



BASSINS

Bassins, le 25 janvier 2016

Préavis n° 2/16

**Préavis municipal relatif à une modification de l'affectation de la parcelle 496
au lieu-dit "Grand Chaney" et compensation financière.**

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,
Depuis de nombreuses années, la Municipalité travaille le plan directeur communal de la commune conformément aux lois d'ordre supérieure.

Commentaires généraux

La Confédération a donné des directives aux cantons en matière d'aménagement du territoire.

Le Canton de Vaud a soumis à consultation la 4^{ème} révision du Plan Directeur Cantonal pour qu'il soit avalisé par la Confédération. Il faut savoir que la 3^{ème} consultation vient de se terminer et entrer en force au mois de décembre 2015.

Le travail des mandataires urbanistes et des communes est fastidieux. Ce que nous pensons être inscrit dans le marbre aujourd'hui n'est pas une certitude.

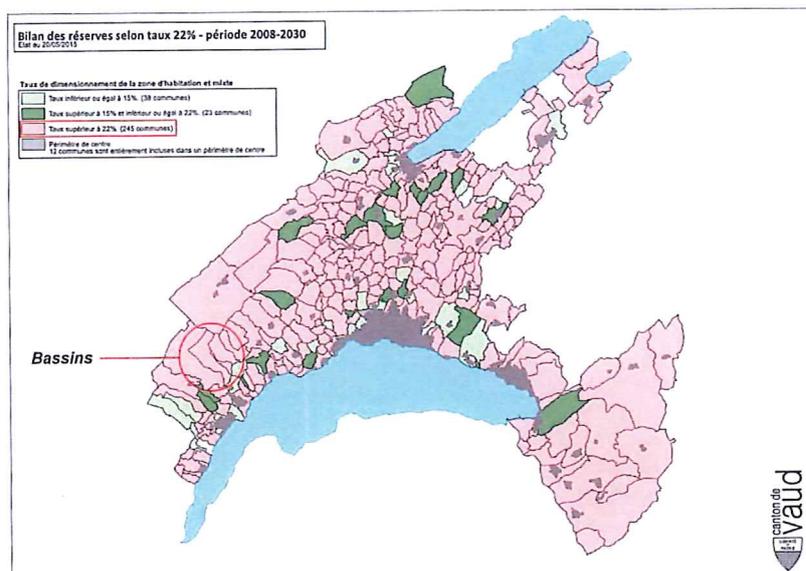
Plus le temps passe, plus la situation se durcit. La Confédération applique de manière stricte les décisions populaires et le canton cherche des compromis.

Arrivant à l'avant dernière étape du processus de mise en consultation du Plan directeur Communal, le Canton nous demande de procéder formellement au déclassement de la zone du Grand-Chaney.

Il faut rappeler que la commune de Bassins possède trop de parcelles en zone constructible comme la majorité des communes vaudoises.

Il n'y a pas d'alternatives à réduire notre surface constructible.

Environ 77 % des communes devront réduire leurs zones a batir surdimensionnees





BASSINS

Pour la Municipalité, le but recherché dans cette réduction des aires constructibles consiste à spolier le moins possible les propriétaires privés.

Après analyse avec les spécialistes et le Canton, la parcelle du Grand Chaney ne peut pas être conservée dans la collocation actuelle.

Nous devons passer cette parcelle en terrain agricole.

Une réflexion a été menée au sujet des zones artisanales et des plans partiels de la Commune.

Coudray

La situation n'est pas simple. Il est cependant important de comprendre que la commune ne peut pas échanger des droits à bâtir à l'intérieur de son territoire.

Il est donc exclu de proposer un échange entre des terrains communaux situés à Bassins et un terrain ou des terrains, en propriété privée sise à Bassins.

Zone artisanale

Le plan directeur cantonal mentionne en accord avec la commune d'Arzier-Le Muids une zone commune pour l'artisanat. Elle se situe sous la halte de Bassins.

C'est une vision régionale contraignante et non négociable. Il y avait une possibilité de discuter avec les communes à l'est de Bassins. Il faut savoir que le dossier est bloqué.

L'option avec Arzier est menée par le même urbaniste et le canton a validé ce point avec le Conseil Régional car Arzier en est membre. Notre non appartenance au Conseil Régional n'a aucune influence sur l'ordre supérieur.

