



BASSINS

Préavis n° 10/20

**Préavis municipal relatif à la révision du Plan Général
d'Affectation (PGA) et son règlement (RPGA)**

30.8.2020

Affaire traitée par : M. D. Lohri

Délibéré à Bassins, le 30 août 2020 par la Municipalité



BASSINS

TABLE DES MATIERES

1.	PREAMBULE	3
2.	LES DOCUMENTS DU PLAN D'AFFECTATION	7
2.1.	Le rapport 47 OAT	7
2.2.	Le RPGA	7
3.	LE PGA Communal	8
4.	OBJECTIFS DE LA MUNICIPALITÉ	9
5.	PRODÉDURE	10
6.	OPPOSITIONS ET PROPOSITIONS DE RÉPONSES	11
6.1	Opposition de Mme Anne-Marie Badel	12
6.2	Observations de Mme. et MM Daisy Gruaz, Roland Chevalley et Bernard Treboux	13
6.3	Opposition de Mme et Monsieur Linda et Charles Revkin	15
6.4	Opposition de Mme et M. Agnès et Arnold Dikkers	16
6.5	Opposition de Mme et M Carole et Fabien Dubois enquête initiale	17
6.6	Opposition de Mme et M. Carole et Fabien Dubois enquête complémentaire	19
6.7	Opposition de Mme Sacra Tomisawa	19
6.8	Opposition de ProNatura	20
6.9	Opposition de Roland Haefeli, Hoirie Haefeli p.a. Bernard Haefeli, Isabelle Métroz, Beate Schierscher-Viret et Olivier Viret	21
6.10	Opposition de M. Blaise Pidoux enquête complémentaire	22
6.11	Observations de Mmes et M Daisy Gruaz, Anne-Marie Badel et Roland Chevalley	23
7.	CONCLUSION	23



BASSINS

Mots-clés

PGA	Plan général d'Affectation
RPGA	Règlement du Plan général d'Affectation
47 OAT	Ordonnance fédérale de l'aménagement du territoire
PDCom	Plan directeur communal
PDCn	Plan directeur cantonal
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et des constructions
RLATC	Règlement d'application de la LATC
ARE	Bundesamt für Regionentwicklung = (traduction : office fédéral du développement territorial)
Affectation	L'affectation du sol règle le mode d'utilisation du sol
MI	Mobilité individuelle
MM	Mobilité multimodale
CR	Centre Régional
PC	Périmètre-centre
SDA	Surface d'assolement
SDT	Service cantonal du développement territorial
TP	Transports publics
ZàB	Zone à bâtir
IUS	Indice utilisation du sol
CUS	Coefficient d'utilisation du sol (devenu IUS)
IM	Indice de masse
CE	Conseil d'Etat
NORMAT	Normalisation des données de l'Aménagement du Territoire
(directive du SDT)	
ZIP	Zone d'installation publique
SIA	Société des Ingénieurs et Architectes
VSS	Association suisse des professionnels de la route des transports (Verband der Strassen-und Verkehrsfachleute)



BASSINS

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. PREAMBULE

Le plan d'affectation communal traite de l'entier du territoire de la Commune – aussi s'appelle-t-il « général » – et le divise en différentes zones, constructibles ou non. Il comprend un Plan et un Règlement, qui précisent l'affectation de chaque zone et déterminent le genre et les caractéristiques des constructions qui y sont permises. Conformément à l'article 47 OAT, il est accompagné d'un rapport (dit "rapport 47 OAT") visant à démontrer la conformité du projet. Le PDCom, plan directeur communal, donne des principes, concepts et idées à concrétiser dans un futur PGA.

a) Des données de base à savoir :

Les modifications apportées à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) ont été admises le 3 mars 2013 par le peuple suisse avec 63% des voix. Ces modifications et leur ordonnance d'application (OAT) ont été mises en vigueur le 1er mai 2014. Dès lors, des mesures très strictes d'aménagement du territoire sont venues bouleverser encore un peu plus les Plans Directeurs Cantonaux et les LATC de ce pays :

- les cantons doivent réviser et faire approuver par l'ARE leurs plans directeurs parfaitement conformes à la LAT en 2019 dernier délai.
- tant que le PDCn n'est pas admis par l'ARE de la Confédération, une période transitoire dite « moratoire » est appliquée – nous sommes en plein dedans actuellement – qui empêche toute création de nouvelle zone à construire sans compensation immédiate; c'est le dézonage (déclassement d'une zone constructible en non-constructible).
- parallèlement, les Communes doivent adapter leurs plans d'affectation au plus tard en 2021. Passé ce délai, les services de l'Etat pourraient se suppléer au pouvoir communal.

Les choses ont donc bien changé depuis notre PGA 1979, où la Commune était assez libre de prévoir ce qu'il lui fallait; les principes d'autonomie communale peuvent désormais être remis en question si la commune n'agit pas vite et surtout « au mieux ». Votre Municipalité a insisté sur ces points en les présentant avec attention et objectivité lors des rencontres citoyennes entre 1998 et novembre 2018.

Aujourd'hui, c'est le PDCn dans sa 4ème révision que nous devons appliquer et suivre dans la révision de notre plan d'affectation communal. Le PDCn est entré en force suite au vote du Grand Conseil.

Pour résumer, l'aménagement du territoire du pays se décline dès lors en trois paliers, ou comme une sorte d'entonnoir :

- La Confédération promulgue la LAT, l'ARE étant chargé de veiller à son application.
- Les cantons élaborent leurs PDCn, qui doivent suivre à la lettre les exigences de la LAT et de son OAT. Le SDT veille à sa rédaction et à son application.
- Les Communes révisent leurs PGA en 2021 dernier délai, leurs plans devant obéir aux règles de la LAT et aux nombreuses mesures contraignantes du PDCn.

La révision du PGA a pour but de donner corps au statut de la commune, définie par le plan directeur cantonal et régional.

b) Le Plan Directeur Cantonal PDCn :

La 4e adaptation bis du plan directeur cantonal de 2008 a été approuvée le 20 décembre 2019 par le Conseil fédéral. C'est la version actuellement en vigueur qui lie les autorités fédérales, cantonales et communales. Les objectifs sont :



BASSINS

- Le PDCn est un outil de base de collaboration entre communes, canton et confédération.
- Le PDCn est établi par les services de l'Etat, il est adopté par le Grand Conseil, qui est le seul autorisé à le modifier ; le Conseil d'Etat valide les documents.
- Le PDCn organise le territoire cantonal et il définit ses lignes directrices.
- Il comprend un volet stratégique contraignant pour les autorités fédérales, cantonales et communales.
- Les cantons ont l'obligation de réviser et faire approuver par le Conseil fédéral leur PDCn d'ici au 1er mai 2019. Les PDCn doivent être conformes à la LAT révisée.
- Le Grand Conseil est le seul qui puisse adapter ou modifier les éléments contraignants.

Le PDCn, 4ème révision, a pour but de soutenir la vitalité économique du Canton, de préserver la qualité de vie, de maintenir la solidarité entre les régions pour l'ensemble du Canton. Le PDCn 4ème révision 2019 établit un équilibre entre les régions avec un réseau de centres.

La 4ème adaptation du PDCn a pour objectif de répondre aux nouvelles exigences fédérales, en priorité en apportant les modifications nécessaires pour sortir de la période transitoire imposée par la LAT. Une 5ème adaptation traitera des aspects non essentiels à la fin de cette période.

c) Les Centres (locaux, régionaux, cantonaux) :

Le réseau de Centres établi par le Plan Directeur doit garantir la cohésion du Canton, le gouvernement ne voulant pas de match ville-campagne où chacun tire la couverture à soi.

La notion de centre régional (CR) concerne des petites villes ou bourgs qui offrent un apport économique spécifique. Ces agglomérations sont le relais entre les centres cantonaux (par ex. Morges) et les régions. Ils offrent des services de niveau moyen à élever. Un CR comporte une bonne accessibilité aux TP et un pôle d'emplois. La désignation des centres régionaux est de compétence cantonale.

d) Le Périmètre-Centre (PC):

Les communes-centres régionaux connaissent un périmètre-centre, qui s'étend aux quartiers facilement accessibles aux principaux équipements, aux services et arrêts de TP. Les PC sont de la compétence du Conseil d'Etat (CE) ; ils sont adaptés pour être conformes à la LAT 2013 et à son OAT 2014. C'est donc bien le Canton qui détermine le périmètre-centre, ainsi que son tracé, dans lequel se répartit la croissance démographique.

e) Territoire cantonal

Le projet de territoire cantonal se décline en de nombreuses mesures contraignantes : la Mesure A1 focalise l'urbanisation dans les centres en les renforçant, elle favorise la mobilité multimodale, protège l'environnement, stabilise l'utilisation du sol/habitant, tend à diminuer la MI (Mobilité individuelle); le patrimoine bâti, rénové, est habité de façon plus dense; le projet de territoire facilite l'accueil des entreprises, la volonté du Conseil d'Etat étant de garder un emploi pour deux habitants. Le projet de territoire cantonal préserve les terres agricoles; il accompagne et soutient l'économie agricole et sylvicole.

