



COMMUNE
DE
CONCISE

Réf : 15525

Concise, le 6 mai 2019

Préavis municipal no. 33 /2019

Relatif à la modification du plan général d'affectation

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. CONTEXTE

Le Plan général d'affectation de la Commune de Concise a été mis à l'enquête publique du 23 janvier au 23 février 2018. Il a été présenté au Conseil communal en date du 25 juin 2018 et transmis au Service du développement territorial le 13 juillet 2018 pour approbation.

Suite à l'entrée en vigueur de la nouvelle Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) et de son règlement d'application (RLAT) le 1^{er} septembre 2018, les communes ont l'obligation d'intégrer deux nouvelles dispositions dans leurs plans d'affectation, l'une concernant la disponibilité des terrains et l'autre concernant la plus-value. Dès lors, le SDT, dans son courrier du 28 septembre 2018, demande l'intégration de ces deux dispositions dans le dossier du PGA de la Commune de Concise. Le complément de la disponibilité des terrains exige une enquête publique complémentaire.

Par ailleurs, il se présente l'occasion de répondre à l'opposition de Monsieur Gaille se référant au changement d'affectation des parcelles n°1787 et 1788, qui sont passées de la zone agricole à la zone agricole protégée I (non constructible). L'opposant envisage la réalisation d'une construction agricole dans un proche délai sur ces deux parcelles.

Le présent préavis porte donc sur le dossier de modification du PGA qui introduit les deux dispositions exigées par la nouvelle LATC : disponibilité des terrains et plus-value ainsi que sur la modification du PGA et de son règlement pour la zone agricole protégée I qui ont fait l'objet d'une enquête publique complémentaire du 16 mars au 14 avril 2019.

2. CONTENU DE LA MODIFICATION DU PGA

a) Introduction des dispositions exigées par la nouvelle LATC : disponibilité des terrains et plus-value

La nouvelle Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC) avec son règlement d'application (RALT) sont entrés en vigueur le 1^{er} septembre 2018. Cette Loi introduit des nouvelles dispositions que les Communes doivent intégrer dans leurs plans d'affectation.

La première disposition est régie par l'article 52 LATC, qui prévoit que les communes doivent assurer la disponibilité des terrains pour les parcelles non bâties qui sont affectées à la zone à bâtir. Pour ce faire la Commune introduit dans le règlement un délai de construction de 12 ans pour les parcelles concernées et précise qu'en cas d'inexécution, le terrain sera déclassé ou frappé d'une mesure fiscale. Ces parcelles sont identifiées sur le plan par une pastille rouge.

Voici un extrait du nouvel article :

DISPONIBILITE DES TERRAINS	23.3	al.1 Un délai de construction de 12 ans à dater de la mise en vigueur du plan est imposé pour les parcelles non bâties affectées en zone à bâtir par le plan d'affectation. Les parcelles concernées par cette disposition sont signalées sur le plan. *
NOUVEAU		al.2 À l'échelle du délai de construction, la Municipalité optera soit pour la taxation, soit pour le déclassement sous réserve de l'accord du service en charge du développement territorial. *

La deuxième disposition est régie par les articles 64 LAT et 33 RLAT. Selon l'art. 64 LAT les avantages majeurs résultant des mesures d'aménagement du territoire font l'objet d'une compensation sous la forme de perception d'une taxe sur la plus-value. Selon l'art. 33 RLAT, la Commune doit identifier dans le rapport d'aménagement (47 OAT) les parcelles bénéficiant d'une plus-value sensible résultant des mesures d'aménagement.

b) Modification de la réglementation pour la zone agricole protégée I

La révision du PGA (2018) affecte à la zone agricole protégée I des espaces à vocation de dégagement ou à fortes valeurs paysagères. Il s'agit des secteurs suivants :

- secteur compris dans l'Inventaire fédéral des prairies et pâturages secs (IFP) n°1203,
- secteur « Au Chaffard », caractérisé par une vue de qualité à préserver, laquelle permet d'apercevoir le vallon du ruisseau du Moulin, inscrit à l'Inventaire cantonal des monuments et des sites (IMNS) n°130, ainsi que le pied et la première chaîne du Jura.