Historique des autres possibilités d'échange

Vous n'êtes pas sans savoir que la commune de Bassins avait trouvé un accord avec la commune de Champagne pour procéder à ces échanges de droit à bâtir. Le canton avait validé car il faut savoir que les 2 communes, procédant à cette démarche, doivent faire avancer le dossier simultanément.

La presse ayant relayé cette échange, précurseur au niveau cantonal et tout à fait légal, avec la commune de Champagne (décembre 2014).

Le Canton est intervenu car au même moment, la compagnie du Nyon – St-Cergue cherchait une solution à la construction de son atelier à Trélex situé en zone agricole. Il doit y avoir une compensation immédiate de la surface retirée de la zone agricole par des échanges avec d'autres communes. La commune a donc accepté de proposer notre terrain à la compagnie régionale. Après plusieurs mois, le Nyon-St-Cergue a refusé la proposition préconisée par le Canton et la commune de Bassins.

Nous nous sommes retrouvés sans possibilité car entre temps la commune de Champagne a dû trouver une solution car il y avait urgence chez eux.

Sous notre demande, nous avons demandé au canton et à notre urbaniste de nous trouver des partenaires en recherche de droit à bâtir. La commune de Chésereux a été intéressée pour répondre à une demande des privés.

Le fait de passer un terrain de zone villas à zone agricole ou verte est évidemment une perte financière potentielle pour la commune. Il est évident que le canton ne dédommagera pas financièrement le fait que la commune perde son terrain. C'est pour cette raison que nous devons anticiper cette perte.

La page suivante présente en détail l'addenda nécessaire pour aboutir à notre objectif.



BASSINS

COMMUNE DE BASSINS

ADDENDA AU PLAN GÉNÉRAL D'AFFECTATION (PGA)



BASSINS

RAPPORT D' AMÉNAGEMENT (47 OAT)

Dossier n°	2003
Date (examen préalable)	24.11.2015

PLAREL Architectes et urbanistes associés
Boulevard de Grancy 19A 1006 Lausanne Tél.
021 / 616 69 15 info@plarel.ch



BASSINS

Abréviation

IUS	Indice d'utilisation du sol
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions
LPNMS	Loi cantonale sur la protection de la nature, des monuments et des sites
OAT	Ordonnance sur l'aménagement du territoire
PDCn	Plan directeur cantonal
PGA	Plan général d'affectation
PPA	Plan partiel d'affectation
RLATC	Règlement d'application sur l'aménagement du territoire et les constructions
SDA	Surfaces d'assolement
SDT	Service du développement territorial

1.	Présentation	2
	1.1 Contexte et procédure	
	1.2 Planifications de rang supérieur	
	1.3 Chronologie	
	1.4 Composition du dossier	
2.	Recevabilité	4
	2.1 Personnes qualifiées (art. 5a LATC)	
	2.2 Conditions formelles (art. 12 et 13 RLATC)	
3.	Justification	5
	3.1 Nécessité de déclasser de la zone à bâtir (art. 15 LAT)	
	3.2 Périmètre d'aménagement et disponibilité du site	
4.	Conformité	9
	4.1 Protection du milieu naturel	
	4.2 Maintien des sources d'approvisionnement	

1. Présentation

1.1 Contexte et procédure

Le 1^{er} mai 2014, des dispositions transitoires fédérales en matière d'aménagement du territoire sont entrées en vigueur (LAT et OAT).

Jusqu'à ce que le Plan directeur cantonal (PDCn) se conforme à la LAT (4^{ème} adaptation) et soit mis en vigueur, toute nouvelle mise en zone à bâtir doit être compensée par le déclassement simultané d'une autre zone à bâtir en surface équivalente selon l'art. 38a LAT.

