

Sur la base de l'avis préliminaire, la Municipalité et son mandataire ont élaboré un avant-projet de PACom révisé. Tout au long de cette élaboration, des contacts réguliers avec les services cantonaux ont permis d'intégrer des éléments techniques précis, tels que le classement du Bois de Chêne et l'espace réservé aux eaux en lien avec la renaturation de la Promenthouse. Début 2023, le dossier mis au point a été soumis à l'examen préalable cantonal. Le rapport d'examen préalable reçu en octobre 2023 a nécessité une ultime séance de coordination avec la DGTL en février 2024, afin de clarifier l'affectation de certaines parcelles et de valider des dispositions réglementaires spécifiques. Le dossier a ensuite été adapté en vue de sa mise à l'enquête publique, qui a eu lieu début 2026.

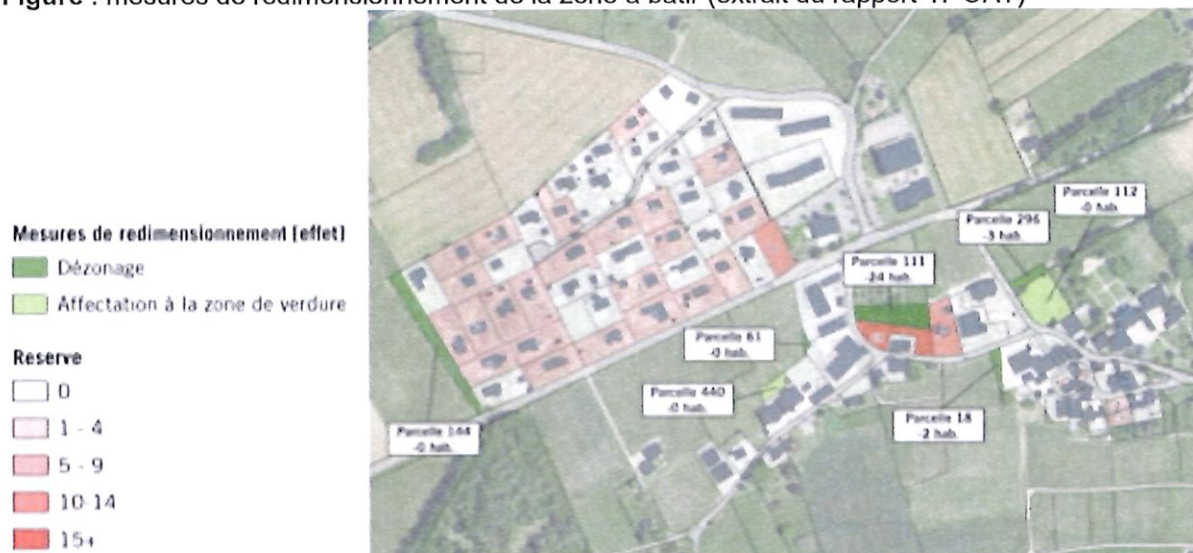
2. ENJEUX DE LA RÉVISION

L'enjeu majeur de ce PACom est le redimensionnement de la zone à bâtir. Selon le PDCn, la zone à bâtir doit absorber une croissance maximale de +15.75 % par rapport à la population de 2015 (qui était de 435 habitants), permettant d'accueillir un maximum de 504 habitants d'ici 2036. Le bilan des réserves (BDR) a révélé une surcapacité d'accueil de 73 habitants (50 m² de surface de plancher déterminante = un habitant), pour la zone d'habitation et mixte, nécessitant des mesures de réduction.

Une stratégie de redimensionnement a été développée dans l'esprit de la LAT et des deux directives cantonales en la matière. La première, « Comment délimiter le territoire urbanisé ? » indique la manière de définir le territoire urbanisé qui départage les zones à bâtir qui doivent être densifiées de celles qui ne doivent pas l'être. La seconde, « Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement ? », indique notamment comment procéder avec les parcelles situées hors du territoire urbanisé.

