennale Q100 (danger faible, intensité faible).

3b. Risque résiduel d'inondation par débordement du ruisseau au passage sous la route de la Gare: les eaux débordées s'écoulent sur la route de la Gare et rejoignent le lit du cours d'eau en passage par les parcelles construites (zone villa faible densité 15 LAT), voir en dernier lieu, jusqu'à la route de la Cézille.

4. Ruisseau du Montant (périmètre scénario 02-INO-1026): capacité hydraulique insuffisante et risque d'embâcle au passage sous le chemin du Martinet et les bâtiments affectés en zone 15 LAT. Le risque d'inondation par débordement concerne le terrain en aval de la mise en terre jusqu'au possible retour au lit de l'Oujon. Le danger d'inondation est faible, avec une intensité faible pour tous les temps de retour (danger dès Q100, hauteur d'eau débordée inférieure à 0.5m).

5. Ruisseau Le Cordex (périmètre scénario 02-INO-1065): capacité hydraulique insuffisante et risque d'embâcles aux mises sous tuyau des ruisseaux pour le passage sous la route de Duillier. Le risque d'inondation par débordement concerne le quartier de villas affecté en zone très faible densité 15 LAT et la zone d'accès du manège (PPA «sous les Plantaz », zone inconstructible). Le danger d'inondation est moyen, avec une intensité faible pour tous les temps de retour (danger dès Q30, hauteur d'eau débordée inférieure à 0.5 m).





Dangers INO - document sans échelle - source: ABAGEOL SA / Triform SA

Ruissellement

Le ruissellement se produit lors d'événements de précipitation intense lorsque les réseaux d'évacuation des eaux pluviales sont pleins ou bouchés. Il résulte de la part d'eau pluviale qui s'écoule à la surface du sol sans pouvoir s'y infiltrer. Il se distingue des inondations qui sont causées par les débordements des ruisseaux, des rivières et des lacs. L'écoulement se concentre généralement le long des routes et peut s'introduire dans les bâtiments qui ont des ouvertures exposées (sous-sol, parking, portes et fenêtres non protégées, etc.).

Une carte de l'aléa ruissellement a été établie sur mandat de l'Office fédéral de l'environnement en 2018 à l'aide d'une méthode uniformisée à l'échelle nationale. Cette carte, disponible sur le guichet cartographique cantonal et fédéral montre où se concentrent les risques liés au ruissellement de surface lors d'événements rares à très rares (temps de retour > 100 ans). À noter que la carte est le résultat d'une modélisation scientifique sans contrôle de plausibilité sur le terrain, elle n'a pas de caractère juridiquement contraignant.

Selon cette carte, une grande partie du territoire de la Commune est touchée par l'aléa ruissellement.

directement au règlement).

Note: une adaptation à la zone à bâtir du secteur de restriction INO 1 sur la parcelle 992 a été effectuée après la rédaction du rapport sur les dangers naturels.

Sites pollués

La Commune recense deux sites pollués :

- Parcelle n°370 : La Colonie - type décharge/remblais
- Parcelle n°149 : Clos en Barin - type décharge/remblais



Sites pollués - document sans échelle - (source : www.geo.vd.ch)

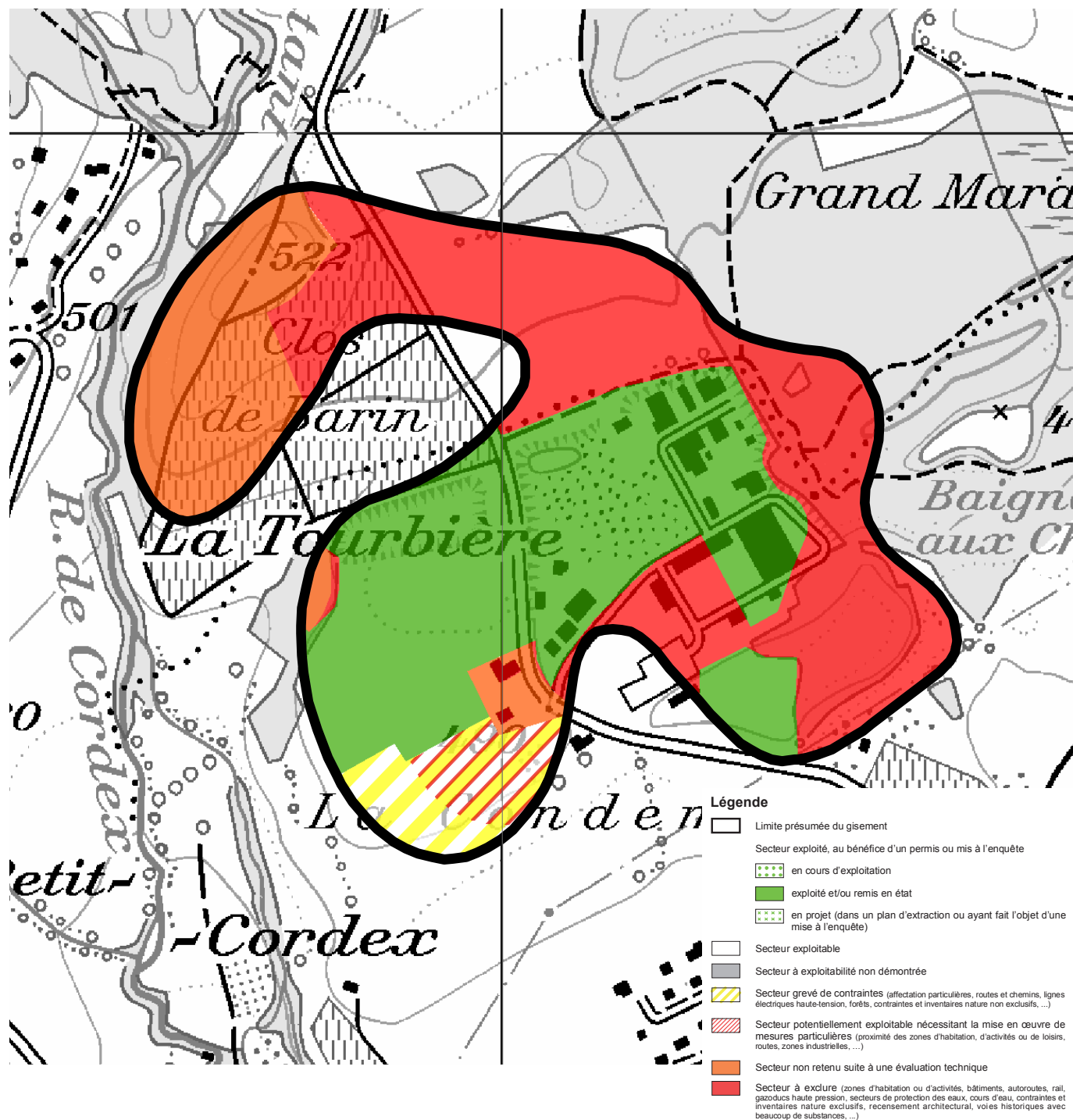
Parcelle	Catégorie	Affectation en vigueur	Affectation projetée
149	ne nécessite ni surveillance ni assainissement	aire forestière 18 LAT	aire forestière 18 LAT zone agricole 16 LAT
370 (et partiellement 471, DP 32 / 40)	ne nécessite ni surveillance ni assainissement	aire forestière 18 LAT zone agricole 16 LAT	aire forestière 18 LAT zone agricole 16 LAT zone des eaux 17 LAT zone de desserte 18 LAT

→ Conformément à la fiche cantonale d'application en la matière, ces sites ne sont pas identifiés sur le plan du PACom, car ils ne font pas l'objet d'une réelle modification de l'affectation ou de l'utilisation. La délimitation entre la zone agricole 16 LAT et l'aire forestière 18 LAT sur la parcelle n°149 correspond à une lisière forestière dynamique. L'ajout de la zone des eaux 17 LAT et de la zone de desserte 18 LAT ne constitue pas un changement d'affectation, puisque les domaines publics liés aux eaux et à la voirie n'étaient auparavant pas soumis à une affectation précise.

Gravière et décharges

Le plan directeur des carrières (PDCar) situe un site d'extraction «1261-014 En Barine» sur la Commune de Genolier. Le périmètre défini par le PDCar est à cheval entre les Communes de Genolier et de Coinsins. Les périmètres concernant Genolier sont qualifiés en «Secteur non retenu suite à une évaluation technique» (orange) et «Secteur à exclure» (rouge). De plus, la révision du PACom ne modifie pas les affectations de ce secteur, à savoir : aire forestière 18 LAT, zone agricole 16 LAT et zone viticole protégée 16 LAT. Seule l'affectation à la zone de desserte 18 LAT est nouvelle, due aux récentes directives cantonales Normat 2.

→ La révision du PACom n'a donc pas d'influence sur le périmètre prévu par le PDCar.



Site d'extraction En Barine - document sans échelle - (source : PDCar)

3.5 Caractéristiques du projet

Zones d'affectation

ZONE CENTRALE 15 LAT

Cette zone, dont le domaine bâti existant constitue la substance architecturale traditionnelle de Genolier, est destinée aux constructions, installations et aménagements liés à l'habitat, aux exploitations agricoles, aux constructions d'utilité publique, aux commerces ainsi qu'aux activités moyennement gênantes.