Dans cette perspective, la Commune de Bassins a engagé une démarche d'addenda à son plan général d'affectation (PGA) entré en vigueur le 28 septembre 1979 qui a pour objectifs de :

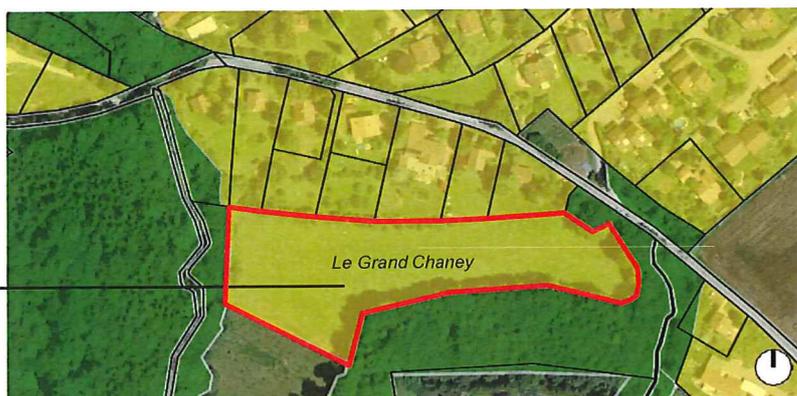
1. déclasser la parcelle de propriété communale n°496 affectée en partie en zone à bâtir (la zone de villas 15 LAT passe en zone agricole protégée 18 LAT) ;
2. répondre à l'art. 15 al. 2 LAT ainsi qu'à la mesure A12 du PDCn sur les zones à bâtir surdimensionnées ;
3. compenser simultanément l'emprise du PPA «Le Closelet» à Chésereux selon l'art 38a LAT.

Légende

- zone de villas
- secteur à dézonner

Parcelle n°496
(10'141 m² en zone de villas)

Situation de la parcelle n°496
document sans échelle
(source : www.geo.vd.ch)



1.2 Planifications de rang supérieur

Plan directeur cantonal (PDCn).

La 2^{ème} adaptation du PDCn est entrée en vigueur le 15 juin 2012. La 3^{ème} adaptation est actuellement traitée par la Confédération. Ce document constitue la référence en matière d'aménagement du territoire et fixe comme principe de base une coordination étroite entre urbanisation et transports. A ce titre, il tend à situer la majorité des nouveaux habitants dans les centres ou dans les secteurs desservis par des transports publics performants (500 m des haltes CFF, 300 m des haltes de bus). Bassins est située à la périphérie du Canton et ne bénéficie pas du statut de centre.

Le PDCn fixe un certain nombre d'orientations stratégiques avec lesquelles cet addenda au PGA est conforme, notamment :

Actions cantonales	Actions de l'addenda
<i>Mesure A12</i> Zones à bâtir manifestement surdimensionnées	Déclassement de terrains éloignés du centre de Bassins à «Le Grand Chaney» d'une surface de plus de 1 ha.
<i>Mesure E11</i> Patrimoine naturel et développement régional	Déclassement d'un secteur compris dans une prairie sèche d'importance cantonale.

Autres planifications. La démarche de planification engagée par l'Autorité communale n'a pas de relation directe avec les différentes planifications de rang supérieur.

Le PGA de Bassins, entré en vigueur en 1979, est actuellement en révision et l'addenda va entièrement dans le sens de cette révision. L'addenda intervient avant la refonte du PGA, car il doit assurer la compensation simultanée d'une emprise en zone à bâtir dans une autre commune.

1.3 Chronologie

<i>octobre 2015</i>	Séance en présence du SDT, des Municipalités de Bassins, de Chésereux et des mandataires.
<i>novembre 2015</i>	Approbation du contenu de l'addenda par la Municipalité et envoi du dossier à l'examen préalable en simultanéité avec le dossier de PPA «Le Closelet» à Chésereux (ultime contrôle suite aux modifications de l'enquête publique).

1.4 Composition du dossier

Le dossier de l'addenda au PGA de Bassins se compose des documents suivants :

- une modification du secteur du PGA à l'échelle 1:1'000 comprenant la nouvelle réglementation sur la zone agricole protégée ;
- le présent rapport d'aménagement établi au sens de l'article 47 OAT.

2. Recevabilité

2.1 Personnes qualifiées (art. 5a LATC)

Le dossier est établi par le bureau Plarel SA, architectes et urbanistes associés à Lausanne. Grâce à son expérience et à la qualification de ses membres, il respecte les conditions fixées par l'art. 5a LATC.