La stratégie de la Municipalité s'est concentrée sur la réduction des réserves situées à l'extérieur du territoire urbanisé (TU). Les mesures incluent notamment le dézonage des parcelles n^{os} 144 et 61 (affectées à la zone agricole 16 LAT), des parcelles n^{os} 18 et 296 (zone viticole 16 LAT), ainsi que le transfert d'une partie de la parcelle n^o 111 en zone agricole protégée 16 LAT. De plus, les jardins périphériques du château (parcelle n^o 112) ainsi que les dégagements extérieurs de la parcelle n^o 440 ont été affectés à la zone de verdure 15 LAT, non constructible. Cette stratégie permet de réduire la surcapacité d'accueil à 48 habitants.

Figure : mesures de redimensionnement de la zone à bâtir (extrait du rapport 47 OAT)



La révision du PACom et de son règlement permet en outre :

- de prendre en compte les objectifs et les mesures des documents de planification de rang supérieur et notamment la 4e révision du PDCn ;
- d'intégrer les dispositions des directives cantonales sur la prévention des dangers naturels du 18 juin 2014, elles-mêmes basées sur la loi fédérale sur l'aménagement des cours d'eau du 21 juin 1991, sur la loi fédérale sur la protection des eaux du 24 janvier 1991 et sur la loi fédérale sur les forêts du 4 octobre 1991 ;

- d'intégrer les dispositions de l'ordonnance sur la protection des eaux du 28 octobre 1998 concernant l'espace réservé aux cours d'eau ;
- d'aborder les questions de disponibilité des terrains, de compensation par la taxe sur la plus-value ainsi que d'indemnisation introduites par la LATC révisée, entrée en vigueur le 1er septembre 2018.

3. OBJET DU PRÉAVIS

Le PACom est constitué par le règlement et un plan à l'échelle 1 : 4'000 couvrant l'ensemble du territoire communal. Ces pièces constituent les documents légaux pour le PACom. La procédure d'adoption du PACom coordonne également deux procédures spécifiques, l'une portant sur les plans de constatation de nature forestière, l'autre sur la décadastration de la parcelle n° 30, qui font partie intégrante du présent préavis. Le rapport explicatif selon l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT), qui accompagne le dossier, peut également être consulté pour plus de détails.

Le présent préavis a pour but l'adoption par le Conseil général des objets suivants :

- le plan d'affectation communal et le règlement sur le plan d'affectation et la police des constructions tels que soumis à l'enquête publique ;
- les plans de constatation de nature forestière en limite de la zone à bâtir, tels que soumis à l'enquête publique ;
- le plan de décadastration de la parcelle n° 30 (chemin de Condamine) pour l'inscrire au domaine public communal (nouveau DP 63), tel que soumis à l'enquête publique.

Le PACom détermine les différentes affectations des parcelles situées sur le territoire communal, et fixe les aires d'implantation des constructions dans la zone centrale.

Son règlement détermine quant à lui les dispositions en matière de police des constructions, c'est-à-dire ce qu'il est possible, interdit ou conseillé de faire sur les parcelles constructibles. Il fixe par exemple la hauteur maximale des bâtiments, les dispositions en matière de protection des bâtiments à préserver, ou encore les dispositions en matière d'aménagements extérieurs.

4. PRÉSENTATION DU DOSSIER DE PACOM RÉVISÉ

Le plan du PACom a été réalisé en conformité avec la directive cantonale de « normalisation des données de l'aménagement du territoire » (NORMAT 2) qui a pour but d'harmoniser la structuration des zones et de permettre l'échange de données numériques en matière d'affectation du sol. Les informations à fournir en plan, le graphisme (code-couleur) et la nomenclature des zones utilisées sont directement issus de la directive cantonale.

Hormis les mesures de redimensionnement, qui ont conduit au changement d'affectation de nombreuses parcelles, le découpage des zones a relativement peu évolué par rapport au PGA en vigueur.

