



Concise, le 26 février 2024

COMMUNE
DE
CONCISE

Réf : 16862

**Préavis no. 34 relatif au fractionnement de la parcelle communale
no. 1757 et de sa vente en vue de la réalisation d'un projet de
transformation incluant la création de 3 appartements et des
places de parc s'y rapportant**

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les conseillers,

Par la présente, la Municipalité vous soumet son préavis concernant le projet de vente de la parcelle no. 1757, située au Chaffard no. 3 d'une superficie de 1501 m² avant fractionnement, soit environ 867 m² après le fractionnement (la surface vendue correspond à une superficie de 634 m²), à M. Thierry de Pourtalès, actuel propriétaires des parcelles no. 1754 et 1755.

1. Préambule

Le projet envisagé par M. de Pourtalès consiste en la rénovation d'un bâtiment existant pour la création de 3 appartements de haut standing, ainsi que l'aménagement de places de parc. Le préavis de la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP) est favorable à ce projet, compte tenu que cette rénovation prévoit la conservation de structures patrimoniales, une attention particulière aux détails architecturaux et à l'adaptation environnementale du site.

Le projet de création d'un parking, dont le nombre de places doit répondre aux normes VSS et règlementaires, conduira à démanteler le local USL et les WC publics jouxtant la bâtisse de M. De Pourtalès, située au Chaffard 3. D'autres raisons nous amènent à démonter ces installations : des fenêtres en façade existent sur la façade Est, et le local les dissimule, ce qui s'avère problématique d'un point de vue architectural mais également du point de vue du respect de la note 2 du classement architectural de la bâtisse.

La création d'un nouveau local pour l'USL, en compensation du local voué à la démolition, fera l'objet d'un futur projet qui sera soumis à l'approbation du Conseil communal. Il en ira de même pour remplacer les WC publics à proximité de l'emplacement actuel.

2. Conditions de la vente

La Municipalité a négocié avec l'acquéreur potentiel les conditions suivantes :

- Prix de vente : 150'000 CHF
- Les frais relatifs au fractionnement de la parcelle (géomètre, Registre foncier) sont à la charge de l'acquéreur

- Engagement de réaliser le projet dans un délai de 5 ans suivant l'acquisition.
- Respect des normes architecturales conformément à la législation cantonale et communale en vigueur, incluant l'utilisation de matériaux et techniques spécifiques pour préserver l'intégrité architecturale et historique du bâtiment.
- Les frais relatifs au démontage du local dépôt de l'USL et des WC sont à la charge de la Commune.
- Le démontage du local intervient une fois le permis de construire délivré
- La remise en état du sol situé sous le bâtiment, le local USL, est à la charge de l'acquéreur

3. Avantages pour la commune

- Valorisation d'une parcelle actuellement sous-utilisée.
- Augmentation de l'offre de logements de qualité répondant à une demande existante.
- Génération de revenus fiscaux supplémentaires pour la commune.
- Valorisation du patrimoine bâti tout en restant en adéquation avec les problématiques de parcage pour des usages privés, sur le terrain du propriétaire.

4. Consultations et approbations nécessaires

Le projet a été soumis au service cantonal des monuments historiques (DGIP) et a reçu un avis favorable, soulignant l'intégration réussie des exigences patrimoniales et environnementales dans le projet. Le rapport de la DGIP daté du 24 janv. 2024 est annexé au présent préavis.

En termes d'aménagement, la parcelle faisant l'objet du présent préavis se situe dans une zone régie par le règlement du plan partiel d'affectation « PPA Les Rives ». L'affectation de la parcelle vouée au fractionnement et à la vente est en partie située en zone « aire de jeux et de verdure ». Si cette affectation écarte théoriquement la possibilité d'un aménagement de places de parc, comme le prévoit l'avant-projet fourni par M. de Pourtalès (cf. plan ci-annexé des places de stationnement prévues), il convient néanmoins de prendre en considération que le terrain était goudronné quelques décennies avant que le plan partiel d'affectation n'entre en vigueur. La Municipalité envisage dès lors d'entrer en matière sur une dérogation envisagée par l'acquéreur.