En accord avec la DGTL-DAM (courriel du 16.05.2024), la zone centrale ne définit pas un coefficient d'utilisation du sol comme c'est le cas la zone de village du plan des zones en vigueur. En effet, les formes et les tailles très hétérogènes des parcelles dans la zone de village de Genolier ne permettent pas de définir raisonnablement un IUS pour l'entier de la zone ou par secteurs.

Pour rappel, l'art. 24 LATC fait mention de l'obligation de définir une «*mesure d'utilisation du sol*» et pas un indice. Selon Bovay et al.¹, «*les règles sur les distances, sur les dimensions (longueur, largeur, hauteur) et sur l'ordre des constructions (contigu ou non contigu) remplissent des fonctions similaires [ndlr des indices d'utilisation du sol]*».

Les estimations réalisées sur l'ensemble de la zone indiquent un IUS d'environ 0,70, correspondant au rapport entre la SPd totale estimée à environ 51'000 m² et la superficie totale de la zone d'affectation d'environ 74'000 m².

ZONE D'HABITATION DE FAIBLE DENSITÉ 15 LAT

La zone d'habitation de faible densité 15 LAT est destinée à l'habitation, aux activités ou usages réputés non gênants. Elle constitue le secteur de densification à proximité de la gare. Cette zone propose un IUS = 0,625 conformément à la densité minimale définie par la mesure A11 du PDCn en cas de densification pour des parcelles à l'intérieur d'un centre (localité à densifier).

ZONE D'HABITATION DE TRÈS FAIBLE DENSITÉ 15 LAT

Cette zone est destinée à l'habitation («zone de villas»), aux activités ou usages réputés non gênants, dans la mesure où ils s'exercent dans un bâtiment destiné en partie au logement.

ZONE AFFECTÉE A DES BESOINS PUBLICS 15 LAT

Cette zone - subdivisée en trois secteurs identifiés sur le plan - est destinée aux équipements et installations publics situés en zone à bâtir.

ZONE DE VERDURE 15 LAT A

La zone est destinée à la sauvegarde des vues et au dégagement du bâti. Elle est aménagée en nature de champs, prés, vergers ou jardins.

ZONE DE VERDURE 15 LAT B

Cette zone a été définie d'entente avec le Département compétent (DGE-EAU) pour maintenir l'inconstructibilité des espaces réservés aux cours d'eau et aux étendues d'eau qui bordent la zone à bâtir.

¹ Bovay et al. (2010). *Droit fédéral et vaudois de la construction, LAT – OAT – LATC – RLATC annotés*. Page 244

ZONE DES EAUX 17 LAT

Conformément à la directive NORMAT 2, les cours d'eau (domaine public) ont été affectés à la zone des eaux et sont régis par les dispositions applicables en la matière.

ZONE DE DESSERTE 15 ET 18 LAT

Conformément à la directive NORMAT 2, les routes et chemins (domaine public) ont été affectés à la zone de desserte et sont régis par les dispositions applicables en la matière.

ZONE FERROVIAIRE 15 ET 18 LAT

Conformément à la directive NORMAT 2, les chemins de fer et la gare ont été affectés à la zone ferroviaire et sont régis par les dispositions applicables en la matière.

ZONE AGRICOLE 16 LAT

Cette zone est destinée à l'exploitation agricole et horticole dépendante du sol ainsi qu'aux activités et aux constructions reconnues conformes par le Droit fédéral et cantonal (LAT et LATC).

ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE 16 LAT

La zone est destinée à garantir le maintien d'un paysage de qualité aux abords immédiats du Bois de Chênes et à contribuer à la mise en réseau des milieux dignes de protection du coeur du Bois de Chênes avec les milieux environnants.

ZONE VITICOLE 16 LAT

Cette zone, qui concerne les terrains situés «Au Clos de Barin», est régie par les dispositions de la législation viticole et agricole fédérale et cantonale.

AIRE FORESTIÈRE 18 LAT

Cette zone affecte le territoire forestier. Le PACom fait office de plan de constatation de nature forestière pour les lisières forestières à contact de la zone à bâtir (art. 15 LAT).

SECTEUR DE PROTECTION DE LA NATURE ET DU PAYSAGE 17 LAT A / B / C

Les secteurs de protection de la nature et du paysage 17 LAT, superposés à l'aire forestière 18 LAT et à la zone agricole 16 LAT, sont destinés à garantir à long terme la conservation et la diversité du patrimoine naturel de la Commune de Genolier.

SECTEUR DE PROTECTION DU SITE BÂTI 17 LAT

Le secteur de protection du site bâti 17 LAT est destiné à la protection l'église, à la cure et à l'auberge communale. Cette entité de grande valeur historique, architecturale et paysagère doit être conservée dans son intégralité.

Stationnement

Les besoins en cases de stationnement sont calculés sur la base des normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS) en vigueur.

Zone d'affectation (avec habitation uniquement)	Coefficient	Ordre des constructions	Distances	Hauteurs	DS
Plan des zones du 27.07.1988					
Zone de village	Sans coefficient <u>Estimation IUS</u> IUS estimé à 0,70 (sur l'ensemble de la zone)	Ordre contigu autorisé (sous conditions)	d = 4,00 m D = 8,00 m	h = 7,00 m toiture à 2 pans	DS III
Zone de villas	COS = 1 / 8 (h inférieure à 4,00 m) COS = 1 / 10 (h entre 4,00 m et 6,00 m) <u>Estimation IUS</u> IUS estimé à 0,25 (avec une mesure de la hauteur maximale à la corniche au centre de la façade)	Ordre non contigu	d = 6,00 m D = 12,00 m	h = 4,00 m H= 7,50 m (SdC entre 60 et 100 m²) h = 6,00 m H= 7,50 m (SdC supérieur à 100 m²) max 1 niveau de combles toitures à 2 ou 4 pans	DS II
Zone de chalets	COS = 1 / 10 <u>Estimation IUS</u> IUS estimé à 0,25 (avec une mesure de la hauteur maximale à la corniche au centre de la façade)	Ordre non contigu	d = 6,00 m D = 12,00 m	h = 4,00 m H= 7,50 m (SdC entre 45 et 80 m²) h = 6,00 m H= 7,50 m (SdC supérieur à 80 m²) max 1 niveau de combles toiture à 2 pans	DS II
Projet PACom					
Zone centrale 15 LAT	Sans coefficient Les règles de construction de la zone de village sont maintenues : le dimensionnement de la zone reste le même.	Ordre contigu ou non contigu	d = 4,00 m D = 8,00 m	h = 7,00 m H= 13,00 m toiture à pans, dans la règle à 2 pans	DS III
Zone d'habitation de faible densité 15 LAT	IUS = 0,625	Ordre contigu ou non contigu	d = 4,00 m D = 8,00 m	h = 7,00 m H= 13,00 m toiture à pans	DS II
Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT	IUS = 0,25	Ordre non contigu	d = 5,00 m D = 10,00 m	h = 6,00 m H= 8,00 m toiture à pans	DS II

3.6

Démonstration de l'équipement du terrain

Équipement

La dernière mise à jour de l'Aperçu de l'état de l'équipement a été réalisée le 14.06.2007. Le document n'est plus à jour: les zones à bâtir existantes (hormis la zone de verdure) sont considérées équipées.

Gestion des eaux usées et des eaux claires

Le règlement communal sur l'évacuation et l'épuration des eaux a été approuvé par le Département compétent le 13.12.2017. Il est accompagné par deux directives municipales: «taxes de raccordements: évacuation et épuration de l'eau» du 20.11.2018 et «marche à suivre pour les constructions, transformations et rénovations» du 09.04.2021.

Le plan général d'évacuation des eaux (PGEE) a été validée en 2007. Depuis, la Commune:

- a réalisé les mesures prescrites par le PGEE (réfection de collecteurs, mise en séparatif, campagne de recherche d'eaux claires parasites, etc.).
- a nettement amélioré ses connaissances du réseau communal, notamment avec:
 - une relevés des ouvrages communaux,
 - la mise en place d'un programme d'inspection TV des collecteurs publics, tous les 10 ans (première itération en 2019). Sur la base de ces inspections, détermination des travaux de remise en conformité à réaliser. Travaux urgents réalisés, travaux prioritaires en cours.
 - la mise en place d'un programme de curage des collecteurs publics, tous les 5 ans. Actuellement, la troisième itération est en cours.
- a considérablement amélioré ses connaissances du réseau privé, notamment avec:
 - des relevés des ouvrages privés (chambres, grilles, infiltrations, collecteurs, etc.),
 - des tests de raccordement des bâtiments au réseau d'eaux usées et d'eaux claires et mise en évidence des travaux de correction à entreprendre par les privés,
 - une inspection TV des collecteurs privés dès 2 raccordements (2015 et 2019), jusqu'aux collecteurs publics, analyse de l'état constructif, proposition de reprise de ces collecteurs privés, par la Commune, dès remise en état des collecteurs par les privés (procédure en cours).
- Depuis 2019, la Commune a mis en place une procédure dédiée à l'assainissement, dans le cadre de la police des constructions. Les nouvelles constructions doivent se raccorder au réseau d'assainissement selon des directives techniques claires ; un suivi des travaux est assuré fouilles ouvertes ; les nouveaux équipements sont intégrés dans le SIT communal.
- De manière générale, toutes les informations citées précédemment sont stockées dans le système d'information territorial (SIT) communal et accessibles en tout temps par la Municipalité et

l'administration communale.

Par rapport au PGEE de 2007, la Commune a actuellement une complète maîtrise de son réseau d'assainissement et a amélioré ses connaissances des infrastructures tant publiques que communales, ainsi que sur leur fonctionnement.