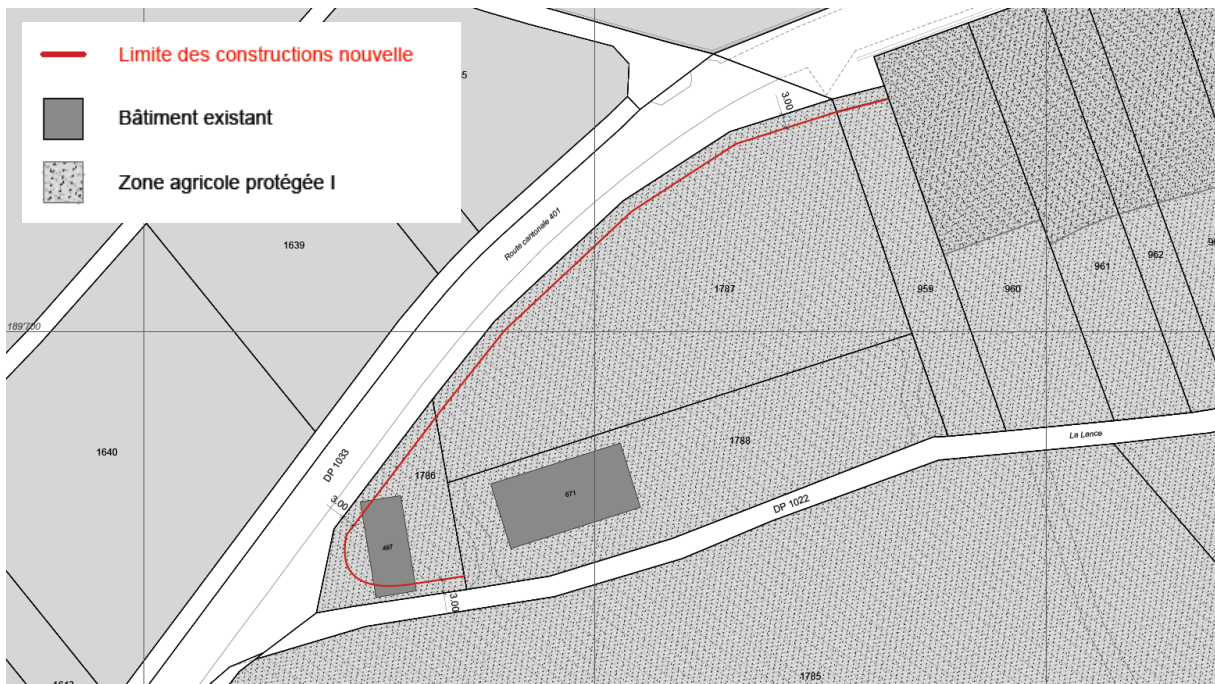
Selon la réglementation de la zone agricole protégée I aucune atteinte ne doit lui être portée (pas d'aménagement, ni construction). Suite à une coordination avec les Services cantonaux il a été décidé d'assouplir cette réglementation, ce qui permet notamment la réalisation des constructions telles que prévues par le projet de M. Gaille. La formulation du nouvel article a été établie en coordination avec le Service du développement territorial et la Direction générale de l'environnement – biodiversité et paysage.

Voici un extrait de cette modification du règlement :

AFFECTATION	16.1	La zone agricole protégée I est destinée à ménager certains espaces agricoles ayant valeur de sites caractéristiques ou de dégagements. Aucune atteinte ne doit lui être portée (pas d'aménagement, ni de construction). *
AUTORISATIONS	16.2	<i>al.1</i> Tout changement de destination d'une construction existante doit au préalable être soumis pour autorisation spéciale du Département cantonal compétent. <i>al.2</i> Les constructions et installations existantes, réalisées légalement, peuvent être transformées, agrandies et reconstruites aux conditions prévues par la LAT. Les nouvelles constructions ne peuvent être autorisées que dans la mesure où elles répondent à un besoin agricole avéré et où elles contribuent à une bonne intégration de l'ensemble. Une attention particulière doit être portée à l'intégration harmonieuse des constructions et installations dans le site, y compris pour les aménagements extérieurs. *
NOUVEAU		
DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT	16.3	DS III.