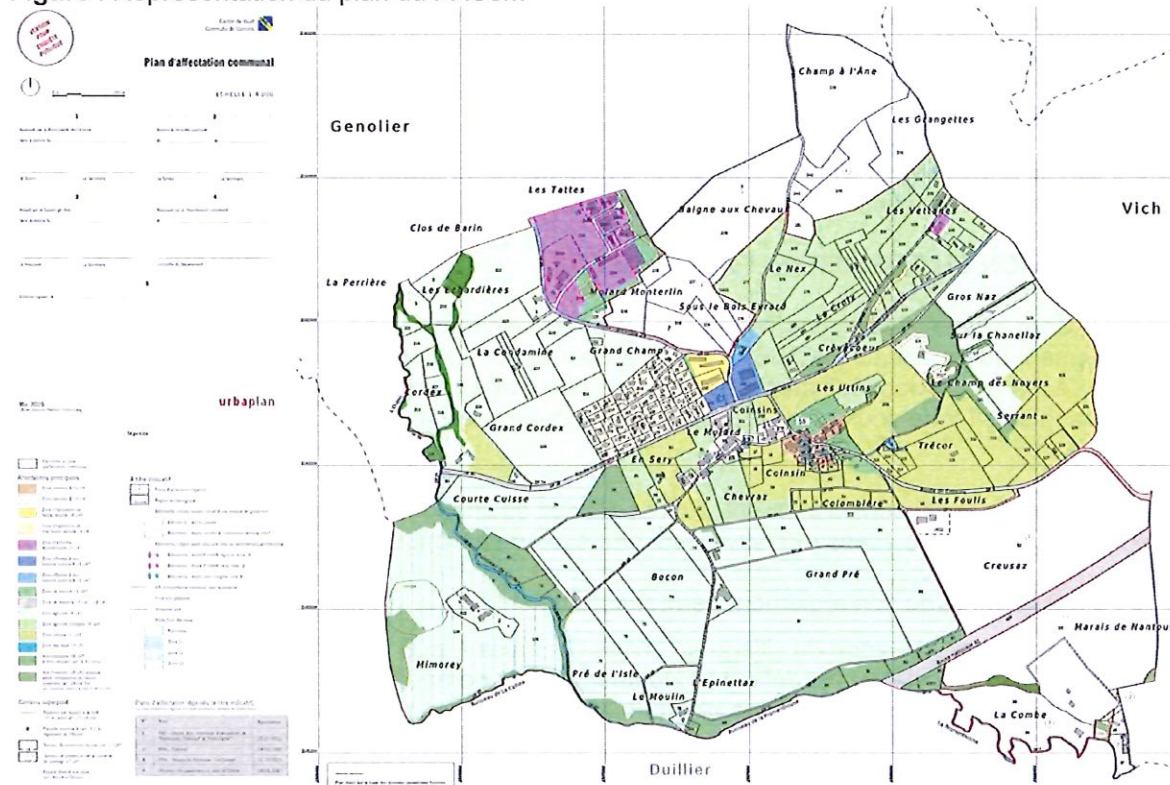
La révision du PACom et de son règlement permet notamment :

- De diviser l'ancienne zone du village en zones centrales A et B 15 LAT. La constructibilité de l'actuelle zone du village est définie uniquement avec une hauteur et des distances à la limite parcellaire, ce qui n'est en principe plus admis par le Canton, qui demande de définir une mesure d'utilisation du sol à l'aide d'un indice. Pour y répondre, la zone a été divisée. Ainsi, la partie centrale du bourg villageois située à l'intérieur du périmètre I de l'ISOS (village d'intérêt régional) est affectée la zone centrale A 15 LAT. Dans cette zone, le Canton a accepté de maintenir la définition par une hauteur au faite et des distances à la limite, la Commune ayant exposé lors d'une séance de coordination les difficultés de définir un tel indice dans ce périmètre construit et extrêmement exigü. Le solde de l'ancienne zone du village est quant à lui intégré dans la nouvelle zone centrale B 15 LAT. Celle-ci reprend les règles de la zone centrale A en ce qui concerne la destination, l'implantation, la hauteur et la toiture, mais définit une mesure d'utilisation du sol spécifiée par un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.45 afin de répondre à la demande des services cantonaux (permettant la réalisation de 45 m² de surfaces de plancher déterminantes par 100 m² de surface parcellaire). Pour déterminer le juste IUS pour ce secteur, une analyse préalable a été conduite sur les constructions existantes. Il en ressort qu'une partie des constructions

sont en situation de non-conformité par rapport aux distances aux limites parcellaires définies par le PGA ou sont frappées par des limites de constructions. À noter que ces constructions sont au bénéfice de la situation acquise au sens de l'article 80 LATC, ce qui implique qu'elles peuvent être réparées et entretenues dans leur gabarit existant.