La réalité du terrain n'a donc pas été prise en compte dans le cadre de l'aménagement approuvé le 21 août 1998, ce qui est regrettable, en particulier si l'on tient compte du fait que la Commune tolère elle-même depuis lors le stationnement de véhicules sur la parcelle no. 1757 en dépit de l'affectation, qui est donc en partie en zone « aire de jeux et de verdure ».

En finalité, nous souhaiterions profiter de ce projet pour envisager une réflexion plus globale sur un futur changement de l'affectation de la parcelle, soit la superficie de 867 m² qui resterait propriété de la Commune, dans le cadre d'une prochaine révision du plan partiel d'affectation « PPA Les Rives ». Révision qui serait à envisager prochainement s'il on tient prendre acte du fait que nous avons largement dépassé les 20 ans d'existence du règlement actuel, en question ici. Une correspondance avec la réalité du terrain serait donc à prévoir de sorte que le parking En Chaffard soit mis aux normes.

5. Conclusion et recommandations

Sur la base des éléments exposés ci-dessus, la Municipalité recommande au Conseil Communal d'approuver la vente de la parcelle no. 1757 selon les conditions décrites, et d'autoriser l'Exécutif à signer l'acte de vente et à valider le projet de fractionnement. Nous restons à votre entière disposition pour tout complément d'information et une présentation plus détaillée du projet aux commissions en charge de l'étude du présent objet, respectivement au Conseil communal dans son ensemble à l'occasion de sa prochaine séance.

Municipal responsable : Monsieur Claude Jäggi

Conclusion

En conséquence, la Municipalité demande au Conseil communal de prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE CONCISE, vu le préavis de la Municipalité, ouï le rapport de ses commissions, considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

Décide :

Article premier : d'autoriser la Municipalité le fractionnement et la vente de la parcelle no. 1757 à M. Thierry de Pourtalès au prix et aux conditions exposées ci-avant

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :



Claude Jäggi



Le Secrétaire :



Paolo Migliorini

Annexes :

- Plan de la parcelle no. 1757 (surface promise à la vente)
- Plan de parcage
- Rapport de la DGIP
- Projet de fractionnement du bureau Jaquier-Pointet



Bien que ces renseignements aient été recueillis avec soin, aucune garantie n'est donnée quant à l'exactitude de ce plan.

RE: Concise, Au Chauffard 1

de : **Clavel Bertrand** <bertrand.clavel@vd.ch >

a : **de Pourtalès Thierry** <thierry.depourtales@bluewin.ch >, **claude.jaggi@concise.ch** <

claude.jaggi@concise.ch >, **constructions@concise.ch** <constructions@concise.ch >

cc : **t.depourtales** <promopsa@bluewin.ch >

date : 20 déc. 2023, 14:42:12

sujet : RE: Concise, Au Chauffard 1

pièce jointe :

- image001.gif
-

Monsieur,

La Direction générale des immeubles et du patrimoine, Division monuments et sites (DGIP-MS) a bien reçu votre demande du 15.12.2023 et vous en remercie. Celle-ci vous transmet ci-après son examen préalable :

Version des plans :

12.12.2023

Bases légales :

Objet ECA 251 : classé monument historique au sens des art. 25 à 38 LPrPCI

Référence texte de loi : [prestations.vd.ch/pub/blv-publication/accueil](https://www.prestations.vd.ch/pub/blv-publication/accueil)

Valeur patrimoniale :

Recensement architectural :

Objet ECA 251 : note 2

Site : note 2

Informations complémentaires :

www.recensementarchitectural.vd.ch

www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/monuments-et-sites/

RE: Concise, Au Chauffard 1

de : **Clavel Bertrand** <bertrand.clavel@vd.ch >
a : **de Pourtalès Thierry** <thierry.depourtales@bluewin.ch >
cc : **constructions@concise.ch** <constructions@concise.ch >
date : 24 janv. 2024, 15:30:56
sujet : RE: Concise, Au Chauffard 1
pièce jointe :

- image001.gif
-

Monsieur,

Merci pour ces explications dont la DGIP-MS a pu prendre bonne note. La question principale restant toutefois la mise en œuvre de ces éléments selon le dessin de la charpente (chevrons), un suivi de la DGIP-MS / collaboration avec la DGIP-MS tout au long du chantier permettra d'effectuer ces derniers réglages en temps voulu.