Nous habitons un canton où la population augmente de façon constante depuis plusieurs années et où le dynamisme économique est très soutenu. Ceci implique de redimensionner les ZàB, en préservant les bonnes terres agricoles (SDA), en gardant et en densifiant les zones d'activités.

Ces dernières années ont vu une dispersion de la population, un fort habitat hors centres et un étalement urbain, le PDCn de 2008 n'ayant pas été suffisamment suivi.

Dans ce canton, le nombre des maisons individuelles a plus que doublé depuis 1970, et plus de la moitié des maisons individuelles sont des villas. L'étalement urbain a accru la mobilité individuelle, en aggravant le prix des TP (il faut aller chercher les usagers plus loin), d'où plus de pollution et de nuisances sonores aussi.

f) Des mesures du PDCn



BASSINS

Les multiples mesures du PDCn sont là pour prioriser l'urbanisation dans les centres et à l'intérieur du territoire urbanisé, avant de créer de nouvelles ZàB. Dans les faits, cela se traduit en adaptant la densification, la mixité et la flexibilité des usages. Une des mesures est aussi de favoriser la mobilité multimodale (plus de TP, plus de mobilité douce).

Ce qui est contraignant dans le PDCn :

- Le Canton et les Communes renforcent le poids démographique des centres ; pour ce faire, les communes doivent réviser leurs PGA en privilégiant le développement vers l'intérieur (la LAT le dit et l'impose), par un développement plus compact de leurs ZàB. L'horizon de planification est de 15 ans. C'est la Mesure A11 du PDCn qui comprend la mesure de densification : celle-ci doit être de 0,4 au minimum hors centre, et de 0,625 dans les centres. Il y a donc un tour de vis, malheureusement contraignant, car le PDCn « 2008 » n'a pas été suffisamment respecté : il y a eu une augmentation excessive de population dans les villages et hors des centres, et trop de zones à faible densité ont été créées en utilisant un IUS trop faible.
- La consommation de terre par habitant est désormais de l'ordre de cinq fois plus élevée dans les villages que dans les centres.
- La très nette augmentation de l'IUS proposée par le PGA dans le bâti, contestée par plusieurs opposants, est l'effet de ce tour de vis.



BASSINS

2. LES DOCUMENTS DU PLAN D'AFFECTATION

2.1. Le rapport 47 OAT

Le Rapport 47 OAT est un rapport à l'intention de l'autorité cantonale chargée de l'approbation du Plan. Le rapport démontre la conformité du Plan d'Affectation aux buts et mesures de l'aménagement du territoire. Il prend en considération le Plan Directeur et les dispositions du Droit Fédéral. Le rapport 47 OAT est avant tout destiné aux autorités cantonales. Il ne fait pas partie intégrante du Plan, mais il constitue une aide à la décision de l'autorité de l'approbation. Il est mis en consultation du public lors de la mise à l'enquête du Plan d'Affectation. Il précise les intentions de la Municipalité et les modifications du statut du sol ; il résume les affectations des zones. Il explique avec détails la conformité avec les lois et planifications supérieures, en accord avec la LAT, la planification cantonale du PDCn, le dimensionnement de la Zone à Bâtir (mesure A11 du PDCn). La mobilité, les éléments du patrimoine bâti et du paysage, les dangers naturels, les équipements communaux sont rappelés, justifiés ou précisés. Un historique des démarches est résumé.

2.2. Le RPGA :

Le règlement (RPGA) est bien entendu l'élément-clef du PGA, avec le Plan lui-même. Il fixe les mesures relatives à l'affectation des zones, au degré de sensibilité au bruit, et à la mesure de l'utilisation du sol.

Le règlement contient les dispositions relatives

- Aux conditions de construction (implantation, distance aux limites, ordre et limites des constructions)
- Au paysage, aux cours d'eau, à l'ensemble des bâtiments méritant protection (LATC 47)

L'essentiel :

- Des articles du règlement prennent en compte les dangers naturels, l'esthétique et l'implantation des constructions.
- Le RPGA précise comment se calcule une distance à la limite de propriété, ce qu'est l'indice d'utilisation du sol (IUS), qu'on appelait CUS.
- Le RPGA donne les règles propres à chaque zone et traite de la Police des Constructions.
- Tous les PGA se rapportent à la LATC et à des normes professionnelles (SIA ou VSS). Celles-ci fonctionnent comme base de données ou de calcul pour bien des sujets.

Les Communes possèdent chacune leur propre règlement, dont le cadre-type est souvent similaire.

Le préambule du préavis mentionne largement les contraintes de la LAT et du PDCn : elles se retrouvent dans le règlement qui les applique.

Un règlement n'est pas très simple à saisir pour le non-habitué. Son vocabulaire est spécifique et précis, il s'inspire des lois, en particulier de la LATC, qui sont complexes et ont un texte souvent très riche. On les trouve sur Internet et dans un petit livre de 700 pages présent sur toutes les tables de Municipalité, des services techniques des communes et des avocats.



BASSINS

3. LE PGA communal

Le territoire de la Commune de Bassins est actuellement pour l'essentiel régi par un Plan des zones adopté par le Conseil général et approuvé par le Conseil d'Etat le 28 septembre 1979. Ce plan des zones est complété par différents plans partiels d'affectation ou plans de quartier.

L'art. 21 al. 2 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (ci-après : LAT) prévoit que les plans d'affectation doivent faire l'objet d'adaptations nécessaires, lorsque les circonstances ont sensiblement changé. Le même principe est repris à l'art. 63 de la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après : LATC).

Depuis le début des années 1980, le bâti a considérablement évolué à la fois techniquement et par rapport aux attentes de la population. Les contextes cantonaux et régionaux ont fortement changé (croissance démographique, attrait de l'arc lémanique, etc.), de même que le cadre légal tant fédéral que cantonal.

Pour toutes ces raisons, il est aujourd'hui adéquat de revoir l'actuel plan des zones et son règlement.

De manière générale, les plans d'affectation définissent le mode d'utilisation du sol (art. 14 LAT). Ils doivent au moins fixer des prescriptions relatives à l'affectation des zones et au degré de sensibilité au bruit, ainsi qu'à la mesure d'utilisation du sol (art. 47 al. 1^{er} LATC).

Ils peuvent également contenir de nombreuses autres dispositions relatives à l'implantation des constructions, aux distances à respecter en limite de parcelle et entre bâtiments, aux volumes et hauteurs des bâtiments, aux paysages, aux espaces verts, aux emplacements de délasserment, aux questions de stationnement, etc. (voir à ce sujet art. 47 al. 2 LATC).

La délimitation de l'aire forestière à proximité de la zone à bâtir a été assurée à travers l'établissement de onze plans de constatation de la nature forestière. Ces plans font partie intégrante du PGA.

Les mêmes principes ont été appliqués pour le plan d'alignement des constructions, pour les zones de protection des sources d'eau, des dangers naturels et toutes autres planifications demandées par la Canton ou la Confédération.



BASSINS

4. OBJECTIFS DE LA MUNICIPALITÉ

Les objectifs de la Municipalité se fondent notamment sur les différentes étapes de modifications des lois et principe d'urbanisation se traduisant par des schémas directeurs ou des plans de quartiers ou plan partiel d'affectation présentés au conseil communal pour classer les zones intermédiaires de l'époque ; ils visent à :

- offrir à notre population le maximum de services publiques pour se rendre dans les centres locaux ou régionaux ;
- assurer un accueil scolaire de proximité ;
- assurer un développement urbanistique mesuré ;
- assurer un développement durable de nos ressources en bois et en eau ;
- limiter le mitage des zones agricoles ;
- densifier l'habitat pour limiter le coût du logement ;
- optimiser la circulation et développer la mobilité douce ;
- créer une zone d'utilité publique pour accueillir et maintenir les activités de sports et de loisirs ;
- maintenir des places de travail et la technologie le permettant.

Et plus spécifiquement :

- conserver et mettre en valeur les qualités spatiales et les éléments bâtis patrimoniaux de grande valeur (préserver la silhouette du village de Bassins, protéger l'église et le cimetière),
- préserver les valeurs naturelles et paysagères,
- mettre en conformité l'affectation du secteur accueillant les équipements scolaires et sportifs au lieu-dit «La Fontaine»,
- assurer la conformité des dispositions réglementaires avec les législations cantonales et fédérales relatives à l'aménagement du territoire, à la forêt et à la protection de l'environnement,
- adapter la délimitation des zones à l'état cadastral actuel,
- simplifier et homogénéiser les règles de constructions dans une perspective qualitative,
- revoir les capacités d'accueil en habitants de la zone à bâtir.

Au-delà de ces objectifs, la Municipalité a été animée par le souci de simplifier l'outil de gestion du territoire communal.

Cela s'est traduit par :

- l'abrogation de plusieurs plans spéciaux (PPA/PQ) devenus obsolètes ;
- l'homogénéisation des zones d'habitation ;
- l'adaptation des noms des zones à la terminologie issue de NORMAT ;
- la mise à jour par rapport au contexte légal actuel ;
- la simplification de certaines dispositions réglementaires ;
- le renvoi aux normes professionnelles actuelles.