L'impact des mesures de densification proposées à l'intérieur du périmètre de coeur de localité sur le réseau est négligeable.

4. Conformité

4.1 Protection du milieu naturel

Biodiversité

Ne prévoyant aucune extension de la zone à bâtir, le projet de PACom n'accentue pas la pression sur les milieux naturels.

Le projet de PACom ainsi que son règlement prennent, par ailleurs, en compte les éléments naturels et fixent les mesures nécessaires pour les protéger et pour informer le public des dispositions et des inventaires cantonaux ou fédéraux de protection en vigueur.

Protection contre le bruit

Conformément aux dispositions de la législation sur la protection de l'environnement (LPE) et à l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), un degré de sensibilité au bruit DS est attribué à toutes les zones.

Espaces réservés aux cours d'eau

Afin de répondre à l'art. 41a OEaux, les espaces des cours d'eau ont été déterminés sur le plan (cf. sous-chapitre «Espace réservé aux eaux» au chapitre 3.4).

4.2 Création et maintien du milieu bâti

Le projet de PACom contribue à orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, en densifiant certains secteurs et, sans proposer des extensions en zone à bâtir, freine l'étalement urbain.

Par ailleurs, le PACom vise à préserver les qualités existantes du milieu bâti en introduisant des mesures de protection du patrimoine bâti (bâtiments et objets inventoriés par le recensement architectural) et en fixant des règles de construction adaptées au contexte.

Les propriétaires d'objets recensés en note 1 et 2 au Recensement architectural du Canton de Vaud ont l'obligation de transmettre une demande préalable et de requérir l'autorisation spéciale du Département cantonal compétent lorsqu'ils envisagent des travaux. Les objets recensés en note 3 et 4 peuvent faire l'objet de modifications sous conditions.

Le territoire communal est traversé par plusieurs voies de communication historiques d'importance locale recensées par l'IVS. En cas d'aménagements prévus sur ces tronçons, le Département cantonal compétent doit être consulté.

Finalement six régions archéologiques sont identifiées sur le territoire communal, figurent à titre indicatif sur le PACom. Toute intervention susceptible de porter atteinte à ces régions doit faire l'objet d'une autorisation spéciale de l'Autorité cantonale compétente qui, suivant le cas, peut requérir l'exécution de sondages et, en fonction des résultats, imposer les mesures de sauvegarde nécessaires.

4.3 Développement de la vie sociale et décentralisation

Le PACom dimensionne les équipements et installations publics de manière appropriée par rapport aux besoins estimés à l'échelle de la planification, en tenant compte de la croissance démographique.

4.4 Maintien des sources d'approvisionnement

Depuis 1992, afin de garantir l'approvisionnement de la population, la Confédération (art. 6 al. 2a de la LAT) exige des Cantons qu'ils distinguent les parties de leur territoire se prêtant à l'agriculture et qu'ils préservent les surfaces dites d'assolement (SDA).

La mesure F12 du Plan directeur cantonal (PDCn) traite de cette problématique. En particulier, la 4^e adaptation a introduit des directives strictes concernant les projets ayant une emprise sur les SDA.

Aucune emprise sur les SDA existantes n'est exercée.

4.5 Compensation de la plus-value

L'art. 33 RLAT prévoit que les parcelles bénéficiant d'une plus-value sensible résultant des mesures d'aménagement soient listées dans le rapport d'aménagement (47 OAT).

Selon l'art. 64. al. 2 LATC, *est considéré comme avantage majeur constituant une plus-value l'augmentation sensible de valeur d'un bien-fonds qui résulte:*

- a. *du classement de celui-ci en zone à bâtir ou en zone spéciale;*
- b. *du changement d'affectation de la zone ou de la modification des autres prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtir à l'intérieur de la zone à bâtir.*

Le projet de PACom propose sur les secteurs à proximité de la gare et figurés ci-dessous une augmentation des possibilités à bâtir.



Densification proposée - document sans échelle - (source : www.geo.vd.ch)

Il s'agit des parcelles:

194, 409, 411, 419, 421, 422, 423, 425, 426, 428, 429, 431, 432, 433, 590, 591, 52, 593, 600, 603, 684, 704, 785 et 1046.

4.6 Disponibilité des terrains

L'art. 52 LATC prévoit que :

¹ *La commune assure la disponibilité des terrains affectés en zone à bâtir. Elle détermine les mesures.*

² *Pour assurer la disponibilité des terrains, la commune peut :*

a. soumettre une nouvelle mise en zone à bâtir liée spécifiquement à la réalisation d'un projet défini à la condition que la demande de permis de construire soit déposée dans les trois ans dès l'entrée en force de la décision d'approbation et prévoir, si cette condition n'est pas remplie, que le terrain retourne à son affectation initiale, sans autre procédure.

La municipalité peut prolonger le délai de deux ans ;

b. lorsque l'intérêt public le justifie, notamment en cas de pénurie, imposer, dans son règlement, et pour une parcelle non bâtie, un délai de construction de 7 à 12 ans, et en cas d'inexécution, décider soit de déclasser le terrain concerné, soit de prendre les mesures fiscales prévues à l'alinéa 4 ;

c. conclure avec les propriétaires des contrats de droit administratif fixant les modalités de disponibilité. De tels contrats prévoient au moins le délai pour construire ainsi que les conséquences d'un non-respect de ce délai.

³ *Si les terrains ne sont pas construits, se situent en dehors du territoire urbanisé et ne sont pas nécessaires à la construction dans les quinze ans à venir, la commune procède à leur changement d'affectation.*

La DGTL considère que la confirmation en zone à bâtir d'une parcelle encore non construite équivaut à une nouvelle affectation. Dès lors, en application de l'art. 52 LATC, un délai de 12 ans est imparti aux propriétaires des parcelles identifiées sur les plans pour mettre en valeur leurs biens-fonds par de nouvelles constructions. Ce délai court dès l'entrée en vigueur du présent PACom. En cas de non-respect de ce délai, la Commune procédera à un changement d'affectation ou appliquera les mesures fiscales prévues par l'art. 52 al. 4 et suivants LATC.

5. Annexes

Annexe 1

ABA-GEOL SA / Triform SA - Attestation de la bonne retranscription des dangers naturels dans le PACom - 08.05.2025

Annexe 2

Préavis du NSTtCM selon l'article 18m LCdF - 24.03.2025

Annexe 3

MR Conseils - Document de synthèse - Parcelles 130, 719 & 966 de Genolier - Synthèse de la pré-étude pour le projet centre du village (constructions d'utilité publique projetées aux lieux-dits «La Ruffaz» et «La Bregantenaz») - 24.05.2024

Annexe 4

Préavis municipal n°54/2024 concernant le financement de la préparation et de la mise en place d'un concours lié au développement du quartier de la Brégentanaz pour un montant de CHF 330'000.- TTC

Annexe 5 (à part)

DGTL - Commune de Genolier - Plan d'affectation communal - Examen préalable - 11.02.2022

Annexe 6 (à part)

Schéma délimitant le territoire urbanisé de la Commune de Genolier

Annexe 7 (à part)

ABA-GEOL SA / Triform SA - Commune de Genolier - Rapport d'évaluation de risque dans le cadre d'un projet de planification (ERPP) - Mai 2025

ANNEXE 1



GÉOLOGIE
HYDROGÉOLOGIE
GÉOTECHNIQUE
ENVIRONNEMENT

Lettre

PLAREL SA
Bd de Grancy 19 A
1006 Lausanne

Dossier: VD06317 - DP
AQ interne
Réf: #Lettre_attestation de conformité_27.10.2025.docx#
CHE – 105.997.916 TVA

Payerne, le 27 octobre 2025

COMMUNE DE GENOLIER, PACom, RETRANSCRIPTION DES DANGERS NATURELS

Madame, Monsieur,

Par la présente, nous confirmons que nous avons collaboré avec le bureau PLAREL SA pour la retranscription des dangers naturels (DN) dans le PACom (plan, règlement et rapport selon l'article 47OAT) de la commune de Genolier.

Cette collaboration, basée sur le guide pratique cantonal en la matière, a permis de délimiter les secteurs de restrictions propres à chaque aléa et de définir le dispositif réglementaire ad hoc.

À la suite d'un dézonage en zone agricole sur la parcelle n° 992, le secteur INO 1 a fait l'objet d'une adaptation mineure. Nous avons contrôlé les documents datés du 27.10.2025 (plan, règlement, rapport 47 OAT) : seul le plan est modifié et une *note* est ajoutée dans le rapport 47 OAT. Le règlement et l'ERPP demeurent inchangés en ce qui concerne la problématique des DN. L'ERPP du 08.05.2025 (version 5.1) reste pleinement valable, cette adaptation cartographique n'affectant pas les conclusions ni les mesures préconisées.

Bureaux

Triform SA
Av. de Montchoisi 5
CH-1006 Lausanne

ABA-GEOL SA
Rue des Moulins 31
CH-1530 Payerne

Aléas à considérer dans le cadre du PACom

Hydrologie :

Inondations par les cours d'eau
Aléa ruissellement

Géologie :

Glissements de terrain spontanés
Glissements de terrain permanents

Manon Bachelin

triform

info@abageol.ch - www.abageol.ch

D. Poffet



GÉOLOGIE
HYDROGÉOLOGIE
GÉOTECHNIQUE
ENVIRONNEMENT

VD06317 - Page 1 / 1

ANNEXE 2



COPIE

Reçu le
08 AVR. 2025

PLAREL S.A., Le Lésinier

Municipalité de Genolier
Greffé municipal
Rue du Village 5
1272 Genolier

Nyon, le 24 mars 2025

Concerne : Plan d'affectation communal de Genolier – Préavis du NStCM selon l'article 18m LCdF

Madame, Monsieur,

Nous nous référons à l'envoi du 14 février dernier du bureau Plarel S.A. concernant le projet cité en titre.