Ainsi, en l'état, les plans tels que transmis en date du 11 janvier dernier n'appellent pas d'autre remarque de la part de la DGIP-MS et peuvent donc, à ses yeux, 'continuer leur chemin' dans le processus d'élaboration du projet avant l'enquête publique. Je laisse le soin à la Commune de Concise qui nous lit en copie de vous guider pour ces prochaines étapes.

Je me tiens naturellement à disposition et vous remercie pour cette précieuse collaboration.

Veillez recevoir, Monsieur, mes meilleures salutations.



Bertrand Clavel – Conservateur des monuments et des sites

Département de l'économie, de l'innovation, de l'emploi et du patrimoine - DEIEP

Direction générale des immeubles et du patrimoine - DGIP

Direction de l'archéologie et du patrimoine - DAP / Monuments et sites

Place de la Riponne 10, 1014 Lausanne

T +41 21 316 86 75

bertrand.clavel@vd.ch - www.vd.ch/dgjp

-

absent le mercredi

De : de Pourtalès Thierry <thierry.depourtales@bluewin.ch>

Envoyé : vendredi, 12 janvier 2024 08:31

À : Clavel Bertrand <bertrand.clavel@vd.ch>

Objet : Re: Concise, Au Chauffard 1

Cher Monsieur,

Je vous remercie pour votre réponse rapide.

Je vais compléter la surface de panneaux solaires et je vous confirme qu'ils seront posés sur la tuile et d'une teinte similaire à celle-ci.

Concernant les deux velux situés sur la la demi-coupe, ils sont en effet un peu différent en façade qu'en plan, nous devons les régler avec la charpente.

J'ai finalement placé le velux Est à l'axe du percement de la fenêtre située en dessous, mais cela n'est peut-être pas relevant, l'un étant en façade et l'autre en toiture.

Concernant leur taille, ces pièces sont calculées en surface selon le calcul que vous cité. Je dois donc passer avec un taille de velux supérieur, mais je pense que cela devrait être très peu perceptible, les pans de toiture et les pentes étant différents.

Dans l'attente de vos nouvelles, veuillez recevoir mes meilleures salutations.

Thierry de Pourtalès

Arch. SIA dipl. EPFL

Le 11 janv. 2024 à 17:48, de Pourtalès Thierry <thierry.depourtales@bluewin.ch> a écrit :

Cher Monsieur,

Suite à l'entretien que nous avons eu sur place mercredi, je vous transmets comme convenu les plans avec les éléments corrigés dont nous avons parlé.

Au niv 0, j'ai finalement repris votre idée en conservant un partie du mur de l'ancienne façade sud qui ferme la cuisine et ou cela est possible, je vais essayer de le conserver comme garde-corps. Je pense cela intéressant et révélateur de l'ancienne façade.

En façades nord et sud, j'ai modifié les velux afin d'aller dans votre direction. L'effet est je pense très positif.

En façades Est et Ouest, la solution un velux est, je pense la plus intéressante.

Pour la façade nord, je dois mettre des velux 55/98 sur le fronton pour des raisons de surface de jour et de vie dans ces deux chambres, mais je pense que c'est envisageable, la toiture étant clairement différente que le grand pan de toiture. Je vous demande d'aller dans mon sens s'il vous plaît.

Dans l'attente de vos nouvelles, veuillez recevoir mes meilleures salutations.