La base cadastrale a été fournie et authentifiée par le bureau BS+R Bernard Schenk SA, géomètre officiel à Nyon.

2.2 Conditions formelles (art. 12 et 13 RLATC)

Le dossier a été établi en coordination avec :

- la Municipalité qui est également propriétaire du terrain,
- la représentante du Canton (SDT).

Information et consultation

Le projet d'étude a été élaboré sous la responsabilité de la Municipalité. Une séance d'information publique est prévue durant l'enquête publique du dossier qui se fera simultanément au projet de révision du PGA.

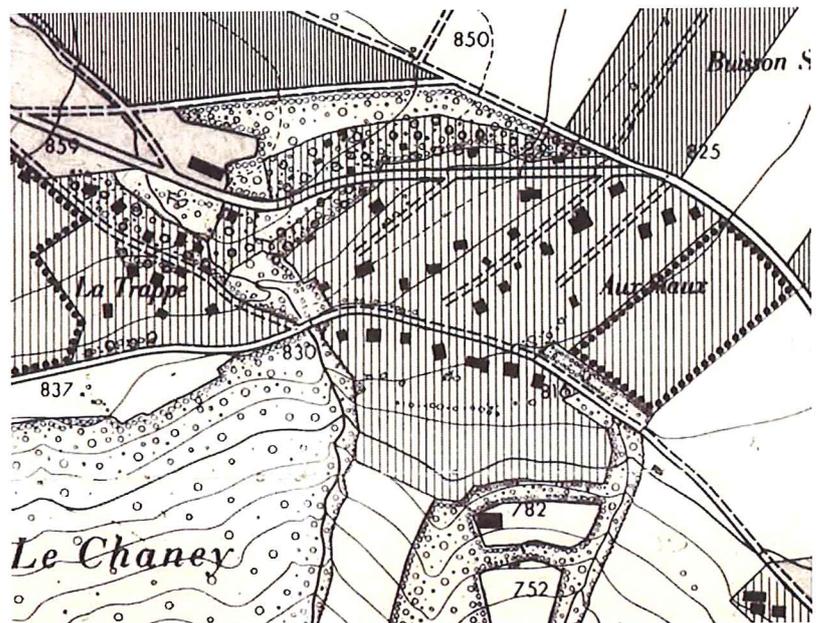
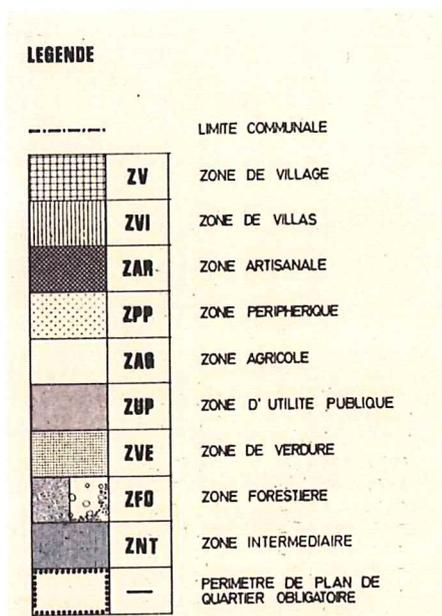
Procédure NORMAT. Le dossier est remis au Département compétent sur papier et sur support informatique. Le contenu et le format informatique des fichiers répondent aux conditions fixées par la directive cantonale pour la structuration et l'échange de données numériques géoréférencées d'affectation du sol.