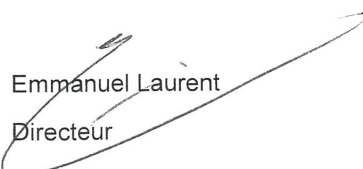
Après consultation du dossier soumis, le NStCM S.A. émet un préavis favorable sous les conditions décrites ci-dessous :

1. Les croisements rail/route doivent être inscrits en « zone ferroviaire » (base : articles de la Section 8 LCdF).
2. Il est demandé de tracer une ligne à caractère indicatif située à 50m de la limite parcellaire du NStCM, délimitant la zone d'influence de l'article 18m LCdF qui délimite les parcelles qui sont soumises à l'obligation de faire approuver les constructions de tiers à l'entreprise de chemin de fer.

Afin d'être à jour avec notre dossier, nous vous prions de nous transmettre la version définitive du PAC.

D'avance, nous vous en remercions et nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Dans l'attente de votre envoi, nous vous adressons, Madame, Monsieur, nos cordiales salutations.


Emmanuel Laurent
Directeur


Bertrand Dumas
Resp. des services techniques et des infrastructures

Copie : Bureau Plarel S.A.

ANNEXE 3



DOCUMENT DE SYNTHÈSE

PARCELLES 130, 719 & 966 DE GENOLIER

SYNTHÈSE DE LA PRÉ-ÉTUDE POUR LE PROJET CENTRE DU VILLAGE



Image : Guichet cartographique cantonal



TABLE DES MATIERES

1	PREAMBULE	4
2	OBJECTIF DU PROJET	5
2.1	Société et Centre du Village.....	5
2.2	Qualité Architecturale	5
2.3	Objectifs Environnementaux	5
2.4	Objectifs Économiques	5
3	PÉRIMÈTRE DE PROJET	6
4	PÉRIMÈTRE DE REFLEXION	7
5	CONTRAINTES	8
5.1	Contraintes réglementaires	8
5.1.1	PACom (Plan d'Affectation Communal, ancien PGA).....	8
5.1.2	PPA « La Bregantenaz » 1976	9
5.1.3	PPA « La Ruffaz » 2005	9
5.2	Contraintes environnementales.....	10
5.2.1	Terrain.....	10
5.2.2	Degré de sensibilité de bruit	10
5.2.3	Pollution des sols.....	10
5.2.4	Protection des eaux	11
5.2.5	Recensement patrimoine	12
5.2.6	Servitudes.....	12
5.2.7	Potentiel constructif.....	13
5.2.8	Police des constructions	14
5.3	Contraintes fonctionnelles	15
5.4	Traitement du bâti actuel	15
6	PROGRAMME.....	16
6.1	Stratégie d'implantation.....	16
6.2	Programme	16
6.3	Surfaces	16
6.3.1	Crèche	16
6.3.2	Centre des jeunes	17
6.3.3	Locaux sociétés locales et local jeunesse	17
6.3.4	Espaces aide à domicile.....	17
6.3.5	Parking	17
6.3.6	Espace extérieur de rassemblement.....	18
6.3.7	Logements et commerces.....	18



6.3.8	Autres	18
6.4	Zone du village Parcelle 130	18



1 PREAMBULE

La Commune de Genolier (ci-après le Maître d'ouvrage ou MO) est propriétaire des parcelles 130, 719 et 966.

Selon le PGA, les parcelles 966 fait partie d'un PPA « La Ruffaz». Ce PPA crée une aire d'équipement (zone d'installations (para-) publiques), ainsi que sur une partie une zone de dégagement (verdure 15 LAT), sur cette parcelle.

La parcelle 130 fait partie du PPA «La Bregantenaz» (avec la 719) et héberge déjà beaucoup de bâtiments de la commune (École, salle communale, caserne de pompiers, centrale de chauffage à distance, ...), ainsi que des terrains de foot, une place de jeux et un parking. Ce PPA crée une zone d'utilité publique sur cette parcelle.

Ces parcelles sont situées au cœur du village et représentent une opportunité de développement pour requalifier un « centre du village » et offrir des services répondant aux besoins de la population (ex : garderie, EMS, ...).

Ce projet représente une vision ambitieuse pour le développement du village, où la création d'une zone de qualité, verte et accueillante, servira de véritable cœur battant de la communauté. L'objectif est de façonner un espace où les habitants se retrouveront naturellement, où la nature et l'architecture se mêleront harmonieusement pour créer une identité forte et distinctive. En visant à créer un environnement qui répond non seulement à leurs besoins pratiques, mais qui incarne également leurs aspirations collectives et leurs valeurs partagées.



2 OBJECTIF DU PROJET

2.1 Société et Centre du Village

Le projet vise à créer un centre du village accueillant pour la population, un véritable lieu de rencontre et un centre d'activité. Sans entrer en concurrence avec les commerces existants situés au rond-point, l'objectif est de créer une synergie avec les activités actuelles, telles que l'école et le centre sportif. De nouvelles activités et services seront proposés à la population, notamment un accueil pour la petite enfance, des crèches, des services d'aide à domicile, ainsi que des lieux de rassemblement pour les sociétés locales.

2.2 Qualité Architecturale

Le projet s'engage à garantir une haute qualité architecturale avec une intégration harmonieuse au caractère villageois. Il permettra une appropriation facile par les habitants, tout en respectant l'identité locale du village.

2.3 Objectifs Environnementaux

L'objectif est de réaliser un projet performant sur le plan énergétique et respectueux de l'environnement. Il est souhaité établir un lien fort avec la zone de récréation du bois de chêne et l'Oujon, situés à proximité, tout en maximisant les surfaces de pleine terre.

2.4 Objectifs Économiques

Économiquement, le projet doit être raisonnable. Les revenus générés par les logements, commerces et parkings devraient contribuer à couvrir une partie des investissements nécessaires, assurant ainsi la viabilité financière du projet.



3 PÉRIMÈTRE DE PROJET

Le périmètre du projet définit le périmètre d'intervention possible pour le projet et est décrit ci-après, mentionnant également les contraintes principales.

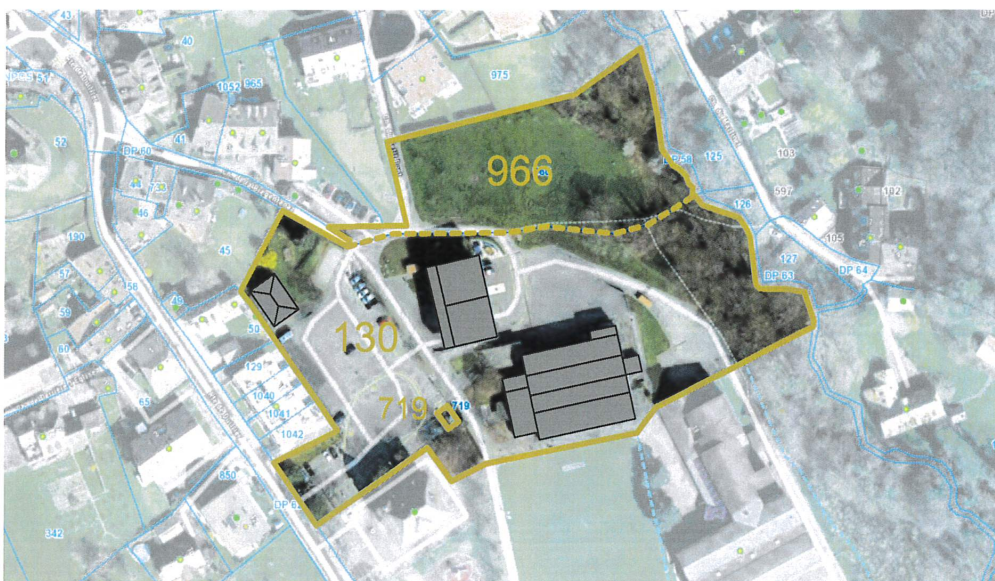
Nous pouvons noter les éléments suivants :

- La parcelle 130 et 719 se trouve sur le PPA « La Bregantenaz » 1976.
- La parcelle 966 se trouve sur le PPA « La Ruffaz » 2005.
- En termes d'affectation, à l'exception de la zone de la villa Seemann d'env. 800m² (qui est en zone village), de la zone forêt qui borde l'Oujon et de la zone verdure sur la parcelle 966, il s'agit principalement de zones d'utilités publiques.

Étant donné qu'il y a des contradictions entre les plans de PPA et le projet de PACOM, nous nous basons sur le projet de plan de PACOM, qui indique le dernier relevé de la lisière de forêt comme base pour la définition des zones (en particulier zone forêt et verdure).