Le nouveau plan général d'affectation tient compte des modifications de la LAT (et de son ordonnance d'application, l'OAT) entrées en vigueur après approbation du 20 décembre 2019, s'agissant en particulier de la nécessité de définir la zone à bâtir comme comprenant les terrains qui seront nécessaires à la construction dans les 15 ans à venir et seront équipés dans ce laps de temps (art. 15 LAT).

5. PRODÉDURE



BASSINS

La révision du PGA a débuté en 1998, lorsque la Municipalité a mandaté le Bureau Plarel architectes-urbanistes à Lausanne. Sa grande connaissance de l'historique du plan d'affectation de 1979, nous a permis de corriger les éléments ayant posés problème à l'époque.

De plus, il s'agissait de ne pas perdre toutes les connaissances et éviter des frais d'étude complémentaires qu'aurait engendré un changement de partenaire.

Le travail a dû être adapté à plusieurs reprises, à la suite de l'adoption du Plan directeur communal, de l'adoption du Plan directeur cantonal entré en vigueur le 1er août 2008 et de ses révisions successives, puis en raison des modifications de la LAT du 20 décembre 2020.

1^{ère} mise à l'enquête

Une première version de nouveau PGA a été soumise à l'enquête publique du 8 juillet 2019 au 9 septembre 2019 soit 62 jours de consultation possible alors que la période est 30 jours normalement.

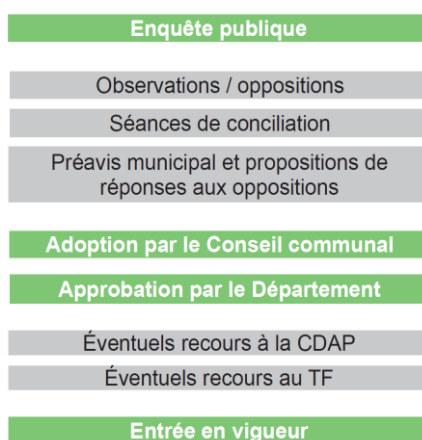
La Municipalité a pris toutes les précautions pour que la population puisse être informée et dispose d'assez de temps pour consulter les dossiers.

Toutes ses démarches ont été entreprises qu'une fois les examens préalables effectués par le Canton aient été faits et surtout aient été validés.

Après la réception des oppositions, la Municipalité, l'urbaniste et la commission d'urbanisme ont reçu les personnes, contestant ou demandant des modifications du PGA ou autres.

Procédure :

Plan d'affectation communal



art. 34 - 49 LATC

Cela a permis à la Municipalité d'obtenir la vision de la population. Il s'en est suivi une démarche participative, élaborée en plusieurs phases et par quartier et pôles d'activités.

- 1998-2017 tentative d'élaboration d'un plan de quartier sur Coudray;
- 1998-2000 Réalisation de schéma directeur pour planification des constructions agricoles
- 1998- 2006 Réalisation de plan de zone partiel pour les terrains classée en zone intermédiaire
- 2004-2010 Modifications des plans d'alignement et des zones plan de quarter Plattets et Trappe
- 2004-2020 Grand Chaney Modifications affectation et compensation

2^{ème} mise à l'enquête

Une nouvelle enquête publique a alors pu avoir lieu du 19 mai 2020 au 17 juin 2020. Le dossier d'enquête comprenait les modifications consenties par le Canton en total respect des directives fédérales.



BASSINS

La marge de manœuvre est très limitée si nous désirons obtenir l'aval du canton en matière de dimensionnement de la population.

Nous avons fait valider par le SDT les valeurs extrêmes de notre potentiel urbanistique.

Le nouveau plan général d'affectation et son règlement, ainsi qu'un rapport explicatif établi en application de l'art. 15 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (ci-après : OAT) ont été validés par le Canton et ce sont ces documents que nous soumettons au conseil communal.

Au terme de la 1^{ère} mise à l'enquête publique, 8 oppositions ont été déposées.

Après la 2^{ème} mise à l'enquête, 3 oppositions ont été dénombrées.

Deux séances de conciliation ont été organisées :

1. le 7 octobre 2019 avec les opposants, l'urbaniste et la commission d'urbanisme
2. le 10 juillet 2020 avec 2 opposants (le 3^{ème} ayant annoncé sa position n'est pas venu), l'urbaniste et la commission d'urbanisme,

Conformément à l'art. 58 al. 2 LATC, la Municipalité résume ces oppositions et soumet au Conseil communal des propositions de réponses.

Pour prévenir un reproche éventuel selon lequel les résumés des oppositions seraient trop succincts ou ne reproduiraient pas fidèlement les arguments des opposants, la Municipalité met à la disposition de l'ensemble des membres du Conseil le texte complet des oppositions ainsi que les procès-verbaux de décision des rencontres avec les opposants, qui peuvent être consultées au Greffe municipal, aux heures habituelles d'ouverture du bureau.

6. OPPOSITIONS ET PROPOSITIONS DE RÉPONSES

Les oppositions se déclinent en plusieurs groupes : certaines traitent de points très précis, d'autres de thèmes multiples ou de thématiques générales ; mentionnons une remise question des mesures de densification (IUS, hauteurs ou longueurs des bâtiments); d'autres oppositions traitent des zones Intermédiaires, d'autres encore mettent en doute l'utilité d'une nouvelle zone artisanale.

La procédure a été faite en 2 temps. Une 1^{ère} mise à l'enquête a été effectuée du au.

Après analyse de la situation avec le bureau d'urbanistes Plarel et en relation avec le Département en charge du dossier, la Municipalité a effectué une 2^{ème} mise à l'enquête après réception des préavis cantonaux des retouches possibles par rapport à la LAT et allant dans le sens de tous les opposants.

6.1 Opposition de Mme Anne-Marie Badel

Opposition : Anne-Marie Badel est propriétaire (avec sa sœur) des parcelles 59 et 62 de la commune de Bassins. A l'heure actuelle, ces parcelles sont colloquées en zone de village, périmètre de plan de quartier obligatoire selon le Plan d'extension communal.

Dans le cadre de la révision du PACom, les parcelles 59 et 62 seraient classées en zone de verdure 15 LAT.



BASSINS

Anne-Marie Badel a déposé une opposition contre le nouveau PACom. En bref, elle conteste que les parcelles dont elle est propriétaire passent d'une affectation en zone de village à une zone de verdure 15 LAT.

Elle relève principalement que diverses démarches ont été engagées depuis de nombreuses années en vue d'établir un plan de quartier ou un plan partiel d'affectation, notamment en lien avec les diverses municipalités et élus. Elle affirme aussi que le secteur « Coudray », situé à proximité du noyau villageois, devrait être construit sous une forme résidentielle.

Déterminations : Sur le premier argument (absence de convention entre les propriétaires de terrains du secteur Coudray), il convient de rappeler que le Plan d'extension communal et le règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire, datant de 1979, colloquaient ces deux parcelles, parmi celles du secteur Coudray, en zone de village.

Toutefois, tout le secteur Coudray se voyait imposer une prescription spéciale, à savoir l'obligation d'établir un plan de quartier. En effet, le chiffre 2.2 du RCAT précisait ceci : « Certaines parties du territoire délimitées au plan de zone ne peuvent pas être construites d'emblée, soit parce qu'elles sont insuffisamment équipées, soit parce qu'elles exigent un traitement particulier. Ces parties du territoire doivent faire l'objet, avant toute construction, d'un plan de quartier ou d'un plan partiel d'affectation. La Municipalité peut renoncer à cette exigence pour les travaux de minime importance et pour la réalisation d'ouvrages qui ne remettent pas en cause l'aménagement de la partie du territoire concernée ».

Cette réglementation était claire et aucune construction ne pouvait être érigée avant l'adoption d'un plan de quartier ou d'un plan partiel d'affectation. Aucune construction n'y a d'ailleurs été érigée depuis lors.

Selon l'ancien article 67 aLATC, la municipalité pouvait prendre en tout temps l'initiative d'établir un plan de quartier. Il s'agissait donc d'une Kannvorschrift et non d'une obligation. La municipalité n'y était tenue que lorsque la demande en était faite par la moitié au moins des propriétaires du périmètre, dont les immeubles représentaient la moitié au moins de l'estimation fiscale et pour autant que les conditions de l'art. 66 aLATC soit respectées. Telle n'a jamais été le cas.

La municipalité a pendant de nombreuses années cherché à trouver des solutions relatives à cet espace. De nombreuses séances et propositions ont ainsi été tenues par la municipalité et les propriétaires concernés. Aucune proposition n'a trouvé l'assentiment de l'ensemble des propriétaires des parcelles de cette zone. La Municipalité n'est pas responsable de ce fait. Elle a fait usage de son pouvoir de latitude (art. 67 aLATC) et n'a pas pris l'initiative d'établir un plan de quartier. Il ne peut lui être fait grief.