Simultanément, une nouvelle limite des constructions le long du domaine public (DP) a été définie pour permettre la construction projetée. En effet, selon l'art. 36 de la Loi sur les routes, la distance à l'axe de la chaussée est de 18 mètres. Cette distance a donc été réduite à 3 mètres de distance de la limite parcellaire. Un plan des limites de constructions a été établi et ensuite validé par M. Müller, Voyer des routes de l'arrondissement Nord le 11 janvier 2019.

Voici le plan définissant les nouvelles limites à respecter :



Le dossier de modification du PGA concernant la modification de la zone agricole protégée I a été élaboré en coordination avec les Services cantonaux concernés (Service du développement territorial, Direction générale de l'environnement et Direction générale de la mobilité et des routes) ainsi qu'avec la Commission fédérale pour la protection de la nature et du paysage.

3. COMPOSITION DU DOSSIER ET ACTEURS

Le dossier complet de modification du PGA est composé des documents suivants :

- la modification du PGA et l'introduction du nouvel article du règlement pour la disponibilité des terrains à bâtir (éd. 05.02.2019),
- la modification du PGA et de son règlement pour la zone agricole protégée I (éd. 05.02.2019),
- un extrait du rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT (disponibilité des terrains et parcelles faisant l'objet d'une plus-value),
- la fiche explicative pour la modification du plan général d'affectation.

Conformément à l'article 34 LATC, la modification du PGA a été conduite sous la responsabilité de la Municipalité de Concise en coordination avec :

- la commission d'urbanisme de Concise,
- la population qui a été consultée dans le cadre de l'enquête publique,
- les représentants du SDT.

Le dossier a été établi par le bureau Plarel SA, architectes et urbanistes associés à Lausanne. Le plan cadastral a été fournis par le bureau Jaquier et Pointet SA, géomètres officiels à Yverdon-Les-Bains.

4. PROCEDURE

Le dossier a été soumis à l'enquête publique complémentaire, conformément à l'article 20 RLAT, du 16 mars au 14 avril 2019. Cette dernière a soulevé 7 oppositions, dont 5 oppositions portent sur le PGA soumis à l'enquête publique du 23 janvier au 23 février 2018. Elles ne portent donc pas sur les objets soumis à l'enquête publique complémentaire du 16 mars au 14 avril 2019. Seules deux oppositions et un alinéa d'une troisième opposition portent sur des objets soumis à l'enquête publique complémentaire. Par contre, pour une raison de transparence, toutes les oppositions sont listées dans le présent préavis.

Conformément à l'art. 40 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), la Municipalité a invité tous les opposants pour des séances de conciliation afin de leur expliquer les actions entreprises dans le cadre de l'addenda des dispositions concernant la disponibilité des terrains et de la plus-value, ainsi que dans le cadre de la modification de la zone agricole protégée I. Pour les oppositions qui portent sur le PGA mis à l'enquête publique en 2018, il s'agit d'expliquer aux opposants que dans le cadre de l'enquête publique complémentaire seuls les objets soumis à la présente enquête sont opposables.

5. PROPOSITIONS DE REPONSES AUX OPPOSITIONS FORMULEES DURANT L'ENQUETE PUBLIQUE DU 16 MARS AU 14 AVRIL 2019

1. RÉSUMÉ DE L'OPPOSITION DU 2 AVRIL 2019 DE MONSIEUR ET MADAME HIRT BERNARD ET ROSELINE

Opposition à l'application de l'article 23.3 « Disponibilité des terrains » pour la parcelle 250. L'obligation de bâtir cette parcelle dans les 12 ans portera à une diminution des derniers espaces verts de la Commune.

PROPOSITION DE REPONSE

L'article 52 LATC, en vigueur depuis le 1^{er} septembre 2018, prévoit que les communes doivent assurer la disponibilité des parcelles non bâties qui sont affectées à la zone à bâtir.

Pour que le PGA soit conforme à cette disposition de la LATC il a été nécessaire d'intégrer dans le règlement du PGA un article imposant un délai de construction de 12 ans à dater de la mise en vigueur du plan. Les parcelles concernées par cette disposition ont été identifiées sur le plan.

La parcelle n°250 est affectée à la zone à bâtir et actuellement non bâtie, légalement la disponibilité du terrain doit être garantie.