Plusieurs bâtiments se trouvent dans le périmètre, sur la parcelle 130 :

- La caserne de pompier (bâtiment 859) est située au milieu du périmètre du projet. Le bâtiment n'est pas très ancien (1998) et abrite les pompiers, deux appartements et la voirie. Étant donné la situation centrale du bâtiment, ce bâtiment constitue une contrainte importante pour le développement d'un projet. En conséquence, une intervention sur ce bâtiment est envisageable, mais devra être motivée (voir contraintes ci-après).
- Le bâtiment 428 abrite la protection civile, la salle communale, la salle de gym et le réfectoire de l'école (530 à 700) élèves. Ce bâtiment abrite aussi les vestiaires qui sont utilisés par le FC Genolier-Begnins.
- La Villa Seemann (bâtiment 94) qui est vétuste et dont la démolition est envisagée.



6/18

24/05/2024

288-GEN-Documents de synthèse_240612.docx



4 PÉRIMÈTRE DE REFLEXION

Le périmètre de réflexion est défini de manière plus large, il identifie les points d'accroches et la relation avec l'environnement. De principe, il inclut l'ensemble du village. Il permet ainsi de tenir compte des éléments suivants :

- La partie sud de la parcelle 130 avec les trois collèges qui accueillent les élèves primaires de 7-8e et les élèves secondaires de 9-10-11e des 5 communes membres de l'AISGE. Ces bâtiments se trouvent sur le DDP et toute cette zone – y compris les deux terrains de foot :
 - Bâtiment 109 : Le collège Le Montant, ancien bâtiment au-dessous du parking
 - Bâtiment 575 : Le collège de l'Oujon, construit en 1983 longue la fleuve
 - Bâtiment 1050: Le collège du Cordex, construit en 2008 dans la continuité du collège de l'Oujon
 - Bâtiment 1024: Pavillon avec buvette
 - Bâtiment 1061: Buvette pétanque. Ce bâtiment est à conserver
- Les flux réguliers qui traversent la parcelle, notamment les cheminements des écoliers et les flux de la gare
- Les flux irréguliers qui traversent la parcelle, comme une demande supplémentaire pendant des événements
- La zone de récréation le Bois de Chênes, les rives de l'Oujon et surtout la valorisation de son accès.





5 CONTRAINTES

5.1 Contraintes réglementaires

5.1.1 PACom (Plan d'Affectation Communal, ancien PGA)



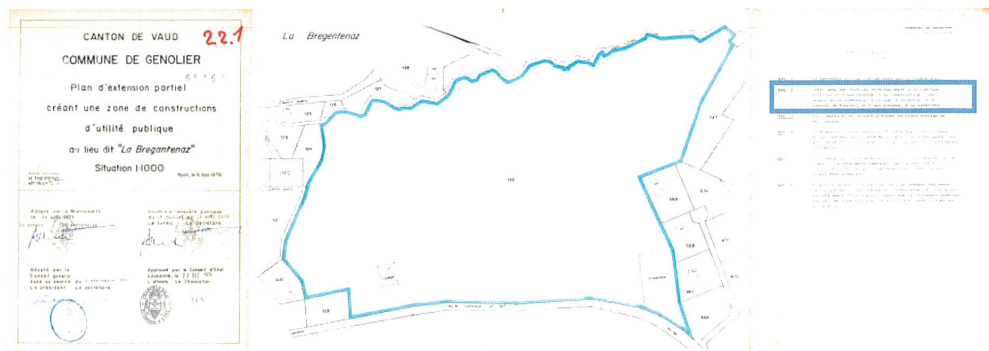
Le plan d'affectation communal en vigueur date de 1983, un nouveau plan est actuellement en révision et pourrait rentrer en vigueur à partir de 2025.

- La parcelle 130 et 719 font partie d'un PPA « La Bregantenaz » 1976 et de la zone village. Ce PPA crée une zone d'utilité publique.
- La parcelle 966 fait partie d'un PPA « La Ruffaz » 2005. Ce PPA crée une aire d'équipement (zone d'installations (para-) publique), ainsi qu'une zone de dégagement (verdure 15 LAT), sur cette parcelle.

L'affectation de la zone en zone d'utilité publique contraint particulièrement les options programmatiques.



5.1.2 PPA « La Bregantenaz » 1976



Art 2 : Cette zone est destinée principalement à un complexe scolaire et à ses annexes, à la construction d'une grande salle communale, à un parc à voitures, à un terrain de football et à ses annexes, à un cimetière.

5.1.3 PPA « La Ruffaz » 2005

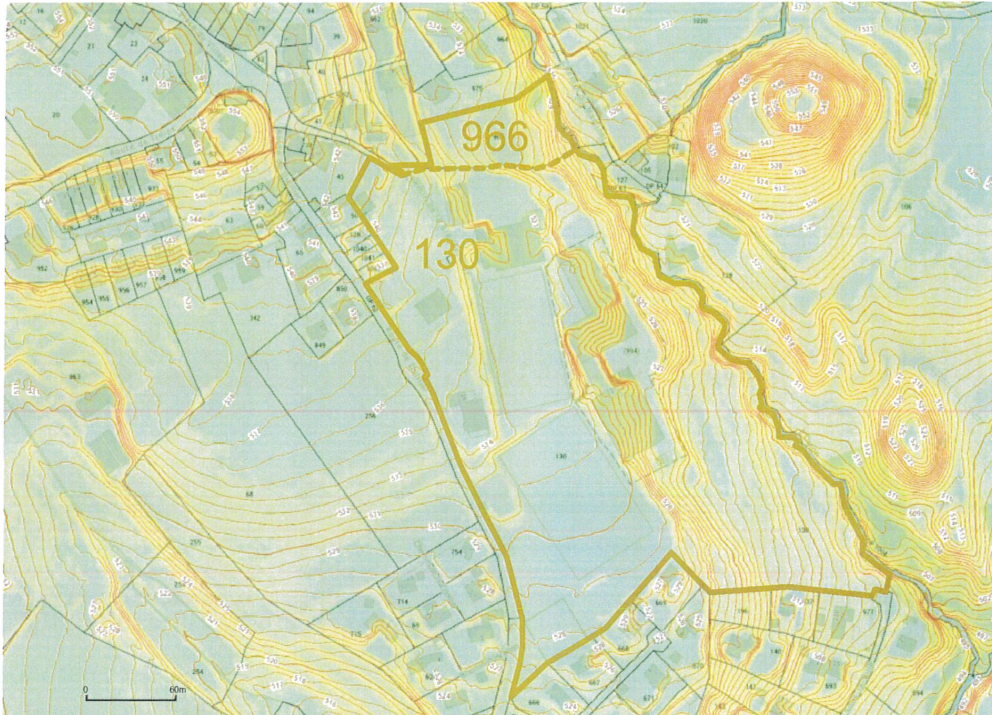


La parcelle 699 se trouve sur une zone d'aire d'équipement.



5.2 Contraintes environnementales

5.2.1 Terrain



Le périmètre se trouve sur un terrain en pente qui descend depuis le centre du village en nord-ouest des parcelles.

5.2.2 Degré de sensibilité de bruit

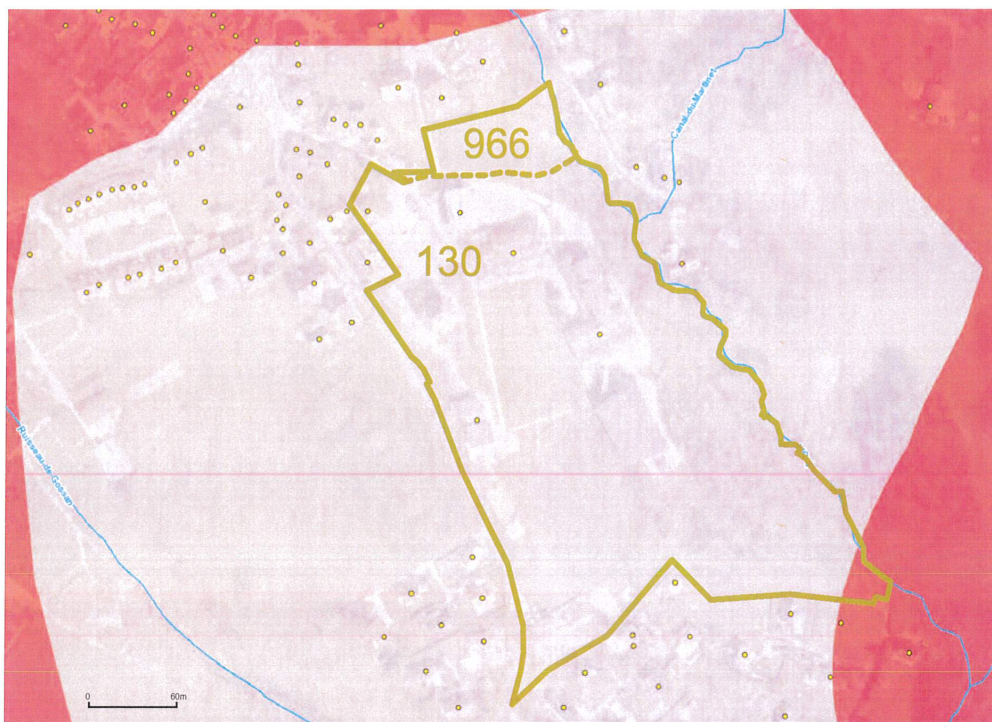
- Parcelle 130 : DSIII- Degré de sensibilité au bruit *habitation / artisanat*
- Parcelle 966 : DSII - Degré de sensibilité au bruit *habitation*

5.2.3 Pollution des sols

La parcelle n'est pas recensée dans le cadastre des sites pollués.