- D'introduire un indice de verdure (IVer) indiquant la part des surfaces naturelles ou végétalisées d'un terrain dans les zones d'habitation pour assurer les fonctions écologiques du sol et une bonne qualité d'infiltration des eaux pluviales.
- D'introduire une disposition concernant la disponibilité des terrains. Conformément au droit cantonal (art. 52 LATC), cette disposition exige que les parcelles affectées à la zone à bâtir et libres de toute construction soient construites dans un délai de 12 ans.
- D'introduire une disposition sur la compensation par la taxe sur la plus-value, exigée par le droit cantonal (art. 64 LATC). À noter que le projet ne provoquant pas d'avantages majeurs (pas de nouvelle mise en zone), aucune parcelle ne fait l'objet d'une compensation de la plus-value.
- D'intégrer les dispositions concernant l'espace réservé aux cours d'eau (ERE) conformément à l'ordonnance fédérale. Ces espaces, délimités en coordination avec le Canton, ont pour but de garantir les fonctions naturelles des cours d'eau.
- De définir des mesures de protection du patrimoine bâti et naturel. Ainsi, un Secteur de protection du site bâti 17 LAT a été défini pour assurer la sauvegarde du domaine du château et de ses aménagements extérieurs, en outre, le plan figure les notes issues du recensement architectural. S'agissant du patrimoine naturel, un Secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT a été défini pour assurer le maintien du site de reproduction des batraciens « Vettanes » à l'est du village.

Figure : Représentation du plan du PACom



Finalement, la révision a été l'occasion d'intégrer dans le PACom certaines planifications de détail dont les droits à bâtir ont été repris et n'ont pas été augmentés : le Plan d'extension « Le Molard » (1984), ainsi que les PPA/PQ « Aux Tattes » (1988), « Au Grand Champ, A la Croix » (1990), « Aux Vettanes » (1993) et « Au Grand Champ, A la Croix – Crèvecœur » (2000).

Certains plans plus récents ou de compétence cantonale sont exclus du périmètre et maintenus en vigueur : le PAC cantonal n° 326 « Dépôts », le PPA « Clarens », le PPA « Marais de Nantouse - La Combe », ainsi que le périmètre soumis à la décision de classement du « Bois de Chêne ». Ces secteurs apparaissent en blanc sur le plan.

Le règlement a été mis à jour tant au niveau de son contenu que de sa structure. Cette modification a été jugée nécessaire pour réorganiser par thème les règles applicables à toutes les zones, d'ajouter de nouvelles dispositions et de faire un chapitre portant sur les définitions utilisées ainsi que d'adapter les règles par zone au nouveau projet.

5. COORDINATION DES PROCÉDURES

La révision du PACom est coordonnée avec deux autres procédures spécifiques, forestière et routière, mises à l'enquête publique simultanément.

Constatation de la nature forestière

Une coordination préalable avec l'inspecteur forestier a mis en évidence la nécessité de mettre à jour et de constater officiellement la nature forestière de certaines lisières confinantes à la zone à bâtir. La Commune a mandaté un bureau de géomètres qui a procédé, avec l'inspecteur forestier au levé de 7 secteurs différents. Conformément à la législation forestière cantonale (art. 24 LVLFO), c'est le plan d'affectation qui constitue le document formel de constatation de la nature forestière et qui fixe légalement la limite de la forêt. C'est la raison pour laquelle ces nouveaux relevés de lisières figurent en rouge sur le plan du PACom.

Décastration du chemin de Condamine

Le chemin de Condamine se situe actuellement sur la parcelle n° 30, qui est une parcelle privée communale. Or, pour que cette voie d'accès puisse être légalement affectée à la zone de desserte 15 LAT par le nouveau PACom, la loi sur les routes (art. 13 LRou) exige qu'elle fasse formellement partie du domaine public. Un projet routier a donc été établi afin de décastrer cette parcelle privée pour l'inscrire au domaine public communal (sous la nouvelle appellation DP 63).

6. PROCÉDURE ET TRAITEMENT DES OPPOSITIONS

Examen préalable (art. 37 LATC)

Le dossier a été envoyé à l'examen préalable des services cantonaux. Le rapport d'examen préalable des services de l'État est parvenu à la Commune le 11 octobre 2023. Celui-ci a été suivi d'une séance de coordination le 5 février 2024 et d'une détermination complémentaire de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) le 15 février 2024. Le dossier du PACom a ensuite été mis au point par la Municipalité pour répondre et faire suite à ces différents retours.