3. Justification

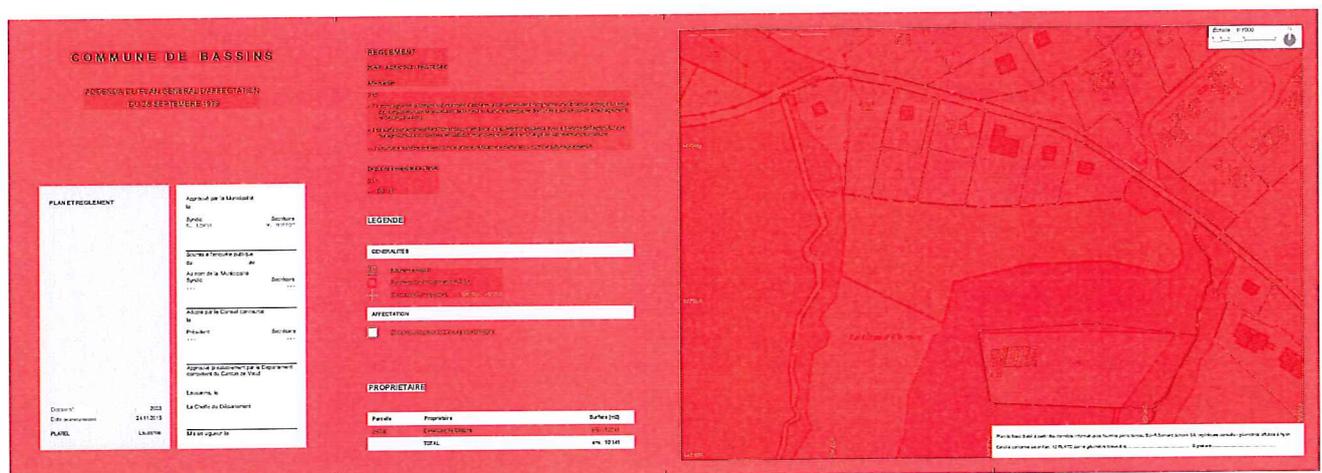
3.1 Nécessité de déclasser de la zone à bâtir (art. 15 LAT, al. 2)

L'addenda au PGA de Bassins propose le déclassement de la parcelle n°496 au lieu-dit «Le Grand Chaney».

N° parcelle	Propriétaire	Affectation existante	Affectation future	Zone à bâtir passe en hors zone à bâtir (surface en m²)
496	Commune de Bassins	Zone de villas	Zone agricole protégée	10'141



Extrait du PGA du 28 septembre 1979 - établi par Prael SA



Addenda au PGA du 24 novembre 2015 - établi par Prael SA

Trois objectifs sont visés dans cet addenda :

1. Déclasser la parcelle de propriété communale n°496 affectée en partie en zone à bâtir (la zone de villas 15 LAT passe en zone agricole protégée 18 LAT):

La portion de la parcelle n°496 affectée en zone de villas (10'141 m²) ne correspond pas à un besoin de la commune pour accueillir de nouveaux habitants. Elle est libre de construction et est relativement éloignée du centre de Bassins.

Par ailleurs, le Canton a recensé une prairie sèche d'importance cantonale sur ce secteur. Il s'agit ainsi d'un biotope à ménager. A cet effet, l'affectation proposée pour ce secteur correspond à de la zone agricole protégée. En matière de réglementation, celle-ci n'autorise aucune construction, ni aménagement.

2. Répondre à l'art. 15 al. 2 LAT ainsi qu'à la mesure A12 du PDCn sur les zones à bâtir surdimensionnées:

Dans le cadre de la révision de son PGA, la Commune de Bassins a établi son bilan des réserves en zone à bâtir (d'habitation et mixte). Outil d'application des mesures A11 et A12 du PDCn, ce bilan identifie les réserves disponibles pour accueillir de nouveaux habitants.

Le résultat des calculs fait apparaître que - en théorie - les zones à bâtir légalisées permettent un accroissement de la population de 40% sur la base de la population recensée au 31.12.2008. Avec un potentiel d'accueil en habitants trop élevé par rapport aux exigences cantonales, Bassins n'est pas conforme à la mesure A12 du PDCn. La commune est également surdimensionnée du point de vue de l'art. 15 al. 2 de la LAT et doit faire l'objet d'un déclassement de surfaces colloquées en zone à bâtir à vocation résidentielle.

La révision du PGA de Bassins a fait l'objet d'un examen préalable de la part des services cantonaux qui a été rendu à la Municipalité le 31 mars 2015. Compte tenu de la complexification du cadre cantonal et fédéral sur le redimensionnement de la zone à bâtir qui a des incidences sur l'ensemble du territoire communal, la révision du PGA a été retardée. L'addenda intervient avant la refonte globale du PGA, car il doit permettre d'assurer la compensation simultanée de l'emprise du PPA «Le Closelet» à Chésereux qui a, pour sa part, déjà été soumis à l'enquête publique.