Thierry de Pourtalès

Arch. SIA dipl. EPFL

<24.01.11 façade Est.pdf>

<24.01.11 façade nord.pdf>

<24.01.11 façade ouest.pdf>

<24.01.11 façade sud 1.pdf>

<24.01.11 façade sud.pdf>

<24.01.11 niv +1.pdf>

<24.01.11 niv +2.pdf>

<24.01.11 niv 0.pdf>

<24.01.11 plans situation 1:200.pdf>

<24.01.11 plans situation 1:500.pdf>

Le 20 déc. 2023 à 14:42, Clavel Bertrand <bertrand.clavel@vd.ch> a écrit :

Monsieur,

La Direction générale des immeubles et du patrimoine, Division monuments et sites (DGIP-MS) a bien reçu votre demande du 15.12.2023 et vous en remercie. Celle-ci vous transmet ci-après son examen préalable :

Version des plans :

12.12.2023

Bases légales :

Objet ECA 251 : classé monument historique au sens des art. 25 à 38
LPrPCI

Référence texte de loi : prestations.vd.ch/pub/blv-publication/accueil

Valeur patrimoniale :

Recensement architectural :

Objet ECA 251 : note 2

Site : note 2

Informations complémentaires :

www.recensementarchitectural.vd.ch

Inventaire des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) :

Echappée dans l'environnement II : « *Prés et vergers dégagant la silhouette du périmètre inférieur du côté occidental dominé par un coteau de vignes* »

Catégorie d'inventaire : ab

Objectif de sauvegarde : a

Élément individuel 0.0.6: « *Maison de maître avec loggia à pilier toscan, datée 1818, 1re m. 18e s., ferme et ruraux, bordée d'un parc, 18e–19e s.* »

Objectif de sauvegarde : A

Informations complémentaires :

<https://www.bak.admin.ch/bak/fr/home/baukultur/isos-und-ortsbildschutz.html>

Recensement des parcs et jardins historiques de la Suisse, canton de Vaud (ICOMOS)
:

Ce recensement relève l'intérêt du jardin n°110-3 et en précise les qualités intrinsèques.

Informations complémentaires :

<https://www.icomos.ch/fr/workinggroup/gartendenkmalpflege/projets-informations/informations-importants/>

Bref historique ou éléments remarquables :

Dès l'origine, la maison de maître voisine, édifiée probablement dans la première moitié du XVIIIe siècle, s'accompagne d'une dépendance, située à l'est de la cour, abritant le logement du fermier avec grange, étable et grenier, visible sur le plan cadastral de la commune levé en 1714. Des transformations ont été entreprises au début du XIXe siècle (vers 1812, selon le registre cadastral). Mention de « logements » ajouté au registre vers 1923 ou 1930, puis désigné comme « Habitation et rural ».

Suivi de la demande :

La DGIP-MS a procédé à une visite de l'objet cité en titre le 05.12.2023. Suite aux échanges avec M. De Pourtalès, des modifications ont été apportées et ont débouché sur la présente demande.

Examen préalable :

Le projet consiste en l'aménagement de trois appartements dans le volume existant.

La DGIP-MS tient dans un premier temps à saluer les intentions de projet qui visent, par un programme adapté et une volonté de conservation remarquable, à s'implanter de manière proportionnée dans le volume de l'ancien rural.

La structure porteuse, c'est-à-dire les murs, la charpente et ses supports sont prévus conservés. En façades, les interventions sont limitées au strict nécessaire et permettent de conserver la lecture de celles-ci. Les éléments de second-œuvre tels que les portes de granges seraient maintenus dans leur forme et leur fonction.

La DGIP-MS émet les conditions suivantes :

Structure :

- Au rez-de-chaussée, l'amorce du mur de l'ancienne façade devra être conservée – à minima de la même profondeur que le meuble de cuisine – dans les appartements situés à l'est et au milieu du rural.
- Les nouveaux planchers devront être exécutés en bois.
- Les contraintes liées à la sécurité incendie, notamment, devront être intégrées au plus tôt dans le processus de développement des détails du projet.