Enquête publique et conciliations

Le projet a été soumis à l'enquête publique du 10 février au 12 mars 2026. Durant cette procédure, conformément à l'article 2 LATC, le dossier a fait l'objet d'une séance d'information publique à la population en date du 9 février 2026.

Dans le délai de l'enquête publique, le dossier a fait l'objet de 3 oppositions.

Soucieuse de trouver la meilleure issue possible pour ce dossier, et conformément à l'article 40 de la LATC, la Municipalité a entendu chaque opposant au cours de séances de conciliation. Ces séances se sont déroulées en présence de représentants de la Municipalité et du bureau d'urbanisme en charge du dossier.

À l'issue de ces séances et suite à l'analyse des différentes requêtes, la Municipalité propose les réponses suivantes :

Opposition 1 : M. Scioni et collectif d'habitants

Résumé de l'opposition :

Les opposants estiment que le cumul des contraintes fixées par le nouveau règlement rend la densification et les aménagements extérieurs rigoureusement impossibles. Ils ciblent particulièrement l'indice de verdure (IVer) fixé à 40 % en pleine terre, qu'ils jugent trop rigide, demandant plutôt de privilégier un indice de perméabilité qui inclurait des surfaces drainantes (comme les dalles-gazon). Ils contestent également la limitation des dépendances (art. 2.13), fixée à une seule dépendance par 1'000 m². Selon eux, cette restriction est absurde sur des parcelles familiales densifiées accueillant plusieurs foyers, car elle empêche légitimement chaque famille de disposer de son propre espace de

rangement (vélos, abris pour le bois, etc.) et bloque la construction d'aménagements de confort (pergola, piscine).

Proposition de réponse :

L'introduction d'un indice de verdure (IVer) dans les zones d'habitation a pour but de garantir le maintien d'espaces verts de qualité, de garantir les fonctions écologiques du sol, l'infiltration des eaux pluviales et la lutte contre les îlots de chaleur. L'IVer est une exigence découlant notamment du plan directeur cantonal. Il a été défini établi en cohérence avec les règles de la zone (IUS de 0.25, hauteur des constructions de 9 m au faite et de 5 m à la corniche et d'une distance à la limite parcellaire de 5 m) et de la configuration des parcelles.

S'agissant des dépendances, la limitation à une dépendance pour chaque tranche, même incomplète, de 1'000 m² de surface parcellaire vise à limiter la multiplication des petites constructions. Il est à relever que le règlement autorise les piscines et les pergolas en plus des dépendances de peu d'importance, si la place disponible le permet.

Opposition 2 : Pro Natura Vaud

Résumé de l'opposition :

L'association estime que les inventaires cantonaux des biotopes ne sont pas suffisamment pris en compte dans le PACom (prairies et pâturages secs, zones alluviales). Elle demande spécifiquement que l'affectation en zone agricole protégée 16 LAT soit étendue aux parcelles n^{os} 110, 122, 123 et 132 afin de garantir la préservation des alentours du site de reproduction des batraciens d'importance nationale « Vettanes ».

Pro Natura demande également des modifications du règlement. Concernant l'éclairage (art. 2.18), l'association exige une extinction nocturne obligatoire pour le privé entre 22h00 et 06h00, l'interdiction des éclairages clignotants et une limitation stricte de la température de couleur à 2700 Kelvin maximum. S'agissant de la faune et de la flore (art. 2.22 et 2.26), elle requiert l'obligation de poser des vitrages anti-collision pour les oiseaux, l'encouragement à la pose de nichoirs, le remplacement des haies exotiques (thuyas, lauriers) par des essences indigènes, ainsi que l'obligation de ménager un espace de 10 cm au bas des clôtures et murs pour laisser passer la petite faune. Elle demande en outre la sécurisation de tous les pièges potentiels (sauts-de-loup, bouches d'évacuation, bassins, puits de lumière et fenêtres basculantes). Enfin, pour les sols et toitures, Pro Natura réclame l'obligation de végétaliser les toitures plates de plus de 10 m² et d'inciter à la végétalisation des façades aveugles, ainsi que l'introduction d'un indice de perméabilité généralisé pour les surfaces carrossables.

Proposition de réponse :

Les inventaires fédéraux et cantonaux ont été pris en compte dans la planification. Ainsi, le site de reproduction des batraciens d'importance nationale « Vettanes » a été expressément délimité par un secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT validé par la DGE.