Depuis 1979 soit pendant plus de 40 ans, aucune solution n'a pu être trouvée entre les propriétaires de cette zone et aucun projet de construction n'y a été érigé. Certainement que l'obligation d'adopter une planification de détail y a contribué, mais il n'en demeure pas moins que les propriétaires concernés de cette zone connaissaient cette exigence. Par ailleurs, depuis plusieurs années, la Municipalité les avaient rendus attentifs au fait que l'absence de solution consensuelle aurait probablement des conséquences négatives, au vu du surdimensionnement de la commune, fait qui était connu par tous depuis une décennie au moins.

Dans un second grief, Anne-Marie Badel prétend que le secteur « Coudray » devrait pouvoir être construit sous la forme de résidences pour la population de la commune. Ce faisant, elle omet la question du surdimensionnement. Il s'agit en effet de l'une des dernières zones à bâtir non construites. Comme le rappelle le rapport d'aménagement 47 OAT, la stratégie de redimensionnement de la zone à bâtir est fondée sur trois axes.

Le premier porte sur le déclassement partiel ou total des parcelles 496, 505, 662, 664 et 665. Le deuxième passe par l'imposition d'un IUS de 0,4 sur l'ensemble de la zone de village actuellement en vigueur et annule l'IUS de 0,5 du Plan d'extension « Sous chez Richard Nord ». Le troisième axe concerne le secteur Coudray, lequel est entièrement affecté en zone de verdure pour toutes les parcelles non construites, y compris la parcelle 904 située de l'autre côté de la rue. Quant aux parcelles d'ores et déjà construites 60, 67, 700 et 1025, une partie de celles-ci est également affectée en zone de verdure 15 LAT. Seule la parcelle 47 est affectée entièrement en zone village, du fait de sa taille et de la configuration des bâtiments construits.



BASSINS

Dès lors, la Municipalité respecte la mesure A11 du Plan directeur cantonal. Même si Anne-Marie Badel n'y fait pas référence, il faut souligner que la Municipalité a aussi fait le choix de se conformer aux propositions de l'ISOS et de protéger l'ensemble de cette zone, hors les constructions d'ores et déjà existantes. Ce faisant, ce choix a pour conséquence de conférer au site un véritable poumon de verdure au centre du village et de préserver la silhouette du village dont la fiche ISOS rappelle qu'il se caractérise par une structure en Y très caractéristique.

L'affectation en zone de verdure 15 LAT des parcelles situées dans le secteur « Coudray » poursuit donc deux buts primordiaux, à savoir le redimensionnement de la zone à bâtir de manière conforme à la mesure A11 du Plan directeur cantonal d'une part et d'autre part la sauvegarde de cet espace tel que préconisé par l'ISOS. Il y a lieu aussi de relever qu'une majorité des propriétaires des parcelles sises dans le secteur « Coudray » n'ont pas déposé d'opposition au PACom.

L'opposition d'Anne-Marie Badel doit donc être levée.

6.2 Opposition de Mme Daisy Gruaz, MM Roland Chevalley et Bernard Treboux

Opposition : Daisy Gruaz et Roland Chevalley sont propriétaires de la parcelle 66 de la commune de Bassins. Bernard Treboux est propriétaire de la parcelle 65. A l'heure actuelle, ces parcelles sont colloquées en zone de village, périmètre de plan de quartier obligatoire selon le Plan d'extension communal.

Dans le cadre de la révision du PACom, les parcelles 65 et 66 seraient classées en zone de verdure 15 LAT.

Daisy Gruaz et Roland Chevalley, sous la plume de Me Benoît Bovay, ont déposé une opposition contre le nouveau PACom. En bref, ils contestent que les parcelles dont ils sont les propriétaires passent d'une affectation en zone de village à une zone de verdure 15 LAT.

Ils relèvent principalement que diverses démarches ont été engagées depuis de nombreuses années en vue d'établir un plan de quartier ou un plan partiel d'affectation, notamment en lien avec les diverses municipalités et élus. Ils relèvent que si aucune entente n'a jamais pu être trouvée, ils ne devraient pas être touchés par cette absence de consensus.

Me Bovay précise en outre que l'ISOS ne serait pas un élément de référence suffisant.

Il relève également que la Municipalité aurait négocié avec la commune de Chésereux la vente de droits à bâtir liés au déclassement de certains terrains. Il estime que cette opération aurait dû être effectuée « au profit des propriétaires voyant leur terrain déclassés pour atténuer les conséquences d'une telle mesure draconienne empêchant de bâtir sur des terrains bien situés et appartenant logiquement aux surfaces qui devraient être progressivement utilisées pour la construction ».

Déterminations : Sur le premier argument (absence de convention entre les propriétaires de terrains du secteur Coudray), il convient de rappeler que le Plan d'extension communal et le règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire, datant de 1979, colloquaient ces deux parcelles, parmi celles du secteur Coudray, en zone de village.

Toutefois, tout le secteur Coudray se voyait imposer une prescription spéciale, à savoir l'obligation d'établir un plan de quartier. En effet, le chiffre 2.2 du RCAT précisait ceci : « Certaines parties du territoire délimitées au plan de zone ne peuvent pas être construites d'emblée, soit parce qu'elles sont insuffisamment équipées, soit parce qu'elles exigent un traitement particulier. Ces parties du territoire doivent faire l'objet, avant toute construction, d'un plan de quartier ou d'un plan partiel d'affectation. La Municipalité peut renoncer à cette exigence pour les travaux de minime importance et pour la réalisation d'ouvrages qui ne remettent pas en cause l'aménagement de la partie du territoire concernée ».

Cette réglementation était claire et aucune construction ne pouvait être érigée avant l'adoption d'un plan de quartier ou d'un plan partiel d'affectation. Aucune construction n'y a d'ailleurs été érigée depuis lors. Il est fait grief que les municipalités successives n'auraient pas pris les mesures appropriées, notamment en établissant d'office un plan de quartier. Me Bovay précise même que la commune aurait dû mettre en place une péréquation pour assurer un traitement équitable des droits à bâtir dans cette partie de la commune.



BASSINS

Selon l'ancien article 67 aLATC, la municipalité pouvait prendre en tout temps l'initiative d'établir un plan de quartier. Il s'agissait donc d'une Kannvorschrift et non d'une obligation. La municipalité n'y était tenue que lorsque la demande en était faite par la moitié au moins des propriétaires du périmètre, dont les immeubles représentaient la moitié au moins de l'estimation fiscale et pour autant que les conditions de l'art. 66 aLATC soit respectées. Telle n'a jamais été le cas.

La municipalité a pendant de nombreuses années cherché à trouver des solutions relatives à cet espace. De nombreuses séances et propositions ont ainsi été tenues par la municipalité et les propriétaires concernés. Aucune proposition n'a trouvé l'assentiment de l'ensemble des propriétaires des parcelles de cette zone. La Municipalité n'est pas responsable de ce fait. Elle a fait usage de son pouvoir de latitude (art. 67 aLATC) et n'a pas pris l'initiative d'établir un plan de quartier. Il ne peut lui être fait grief.

Pour répondre au deuxième grief (ISOS), il faut rappeler que si le Plan d'extension communal date de 1979, Bassins a été répertorié à l'ISOS postérieurement en 1983.

En ce qui concerne le secteur Coudray, l'ISOS rappelle qu'il s'agit d'un périmètre environnement central indiqué sous la dénomination « Espace central de liaison ». Selon la fiche ISOS, ce périmètre environnement (PE I) est classé en catégorie d'inventaire « a » et « b » avec une signification prépondérante et un objectif de sauvegarde « a ».

La catégorie d'inventaire « a » a indique qu'il s'agit d'une partie indispensable du site construit, libre de construction ou dont les constructions participent à l'état d'origine de l'environnement. La catégorie d'inventaire « b » indique qu'il s'agit d'une partie sensible pour l'image du site souvent construite. En ce qui concerne l'objectif de sauvegarde, la lettre « a » préconise la sauvegarde de l'état existant en tant qu'espace agricole ou libre, la conservation de la végétation et des constructions anciennes essentielles pour l'image du site et la suppression des altérations.

Dans les explications relatives à l'ISOS, les suggestions générales de sauvegarde par rapport à l'objectif de sauvegarde « a » sont la zone non constructible, des prescriptions strictes pour les constructions dont la destination impose l'implantation ou des prescriptions particulières pour les transformations de constructions anciennes.

La fiche ISOS précise encore ceci : « L'espace central (PE I) au contraire devrait faire l'objet d'une protection intégrale (interdiction de construire et conservation du mode de culture actuel : jardins, prés et vergers) ».

Depuis 1979 soit pendant plus de 40 ans, aucune solution n'a pu être trouvée entre les propriétaires de cette zone et aucun projet de construction n'y a été érigé. Certainement que l'obligation d'adopter une planification de détail y a contribué, mais il n'en demeure pas moins que les propriétaires concernés de cette zone connaissaient cette exigence. Par ailleurs, depuis plusieurs années, la Municipalité les avaient rendus attentifs au fait que l'absence de solution consensuelle aurait probablement des conséquences négatives, au vu du surdimensionnement de la commune, fait qui était connu par tous depuis une décennie au moins.