Conformément à l'art. 40 LATC, Mme et M. Hirt ont été rencontrés par les représentants de la commune le 12 avril 2019 pour une séance de conciliation. Suite aux explications fournies, les opposants ont communiqué qu'ils renoncent à poursuivre leur opposition en date 16 avril 2019.

2. RÉSUMÉ DE L'OPPOSITION DU 9 AVRIL 2019 DE MADAME ANDREY CLAIRE-SYBILLE

Opposition à l'attribution de certaines parcelles en zone constructible, ce qui est en contradiction avec la protection du patrimoine.

PROPOSITION DE REPONSE

Cette opposition porte sur le PGA soumis à l'enquête publique du 23 janvier au 23 février 2018. Elle ne porte pas sur les objets soumis à l'enquête publique complémentaire du 16 mars au 14 avril 2019 et ne doit donc pas être traitée dans la présente procédure.

Conformément à l'art. 40 LATC, la Municipalité a invité Mme Andrey à une séance de conciliation le 10 mai 2019 pour laquelle elle n'a pas confirmé sa présence.

3. RÉSUMÉ DE L'OPPOSITION DU 10 AVRIL 2019 DE MADAME JOBE CAMILLE

Opposition à l'affectation de la parcelle n°118 à la zone de village I qui serait en contradiction avec le fait que le bâtiment ne présente pas d'intérêt particulier du point de vue architectural et du fait que les parcelles n°130 et 131 ne sont pas affectées à la zone de village I.

PROPOSITION DE REPONSE

La zone de village I a été définie selon le tissu villageois historique. Elle tient compte du périmètre protégé ISOS et des bâtiments classés au recensement architectural. C'est ainsi que certains secteurs anciennement affectés à la zone de périphérie du village ancien passent en zone de village I.

Cette opposition porte sur le PGA soumis à l'enquête publique du 23 janvier au 23 février 2018. Elle ne porte pas sur les objets soumis à l'enquête publique complémentaire du 16 mars au 14 avril 2019 et ne doit donc pas être traitée dans la présente procédure.

Conformément à l'art. 40 LATC, la Municipalité a invité Mme Jobé à une séance de conciliation le 10 mai 2019 à laquelle elle n'a malheureusement pas pu participer. Suite aux explications fournies par téléphone, Mme Jobé a retiré son opposition par courrier daté du 17 mai 2019.

4. RÉSUMÉ DE L'OPPOSITION DU 11 AVRIL 2019 DE MADAME DELACRÉTAZ PERRIN RAYMONDE ET MONSIEUR PERRIN WILLY

Opposition à l'affectation de la parcelle n°90 en zone agricole et non en zone à bâtir.

Opposition au fait que l'article n°50 de la LATC « zones spéciales » n'a pas été pris en considération dans la révision du PGA.

PROPOSITION DE REPONSE

Cette opposition porte sur le PGA soumis à l'enquête publique du 23 janvier au 23 février 2018. Elle ne porte pas sur les objets soumis à l'enquête publique complémentaire du 16 mars au 14 avril 2019 et ne doit donc pas être traitée dans la présente procédure.

Conformément à l'art. 40 LATC, Mme Delacrétaz Perrin et M. Perrin ont été rencontrés par les représentants de la Commune le 10 mai 2019 pour une séance de conciliation.

5. RÉSUMÉ DE L'OPPOSITION DU 12 AVRIL 2019 DE MONSIEUR MOULIN SERGE ET COSIGNATAIRES

1. Opposition aux articles proposés du règlement :

Art. 3.6 al.2 hauteurs

Art. 8.6 al.1 architecture

Art. 8.7 al.4 toiture

Art 9.2 al.2 capacité constructive

Art. 9.8 al.3, al.4 toiture

2. Opposition à l'article 23.3 « disponibilité des terrains »

L'application de cet article est liée au plan y relatif avec la représentation de points rouges placés arbitrairement sur des parcelles énumérées dans le document d'enquête.

PROPOSITION DE REPONSE

L'opposition n° 1 porte sur le PGA soumis à l'enquête publique du 23 janvier au 23 février 2018. Elle ne porte pas sur les objets soumis à l'enquête publique complémentaire du 16 mars au 14 avril 2019. Pour cette raison elle ne doit pas être traitée dans la présente procédure.

