



Municipalité
de Bursinel

PRÉAVIS MUNICIPAL no 3 - 2022

Point à l'ordre du jour du Conseil général du 15 juin 2022

Commission PACom

Délégué municipal : Régis Widmer

Objet : Révision du plan général d'affectation (PACom)

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Municipalité de Bursinel a l'honneur de vous soumettre le préavis concernant la révision du plan d'affectation communal dit ci-après PACom.

1. CONTEXTE DE LA REVISION DU PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL

La Commune de Bursinel est au bénéfice d'un plan général d'affectation et d'un règlement datant du 6 juillet 2000 et de plusieurs plans d'affectation partiels ou plans de quartier qui, pour la plupart, ont été établis entre la fin des années 1980 et 2000. Depuis lors, le contexte politique et législatif en matière d'aménagement du territoire a sensiblement évolué, notamment avec :

- l'entrée en vigueur au 1^{er} mai 2014 de la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) accompagnée de son ordonnance d'application (OAT),
- les diverses mises à jour du plan directeur cantonal (PDCn) basées sur les principes de la nouvelle LAT,
- l'entrée en vigueur au 1^{er} septembre 2018 de la révision de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) avec son règlement d'application (RLAT),
- la mise à jour au 1^{er} juin 2018 de la directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2),
- l'édification par la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) de plusieurs directives cantonales en matière d'aménagement du territoire (fiches d'applications).

Dans ce contexte, la Municipalité de Bursinel a pris, depuis plusieurs années déjà, la décision de réviser son PACom et la plupart des plans spéciaux dans les buts principaux de :

- redimensionner les réserves à bâtir pour l'habitation et les réserves affectées à des besoins publics pour correspondre aux besoins des 15 prochaines années (art. 15 LAT),
- traiter la problématique des dangers naturels,
- protéger le patrimoine bâti et naturel,
- mettre en conformité la réglementation avec la législation en vigueur.

2. PERIMETRE DE LA REVISION DU PACOM

Certains terrains ne sont pas concernés par la révision du PACom. Il s'agit, en particulier :

- des plans de quartier (PQ) ou plans partiels d'affectation (PPA) datant de moins de 20 ans et dont le contenu est encore valable à savoir : le PPA « Vers la Gare » du 9 septembre 2004 et le PQ « Village Centre » du 17 janvier 2008,
- du domaine de Choisi (parcelles n° 110 et n° 330) dont les enjeux de protection de mise en valeur seront définis dans le cadre d'un prochain plan partiel d'affectation.

Pour ces secteurs, les dispositions actuellement en vigueur demeurent applicables.

3. COMPOSITION DU DOSSIER ET MANDATAIRES

Le nouveau PACom se compose des documents suivants :

- le plan général d'affectation,
- le plan d'affectation du village,
- le règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions,
- le rapport d'aménagement 47 OAT.

La Municipalité de Bursinel s'est appuyée sur les mandataires suivants :

- Plarel SA architectes et urbanistes associés. Établissement et coordination de la révision du PACom.
- BS+R Bernard Schenk SA. Fourniture du plan cadastral de base et transmission à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) des données géométriques traitées selon NORMAT 2.

4. ACTEURS, CONCERTATION ET PARTICIPATION

La Municipalité de Bursinel représente l'autorité responsable de l'élaboration du PACom (art. 34 LATC). Elle a veillé, en tout temps, à préserver les intérêts du plus grand nombre tout en garantissant, pour le futur, la qualité de son territoire.

Le Conseil général, en qualité d'organe législatif communal, doit adopter le PACom et son règlement ainsi que le présent préavis municipal y relatif contenant notamment les réponses aux oppositions.

Les Services cantonaux ont donné leur appréciation dans le cadre de l'examen préalable du PACom (art. 37 LATC).

La Commission PACom a examiné et suivi le projet durant son élaboration. Plusieurs séances de travail ont été organisées en présence d'une délégation municipale et de l'urbaniste. Les remarques et suggestions de la commission ont été, dans toute la mesure du possible, prises en considération.