La réduction de la zone à bâtir à vocation résidentielle correspond à 10'141 m². Le règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire fixe un indice d'utilisation sol (IUS) de 0.20 pour la zone de villas. Le calcul du potentiel en habitants d'une zone à bâtir s'effectue selon la formule de calcul de la mesure A11 du PDCn, qui s'applique comme suit :

$$\text{Potentiel en habitants} = \frac{\text{Surface nette} \times \text{IUS} \times \text{taux de saturation}}{\text{Surface nécessaire par hab.}}$$

La réduction en nombre d'habitants équivaut en théorie à 32 habitants.

$$32 \text{ habitants} = \frac{10'141 \times 0.2 \times 0.8}{50}$$

En tenant compte du bilan des réserves à bâtir qui estime la croissance de Bassins à 40%, ce déclassement permettrait de réduire le potentiel de 2%.

Bilan au 31.12.2013

Population au 31.12.2008	1'114 habitants
Population au 31.12.2013	1'301 habitants
Capacité de développement résidentiel	264 habitants
Croissance	40 %

Bilan nouveau

Population au 31.12.2008	1'114 habitants
Population au 31.12.2013	1'301 habitants
Capacité de développement résidentiel	232 habitants
Croissance	38 %

Le taux de croissance est encore trop élevé face aux directives cantonales qui ont fixé un taux à 22% pour la période 2008 - 2030. La suite du redimensionnement de la zone à bâtir s'effectuera dans le cadre de la révision du PGA.

3. Compenser l'emprise du PPA «Le Closelet» à Chésereux selon l'art 38a LAT :

Au sens de l'art. 38 LAT «*Les cantons adaptent leurs plans directeurs aux art. 8 et 8a, al. 1, dans les cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la modification du 15 juin 2012. Jusqu'à l'approbation de cette adaptation du plan directeur par le Conseil fédéral, la surface totale des zones à bâtir légalisées ne doit pas augmenter dans le canton concerné.*» Dès lors, au sens de l'art. 52a al. 2, let. a OAT, toute emprise sur la zone agricole ou intermédiaire doit être compensée par le déclassement simultané d'une surface équivalente en zone à bâtir (soit dans la même commune, soit dans une autre commune).

Le déclassement permet de compenser l'emprise du PPA «Le Closelet» à Chésereux sollicitant une surface de 5'073 m². Le PPA a été soumis à l'enquête publique du 30.01.2014 au 03.03.2014. Ce dernier a fait l'objet de quelques oppositions qui ont modifié certains éléments du projet. La mise en vigueur du PPA ayant été retardée, ce dernier a désormais l'obligation de se conformer aux dispositions transitoires de la LAT.

Le solde de la zone à bâtir non utilisé pour la compensation (5'068 m²) sera utilisé pour une autre emprise sur le territoire régional.

3.2
Périmètre d'aménagement
et disponibilité du site

L'addenda au PGA permet de préserver un secteur compris, en partie,
dans une prairie d'importance cantonale :

n°111.46 Le Chaney

Trockenwiesen und -weiden der Schweiz
Prairies et pâturages secs de Suisse
Prati e pascoli secchi della Svizzera
Prads e pastiras siltgas da la Svizra

Unité d'évaluation
Bewertungseinheit
Objet partiel
Teilobjekt

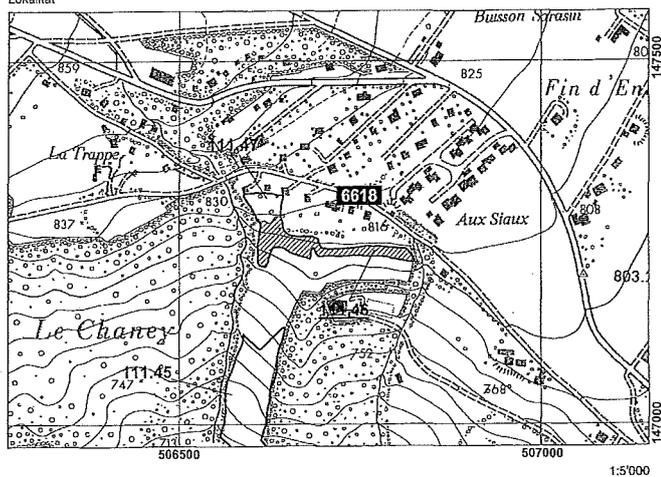
6618

111.46

Commune
Gemeinde
Localité
Lokalität

Bassins

Le Chaney



Carte
Kartenblatt

1241

Vue d'ensemble
Uebersichtskarte

	6618	Unité d'évaluation / Bewertungseinheit
	111.46	Objet partiel / Teilobjekt
	123.456	Autres objets partiels / Weitere Teilobjekte