D'un point de vue du surdimensionnement, il s'agit de l'une des dernières zones à bâtir non construites. Comme le rappelle le rapport d'aménagement 47 OAT, la stratégie de redimensionnement de la zone à bâtir est fondée sur trois axes.

Le premier porte sur le déclassement partiel ou total des parcelles 496, 505, 662, 664 et 665. Le deuxième passe par l'imposition d'un IUS de 0,4 sur l'ensemble de la zone de village actuellement en vigueur et annule l'IUS de 0,5 du Plan d'extension « Sous chez Richard Nord ». Le troisième axe concerne le secteur Coudray, lequel est entièrement affecté en zone de verdure pour toutes les parcelles non construites, y compris la parcelle 904 située de l'autre côté de la rue. Quant aux parcelles d'ores et déjà construites 60, 67, 700 et 1025, une partie de celles-ci est également affectée en zone de verdure 15 LAT. Seule la parcelle 47 est affectée entièrement en zone village, du fait de sa taille et de la configuration des bâtiments construits.

Dès lors, la Municipalité a fait le choix de se conformer aux propositions de l'ISOS et de protéger l'ensemble de cette zone, hors les constructions d'ores et déjà existantes. Ce faisant, ce choix a pour conséquence de conférer au site un véritable poumon de verdure au centre du village et de préserver la silhouette du village dont la fiche ISOS rappelle qu'il se caractérise par une structure en Y très caractéristique.

L'affectation en zone de verdure 15 LAT des parcelles situées dans le secteur « Coudray » poursuit donc deux buts primordiaux, à savoir le redimensionnement de la zone à bâtir de manière conforme à la mesure A11 du Plan directeur cantonal d'une part et d'autre part la sauvegarde de cet espace tel que préconisé par l'ISOS. Il y a lieu aussi



BASSINS

de relever qu'une majorité des propriétaires des parcelles sises dans le secteur « Coudray » n'ont pas déposé d'opposition au PACom.

Me Bovay invoque que le secteur de la Fontaine a été développé depuis lors. On relève que la fiche ISOS précisait d'ores et déjà que, en cas de besoin, il paraissait possible d'élargir, sous réserve de la réalisation d'une étude de détail, l'emprise de l'environnement construit dans cette zone (EE IV). Malgré ce fait, la fiche précisait que l'espace central PE I devait faire l'objet d'une protection intégrale.

Dans un troisième grief (vente de droits à bâtir), les opposants invoquent que la commune de Bassins aurait négocié avec la commune de Chésereux la vente de droits à bâtir liés au déclassement de certains terrains. Les opposants font ainsi référence à la modification de l'affectation de la parcelle 496 au lieu-dit « Grand Chaney » et sa mise à l'enquête publique en 2016.

Pour rappel, il a été procédé au déclassement de la parcelle 496 de zone à bâtir à hors zone à bâtir. Le but était de procéder à un redimensionnement de la zone à bâtir, d'ores et déjà surdimensionnée en 2016. Par ailleurs, la partie déclassée supporte une prairie sèche d'importance cantonale empêchant toute construction. Avec ce déclassement, la possibilité d'implanter 32 habitants était annulée, diminuant ainsi le surdimensionnement. Ainsi la commune mettait en œuvre les mesures A12 et E11 du PDCant. Il est exact que ce redimensionnement avait aussi pour but de compenser l'emprise du PPA « Le Closelet » à Chésereux selon l'art. 38a LAT.

Les oppositions de Daisy Gruaz, de Roland Chevalley et Bernard Treboux doivent être levées.

6.3. Opposition de Mme et M. Linda et Charles Revkin

Opposition : Les opposants Linda et Charles Revkin sont propriétaires de la parcelle 611 de la commune de Bassins. Cette parcelle supporte un bâtiment d'habitation et une construction secondaire (garage). Au sud-est de leur parcelle se trouve la parcelle 406, également construite sur sa partie Est.

Cette zone est actuellement soumise à un Plan d'extension légalisée intitulée « Plan d'extension Sous chez Richard Nord » du 22 janvier 1986. Or, ce plan d'extension prévoit des aires de construction et des aires de dégagement sur les différentes parcelles composant cette zone. Les opposants relèvent que ces aires de construction sont strictement délimitées et permettent à chacun des propriétaires de chacune des parcelles de bénéficier de vues sur le lac, la montagne et la campagne environnante.

Les opposants s'opposent tant à la collocation de leur parcelle que les parcelles voisines en zone de très faible densité 15 LAT A qu'à l'abrogation du Plan d'extension Sous chez Richard Nord.

Ils estiment aussi qu'une densification inopportune pourrait intervenir (construction de bâtiments à 13 m de hauteur), éventuellement la destruction des jardins plantés d'arbres fruitiers. Ils réclament la création d'aires de construction telles que définies en 1986, avec une hauteur de bâtiment ne dépassant pas 9 m. de hauteur et la préservation de la zone de vergers et les autres aires de dégagement.

Déterminations : La zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A est affectée à l'habitation et aux activités réputées moyennement gênantes pour l'habitation au sens des dispositions du droit fédéral sous la protection de l'environnement. Elle limite le nombre de logement à trois unités par bâtiment avec un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.4. La hauteur au faite est de 13 m. au maximum.

Pour tenir compte de cette opposition, la Municipalité a fait modifier le plan d'affectation communal en faisant figurer des aires de dégagement I sur les parcelles 611, 406 et 387. Selon le nouvel article 8.2 du Règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions, l'aire de dégagement I mentionnée en hachuré vert sur le plan, affecté à la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT a, est une surface destinée à assurer le dégagement de certaines parties de la zone. Seules peuvent être autorisées certaines constructions, installations et aménagements de minime importance, comme des chemins d'accès, des places de stationnement, des piscines couvertes ou encore des jardins potagers. De la sorte, les aires de dégagement prévues dans le plan d'extension qui sera abrogé sont maintenus. De plus, ces aires de dégagement comptent dans le calcul de la capacité constructive du bien-fonds. Ces modifications ont fait l'objet d'une mise à l'enquête complémentaire entre le 19 mai et le 17 juin 2020

En ce sens, l'opposition des époux Revkin doit être classée, car devenue sans objet.



BASSINS

Pour le surplus, les époux Revkin réclament que la hauteur des bâtiments ne dépasse pas 9 mètres. La Municipalité, dans le cadre du redimensionnement de sa zone à bâtir, a passé l'IUS de cette zone de 0.5 à 0.4. Compte tenu des constructions d'ores et déjà existantes, elle n'entend pas affecter cette surface à la zone d'habitation de faible densité 15 LAT B, dont l'IUS est de 0.2.

Par ailleurs, les époux Revkin souhaitent la préservation des zones de verger et autres aires de dégagement, telles qu'elles existent actuellement. La Municipalité estime qu'en prévoyant des aires de dégagement dans le cadre de l'enquête complémentaire, elle a répondu à cette demande. De plus, la solution adoptée par la Municipalité a pour effet de conserver des dégagements tout en permettant tout de même aux propriétaires concernés de densifier leur parcelle.

L'opposition de Linda et Charles Revkin doit donc être levée.

6.4. Oppositions de Mme et M. Agnès et Arnold Dikkers

Opposition : Les opposants Agnès et Arnold Dikkers sont propriétaires de la parcelle 388 de la commune de Bassins. Cette parcelle supporte un bâtiment d'habitation et une construction secondaire (garage). Au sud-est de leur parcelle se trouve la parcelle 406, également construite sur sa partie Est.

Cette zone est actuellement soumise à un Plan d'extension légalisée intitulée « Plan d'extension Sous chez Richard Nord » du 22 janvier 1986. Or, ce plan d'extension prévoit des aires de construction et des aires de dégagement sur les différentes parcelles composant cette zone. Les opposants relèvent que ces aires de construction sont strictement délimitées et permettent à chacun des propriétaires de chacune des parcelles de bénéficier de vues sur le lac, la montagne et la campagne environnante.

Les opposants s'opposent tant à la collocation de leur parcelle que les parcelles voisines en zone de très faible densité 15 LAT A qu'à l'abrogation du Plan d'extension Sous chez Richard Nord.

Ils estiment aussi qu'une densification inopportune pourrait intervenir (construction de bâtiments à 13 m de hauteur), éventuellement la destruction des jardins plantés d'arbres fruitiers. Ils réclament la création d'aires de construction telles que définies en 1986, avec une hauteur de bâtiment ne dépassant pas 9 m. de hauteur et la préservation de la zone de vergers et les autres aires de dégagement.

Déterminations : La zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A est affectée à l'habitation et aux activités réputées moyennement gênantes pour l'habitation au sens des dispositions du droit fédéral sous la protection de l'environnement. Elle limite le nombre de logement à trois unités par bâtiment avec un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.4. La hauteur au faite est de 13 m. au maximum.