Tous les propriétaires de terrains dézonés ont été personnellement invités avant l'enquête publique pour obtenir des explications complémentaires sur les obligations légales auxquelles la Municipalité doit répondre dans le cadre de la révision du PACom.

Les opposants au PACom ont tous été reçus individuellement par la Municipalité, par son avocat-conseil et par l'urbaniste, dans le cadre des séances de conciliation imposées par la loi (art. 40 LATC).

5. PRINCIPAUX ENJEUX DE LA REVISION DU PACOM

Réduire les réserves à bâtir excédentaires pour l'habitation. Les réserves constructibles pour l'habitat doivent correspondre à l'évolution attendue de la population ces 15 prochaines années (art. 15 LAT). La mesure A11 du PDCn fixe le taux maximum de croissance de la population à + 0,75% par an pour les communes situées hors des centres, entre 2015 et 2036.

A Bursinel, la surcapacité d'accueil des réserves constructibles pour l'habitation correspond environ à 135 habitants. Il s'agit, dans le cadre de la révision, de réduire ces réserves excédentaires en appliquant les mesures suivantes :

- les terrains non bâtis cultivés ou plantés de vigne et situés en frange de l'urbanisation ont été rendus à la zone viticole / agricole 16 LAT.
- les parcs et jardins identifiés comme réserves et situés dans le prolongement des habitations ont été affectés à la zone de verdure 15 LAT.

Réduire les réserves à bâtir excédentaires pour l'utilité publique. Selon ce même principe, les réserves en zone affectée à des besoins publics et dont les utilités ne pouvaient pas être justifiées pour les 15 ans à venir ont été réduites.

Protéger le patrimoine bâti et naturel. Afin que chaque propriétaire soit clairement renseigné sur les diverses contraintes environnementales et patrimoniales qui pourraient limiter l'exploitation de son bien, les divers inventaires cantonaux et fédéraux ont été reportés sur les plans (IMNS, IFP, biotopes, régions archéologiques, plan de classement, notes au recensement architectural, etc.). Chaque inventaire contraignant est associé à des règles spécifiques inscrites dans le règlement. Chaque propriétaire sait désormais si un futur projet doit être soumis ou non à l'accord préalable du Département compétent.

Mettre à jour les limites des constructions. Le PACom a constitué l'occasion de mettre à jour les limites des constructions en bordure de la forêt et le long du domaine public. Ainsi, les lisières forestières situées en bordure des zones constructibles ont été relevées par le géomètre en collaboration avec l'inspecteur forestier. La situation de ces lisières a été déposée à l'enquête parallèlement au PACom. Le long des voies publiques, les limites des constructions ont été mises à jour pour contourner certains bâtiments qui empiètent aujourd'hui sur la limite actuelle. En cas de démolition-reconstruction, les nouveaux bâtiments pourront être reconstruits jusqu'à la nouvelle limite.

Mettre à jour le règlement. Le règlement relatif à l'aménagement du territoire et aux constructions a fait l'objet d'une nouvelle rédaction. Sa rédaction a été simplifiée de manière à faciliter son utilisation (règles générales suivies des règles particulières). Les modifications apportées à ce document sont en grande partie formelles et n'ont pas ou peu d'incidence sur les indices d'utilisation du sol. Les gabarits maximums réalisables demeurent également comparables. Les compléments portent essentiellement sur des règles qualitatives liées à la transformation des volumes anciens et sur des dispositions liées à la protection de l'environnement (biotopes, sites pollués, jardins, monuments et sites naturels, etc.) et du patrimoine bâti (régions archéologiques, monuments culturels, voies de communication historiques, etc.).