Pour ce qui concerne l'opposition n°2, l'article 52 LATC, en vigueur depuis le 1^{er} septembre 2018, prévoit que les communes doivent assurer la disponibilité des parcelles non bâties qui sont affectées à la zone à bâtir.

Pour que le PGA soit conforme à cette disposition de la LAT il a été nécessaire d'intégrer dans le règlement du PGA un article imposant un délai de construction de 12 ans à dater de la mise en vigueur du plan. Les parcelles concernées par cette disposition, identifiées sur le plan par une pastille rouge, sont toutes les parcelles affectées à la zone à bâtir qui sont actuellement libres de toute construction.

Cette opposition ne justifie aucune modification des documents soumis à l'enquête publique complémentaire.

Conformément à l'art. 40 LATC, les opposants ont été rencontrés par les représentants de la Commune le 10 mai 2019 pour une séance de conciliation.

6. RÉSUMÉ DE L'OPPOSITION DU 12 AVRIL 2019 DE MONSIEUR MOULIN SERGE ET CONSORTS

Opposition à l'affectation et la réglementation des lieux-dits, Clos-Marcand et Champ du Village dans les périmètres d'inventaire ISOS 2 et 3 et dans le relevé d'inventaire d'échappées EE V ainsi qu'à l'enquête publique complémentaire (si les lieux-dits mentionnés ne doivent pas être constructibles ils ne devraient également pas être concernés par la disponibilité des terrains).

PROPOSITION DE REPONSE

L'opposition porte sur le PGA soumis à l'enquête publique du 23 janvier au 23 février 2018. Elle ne porte pas sur les objets soumis à l'enquête publique complémentaire du 16 mars au 14 avril 2019 et ne doit donc pas être traitée dans la présente procédure.

Pour ce qui concerne l'opposition à l'article 23.3 « Disponibilité des terrains ».

L'article 52 LATC, en vigueur depuis le 1^{er} septembre 2018, prévoit que les communes doivent assurer la disponibilité des parcelles non bâties qui sont affectées à la zone à bâtir.

Pour que le PGA soit conforme à cette disposition de la LAT il a été nécessaire d'intégrer dans le règlement du PGA un article imposant un délai de construction de 12 ans à dater de la mise en vigueur du plan. Les parcelles concernées par cette disposition, identifiées sur le plan par une pastille rouge, sont toutes les parcelles affectées à la zone à bâtir qui sont actuellement libres de toute construction.

Cette opposition ne justifie aucune modification des documents soumis à l'enquête publique complémentaire.

Conformément à l'art. 40 LATC, les opposants ont été rencontrés par les représentants de la Commune le 10 mai 2019 pour une séance de conciliation.

7. RÉSUMÉ DE L'OPPOSITION DU 12 AVRIL 2019 DE MONSIEUR FRICHE ECKART

1. Opposition à l'introduction de l'article 23.3 « disponibilité des terrains » : les parcelles n°250 et 869 sont répertoriées sur le plan concernant la disponibilité des terrains, mais ne sont pas listées dans le tableau « parcelles faisant l'objet d'une plus-value ».
2. Opposition à la modification du PGA pour la zone agricole protégée : l'opposant est étonné du fait que la Municipalité ait trouvé une solution pour le projet de Monsieur Gaille alors que cela n'a pas été le cas pour les autres opposants au PGA mis à l'enquête publique du 23 janvier 2018 au 23 février 2018.

PROPOSITION DE REPONSE

1. Il est important de comprendre que la disposition concernant la disponibilité des terrains et la disposition concernant la plus-value découlent toutes deux de la nouvelle LATC, mais elles sont distinctes et indépendantes l'une de l'autre.

« Disponibilité des terrains »

L'article 52 LATC, en vigueur depuis le 1^{er} septembre 2018, prévoit que les communes doivent assurer la disponibilité des parcelles non bâties qui sont affectées à la zone à bâtir.

Pour que le PGA soit conforme à cette disposition de la LATC, il a été nécessaire d'intégrer dans le règlement du PGA un article imposant un délai de construction de 12 ans à dater de la mise en vigueur du plan. Les parcelles concernées par cette disposition qui ont été identifiées sur le plan sont toutes les parcelles affectées à la zone à bâtir, mais qui ne sont pas bâties. C'est bien le cas pour les parcelles n°250 et 869.

