

Direction générale du territoire
et du logement

Avenue de l'Université 5
1014 Lausanne
www.vd.ch/dgtl

Cotes	4201				
Conservation	0	1	2	3	4
7. FEV. 2023					
Copies	Régis				

Municipalité
de la Commune de Bursinel
Route du Village 30
1195 Bursinel

Personne de contact : Adrienne Schneider
T 021 316 17 97
E adrienne.schneider@vd.ch
N/réf. 187223/ASR

Lausanne, le 6 février 2023

Plan d'affectation communal
Analyse du dossier d'approbation

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Nous avons procédé à l'analyse de votre plan d'affectation communal en vue de son approbation.

Lors de celle-ci, nous avons constaté que la prise en compte de certaines demandes émises par différents services dans l'examen préalable du 3 mai 2021 ne répondait pas à leurs attentes.

Domaine de Choisi

Lors de cet examen, nous relevons que le rapport explicatif selon l'art. 47 OAT ne démontrait pas suffisamment la prise en compte des réserves constructibles affectées au logement pour les plans maintenus ainsi que la conformité de ces derniers. Ces demandes étaient formulées de la manière suivantes (p. 5) :

- Vérifier et documenter dans le 47 OAT si les plans maintenus disposent de réserves constructibles affectées au logement. Si oui, réviser les plans. En cas de maintien des plans, développer l'argumentaire dans le rapport explicatif en tenant compte de ce qui précède.
- Démontrer la conformité des plans de détail de manière générale. Dans cette optique, examiner la possibilité de réviser la planification au droit du secteur délimité par le projet de plan partiel d'affectation En Choisi, qui a fait l'objet d'un examen préalable négatif le 11 septembre 2017.

Le rapport explicatif 47 OAT précise désormais si les plans maintenus comprennent des droits à bâtir. Nous constatons toutefois que pour le domaine de Choisi sis sur la parcelle n° 110, les compléments apportés ne sont pas suffisants. En effet, il est fait état d'un potentiel à bâtir pour l'habitation, sans éléments chiffrés et sans démonstration de sa prise en compte dans le bilan de la simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte.

Ainsi, nous réitérons nos demandes formulées dans le cadre de l'examen préalable pour le domaine de Choisi, à savoir de :

- compléter le rapport 47 OAT afin de documenter les réserves constructibles affectées au logement dans le domaine de Choisi.
- démontrer dans le rapport la prise en compte des réserves constructibles du domaine de Choisi dans le bilan de la simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte.

					Cotes
4	3	5	1	0	Conversion
7 F.V. 2023					

En l'absence des compléments et démonstration demandés, la réserve de zone à bâtir d'habitation et mixte présente sur le Domaine En Choisi devra être déclassée en zone agricole 16 LAT.

Zone affectée à des besoins publics

Dans l'examen préalable, nous constatons que le maintien de la zone affectée à des besoins publics sur la parcelle n° 94 n'était pas justifié. Notre demande était formulée de la manière suivante (p. 6) :

- *Développer la justification de la délimitation de la zone à bâtir sur la parcelle 94.*

Bien que le rapport explicatif 47 OAT ait été complété pour justifier de manière générale les besoins en zone affectée à des besoins publics, les justifications escomptées pour la parcelle n° 94 en sont absentes.

Nous réitérons donc notre demande faite dans le cadre de l'examen préalable. En l'absence de justification, la réserve présente sur la partie non bâtie en frange de la parcelle devra être déclassée en zone agricole 16 LAT.

Disponibilité des terrains

Nous constatons que l'article 3.10 du règlement concernant la disponibilité des terrains ne peut pas être approuvé en l'état car il n'est pas conforme au cadre légal. En effet, celui-ci ne respecte pas l'art. 52 al. 2 let. b de la LATC.

Ainsi, nous vous demandons de procéder à la modification dudit article de la manière suivante :

- En application de l'art. 52 LATC, un délai de 12 ans est imparti au propriétaire de la parcelle identifiée sur le plan d'affectation du village pour mettre en valeur son bien-fonds par de nouvelles constructions. Ce délai court dès l'entrée en vigueur du présent PA. En cas de non-respect de ce délai, la Commune procédera à un ~~changement d'affectation~~ **déclassement** ou appliquera les mesures fiscales prévues par l'art. 52 al. 4 et suivants LATC.