6. PROCEDURE

La révision du PACom a suivi les étapes principales suivantes :

1. Avis aux propriétaires. Le 21 mai 2019, la Municipalité a fait publier dans la Feuille des avis officiels (FAO) un avis aux propriétaires fonciers pour les informer de la prochaine révision du PACom et les sensibiliser au fait qu'une demande de permis de construire qui contreviendrait aux dispositions envisagées pourrait être refusée.
2. Subvention communale. Le 6 juin 2019 la DGTL a accordé à la Commune de Bursinel une subvention pour l'aider financièrement dans la révision de son PACom.
3. Projet d'intention (art. 36 LATC). Le 12 août 2019, la DGTL a rendu un avis préliminaire positif autorisant formellement la révision du PACom.
4. Projet pour examen préalable (art. 37 LATC). Le 3 mai 2021, la DGTL a rendu son rapport d'examen préalable contenant plusieurs demandes de modifications et de compléments. Ces demandes ont été prises en compte et le dossier a été soumis, pour la bonne forme, à la DGTL pour un ultime contrôle.
5. Enquête publique (art. 38 LATC). L'enquête publique du PACom a été ouverte du 15 février au 16 mars 2022. Une présentation publique a eu lieu le 17 février 2022 conformément à l'art. 38 LATC. Trois oppositions ont été formulées durant l'enquête.
6. Projet pour adoption par le Conseil général (art. 37 LATC). Tous les opposants ont été entendus conformément à l'art. 40 LATC dans le cadre de séances de conciliation. Ces dernières ont eu lieu le 12 avril 2022. Elles ont fait l'objet de procès-verbaux envoyés pour détermination à chaque participant. Au terme de ces échanges, deux oppositions ont été formellement retirées par écrit.

Conformément à l'art. 42 LATC, la Municipalité résume les oppositions formulées à l'encontre du PACom et de son règlement et soumet au Conseil général des propositions de réponses. Pour prévenir un reproche éventuel selon lequel le résumé des oppositions serait trop succinct ou ne reproduirait pas fidèlement les arguments des opposants, le texte original des oppositions, les procès-verbaux des séances de conciliation ainsi que les déterminations écrites des opposants à ces procès-verbaux sont à la disposition des membres du Conseil général au greffe municipal.

7. OPPOSITIONS RETIREES

| | |
|-----------------|---|
| Opposition n° 1 | Opposant : Pro Natura Vaud Date de l'opposition : 10 mars 2022 Concerne : Règlement |
|-----------------|---|

RESUME DE L'OPPOSITION

L'opposant salue les efforts de la Commune de Bursinel en matière de protection de la nature notamment au niveau de l'article 4.4 qui interdit des plantations d'espèces invasives. Il souhaite toutefois des précisions au sujet des « dépendances » et du « mobilier urbain » autorisés dans la zone de verdure 15 LAT afin de s'assurer du bon usage de cette zone. L'opposant demande également l'ajout d'un article concernant les clôtures qui ne devraient pas empêcher la circulation de la petite faune.

Au terme de la séance de conciliation, Pro Natura Vaud a entendu les arguments avancés par la Municipalité et a levé son opposition par courrier le 19 mai 2022.

| | |
|-----------------|---|
| Opposition n° 2 | Opposant : M. Luc WEHRLE Date de l'opposition : 13 mars 2022 Concerne : Parcelle n° 202 |
|-----------------|---|

RESUME DE L'OPPOSITION

L'opposant conteste le fait que la parcelle n° 202 aujourd'hui affectée à la zone d'habitat individuel soit entièrement affectée en zone de verdure 15 LAT. Il demande que soient restitués, sur cette parcelle déjà équipée, des droits à bâtir avec un indice d'utilisation du sol de 0,3 correspondant à 386 m2 de surface de plancher habitable.

Au terme de la séance de conciliation, M. Luc Wehrle a entendu les arguments avancés par la Municipalité et a levé son opposition par courrier le 5 mai 2022.