Façades :

- La démolition du haut du mur pignon de la façade sud peut être admise par la DGIP-MS. Le système de bardage ajouré / clairevoies permet de dissimuler l'impact des larges vitrages exécutés en retrait, ce qui est à saluer. Le nombre ainsi que les proportions de ces éléments en bois seront à déterminer d'entente avec la DGIP-MS.
- La sécurisation des hauteurs des contre-cœurs peut être obtenue par l'ajout d'un élément fin en serrurerie – type fer plat complété, au besoin, en partie basse par un barreaudage vertical ou un treillis – de teinte mate s'intégrant mieux au bâtiment et à ses abords (inox ou verre à proscrire).
- Les nouvelles fenêtre devront être en bois massif d'apparence naturelle ou similaire à celles de la maison de maître et pourvues de divisions (châssis

munis de petit-bois selon le dessin des partitions traditionnelles et placés à minima à l'extérieur du vitrage avec intercalaires). Les menuiseries devront être les plus fines possible. Les détails seront à transmettre préalablement à la DGIP-MS pour validation.

- La structure du vitrage exécuté en retrait de la porte de grange devra être en bois ou en serrurerie fine et mate.
- La question des enduits extérieurs devra être étudiée à l'aide d'un expert en crépis anciens.
- La teinte des volets devra être similaire à la teinte ancienne ou semblable à celle de la maison de maître.

Toiture :

- Le nombre de fenêtres à châssis rampant devra être revu à la baisse ou leur taille en première rangée réduite (66/118cm, par exemple). Ce point sera à définir d'entente avec la DGIP-MS avant la mise à l'enquête du projet.
- Sur le pan ouest, la taille et l'écartement des deux fenêtres à châssis rampant sera également à définir de concert avec la DGIP-MS.
- Il est pris note que les tuiles seront semblables à celles de la maison de maître attenante et que les panneaux solaires, qui peuvent être déposés sur tuiles selon la DGIP-MS, seront de teinte ocre.
- Il est également pris note que l'isolation sera exécutée entre chevrons. Les détails des avant-toits se devront d'être le plus fins possible (virevents à crémaillère nécessaires).

Aménagements extérieurs :

- Côté rue, la lecture de la façade ne devra pas être « découpée » par des rangées de végétation. De plus, le traitement minéral du sol devant chaque entrée devra rester, dans les grandes lignes, proportionnel à la largeur de chacune d'entre elles.

La démolition du dépôt ECA 512 est encouragée par la DGIP-MS (note *7*, objet altérant le site).

Conclusion :

L'avant-projet tenant compte des demandes susmentionnées pourra faire l'objet d'une autorisation de la DGIP-MS lors de la demande de permis. Des échanges avec celle-ci devront avoir lieu avant cette demande, notamment pour la question des percements en toiture. Toute autre modification substantielle devra être soumise pour examen préalable complémentaire auprès de la DGIP-MS.

Les déterminations de l'autorité communale et des éventuelles autres autorités cantonales concernées demeurent réservées.

Nous nous tenons naturellement à disposition pour toute éventuelle question ou remarque et vous prions d'agréer, Monsieur, nos meilleures salutations.

 **Bertrand Clavel** – Conservateur des monuments et des sites

Département de l'économie, de l'innovation, de l'emploi et du patrimoine - DEIEP

Direction générale des immeubles et du patrimoine - DGIP

Direction de l'archéologie et du patrimoine - DAP / Monuments et sites

Place de la Riponne 10, 1014 Lausanne

T +41 21 316 86 75

bertrand.clavel@vd.ch - www.vd.ch/dgip

absent le mercredi

De : de Pourtalès Thierry <thierry.depourtales@bluewin.ch>

Envoyé : vendredi, 15 décembre 2023 17:00

À : constructions@concise.ch; claud.jaggi@concise.ch; Clavel Bertrand <bertrand.clavel@vd.ch>

Cc : t.depourtales <promopsa@bluewin.ch>

Objet : Concise, Au Chauffard 1

Concise, ECA 251, note *2* MH

Madame, Monsieur,

Suite à la visite sur place avec le représentant du DGIP-MS, Monsieur Bernard Clavel, nous avons pris note de ses premières prises de position et adapté le projet dans le sens de nos discussions.