« Compensation de la plus-value »

L'article 33 RLAT, en vigueur depuis le 1^{er} septembre 2018, prévoit que les parcelles bénéficiant d'une plus-value sensible résultant des mesures d'aménagement sont listées dans le rapport d'aménagement 47 OAT.

Pour la parcelle n°250 le nouveau PGA n'implique pas une augmentation des droits à bâtir. En effet cette parcelle - qui était partiellement constructible dans le PGA de 1980 - reste partiellement constructible dans le nouveau PGA.

Par contre, la parcelle n° 869, qui n'était par constructible dans le PGA de 1980 (absence de périmètre de construction) est désormais constructible. Par conséquent cette parcelle est effectivement au bénéfice d'une plus-value et doit être ajoutée dans la liste du rapport 47 OAT.

De toute manière, la liste reportée dans le 47 OAT demeure une information à titre indicatif, car il appartiendra au Canton en temps voulu d'appliquer cette disposition et d'en définir les modalités.

2. Suite aux oppositions résultantes de l'enquête publique du PGA qui s'est déroulée du 23 janvier 2018 au 23 février 2018, la Municipalité a tenté d'œuvrer en faveur de tous les opposants. Les dispositions cantonales pour les demandes relatives à l'affectation de nouvelles zones sont très claires : une emprise sur les surfaces agricoles doit être justifiée par un enjeu majeur.

Pour rappel, dans son opposition du 23 février Monsieur Frische demandait que la parcelle n°864, partiellement affectée à la zone agricole et viticole, soit affectée à la zone à bâtir. A ce sujet la Municipalité avait donné la réponse suivante :

« La Municipalité a tenté à plusieurs reprises de légaliser le statut de ces bâtiments existants « coupés » en deux, à cheval entre la zone à bâtir et la zone agricole. Cependant, le SDT dans son courrier du 8 juillet 2016 a exigé le maintien du statu quo, du fait que cette action engendrerait une emprise sur les surfaces d'assolement, ce qui n'est pas envisageable. En effet, selon l'article 30 OAT *« des surfaces d'assolement ne peuvent être classées en zone à bâtir que lorsqu'un objectif que le Canton estime important ne peut pas être atteint judicieusement sans recourir aux surfaces d'assolement ; et lorsqu'il peut être assuré que les surfaces sollicitées seront utilisées de manière optimale selon l'état des connaissances »*. ».

Pour le projet de Monsieur Gaille, différentes possibilités ont été évaluées mais aucune ne s'est révélée adéquate. Pour cette raison, après concertation avec le Canton et la Confédération, la solution d'adapter la réglementation de la zone agricole protégée I pour que le projet soit réalisable à cet endroit a été retenu comme la plus pertinente.

La présente opposition à la modification de la zone agricole protégée ne présente aucun élément pouvant remettre en cause la destination de cette zone et les dispositions qui lui sont liées.

Cette opposition ne justifie aucune modification des documents soumis à l'enquête publique.

Conformément à l'art. 40 LATC, M. Frische a été rencontré par les représentants de la Commune le 10 mai 2019 pour une séance de conciliation.

6. CONCLUSION

Ainsi, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

- vu le préavis municipal n°32/2019 relatif à la modification du plan général d'affectation ainsi qu'à son addenda qui ont fait l'objet d'une enquête publique du 16 mars au 14 avril 2019,
- ouï le rapport de la Commission chargée d'étudier cet objet,
- attendu que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

de voter le décret suivant :

LE CONSEIL COMMUNAL DE CONCISE :

1. adopte la modification au Plan général d'affectation concernant la disponibilité des terrains,
2. adopte la modification du Plan général d'affectation et de son règlement pour la zone agricole protégée I,
3. lève les oppositions formulées à l'encontre du Plan général d'affectation et son règlement durant l'enquête publique,
4. autorise la Municipalité à entreprendre toute démarche pour mener ce projet à terme et, le cas échéant, à plaider devant toute instance dans cette affaire.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 6 mai 2019.

Municipal responsable : Patrick Jaggi

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :


Patrick Jaggi



Le Secrétaire :


Paolo Migliorini