8. OPPOSITION MAINTENUE ET PROPOSITION DE REPONSE

| | |
|-----------------|--|
| Opposition n° 3 | Opposante : Mme Eliane BERTINOTTI-ISELY représentée par Me Alain THEVENAZ Date de l'opposition : 15 mars 2022 Concerne : parcelle n° 122 |
|-----------------|--|

RESUME DE L'OPPOSITION

L'opposante conteste le fait qu'une partie de la parcelle n° 122 actuellement affectée à la zone d'habitat individuel soit désormais affectée à la zone de verdure 15 LAT. Elle relève, à titre préalable, que le plan cadastral ne reflète pas exactement l'importance du bâtiment ECA 69 et qu'il y manque le bâtiment ECA B1023. Il convient donc de vérifier que la zone de très faible densité 15 LAT A intègre l'ensemble des bâtiments. L'opposante note que les critères qui ont conduit au choix des parcelles dézonées ne sont pas clairement exposés dans le rapport 47 OAT. Elle demande pourquoi les parcelles n° 346 (Château) ou 121 (Les Tattes) ne font pas l'objet d'un dézonage partiel.

REPONSE A L'OPPOSITION

Principes du dimensionnement de la zone à bâtir pour l'habitation. La parcelle n° 122 est actuellement affectée à la *zone d'habitat individuel* par le plan général d'affectation de Bursinel du 6 juillet 2000. Les changements d'affectation proposés dans le cadre du nouveau PACom se fondent notamment sur les principes suivants :

- Principe n° 1 : le dimensionnement des zones à bâtir. Au sens de l'art. 15 LAT, les zones à bâtir doivent répondre aux besoins prévisibles pour les 15 prochaines années et les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites. Cette disposition est applicable aux zones d'habitation et mixtes ainsi qu'aux zones affectées à des besoins publics. Pour les communes situées en dehors des périmètres de centre ou d'agglomération (mesure A11 PDCn), la réduction des réserves excédentaires ou non justifiées par un besoin public constitue donc une obligation légale. A Bursinel, les besoins prévisibles en matière d'habitation pour les 15 ans à venir sont déjà atteints et toutes les réserves doivent être réduites.
- Principe n° 2 : la localisation des réserves excédentaires. Les réserves excédentaires pour l'habitation ont été localisées via le portail informatique sécurisé mis à disposition par l'Etat de Vaud. La partie nord de la parcelle n° 122 est bel et bien identifiée en qualité de réserve pour l'habitation sur ce portail. Le plan des réserves est figuré en page 16 du rapport d'aménagement (47 OAT).
- Principe n° 3 : le traitement des réserves excédentaires. Ces dernières ont été traitées conformément aux principes contenus dans la fiche d'application édictée par la DGTL intitulée « Comment traiter les zones à bâtir, d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu propices au développement » (version juin 2021). Cette fiche préconise notamment d'« *affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2500 m2 situés au milieu du bâti.* ».

En application des principes exposés ci-dessus, il apparaît que la parcelle n° 122 constitue une réserve excédentaire clairement identifiée dans le bilan et située en dehors du territoire urbanisé. Cette portion de terrain est en nature de jardin planté de plusieurs arbres. Le projet de PACom propose d'affecter ce secteur à la zone de verdure 15 LAT faiblement constructible et qui correspond parfaitement à l'usage du sol.

Plan cadastral. Les données cadastrales qui figurent sur le plan de base fourni par le géomètre datent du 6 septembre 2021. Cette date est mentionnée dans l'encart d'authentification du plan. Le bâtiment ECA B1023 n'était pas inscrit au registre foncier à cette date et c'est pourquoi il ne figure pas sur le plan. Cela dit, après vérification, ce bâtiment est entièrement inclus dans la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A.

En conclusion, le contenu du projet de PACom est conforme au cadre légal applicable et la Municipalité propose de lever cette opposition sans modifier le dossier.

9. CONCLUSIONS

LE CONSEIL GENERAL DE BURSINEL

- vu le préavis municipal n° 3-2022 relatif au PACom
- ouï le rapport de la Commission chargée d'étudier cet objet
- attendu que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DECIDE

1. de lever l'opposition formulée à l'encontre du PACom,
2. d'adopter le PACom et son règlement tels que déposés à l'enquête publique,
3. d'autoriser la Municipalité à entreprendre toute démarche pour mener ce projet à terme et, le cas échéant, à plaider devant toute instance dans cette affaire.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic :
Laurent Crampon

La secrétaire :
Christiane Gerber