5.2.4 Protection des eaux



Les parcelles se trouvent sur le secteur de protection üB - Soumis aux obligations générales de protection des eaux. Autres secteurs, sans enjeux particuliers.



5.2.5 Recensement patrimoine



■ Le Bâtiment 52 d'intérêt local sur la parcelle 130 se trouve hors périmètre.

■ Bâtiment 50 sans intérêt, il s'agit de la villa Seemann.

Les autres bâtiments sur le périmètre sont sans note : Objet recensé mais pas évalué.

5.2.6 Servitudes

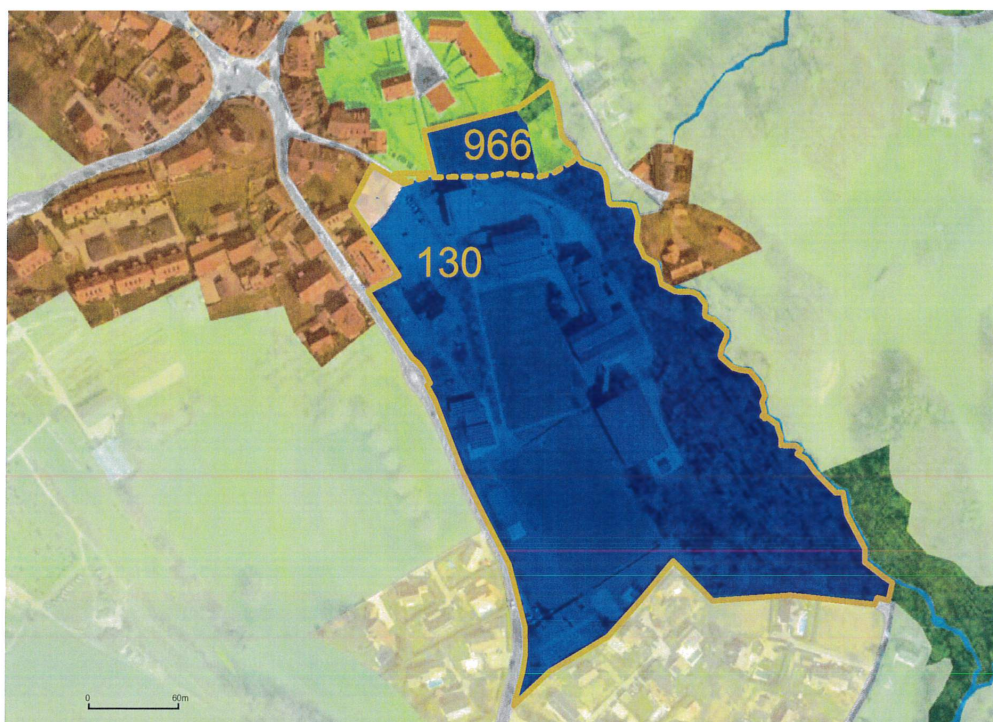
Parcelle 130 : Aucune

Parcelle 966 :

- Passage à pied et pour tous véhicule en faveur de Genolier la Commune (Genre C)
- Canalisation(s) : Câble téléphonique en faveur de Swisscom (Genre C)
- Canalisation(s) : Câble électrique en faveur de Compagnie Vaudoise d'Électricité (Genre C)



5.2.7 Potentiel constructif



- La superficie du terrain prise en compte dans les calculs est la surface en zone à bâtir
- La commune peut autoriser +10% pour faciliter une tâche d'intérêt public ou pour valoriser l'utilisation du bâti ancien
- Le RPGA ne donne pas d'indication pour la zone village > gérer par gabarits max et nombre de logements max par bâtiment



5.2.8 Police des constructions



Distances aux limites de parcelles

- Parcelle 130 : Distance minimale : 5m (§4 PPA)
- Parcelle 966 : Distance minimale : 5m (Aire d'équipement) (§4.3 PPA)

Limites au ruisseau d'Oujon

- Parcelle 966 : min 20.00m (ou autorisation spéciale)

Limites à la zone forestière

- Parcelle 966 : min 10.00m

Implantation des constructions

- Parcelle 130 : Les bâtiments peuvent être contigus ou non contigus.
- Parcelle 966 : Les bâtiments peuvent être contigus ou non contigus (§4.3 PPA)

Hauteur de construction

- Parcelle 130 : Hauteur maximale à la corniche 10m (§5 PPA).
- Une hauteur supérieure peut être admise en cas de concours d'architectes (PPA).
- Parcelle 966 : Hauteur maximale à la corniche 11m (Aire d'équipement) (§5 PPA)
- Un bâtiment d'utilité publique peut être admis avec une hauteur supérieure
- Surface bâtie
- Parcelle 130 : pas défini (11'995m²) + dont zone village (800m²)
- Parcelle 966 : Aire d'équipement surface cadastrable de 30% de la surface totale exclus la zone forestière (§3.2 PPA)
- ($2'694\text{m}^2 * 0.3 = 808 \text{ m}^2$)



5.3 Contraintes fonctionnelles

Il est envisagé de déplacer les pompiers, que ce soit à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre, laissant au candidat la liberté de proposer une solution adaptée.

Le déplacement de la voirie est autorisé, mais uniquement dans le périmètre défini.

Le site accueille actuellement des fêtes villageoises avec des tentes, et il y a un souhait de poursuivre cette tradition.

La centrale CAD se situe sur le périmètre et doit y rester. L'accès pour l'alimentation en pellets doit être maintenu.

En raison de la proximité de l'école, l'accès au site sera restreint pendant la réalisation du projet. Aucun espace supplémentaire pour le développement de l'école n'est nécessaire, et les containers provisoires ne devraient plus être nécessaires.

5.4 Traitement du bâti actuel

Il est convenu que la Villa Seemann (bâtiment 94), située dans la zone du village, peut être démolie.

Une intervention sur le bâtiment 859 des pompiers/voirie est également envisageable, à condition qu'elle apporte une réelle plus-value au projet. La relocalisation des pompiers a été acceptée, mais la démolition de ce bâtiment n'est pas envisageable.

Le bâtiment 428 nécessite une rénovation et offre ainsi l'opportunité de réaliser des transformations, comme une surélévation. Il est important de noter que ce bâtiment abrite le chauffage à distance, et l'accès pour l'approvisionnement en pellets doit être conservé.

Enfin, le projet peut inclure des remaniements parcellaires.



6 PROGRAMME

6.1 Stratégie d'implantation

Il est essentiel de concevoir un projet réalisable par étapes. La première étape se concentrera sur la parcelle 966. L'objectif principal est d'exploiter pleinement les droits à bâtir de cette parcelle, en maximisant son potentiel tout en garantissant une progression ordonnée et efficace du projet global.

6.2 Programme

Un des aspects clés de ce projet est le réaménagement des infrastructures, notamment par l'enfouissement du parking. En libérant de l'espace en surface et en réduisant la présence des voitures, cette nouvelle zone pourra être transformée en espaces communautaires, profitant d'une superbe vue sur les montagnes. Des zones d'échange de qualité, agrémentées d'espaces verts et de lieux de rassemblement conviviaux, offriront des lieux de détente et de rencontre pour toute la communauté.

En parallèle, le projet prévoit la création d'espaces dédiés aux enfants et aux jeunes. Une crèche moderne et accueillante répondra aux besoins des familles, favorisant l'épanouissement des enfants dans un environnement sécurisé et stimulant. Pour les jeunes, des zones spécifiques seront aménagées pour leurs activités, avec des installations sportives et récréatives adaptées à tous les âges. De plus, des espaces seront réservés aux associations locales, complétés par une aide cuisine pour soutenir les diverses activités communautaires.

L'ouverture des espaces et la réorganisation des bâtiments existants constituent une autre priorité. En valorisant les liens fonctionnels et en améliorant les utilisations actuelles, ce projet aspire à augmenter considérablement la qualité de vie des habitants.

Enfin, la création de logements de qualité, bien situés, joue un rôle essentiel dans ce plan. Ces nouveaux logements seront accompagnés d'arcades de commerce, offrant des services de proximité qui renforceront l'attractivité et la vitalité du centre du village.