Pour tenir compte de cette opposition, la Municipalité a fait modifier le plan d'affectation communal en faisant figurer des aires de dégagement I sur les parcelles 611, 406 et 387. Selon le nouvel article 8.2 du Règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions, l'aire de dégagement I mentionnée en hachuré vert sur le plan, affecté à la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT a, est une surface destinée à assurer le dégagement de certaines parties de la zone. Seules peuvent être autorisées certaines constructions, installations et aménagements de minime importance, comme des chemins d'accès, des places de stationnement, des piscines couvertes ou encore des jardins potagers. De la sorte, les aires de dégagement prévues dans le plan d'extension qui sera abrogé sont maintenues. De plus, ces aires de dégagement comptent dans le calcul de la capacité constructive du bien-fonds. Ces modifications ont fait l'objet d'une mise à l'enquête complémentaire entre le 19 mai et le 17 juin 2020

En ce sens, l'opposition des époux Dikkers doit être classée, car devenue sans objet.

Pour le surplus, les époux Dikkers réclament que la hauteur des bâtiments ne dépasse pas 9 mètres. La Municipalité, dans le cadre du redimensionnement de sa zone à bâtir, a passé l'IUS de cette zone de 0.5 à 0.4. Compte tenu des constructions d'ores et déjà existantes, elle n'entend pas affecter cette surface à la zone d'habitation de faible densité 15 LAT B, dont l'IUS est de 0.2.



BASSINS

Par ailleurs, les époux Dikkers souhaitent la préservation des zones de verger et autres aires de dégagement, telles qu'elles existent actuellement. La Municipalité estime qu'en prévoyant des aires de dégagement dans le cadre de l'enquête complémentaire, elle a répondu à cette demande. De plus, la solution adoptée par la Municipalité a pour effet de conserver des dégagements tout en permettant tout de même aux propriétaires concernés de densifier leur parcelle.

L'opposition d'Agnès et Arnold Dikkers doit donc être levée.

6.5 Opposition de Mme et M. Carole et Fabien Dubois enquête initiale

Opposition : Carole et Fabien Dubois sont propriétaires des parcelles 662 et 663 de la commune de Bassins. A l'heure actuelle, ces parcelles sont colloquées en zone de villas selon le Plan d'extension communal.

Dans le cadre de la révision du PACom, la parcelle 662 serait classée en zone agricole protégée 16 LAT B, alors que la parcelle 663 le serait en zone d'habitation de faible densité 15 LAT B, à l'exception d'une bande située au sud de cette parcelle en zone agricole protégée 16 LAT B.

Carole et Fabien Dubois s'opposent au classement de la parcelle 662 de la commune de Bassins dans le cadre de l'enquête publique portant révision du PACom en zone agricole protégée B à plusieurs titres.

Déterminations : En premier lieu, les opposants précisent avoir eu un permis de construire valable entre le 8 février 2016 et le 2 février 2019. Par courrier du 28 mars 2019, la Municipalité avait informé les opposants de la péremption de leur permis de construire au sens de l'art. 118 LATC, tout en précisant que les opposants auraient le droit de déposer une nouvelle demande de permis de construire. Les opposants estiment que le rattachement de la parcelle 662 à la zone agricole protégée 16 LAT B 5 mois après l'échéance de cette autorisation ne serait pas justifiée.

Dans un deuxième grief, les opposants contestent que la parcelle 662 conteste qu'elle contienne une partie de la prairie sèche d'importance cantonale.

Dans un troisième grief, les opposants invoquent une inégalité de traitement, en affirmant que le « déclassement partiel ou complet des biens-fonds n°+ 505, 664, 665 et 662 n'est plus justifié par la nécessité d'un redimensionnement des zones à bâtir, mais uniquement pour garantir la préservation de la végétation dans ce secteur ».

Enfin, dans un quatrième grief, les opposants font valoir une dévalorisation du bien-fonds 662.

Finalement, il faut relever que les opposants n'ont élevé aucun grief à l'endroit de l'affectation de la parcelle 663, en particulier de la bande au sud affectée en zone agricole protégée 16 LAT B.

Déterminations : Sur le premier grief (permis de construire périmé), les opposants perdent de vue qu'ils ont eu pendant trois ans la possibilité de construire sur la base d'un permis de construire délivré. La Municipalité n'avait d'autre choix que de constater la péremption du permis de construire après l'échéance du délai de trois ans dès la délivrance du permis. A ce moment-là, la parcelle 662 était encore en zone constructible d'où la remarque sur la possibilité de déposer un nouveau projet.

Sur le deuxième grief (absence de prairie sèche), il faut rappeler que la DGE-BIODIV a réalisé une étude qui a conduit à une nouvelle délimitation de la prairie sèche. Ce service cantonal a demandé de préserver les terrains inclus dans cet nouvel objet (et pas seulement la parcelle 662), ce qui a conduit la Municipalité à affecter la parcelle 662 (ainsi que certaines parties des parcelles 665, 664, 663 et 505) en zone agricole 16 LAT B.

En ce qui concerne le troisième grief (absence de redimensionnement et inégalité de traitement), les opposants perdent de vue que le PACom a aussi pour but le redimensionnement de la zone à bâtir de la commune.

Il y a lieu de rappeler que la parcelle 496, au lieu dit « le Grand Chaney » devait être déclassée en 2016 déjà, ce qui n'a pas été le cas. Celle-ci supporte une grande partie de la prairie sèche d'importance cantonale.

A ce propos, il y a lieu de constater que le rapport d'aménagement 47 OAT précise à son chiffre 3.1 les adaptation de la zone à bâtir 15 LAT. Dans ce cadre, le rapport porte d'abord sur le dimensionnement de la zone à bâtir pour constater qu'il faudra procéder à une diminution des capacités constructives pour diminuer la capacité d'accueil de 210 habitants.



BASSINS

Ensuite de ce calcul, le rapport précise les terrains libres dans la zone de villas et secteurs de PEP ou PQ légalisés (en vigueur), les terrains libres dans la zone de village et secteur « Coudray » (en vigueur) et les terrains libres dans la zone de village dans le hameau de la Cézille (en vigueur). Dans ce cadre, il apparaît par exemple que la parcelle 662 est indiquée comme terrain libre.

Dès lors, le rapport 47 OAT porte sur la stratégie de redimensionnement de la zone à bâtir, en distinguant les trois zones dans lesquelles des terrains libres existent, soit la zone d'habitation de très faible densité, la zone de village sans le secteur « Coudray » et enfin la zone de village dans le secteur « Coudray ».

C'est dans le cadre de la zone d'habitation de très faible densité que le passage de la parcelle 662 de la zone d'habitation très faible densité à la zone agricole protégée 16 LAT B est opéré. Cependant, il faut souligner que l'affectation d'une partie de la parcelle 496 (Grand Chaney) passe aussi de zone villas à zone agricole protégée 16 LAT B.

Cette modification la planification, notamment en ce qui concerne la parcelle 662, poursuit donc clairement la stratégie de redimensionnement de la zone à bâtir, dans le sens d'une diminution des capacités d'accueil. En sus, elle poursuit un but de sauvegarde d'une prairie sèche d'importance cantonale. Il n'apparaît ainsi aucune inégalité de traitement entre les parcelles 662, 665, 664 et 505, lesquelles deviennent pour tout ou partie inconstructible par une affectation en zone agricole protégée 16 LAT B. Il n'y a pas non plus inégalité de traitement avec les parcelles 64, 120 et 504, dès lors que la délimitation de la prairie sèche telle qu'effectuée par la DGE-BIODIV a démontré que ces trois dernières parcelles ne supportaient pas de prairie sèche.

Au vu du surdimensionnement et de la prairie sèche, la Municipalité a proposé une modification de l'affectation de certaines parcelles, dont la n° 662. Les opposants n'ont pas de droit acquis à conserver la parcelle 662 en zone constructible.

A cela s'ajoute une remarque d'aménagement. Sur toutes les parcelles sises au-dessus de la parcelle 496, les maisons sont situées proches de la route et comportent toutes un grand jardin au sud. Seule la parcelle 662, résultat d'une division avec la parcelle 663, aurait permis l'édification d'une construction en avant de ce front construit. De prime abord, il est douteux qu'une telle construction aurait pu s'intégrer dans cet espace.

Enfin, quant au quatrième grief (dévalorisation), les opposants seront libres, pour le cas où la planification devait être adoptée, d'agir par les voies judiciaires. Il y a toutefois lieu de relever que la parcelle 662 a été mise en zone de villa par le Règlement sur les constructions et aménagement du territoire datant de 1979. A ce stade, on peut donc douter de la validité matérielle dudit règlement, adopté avant l'entrée en vigueur de la LAT. De plus, il a été développé ci-dessus la question du surdimensionnement de la zone à bâtir.

En tout état de cause, les opposants ne disposent d'aucun droit acquis pour maintenir la parcelle 662 en zone constructible, ce tant au vu du surdimensionnement de la commune du fait que la présence d'une prairie sèche d'importance cantonale.

L'opposition de Carole et Fabien Dubois doit donc être levée.

6.6 Opposition de Mme et M. Carole et Fabien Dubois enquête complémentaire

Opposition : Carole et Fabien Dubois sont propriétaires des parcelles 662 et 663 de la Commune de Bassins. A l'heure actuelle ces parcelles sont colloquées en zone de villas sur le plan d'extension communal.