Fond topographique
Kartengrundlage

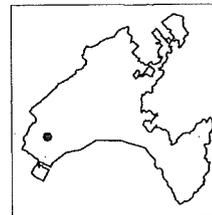
Plan d'ensemble du Canton de Vaud
Service de l'information sur le territoire

Photo(s) aérienne(s)
Luftbild(er)

Archive PPS, No 1241.43.5

Source
Herkunft, Produktion

Office fédéral de topographie, Flugdienst/KSL



4. Conformité

4.1 Protection du milieu naturel

L'addenda au PGA du 28 septembre 1979 est jugé conforme aux règles qui régissent l'aménagement du territoire en général :

- il permet la sauvegarde d'un biotope qui vise la conservation de la flore et la faune typique d'une prairie sèche d'importance cantonale conformément aux art. 1 et 4a LPNMS ;
- il répond aux exigences fédérales et cantonales sur la réduction des zones à bâtir surdimensionnées.

4.2 Maintien des sources d'approvisionnement

Le secteur est affecté en zone agricole protégée (18 LAT).

Aucun terrain de la commune n'est recensé en SDA. Cela dit, les terrains relativement en pente ne pourraient probablement pas répondre aux critères de son recensement.

Aspect financier

Comme indiqué précédemment, cette opération urbanistique doit être menée avec l'idée que la commune de Bassins perd un potentiel financier.

Si nous attendons sur la mise en place d'un fonds cantonal de dédommagement, nous ne serons jamais indemnisés correctement.

Comme vous, nous regrettons ces changements permanents de manière de traiter les problèmes à l'échelon cantonal.

Nous préconisons l'accord entre les communes sans intervention cantonale au niveau financier.

La règle de financement est fixée par l'affectation finale.

Le prix est fixé à 160 CHF le m² pour les 5073 m².

Le montant sera affecté à un fonds « entretien bâtiments communaux rubrique 35 » et aux financements des intérêts et amortissements de la salle polyvalente (partie financement communal et non scolaire) si les statuts de l'Association scolaire ne changent pas ou en diminution de la dette sur les investissements de chauffage à distance des Plattets.

Dans le cas de la commune de Chéserey, ce prix peut être versé en une fois à la signature des plans communaux acceptés par le Canton.

Pour le solde de la parcelle 5068 m², le prix de référence est de 160 CHF / m² avec indexation une adaptation future sera faite pour des questions de fiscalité, si c'est la commune d'Arzier-Le Muids, selon le principe suivant :

- 80 CHF / m² à la signature,
- puis 10 CHF / m² pendant 8 ans.

Une priorité aux entrepreneurs de Bassins sera accordée lors de la création de la zone artisanale. L'usage du montant sera défini par la voie du budget car l'opération peut prendre encore un peu de temps.

Conclusion

En fonction des explications données par la Municipalité, il est **demandé au conseil communal** de Bassins vu le préavis municipal n° 2/16 du 25 janvier 2016,

Ouï les conclusions du rapport de la commission des finances,
Ouï les conclusions du rapport de la commission d'urbanisme,

considérant que cet objet figure à l'ordre du jour, **d'accepter la modification de l'affectation de la parcelle 496 au lieu-dit "Grand Chaney" et sa compensation financière** selon les modalités expliquées par le préavis.

Au nom de la Municipalité de Bassins

Le Syndic:  Le Secrétaire: 
D. Lohrer M. Noirot



The seal is circular with the text 'MUNICIPALITE DE BASSINS' around the perimeter. In the center, there is a coat of arms featuring a shield with a crown on top, flanked by two figures. Below the shield, the words 'LIBERTÉ' and 'PATRIE' are visible.