6.3 Surfaces

6.3.1 Crèche

- Capacité souhaitée 44 enfants
- 2 salles de grands (2x40 m²)
- 2 salles de trotteurs (2x30 m²)
- 2 salles de bébés (2x30 m²)
- 2 salles de sieste de bébé (2x10 m²)
- 1 biberonnerie (5 m²)
- 1 salle de repas/dégagement de (45 m²)
- 2 espaces sanitaires (2x10 m²)
- Espaces larges pour vestiaire et respect des normes ECA (50 m²)
- 1 WC accès chaise (5 m²)



- 2 WC et douche adultes (10 m²)
- 2 bureaux (2x10 m²)
- 1 salle de pause du personnel (20 m²)
- 1 cuisine (15 m²)
- 1 économat/cave (20 m²)
- 1 buanderie (10 m²)
- 2 locaux poussettes (2x10 m²)
- Places de parking personnel et parents
- Jardin clôturé pour grands et trotteurs
- Espace extérieur privé pour bébés
- Surface totale intérieure pour la crèche (460 m²)

6.3.2 Centre des jeunes

- Un local polyvalent avec cuisine, visant l'accueil des jeunes et l'organisation d'activités diverses (180 m²)
- Deux locaux, destinés à être utilisés comme espace-projet pour les jeunes dans une logique d'apprentissage de l'autonomie (2x25 m²)
- Un espace bureau pour les travailleurs sociaux (30 m²)
- Un espace extérieur, pouvant être utilisé comme terrasse (150 m²)
- Sanitaires dédiés
- Surface totale intérieure pour la jeunesse (260 m²)

6.3.3 Locaux sociétés locales et local jeunesse

- 3 salles de réunion modulable pour 15 personnes (3x30 m²)
- 3 bureaux administration AISGE (3x10 m²)
- ...
- Surface totale locaux sociétés locales (250 m²)

6.3.4 Espaces aide à domicile

- Cuisine professionnelle ?
- ...
- ...
- Surface totale aide cuisine (400-500 m²)

6.3.5 Parking

- Parking souterrain
- Capacité au minimum autant que la capacité actuelle, à voir plus en fonction des autorités
- Parking payant
- Zone de dépose minute pour l'école



6.3.6 Espace extérieur de rassemblement

- Lieux de prélassement au quotidien
- Doit pouvoir accueillir des manifestations
- Doit apporter une qualité urbanistique dans le centre du village
- Doit créer un lien entre les différentes activités autour
- Flexibilité et Appropriable des différentes activités
- Qualité paysagère

6.3.7 Logements et commerces

- Pour respecter la réglementation ce programme doit se situer dans la zone de village de la parcelle 130
- Souhait de maximiser la valorisation de cette zone
- Principe commerces dans les arcades et logements aux étages.

6.3.8 Autres

Les candidats pourront proposer de nouveaux programmes permettant d'atteindre les objectifs visés. Par exemple, la transformation des locaux de la caserne en espace sportif, en place de marché couvert, etc.

6.4 Zone du village Parcelle 130

Cette zone offre la possibilité de développer des logements ainsi que des espaces commerciaux dans les arcades. Les nombres d'appartements et des espaces commerciaux sont à maximiser avec un gabarit optimal admissible. Les logements nouvellement créés vont du studio au 5 pièces. Les logements devront être conçus de manière rationnelle et économique.

ANNEXE 4



COMMUNE DE GENOLIER

Place du Village 5 - 1272 Genolier
tél. 022 366 86 30
www.genolier.ch - greffe@genolier.ch

Au Conseil communal de Genolier

Genolier, le 23 juillet 2024

PREAVIS N° 54/2024

concernant le financement de la
préparation et de la mise en place
d'un concours lié au développement du
quartier de la Brégentenaz pour un
montant de **CHF 330'000.-- TTC**

Municipaux responsables :

Pascal Colombo, Municipal
Gérald Girardet, vice-Syndic

Commissions chargées de l'étude

Commission des finances
Commission des bâtiments

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. PREAMBULE

Initialement, la Municipalité souhaitait présenter le présent préavis lors d'un Conseil communal extraordinaire afin de ne pas suspendre l'activité de développement du projet de la Brégentenaz pendant trois mois.

Suite à la présentation de ce préavis à la Commission des finances, cette dernière a souhaité que la Municipalité intègre dans le préavis sa vision prospective du projet ainsi que le coût induit par la mise en place du concours jusqu'à la désignation du lauréat.

Ces demandes expliquent la majoration du montant qui est soumis à l'approbation du Conseil communal et le renvoi de ce préavis à la session de septembre du Conseil communal.

1.1 RAPPEL

Le 21 septembre 2023, la Municipalité a présenté le préavis N° 40/2023 concernant le financement des frais d'études préliminaires entrant dans le cadre de développement du quartier de la Brégentenaz.

Le montant octroyé de CHF 30'000.— pour cette première étape a été destiné à la prise en main du dossier par le bureau d'Ingénieur M&R conseils projets immobiliers SA (visites, contacts avec les bureaux techniques, listage des contraintes, etc.), divers échanges avec la Municipalité, identification des zones (modification des zones, études géotechniques) et établissement de la feuille de route (planning-cadre intentionnel).

Rappelons également que dans le cadre de ce projet, un groupe de travail de six personnes a été créé, la Municipalité restant toutefois responsable et organe décisionnel du dossier.

2. INTRODUCTION

Suite aux diverses séances (Municipalité et groupe de travail), le présent préavis consiste à financer l'étape suivante, soit la préparation de la mise en place du concours selon le processus ci-après.

La Commune (ci-après le Maître d'ouvrage ou MO) est propriétaire des parcelles 130, 719 et 966. Selon le PGA, la parcelle 966 fait partie d'un PPA « La Ruffaz ». Ce PPA crée une aire d'équipement (zone d'installations (para-) publiques), ainsi que sur une partie une zone de dégagement (verdure 15 LAT), sur cette parcelle.

La parcelle 130 fait partie du PPA «La Brégentenaz» (avec la 719) et héberge déjà beaucoup de bâtiments de la commune (École, salle communale, caserne de pompiers, centrale de chauffage à distance, ...), ainsi que des terrains de foot, une place de jeux et un parking. Ce PPA crée une zone d'utilité publique sur cette parcelle.

Ces parcelles sont situées au cœur du village et représentent une opportunité de développement et offrir des services répondant aux besoins de la population (ex : garderie, EMS, ...).

En conséquence, la Commune a mandaté M&R conseils projets immobiliers SA (ci-après M&R conseils ou la mandataire) pour explorer les potentiels de ces parcelles et clarifier l'orientation à donner afin de permettre un développement coordonné et cohérent de ce quartier.

Dans ce but, plusieurs ateliers ont eu lieu et ont permis de clarifier le programme souhaité. La prochaine étape consiste à organiser une mise en concurrence de projets afin de retenir celui qui correspond le mieux aux souhaits de la Commune. Pour ce faire, il est nécessaire de traduire et compléter le programme pour établir un cahier des charges, réunir les données nécessaires (relevés topographiques, ...), se mettre d'accord sur le format de mise en concurrence et organiser celle-ci.

Il est précisé que le projet envisagé devra être conçu de manière à être réalisé par étapes, en commençant par la parcelle 966.

Compte tenu de ce qui précède, la Commune a demandé à M&R conseils de lui faire une offre pour ces démarches. A l'issue de ces procédures, la Commune aura une équipe de mandataires capable de développer un projet et de déposer une demande d'autorisation de construire.

La présente offre répond à cette demande. Elle modifie et complète les prestations envisagées dans l'offre approuvée du 3 juillet 2023.

VISIONS MUNICIPALES

Comme mentionné en préambule et suite à la demande de la commission des finances, nous déclinons ci-après les intentions de la Municipalité quant aux implantations envisagées dans le projet de la Brégentenaz.

Il est important de rappeler que les choix qui seront faits sur le développement du site sont de la compétence exclusive de la Municipalité. Toutefois et par soucis de transparence vis-à-vis du Conseil communal, nous transmettons des hypothèses d'affectation des locaux qui seront créés.

Il est également important de relever qu'il s'agit uniquement de pistes qui sont à l'état d'analyse émanant de la Municipalité, du groupe de travail et du bureau d'ingénieurs qui nous accompagne dans ce dossier. Chaque utilisateur des nouvelles surfaces mises à disposition fera l'objet d'une analyse de pertinence financière, sociale et de besoins.

Parcelle 966 (1er août)

- Crèche
- Centre de jeunes (actuellement en container)
- Bureaux administratifs pour l'AISGE (à l'étroit actuellement et réclamés de longue date)
- Centre de soins à domicile
- Diverses salles destinées aux associations communales (saturation du Pavillon)
- Salle de Padel tennis

Parking

- Mise en terre du parking actuel avec maintien d'accès en surface pour les contraintes actuelles (caserne, bus scolaire, voirie et accès à la parcelle 966)
- Zone de verdure et aménagements végétalisés en surface
- Surfaces dédiées à diverses activités (brocante, marché, manifestations publiques, etc.)

Parcelle 130 (villa Seeman)

- Logements (environ 12 appartements compte tenu de la surface constructible)
- Logements protégés
- Arcades commerciales au rez-de-chaussée

OBJET DU MANDAT

La mise en concurrence envisagée est une procédure de type MEP (Mandat d'étude parallèle) en pool de mandataires avec présélection :

Présélection :	Appel à des groupements de mandataires et sélection sur la base de références, de compétences et de capacité.
MEP :	Mandats d'étude parallèles réalisés par des pools de mandataires, avec une audition intermédiaire pour vérifier les hypothèses avec des experts et audition finale.

L'objectif est donc dans un premier temps de sélectionner les pools de mandataires adaptés au projet, puis dans un second temps, de sélectionner le projet qui répondra au mieux aux objectifs du Maître d'Ouvrage.

Compte tenu de l'importance du projet, l'hypothèse est que celui-ci sera soumis aux accords internationaux sur les marchés publics.

Ces prestations sont complémentaires à l'offre préalable du 03.07.2023 qui a permis de définir les contraintes et objectifs généraux.

Dans les grandes lignes, notre proposition s'articule autour des 3 grandes étapes suivantes :

- Démarches préliminaires ;
- Rédactions et organisation du MEP ;
- Contrat de pool.

Il est précisé que ces étapes peuvent être concomitantes.