A l'occasion de l'enquête publique de la révision du PACOM, la parcelle 662 devait être classée en zone agricole protégée 16 LAT B alors que la parcelle 663 le serait en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B, à l'exception d'une bande située au sud de cette parcelle placée en zone agricole protégée 16 LAT B.

Carole et Fabien Dubois se sont opposés au classement de la parcelle 662 de la Commune de Bassins en zone agricole protégée B à plusieurs titres, ce dans le cadre de l'enquête publique portant sur la révision du PACom.

Par la suite, la Municipalité de Bassins a mis à l'enquête publique complémentaire des modifications du PACom relatives notamment aux parcelles propriété de Carole et Fabien Dubois. Si la parcelle 663 est maintenue en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B, la parcelle 662 n'est en revanche plus entièrement colloquée en zone



BASSINS

agricole protégée 16 LAT B, ce pour d'environ 1/5 de cette parcelle au nord. Cette bande de terrain est colloquée en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B.

Dans le cadre de l'enquête complémentaire publique qui s'est déroulée du 19 mai au 19 juin 2020, Fabien et Carole Dubois ont déposé une opposition. Ils y développent les mêmes griefs que ceux contenus dans leur opposition du 4 septembre 2019. Il peut donc être renvoyé aux arguments relatifs à la levée d'opposition concernant la première opposition de Fabien et Carole Dubois.

Détermination : Par ailleurs, l'on relèvera que les opposants ne semblent pas avoir pris conscience de la modification intervenue en leur faveur, soit le maintien d'une surface constructible sur la parcelle 662.

L'opposition de Carole et Fabien Dubois doit donc être levée.

6.7. Opposition de Mme Sacra Tomisawa

Opposition : Sacra Tomisawa est propriétaire de la parcelle 665. A l'heure actuelle, la parcelle 665 est colloquée en zone de villa. Dans cette zone, le CUS est fixé à 0,2.

Dans le cadre de la révision du PACom, la parcelle 665 serait affectée en zone d'habitation à très faible densité 15 LAT B (pour la moitié Nord) et en zone agricole protégée 16 LAT B (pour la moitié Sud). La capacité constructive dans la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B sera de 0,2, étant précisé que l'indice d'utilisation du sol est défini à l'art. 2.1 du nouveau règlement.

Sacra Tomisawa s'oppose à ce qu'une partie de sa parcelle soit affectée en zone agricole protégée 16 LAT B (au sud). Elle estime que le bas de sa parcelle, actuellement colloquée en aire de jardin, aurait permis une densification du bâti, que le nouveau périmètre de la prairie sèche aurait été posé de manière arbitraire et ne correspondrait pas à la volonté du législateur. Il serait non proportionnel au tort causé. Elle invoque également une inégalité de traitement avec d'autres parcelles.

Déterminations : Sur le grief relatif à la prairie sèche (fausse délimitation, arbitraire), il faut rappeler que la DGE-BIODIV a réalisé une étude qui a conduit à une nouvelle délimitation de la prairie sèche. Ce service cantonal a demandé de préserver les terrains inclus dans cet nouvel objet (et pas seulement la parcelle 665), ce qui a conduit la Municipalité à affecter la parcelle 665 (ainsi que certaines parties des parcelles 662, 664, 663 et 505) en zone agricole 16 LAT B.

Les autorités communales sont tenues de prendre en compte l'étude effectuée par la DGE-BIODIV en novembre 2017 relative au périmètre de la prairie sèche. Or l'on s'aperçoit à l'examen de l'ancien et du nouveau périmètre que le propriétaire de la parcelle 665 ne voit pas sa situation modifiée.

En effet, le nouveau périmètre de la prairie sèche porte sur la partie sud de sa parcelle. Or l'ancien périmètre de la prairie sèche portait sur plus de la moitié de la parcelle 665 dès la construction existante et ce jusqu'au sud de la parcelle, pour toute la partie ouest.

En d'autres termes, si l'opposant avait demandé un agrandissement de son habitation sur la parcelle 665, il est peu probable que les autorités communales aient pu autoriser celui-ci, dès lors qu'il-ci aurait empiété sur l'ancien périmètre de la prairie sèche.

Par ailleurs, l'opposant invoque encore une inégalité de traitement avec d'autres parcelles. Or il appert que toutes les parcelles sur lesquelles le nouveau périmètre de la prairie sèche court ont été partiellement ou totalement colloquées en zone agricole protégée 16 LAT B. L'autorité communale a ainsi respecté la volonté des autorités cantonales compétentes. Il n'y a là aucune inégalité de traitement.

L'opposition de Sacra Tomisawa doit être levée.

6.8 Opposition de ProNatura



BASSINS

Opposition : Pro Natura Vaud a déposé opposition contre l'affectation de l'entier de la zone non-boisée de la partie 121 à des constructions.

Selon le PACom, la parcelle 121 pour sa partie non-boisée, serait colloquée en zone affectée à des besoins publics 15 LAT.

Au sens de l'art. 11.1 al. 2 du Règlement général sur l'aménagement du territoire et des constructions, le secteur 7 serait réservé aux équipements et infrastructures de voirie et en relation avec l'exploitation sylvicole ou une activité qui lui est connexe (par exemple atelier d'entretien, dépôt, remise, garage).

ProNatura Vaud estime que l'utilisation de ces possibilités aboutirait à enclaver la zone de protection de la nature et du paysage selon l'art. 17 LAT et contreviendrait à l'art. 41A OEaux (espace réservé au cours d'eau autour du ruisseau des Plattets, récemment remis à ciel ouvert).

Pro Natura Vaud souhaiterait le doublement de la largeur de cette zone de protection et l'affectation de portions des parcelles 571 et 121 en zone de verdure afin de créer des prairies naturelles extensives et des plantations d'arbustes indigènes.

Déterminations : Il convient en premier lieu de souligner que la Municipalité s'est adressé à la DGE-EAU pour déterminer l'espace réservé aux cours d'eau (41a OEaux). D'entente avec ce service cantonale, la largeur de l'espace réservé aux eaux a été fixée à 14 m. pour le ruisseau des Plattets. Cette distance est conforme à la législation en vigueur.

La parcelle 571, propriété privée, a fait l'objet d'un permis de construire valable portant sur un manège. Les travaux sont en train de se terminer. La modification de l'affectation telle que demandée par Pro Natura ne pourrait pas être imposée, la garantie des situations acquises permettant au propriétaire de la parcelle 571 de maintenir son bien en l'état.

En ce qui concerne la parcelle 121, propriété communale, il apparaît que le doublement de la surface de protection réduirait les possibilités constructives de manière importante. Or ce secteur est justement réservé aux équipements et infrastructures de voirie ainsi qu'en relation avec l'exploitation sylvicole. Ce type d'infrastructure nécessite une certaine place. Cela est d'autant plus vrai que la commune exploite ses forêts et fournit en bois le système de chauffage à distance construit sur la parcelle 655 voisine.

Sur le fond, bien que la Municipalité puisse comprendre le souhait de Pronatura Vaud, il n'en demeure pas moins que la parcelle 121 est en réalité d'ores et déjà enclavée entre de multiples constructions, tant au nord par le manège qu'au sud par le quartier environnant.

L'opposition de Pronatura doit donc être levée.

6.9. Opposition de Roland Haefeli, Hoirie Haefeli p.a. Bernard Haefeli, Isabelle Métroz, Beate Schierscher-Viret et Olivier Viret

Opposition : Roland Haefeli est propriétaire de la parcelle 1009. La parcelle 701 est propriété de l'hoirie Haefeli, représentée par Bernard Haefeli. La parcelle 311 est propriété de Isabelle Métroz alors que la parcelle 313 est propriété de Beate Schierscher-Viret et d'Olivier Viret.

Actuellement, toutes ces parcelles sont colloquées en zone intermédiaire, périmètre de plan de quartier obligatoire au sens du règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire de 1979.

Les opposants s'opposent à la révision du PACom au motif que les quartiers de la Cézille et du Châtelard n'apparaîtraient pas dans les modifications du plan directeur communal et du plan d'affectation communal. Ils demandent que ces deux documents intègrent ces deux quartiers.

Déterminations : Les hameaux de la Cézille et du Châtelard sont intégrés à la révision du PACom (cf. plan et rapport 47 OAT). Cependant, les opposants s'opposent en réalité implicitement à l'affectation de leurs parcelles en zone agricole hors du périmètre de secteur traité dans le plan de la localité de Bassins.



BASSINS

Comme dit ci-dessus, les parcelles des opposants sont affectées en zone intermédiaire. Au sens de l'art. 3.9 du Règlement actuel, la zone intermédiaire s'étend aux terrains dont l'affectation sera définie ultérieurement. En tant que telle cette zone n'est pas constructible. Cependant, des plans de quartier ou des plans d'extension partiels peuvent y être établis dans la limite de la législation cantonale. Dans la règle, la commune procède par péréquation réelle.

