

Fabien et Carole Dubois
Chemin du Sétif 75
1269 Bassins

RECOMMANDEE

Municipalité de Bassins
Administration communale
1269 Bassins

Bassins, le 4 septembre 2019

Concerne : Opposition au déclassement de la parcelle n° 662 à Bassins dans le cadre de l'enquête publique du 8 juillet 2019 au 9 septembre 2019 du plan d'affectation communal et de son règlement.

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

En notre qualité de propriétaires du bien-fonds n° 662, situé dans le secteur « Le Grand Chaney », sur le territoire de la commune de Bassins, nous formons opposition au déclassement de cette parcelle pour les motifs exprimés ci-dessous en quatre points.

1. Volonté et autorisation de construire

D'une surface de 1'000m², la parcelle n° 662, située en zone de villas selon le Plan général d'affectation de 1979, était au bénéfice d'un permis de construire, délivré le 8 février 2016 et valable, après prolongation, jusqu'au 2 février 2019. Malheureusement, après dix-huit mois de démarches jusqu'à la Cour de droit administratif et public pour obtenir un décompte correct des taxes de raccordement, nous n'avons finalement pas pu réaliser cette construction dans les délais, pour des motifs économiques. Suite à cela, nous avons entrepris d'autres démarches pour valoriser ce terrain.

Le dernier courrier de la Municipalité du 28 mars 2019, qui nous informe que le permis de construire était périmé au motif de l'absence de commencement de travaux dans les délais, mentionnait toutefois que nous avons le droit de déposer une nouvelle demande de permis de construire. Dès lors, rien ne justifie que, cinq mois seulement après l'échéance de cette autorisation, la parcelle soit rattachée à la zone agricole et, par conséquent, devienne totalement inconstructible.

2. Modification des prairies sèches et affectation en zone agricole protégée 16 LAT B

Dans son rapport d'aménagement (47 OAT), la Municipalité justifie l'affectation de la parcelle n° 662 en zone agricole protégée 16 LAT B par la redélimitation des prairies sèches d'importance cantonale consécutive à une étude de la végétation qui aurait été réalisée en novembre 2017 par la DGE-BIODIV. Nous sommes surpris d'apprendre qu'une telle étude ait été effectuée sur notre terrain sans que nous en ayons été préalablement informés par la commune ou par les services cantonaux concernés.

Sur la photo aérienne de 2017 qui figure en page 16 du rapport d'aménagement, on peut voir sous forme de croquis à main levée, un tracé en rouge du nouveau périmètre de la prairie sèche qui englobe presque entièrement la parcelle n° 662, contrairement au trait jaune représentant l'ancien périmètre qui n'y pénètre même pas. Sachant que notre terrain est régulièrement fauché, nous nous demandons ce qu'il y a de si remarquable parmi la végétation en place et si cela représente réellement un intérêt prépondérant pour justifier l'extension de cette prairie sèche. En regardant ce nouveau tracé, on a plutôt l'impression que le but de l'opération était de créer un prétexte pour justifier le déclassement de notre parcelle.

Les documents d'inventaire relatifs aux prairies sèches d'importance cantonale, objets 111.46 et 111.47, sont datés du 16.10.2008 pour l'état de la base de données et du 08.06.05 pour les relevés. On constate donc que ces documents en vigueur n'ont pas encore été remis à jour pour intégrer la nouvelle délimitation du périmètre envisagée il y a maintenant presque deux ans. De plus, les périmètres de ces prairies ne sont pas représentés sur le plan de localité du PACom. En conséquence, il est inacceptable d'affecter la parcelle n° 662 en zone agricole protégée 16 LAT B en se fondant sur des esquisses et des documents non formalisés qui, de surcroît, ne reflètent pas la situation réelle du terrain, avec ses pentes et ses paliers. Ainsi, la partie amont de la parcelle (au Nord), est clairement rattachée au jardin d'agrément qui se trouve sur la parcelle n° 663.

A la lecture du Règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions, il apparaît à l'article 18 que les contraintes d'exploitation qu'impose la zone agricole protégée 16 LAT B sont peu adaptées et difficilement applicables pour les propriétaires qui ne sont pas des agriculteurs.

Pour ces raisons, nous sommes opposés d'une part, à toute extension sur la parcelle n° 662 des prairies sèches d'importance cantonale objets 111.46 et 111.47 et, d'autre part, à l'affectation en zone agricole protégée 16 LAT B de la parcelle n° 662.

3. Inégalité de traitement

Il est frappant de constater que depuis la première présentation du plan d'affectation communal révisé en 2015 où toutes les parcelles du secteur « Le Grand Chaney » étaient concernées par des changements d'affectation divers, désormais seules les parcelles prétendument touchées par la prairie sèche d'importance cantonale sont déclassées. On peut donc en déduire que le déclassement partiel ou complet des biens-fonds n° 505, 664, 665 et 662 n'est plus justifié par la nécessité de redimensionnement des zones à bâtir, mais uniquement pour garantir la préservation de la végétation dans ce secteur.

A nouveau, ce traitement n'a pas lieu d'être pour la parcelle n° 662, puisque, comme nous l'avons relevé sous point 2 ci-dessus, elle ne saurait en l'état être considérée comme comprise dans la prairie sèche. En revanche, de par sa position centrale, elle pourrait bénéficier du statu quo comme les trois parcelles voisines situées à l'Est.

En d'autres termes, ceux qui ont devant leur maison une belle pelouse bien verte et qui n'ont pas « fait du foin » conservent sans restriction leurs droits à bâtir, les autres peuvent vendre leur tondeuse à gazon et regarder pousser la mauvaise herbe d'importance cantonale !

4. Dévalorisation du bien-fonds

Bien que cette question ne fasse visiblement pas partie des préoccupations des autorités chargées de déclasser des terrains, nous souhaitons quand même nous exprimer sur ce sujet capital, sans mentionner de chiffres.

Si la perte de valeur financière d'un terrain constructible semble évidente en cas de déclassement, les conséquences peuvent être plus ou moins préjudiciables pour les propriétaires. En effet, hormis la perte du montant investi si le terrain a été acheté, ce qui est notre cas, et la perte d'une potentielle plus-value réalisable en cas de vente, une des autres conséquences qui est rarement évoquée est la disparition des garanties hypothécaires fournies par la valeur du bien-fonds. Ces garanties sont souvent nécessaires au financement d'autres biens mobiliers ou immobiliers et donc sans elles, il y a un risque que ce financement soit remis en question par les créanciers.

Pour ces raisons également, nous sommes opposés au déclassement de la parcelle n° 662.

En vous remerciant de prendre en considération notre opposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux, nos respectueuses salutations.

Fabien Dubois

Carole Dubois