Étape 1 – Démarches préliminaires

Dans les grandes lignes, les prestations sont les suivantes :

- Échanges avec le MO pour l'établissement des éventuelles études préalables nécessaires, telles que (au besoin) : géomètre, géotechnicien, ...
- Échanges avec le MO pour définir le programme du MEP : les objectifs, les standards (label Environnemental, etc...), la planification des études et de la réalisation, le dédommagement aux candidats, etc....
- Échanges avec le MO pour convenir des éléments clés du cahier des charges sur la base des études précédentes. NB : Volonté de permettre un étapage du projet et des investissements, avec la parcelle 966 à traiter en priorité.
- Organisation et gestion des appels d'offres pour :
 - Le géomètre
 - Les experts
 - Un maquettiste

Achèvement de l'étape :

Proposition d'adjudication pour le géomètre, les experts et le maquettiste.

Validation du programme par le Maître de l'ouvrage et confirmation du format de MEP.

Étape 2 – Rédaction et organisation du MEP

Rédaction du règlement et du cahier des charges du mandat d'étude parallèle (MEP)

- Préparation, rédaction du règlement et du cahier des charges des mandats d'étude parallèles à 1 degré avec auditions intermédiaires. Hypothèse : la procédure ne sera pas certifiée SIA 143 mais s'en inspirera ;
- Échange avec le Maître de l'ouvrage pour la nomination des participants à cette procédure (collège d'experts (jury), représentant des autorités communales, représentants des utilisateurs, les experts/spécialistes (économiste de la construction, ...), suppléants, etc.) ;
- Planification des échéances (réunions, etc.) de la procédure.

Organisation, contrôle et secrétariat de la phase de pré-sélection

- Suivi administratif, envoi du document et gestion de la procédure (utilisation de la plateforme SIMAP) ;
- Gestion des questions des candidats (proposition de réponses aux questions) ;
- Réception des dossiers (estimé à maximum 20) ;
- Analyse et évaluation des dossiers avec les experts/spécialistes ;
- Participation aux réunions de délibération du collège d'experts (phase de sélection) ;
- Analyse et établissement d'un rapport de délibération ;

- Désignation de la liste des architectes sélectionnés pour le MEP (entre 3 et 4 architectes) ;
- Notification aux candidats non retenus ;
- Publication SIMAP de la décision ;
- Coordination entre les différents intervenants.

Organisation, contrôle et secrétariat

- Suivi administratif, envoi du document et gestion de la procédure ;
- Gestion des questions des candidats (proposition de réponses aux questions) ;
- Réception des dossiers ;
- Analyse et évaluation des dossiers avec les experts ;
- Gestion des auditions intermédiaires des candidats et rédaction des PV's d'audition ;
- Rédaction du rapport d'évaluation préliminaire avec le collège d'experts ;
- Analyse et établissement d'une note fixant les recommandations pour la suite (1 PV par candidat et 1 PV commun destiné à l'ensemble des candidats) ;
- Coordination entre les différents intervenants ;
- Gestion des questions des candidats (proposition de réponses aux questions) ;
- Réception des dossiers ;
- Analyse et évaluation des dossiers avec les experts/spécialistes (notamment évaluation économique) ;
- Gestion des auditions finales des candidats et rédaction des PV's d'audition ;
- Rédaction du rapport d'évaluation préliminaire avec les experts/spécialistes ;
- Participation aux réunions de délibération du collège d'experts et les experts/spécialistes ;
- Analyse et établissement d'un rapport final et désignation du lauréat par le collège d'experts ;
- Notification aux candidats ;
- Coordination entre les différents intervenants ;
- Suivi et établissement du décompte final avec les tiers (experts, spécialistes, autres, ...) des frais techniques de la procédure.

Achèvement de l'étape :

Proposition d'adjudication à un pool de mandataires.

NB : Organisation du vernissage (A.O. pour le traiteur, organisation dans la salle, mise en page et relation avec l'imprimeur, etc...), mise en forme du rapport final par un graphiste et distribution ne font pas partie de nos prestations.

Étape 3 – Établissement du contrat de pool

- Établissement d'un modèle de contrat
- Intégration des principales conditions contractuelles dans le règlement du MEP
- Gestion de séances de mise au point du contrat avec le lauréat (2 séances)

Achèvement de l'étape :

Proposition de contrat de pool.

NB : les prestations de juriste/avocat sont recommandées et ne sont pas incluses dans nos honoraires.

RESUME : LIVRABLES SELON CONTRAT

- Clauses relatives à la procédure
- Cahier des charges
- Clauses relatives à la mise en concurrence
- Jugement des dossiers
- Bases contractuelles

DELAIS

Les échéances prévisionnelles suivantes sont envisagées :

Tâches	Dates
Confirmation du mandat à MR conseils	Début septembre 2024
Étape 1 : Démarches préliminaires	Septembre - Novembre 2024
Étape 2 : Organisation du MEP	Octobre 2024 – Avril 2025
Étape 3 : Contrat pour pool	Octobre 2024 – Mai 2025

EQUIPE

M. Serge Moser est le directeur de projet. Il sera assisté par Mme Alexandra Jakob.

M&R conseils garantit à la Commune la mise à disposition d'une organisation professionnelle et efficace ainsi que l'ensemble des services administratifs nécessaires. L'organisation de l'équipe mise à disposition pourra s'adapter en fonction des besoins du projet.

Le Maître d'ouvrage sera représenté par la Municipalité qui transmettra les instructions à M&R conseils.

HONORAIRES ET CONDITIONS DE PAIEMENT

Sur la base des prestations décrites au chapitre N° 2 ainsi que les coûts induits jusqu'à l'attribution des mandats, le coût détaillé est le suivant :

Étape 1 : Démarches préliminaires Le montant des honoraires est de :	CHF 9'500. — HT
Étape 2 : Rédaction et organisation du MEP Le montant des honoraires est de :	CHF 74'000. — HT
Étape 3 : Contrat pool Le montant des honoraires est de :	<u>CHF 5'500. — HT</u>
Total des honoraires M&R conseils	CHF 89'000. — HT
Coût intervenant Jury	CHF 18'720. — HT
Coût spécialistes conseils/experts	CHF 16'560. — HT
Frais secondaires (maquettes, géomètre, etc.)	CHF 15'500. — HT
Divers et imprévus (env. 10%)	<u>CHF 5'526. — HT</u>
Total frais concours	CHF 56'306. — HT
Indemnités	CHF 160'000. — HT

Sur conseil de M&R conseils projets immobiliers SA, les indemnités aux participants à ce concours ont été fixées à CHF 40'000.- par participant. Ce montant permettra d'intéresser des bureaux d'architectes ayant la capacité et l'expérience de développer ce projet d'envergure. A relever également que l'indemnité au lauréat sera déduite du montant de ses honoraires

COÛTS

M&R conseils	CHF 89'000. — HT
Jury, conseils/experts, frais secondaires, divers	CHF 56'306. — HT
Indemnités	CHF 160'000. — HT
TVA 8.1 %	CHF 24'729.79
Coût Total	<u>CHF 330'035.79 TTC</u>
Arrondi à	<u>CHF 330'000. — TTC</u>

3. CREDIT

3.1 MONTANT DU CREDIT

La Municipalité sollicite un crédit de CHF 330'000.— TTC pour la réalisation des travaux décrits.

3.2 AMORTISSEMENT

Le Règlement du 14 décembre 1979 sur la comptabilité des communes (RCCom ; BLV 175.31.1) a été modifié le 29 novembre 2023, avec effet au 1^{er} janvier 2024.

Dans ce contexte, l'article 1 alinéa 3 a été introduit, l'article 17 alinéa 1 a été modifié, les lettres a et b de l'article 17 alinéa 1 ont été abrogées, les alinéas 2, 3, 4 et 5 de l'article 17 ont été introduits et l'annexe 1 du RCCom a été introduite.

En substance, ces dispositions fixent de nouvelles durées d'amortissement des investissements obligatoirement amortissables en fonction de la catégorie d'immobilisations prévue à l'annexe 1.

Ce montant sera amorti sur 10 ans (CHF 330'000.— soit CHF 33'000.—/année)

3.3 CHARGES D'EXPLOITATION

Il n'y a pas de charges supplémentaires d'exploitation, hormis celles afférentes aux intérêts et à l'amortissement du crédit.

3.4 FINANCEMENT

L'investissement sera financé dans un premier temps par les liquidités.

Néanmoins, nous sollicitons d'ores et déjà l'autorisation d'emprunter tout ou partie du crédit demandé, soit au maximum la somme de CHF 330'000.--.

4. CONCLUSION

Ce dossier porté par la Municipalité, représente un des plus importants projets municipaux depuis de nombreuses années. Nous sommes convaincus que notre population adhérera à cette vision dont la durée d'exécution excédera vraisemblablement la présente législature.

En conséquence, c'est avec enthousiasme et en souhaitant maîtriser le développement foncier de notre commune que la Municipalité sollicite votre accord pour ce financement qui fera passer un cap important de notre projet.

Au vu de ce qui précède et compte tenu des présentes explications, la Municipalité demande au Conseil Communal de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

- Vu le préavis municipal N° 54/2024 concernant le financement de la préparation et la mise en place d'un concours lié au développement du quartier de la Brégentenaz pour un montant de CHF 330'000.— TTC
- Où les rapports des commissions chargées de l'étude de ce préavis
- Attendu que ce préavis a été régulièrement porté à l'ordre du jour
- Décide d'approuver le préavis N° 54/2024 concernant le financement de la préparation et la mise en place d'un concours lié au développement du quartier de la Brégentenaz pour un montant de CHF 330'000.—TTC

Ainsi délibéré par la Municipalité dans sa séance du 22 juillet 2024 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité :

Le Syndic :
A. Darmon

la secrétaire adj. :
V. Boscardin