S'agissant des objets inscrits à l'inventaire cantonal des biotopes, ces derniers font l'objet d'une protection adéquate par leur affectation à la zone agricole ou zone agricole protégée ainsi que par les dispositions de l'art. 2.22 du règlement. Ainsi, les prairies et pâturages secs d'importance régionale (« La Tourbière » (n° 6025), « La Condemine » (n° 6574), « Les Grangettes » (n° 6131) ou d'importance locale du « Bois de Chêne » (n° 7136) se situent en zone agricole 16 LAT ou en zone agricole protégée 16 LAT. À noter qu'ils sont affectés aux surfaces d'assolement (SDA). Le bas marais d'importance locale « Vettanes » (n° 3419) est également située en zone agricole protégée. La protection de la zone alluviale d'importance régionale « Le Moulin-Coinsins » (n° 1076) est assurée par son intégration à l'espace réservé aux eaux (ERE).

Le biotope du Bois de Chêne est, quant à lui, déjà protégé par une décision de classement cantonale indépendante ayant force obligatoire, maintenue hors du périmètre strict du PACom.

S'agissant des autres demandes de modification du règlement portant sur l'éclairage extérieur, l'introduction d'un indice de perméabilité, la végétalisation obligatoire des toitures dès 10 m² et l'incitation à végétaliser les façades, ainsi que les prescriptions techniques pour les vitrages, la pose de nichoirs, les clôtures et les sauts-de-loup, les dispositions de protection contraignantes du PACom y répondent de manière adéquate et proportionnée. Concernant la faune et la flore, le règlement interdit la plantation d'espèces exotiques envahissantes et impose que les nouvelles clôtures végétalisées soient composées d'essences locales. L'éclairage extérieur est, quant à lui, soumis à l'exigence de réduction maximale de la pollution lumineuse selon les normes en vigueur. Ces mesures s'ajoutent à l'introduction d'un indice de verdure (IVer) garantissant les fonctions écologiques du sol.

L'ensemble des dispositions environnementales du nouveau PACom a fait l'objet d'un examen préalable rigoureux par les services de l'État, et plus particulièrement par la Direction générale de l'environnement (DGE). Le Canton a validé le dispositif actuel (Indice de verdure, interdiction des espèces envahissantes, protection des nids, limitation de la pollution lumineuse) sans exiger les contraintes supplémentaires demandées par Pro Natura. Bien que ces propositions soient intéressantes d'un point de vue purement écologique, les intégrer telles quelles rigidifierait le règlement de manière disproportionnée, l'exposerait à une obsolescence technique rapide, et excèderait les obligations fixées par le droit supérieur.

Opposition 3 : M. Schneeberger

Résumé de l'opposition :

L'opposant conteste l'affectation de sa parcelle n° 13. Il demande que la partie de son terrain située au sud de la maison d'habitation (1'909 m²) soit affectée en zone de verdure 15 LAT et non en zone agricole protégée 16 LAT. Il argumente que cette surface correspond à son jardin et verger historique comprenant des arbres centenaires, un ancien puits et une petite mare et s'appuie sur le fait qu'elle semble incluse dans le trait rouge du territoire urbanisé (TU) figurant dans le rapport justificatif.

Par ailleurs, il émet des réserves sur l'indice d'utilisation du sol (IUS de 0.45). Il demande que la surface exacte de sa zone centrale B soit formellement chiffrée afin de garantir à un futur acquéreur des droits d'agrandissement sans dépendre uniquement de la garantie de la situation acquise.

Enfin, à titre d'observation, il signale la dangerosité de la route du Moulin (vitesse excessive, absence de trottoirs) et demande au PACom d'anticiper la création d'un cheminement piétonnier sécurisé pour relier les habitations à l'arrêt de car postal.

Proposition de réponse :

La délimitation du TU obéit à une méthodologie cantonale stricte imposée aux communes. Se basant sur le constat de l'utilisation actuelle d'un terrain, le TU est un outil d'aide à la décision et ne présage pas le découpage des zones d'affectation. Dans le cas de la parcelle n° 13, le PACom ne modifie pas l'emprise de la zone à bâtir de la parcelle dans le sens où la surface colloquée à la zone centrale B correspond exactement à la surface en zone village du PGA. La mise en zone de verdure 15 LAT du verger, aujourd'hui affectée à la zone du coteau qui est considérée comme une zone agricole 16 LAT, correspondrait à créer une nouvelle mise en zone à bâtir. Or, vu le surdimensionnement actuel de la zone à bâtir communale, ce n'est légalement pas possible. De plus, cette emprise se situe en frange de la zone à bâtir (à cheval entre la zone constructible et la zone agricole) et est affectée aux surfaces d'assolement (SDA) qui bénéficient d'une protection accrue.