Il s'agit de la concrétisation de l'ancien article 51 aLATC qui permettait aux communes de prévoir des zones intermédiaires comprenant des terrains dont la destination serait définie ultérieurement. L'art. 51 al. 2 aLATC précisait que ces zones étaient inconstructibles, sous réserve de l'extension de constructions agricoles ou viticoles existantes ou de nouvelles constructions agricoles ou viticoles. Dès lors la zone intermédiaire devait être considérée comme une zone hors de la zone à bâtir (AC.2019.0004 du 10 septembre 2019, c. 4 b).

Comme ces parcelles sont actuellement en zone intermédiaire, elles sont considérées comme hors zone à bâtir. D'ailleurs, elles ne font pas partie de la simulation pour le redimensionnement de la zone à bâtir (d'habitation et mixte).

Le PACom prévoit de restreindre le périmètre de secteur traité dans le plan de la localité de Bassins en n'intégrant pas les parcelles 311, 313, 701 et 1009. Celles-ci sont donc considérées comme hors zone à bâtir.

Dès lors, les opposants se trompent lorsqu'ils considèrent que la Municipalité n'aurait pas jugé utile d'intégrer les quartiers de la Cézille et du Châtelard. Ces quartiers ont été intégrés et restreints aux surfaces actuellement construites (zone de village ou zone de centre de localité) et à celles en zone de verdure.

En tout état de cause, le PACom n'entend pas intégrer les parcelles 311, 313, 701 et 1009 en zone constructible mais les maintenir en zone non constructible. Que ces parcelles soient ou non équipées (ou puissent l'être) pour les eaux claires et eaux usées ne les rendent pas constructibles. Elles n'ont jamais été affectées à une zone à bâtir. Elles ne le seront pas. Il n'y a donc pas de changement pour ces parcelles.

Les opposants se plaignent en réalité du non-classement de leurs parcelles en zone constructible. Sachant que la commune a dû entreprendre d'importantes mesures pour le redimensionnement de sa zone à bâtir, il n'était bien évidemment pas possible d'envisager de passer ces quatre parcelles en zone constructible.

L'opposition de Roland Haefeli, Hoirie Haefeli p.a. Bernard Haefeli, Isabelle Métroz, Beate Schierscher-Viret et Olivier Viret doit donc être levée.

6.10 Opposition de M. Blaise Pidoux enquête complémentaire

Opposition : Blaise Pidoux a déposé une opposition le 17 juin 2020 dans le cadre de l'enquête publique complémentaire du 19 mai au 17 juin 2020 portant sur la révision du plan d'affectation communal et son règlement. Dans son opposition, Blaise Pidoux affirme qu'il existerait une incohérence entre un projet mis à l'enquête portant sur la démolition d'un bâtiment et construction d'un immeuble de 11 appartements avec un parking souterrain, place de la Couronne 4 à Bassins et le secteur 5 défini sur le plan comme étant réservé au stationnement et à l'accueil d'une centrale de chauffe.

Actuellement, cette zone accueille un parking notamment utilisé par les collaborateurs de l'administration communale et Blaise Pidoux se demande pourquoi ce même parking pourrait être accordé au bâtiment projeté.

Déterminations : La parcelle 70 est propriété de la Commune. Sur une partie de celle-ci se situe un parking usité par différentes personnes, de l'administration communale ou non. Dans le cadre de la révision du PACom, la Municipalité a souhaité pérenniser cet espace, dès lors que la parcelle 70 devrait en principe être entièrement colloquée en zone de verdure. Dans un tel cas, le parking aurait dû toutefois être démoli. Le souhait de conserver ce parking est justifié par la nécessité de places de stationnement aux alentours.

En revanche, le projet de construction de l'immeuble de 11 appartements n'a pour l'heure pas été autorisé. De plus, la Municipalité pourra décider d'affecter ces espaces de stationnement en fonction des besoins, ce conformément à l'art. 42 al. 1 ch. 2 LC.

Rappel de procédure :



BASSINS

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.

Sur le fond, Blaise Pidoux ne s'oppose pas à l'affectation de ce secteur à des besoins publics 15 LAT.

Dès lors, pour autant que l'opposition de Blaise Pidoux soit recevable se fondant sur un document de planification, elle doit être levée.

6.11 Opposition de Mmes et M. Daisy Gruaz, Anne-Marie Badel et Roland Chevalley enquête complémentaire

Opposition : Les opposants Daisy Gruaz, Anne-Marie Badel et Roland Chevalley sont propriétaires des parcelles 122, 127 et 66 de la commune de Bassins. Ces parcelles supportent un bâtiment d'habitation. Au sud-est de leurs parcelles se trouvent les parcelles 611, 387 et 406, également construites.

Cette zone est actuellement soumise à un Plan d'extension légalisée intitulée « Plan d'extension Sous chez Richard Nord » du 22 janvier 1986. Or, ce plan d'extension prévoit des aires de construction et des aires de dégagement sur les différentes parcelles composant cette zone. Les opposants relèvent que ces aires de construction sont strictement délimitées et permettent à chacun des propriétaires de chacune des parcelles de bénéficier de vues sur le lac, la montagne et la campagne environnante.

Les opposants demandent une hauteur de bâtiment ne dépassant pas 9 m.

Déterminations : La zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A est affectée à l'habitation et aux activités réputées moyennement gênantes pour l'habitation au sens des dispositions du droit fédéral sous la protection de l'environnement. Elle limite le nombre de logement à trois unités par bâtiment avec un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.4. La hauteur au faite est de 13 m. au maximum.

Pour tenir compte de cette opposition, la Municipalité a fait modifier le plan d'affectation communal en faisant figurer des aires de dégagement I sur les parcelles 611, 406 et 387. Selon le nouvel article 8.2 du Règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions, l'aire de dégagement I mentionnée en hachuré vert sur le plan, affecté à la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT a, est une surface destinée à assurer le dégagement de certaines parties de la zone. Seules peuvent être autorisées certaines constructions, installations et aménagements de minime importance, comme des chemins d'accès, des places de stationnement, des piscines couvertes ou encore des jardins potagers. De la sorte, les aires de dégagement prévues dans le plan d'extension qui sera abrogé sont maintenues. De plus, ces aires de dégagement comptent dans le calcul de la capacité constructive du bien-fonds. Ces modifications ont fait l'objet d'une mise à l'enquête complémentaire entre le 19 mai et le 17 juin 2020. La Municipalité ne peut pas créer une affectation unique pour cet unique cas. L'intérêt général doit être le fil conducteur de la révision du PGA. De plus, les aires de dégagement limitent les impacts nuisibles sur leurs propriétés.

En ce sens, l'opposition Daisy Gruaz, Anne-Marie Badel et Roland Chevalley doit être levée.

7. CONCLUSION

La révision du Plan d'Affectation de la commune est un sujet que nous avons vécu comme passionnant et passionné, et, nous l'avons déjà dit, comme un marathon presque interminable. Très coûteux en honoraires de mandataires (urbaniste, ingénieur de circulation, de degré de bruit et nuisances, de dangers naturels, géomètre, juristes et



BASSINS

avocat), il a surtout demandé aux Municipalités de cinq législatures successives accompagnée par la commission d'urbanisme et après de nombreuses séances avec la population ou partie de la population, une persévérance à toutes épreuves. La stratégie cantonale a évolué et changé plusieurs fois, des adaptations drastiques à la loi fédérale sont apparues, qui ont bouleversé beaucoup de concepts et d'habitudes. Nous avons eu des contacts très ouverts avec le SDT; cependant, en particulier depuis la révision de la LAT, les décisions et les changements de stratégie cantonale - certes compréhensibles- ne nous ont pas facilité la tâche.

Nous l'avons dit et le répétons en guise de conclusion, il ne faut plus attendre et il faut surtout s'adapter au mieux aux nouvelles exigences cantonales et fédérales, qui risquent de se multiplier encore et d'apporter d'autres retards et dépenses.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

- vu le préavis municipal n°10/20, relatif à la Révision du Plan Général d'Affectation (PGA) et son règlement (RPGA)
- oui le rapport de la Commission d'urbanisme chargée d'étudier cet objet

et en fonction des explications données par la Municipalité, il est demandé au conseil communal de Bassins :

considérant que cet objet figure à l'ordre du jour,

1. de lever les oppositions formulées à l'encontre du Plan général d'affectation et de son règlement, soumis à l'enquête publique du 15 novembre 2016 au 15 décembre 2016, et d'adopter les projets de réponses aux oppositions figurant dans le préavis no 10/20.
2. d'adopter le projet de plan général d'affectation et son règlement, tels que soumis à l'enquête publique du 15 novembre 2016 au 15 décembre 2016,
3. d'autoriser la Municipalité à entreprendre toutes démarches pour mener ce projet à terme et à plaider si nécessaire devant toute instance saisie.
4. de transmettre ce dossier au Département compétent pour approbation.

Au nom de la Municipalité
Le Syndic Le Secrétaire
 
Didier Lohr Nathalie Angéloz

Annexe :
PGA
RPGA
PDCom
47 OAT