Zone d'activités économiques, Secteur Les Converters

Dans l'examen préalable, la DGTL-DIP notait que l'art. 11.1 du règlement (désormais 12.1 dans le dossier pour approbation) ne précisait pas ce qu'est la notion des « activités socio-économiques », et que les activités commerciales étaient listées comme autorisées dans la zone d'activités économiques. Les demandes suivantes étaient formulées (p. 10) :

- *Supprimer (ou préciser) la notion « activités socio-économique » dans l'art. 11.1., al. 1 ;*
- *Supprimer la dernière phrase de l'art. 11.1, al. 1 : « Les activités commerciales, techniques et administratives directement liées aux activités prioritaires sont autorisées ».*

Dans l'art. 12.1 al.1 du règlement, la notion des « activités socio-économiques » est désormais remplacée par celle des « activités économiques », précisant les activités autorisées. La mention des commerces est cependant maintenue.

Selon la DGTL-DIP, la nouvelle formulation de la destination n'est pas conforme à l'objectif de destination selon la stratégie régionale des zones d'activités (SRGZA) en élaboration, ni à la mesure D13 du Plan directeur cantonal (PDCn). En effet, le projet de règlement permettrait de réaliser théoriquement environ 4'000 m² de commerces dans la zone d'activités de 3'000 m², ceci dans une localisation non adaptée à l'implantation d'installations commerciales à forte fréquentation (ICFF) selon la carte du PDCn (aucun type).

Dès lors, il est demandé que le dossier soit modifié ainsi :

- Selon la mesure D13 du PDCn, supprimer les commerces de la destination de la zone d'activités économiques et préciser que les activités socio-économiques sont admises à l'exclusion de commerces.

Patrimoine culturel

Dans l'examen préalable, la DGIP-MS relevait que l'art. 6.3 du règlement ne comprenait pas de distinction entre les différentes mesures de protection des monuments culturels. De même, le terme de « bâtiment » n'était pas approprié au sens de la loi cantonale sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS), désormais loi sur la protection du patrimoine culturel immobilier (LPrPCI). Elle formulait les demandes suivantes (p. 28) :

- *distinguer les différentes mesures de protection au sens de la LPNMS et les monuments culturels - objets protégés par une mesure de protection communale ;*
- *remplacer le terme « bâtiments » par « objets » sur l'ensemble de l'article, vérifier sur l'ensemble du RPACOM.*

La DGIP constate que l'art. 6.3 al. 1 mentionne désormais les objets inscrits à l'inventaire. Mais il manque toutefois la mention des objets classés comme monuments historiques.

De même, la DGIP-MS constate que le terme « bâtiment » a été remplacé par « bâtiment et/ou objet » dans l'ensemble du document, à l'exception des art. 3.8 al. 2 et 6.5. La mention de « bâtiment et/ou objet » n'est pas conforme à la LPrPCI (qui a remplacé la LPNMS).

Le dossier doit donc être modifié selon les demandes suivantes :

- Dans l'art. 3.8 al. 2, remplacer « bâtiments et objets » par « objets » ;
- Dans l'art. 6.3 al. 1, ajouter la mention des objets classés comme monuments historiques ;
- Dans l'art. 6.3, modifier le titre de la sorte « ~~bâtiments et~~ objets du patrimoine bâti » ;
- Dans l'art. 6.3, remplacer « bâtiment » et « bâtiment ou objet » par « objet » selon la demande de la DGIP ;
- Dans l'art. 6.5, remplacer « bâtiments » par « objets ».

Biodiversité

Dans l'examen préalable, la DGE-BIODIV demandait que l'art. 15, al. 1 du règlement (désormais 16.1 dans le dossier pour approbation) soit complété de la manière suivante :

- *Art. 15, alinéa 1 compléter « Surface inconstructible en nature de pré, de jardin ou de parc*

affectée à la préservation d'espaces verts, à savoir :

- *l'arborisation de grande qualité présente au château.*

Nous constatons toutefois que cet article du règlement n'a pas été adapté selon la demande de la DGE-BIODIV.

Le dossier doit donc être modifié selon la demande suivante :

- Dans l'art. 16.1 al. 1, remplacer « faiblement constructible » par « inconstructible » ;
- Dans l'art. 16.1 al.1, ajouter dans la liste « l'arborisation de grande qualité présente au château ».

Les modifications demandées obligeront à procéder à une enquête publique complémentaire, puis à une nouvelle adoption par le Conseil général.

A cet effet, le dossier d'enquête publique devra comprendre uniquement les éléments modifiés et nous sera transmis pour vérification avant enquête.

Nous vous informons que si vous ne procédez pas aux modifications du projet demandées précédemment, nous proposerons à la cheffe du Département des institutions, du territoire et du sport (DITS) de ne pas approuver le plan d'affectation communal soumis pour approbation.

Dans l'attente de votre détermination, nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.



Yves Noirjean
directeur de l'aménagement



Adrienne Schneider
urbaniste

Copie

Plarel SA

DGTL-DIP, I. Reinhardt

DGIP, C. Caulet Cellery

DGE-BIODIV, L. Magnin

Pierre-André Larpin, Chemin du Lignage 15, 1195 Bursinel