L'affectation du terrain en zone agricole protégée 16 LAT est donc adéquate pour garantir la préservation de l'arborisation de ce grand jardin. La garantie de la situation acquise pour les droits à bâtir existants est formellement confirmée et précisée à l'art. 4.3 du règlement, ce qui protège la valeur de la propriété existante.

Enfin, bien que la création d'infrastructures piétonnes relève de projets routiers distincts du plan d'affectation, la Municipalité prend bonne note de la demande de sécurisation de la route du Moulin et l'intégrera dans ses réflexions futures sur la gestion de la voirie et de la mobilité douce.

7. SUITE DE LA PROCÉDURE

Conformément aux articles 42 et 43 LATC, il appartient au Conseil général de statuer sur les réponses municipales apportées aux oppositions et ainsi de lever les oppositions et d'adopter le dossier. Une fois adopté par le Conseil général, le dossier complet sera transmis au Canton. La Cheffe du Département compétent rendra une décision d'approbation et la notifiera aux opposants avec la décision du Conseil général, en mentionnant les voies de recours.

8. CONCLUSIONS

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous invite, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, à prendre les décisions suivantes :

Le Conseil général de Coinsins

- Vu le préavis de la Municipalité N° 01/2026 ;
- Ouï le rapport de la commission chargée de l'étudier ;
- Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour ;

DÉCIDE

- **D'approuver** le préavis municipal N° 01/2026.
- **D'adopter** le plan d'affectation communal (PACom) et son règlement (RPACom) tels que mis à l'enquête publique.
- **D'adopter** les plans de constatation de nature forestière en limite de la zone à bâtir tels que soumis à l'enquête publique.
- **D'adopter** le projet routier actant la décadastration de la parcelle n° 30 (chemin de Condamine) tel que mis à l'enquête publique.
- **D'accepter** les propositions de réponses contenues dans le présent préavis et de lever les oppositions formulées à l'encontre du plan d'affectation communal.
- **De donner** tous pouvoirs à la Municipalité pour plaider, signer toute convention, transiger et compromettre devant toute instance dans le cadre de tout litige consécutif à l'adoption du plan d'affectation communal.
- **D'autoriser** la Municipalité à réaliser toutes les démarches administratives nécessaires à l'avancement et à l'approbation de ce dossier.

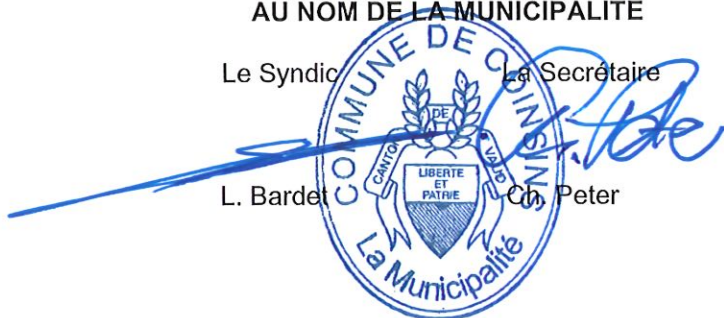
AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

La Secrétaire

L. Bardet

Ch. Peter



Adopté par la Municipalité, en séance du 20 avril 2026 pour être soumis à l'approbation du Conseil Général de Coinsins.

Annexes :

- Documents légaux tels que soumis à l'enquête publique :
 - Plan d'affectation communal, réduction A3 du plan à l'échelle 1 : 4'000
 - Règlement sur le plan d'affectation communal et la police des constructions
 - Plans de délimitation forestières
 - Plan de décadastration de la parcelle n° 30
- À titre informatif :
 - Rapport justificatif selon l'art. 47 OAT
 - Oppositions déposées durant l'enquête publique
 - Comptes-rendus des séances de conciliation et ses annexes

Coinsins, le 20 avril 2026