Comme demandé par Monsieur Bernard Clavel, représentant du DGIP-MS, nous transmettons en annexe en PDF A3 le dossier complet préalable du projet, afin d'obtenir le préavis formel du DGIP-MS et de la Commune de Concise.

Dès que nous aurons formellement ces préavis, nous pourrions entamer la mise à l'enquête définitive.

Concernant le dossier déposé, il est important de noter que :

- les petites tuiles de la toiture seront les mêmes que celles posées sur Au Chauffard 3, selon la requête du DGIP-MS
- les panneaux solaires seront posés sur les tuiles, mais auront la couleur des tuiles
- que les murs seront refaits à la chaux, de la même façon que ceux de Au Chauffard 3
- les tailles seront peintes à la chaux selon ce qui nous a été indiqué de faire à Au Chauffard 3
- les ferblanteries seront en cuivre
- les vélux de la première rangée sont de 78/140cm et ceux de la deuxième rangée de 55/78cm
- la structure de la charpente sera conservée et mise au maximum en valeur

Nous avons par notre projet essayé de tirer parti du site et de l'architecture du volume existant en trouvant une typologie qui arrive à s'adapter et mettre en valeur la construction de ce rural.

Le choix de construire trois duplex traversants permet non seulement une qualité de vie pour les habitants de ces logements, mais cela nous permet également de résoudre les problèmes statiques, phoniques et de protection du feu, sans devoir vider tout l'intérieur.

Nous restons à votre disposition pour répondre à d'éventuelles questions.

Dans l'attente de vos nouvelles, veuillez recevoir nos meilleures salutations.

Thierry de Pourtalès

Arch. SIA dipl. EPFL

Le 11 janv. 2024 à 17:48, de Pourtalès Thierry <thierry.depourtales@bluewin.ch> a écrit :

Cher Monsieur,

Suite à l'entretien que nous avons eu sur place mercredi, je vous transmets comme convenu les plans avec les éléments corrigés dont nous avons parlé.

Au niv 0, j'ai finalement repris votre idée en conservant une partie du mur de l'ancienne façade sud qui ferme la cuisine et où cela est possible, je vais essayer de le conserver comme garde-corps. Je pense cela intéressant et révélateur de l'ancienne façade.

En façades nord et sud, j'ai modifié les velux afin d'aller dans votre direction. L'effet est je pense très positif.

En façades Est et Ouest, la solution un velux est, je pense la plus intéressante.

Pour la façade nord, je dois mettre des velux 55/98 sur le fronton pour des raisons de surface de jour et de vie dans ces deux chambres, mais je pense que c'est envisageable, la toiture étant clairement différente que le grand pan de toiture. Je vous demande d'aller dans mon sens s'il vous plaît.

Dans l'attente de vos nouvelles, veuillez recevoir mes meilleures salutations.

Thierry de Pourtalès

Arch. SIA dipl. EPFL

<24.01.11 façade Est.pdf>
<24.01.11 façade nord.pdf>
<24.01.11 façade ouest.pdf>
<24.01.11 façade sud 1.pdf>
<24.01.11 façade sud.pdf>
<24.01.11 niv +1.pdf>
<24.01.11 niv +2.pdf>
<24.01.11 niv 0.pdf>
<24.01.11 plans situation 1:200.pdf>
<24.01.11 plans situation 1:500.pdf>

Le 20 déc. 2023 à 14:42, Clavel Bertrand <bertrand.clavel@vd.ch> a écrit :

Monsieur,

La Direction générale des immeubles et du patrimoine, Division monuments et sites (DGIP-MS) a bien reçu votre demande du 15.12.2023 et vous en remercie. Celle-ci vous transmet ci-après son examen préalable :

Version des plans :

12.12.2023

Bases légales :

Objet ECA 251 : classé monument historique au sens des art. 25 à 38
LPrPCI

Référence texte de loi : prestations.vd.ch/pub/blv-publication/accueil

Valeur patrimoniale :

Recensement architectural :

Objet ECA 251 : note 2

Site : note 2

Informations complémentaires :

www.recensementarchitectural.vd.ch

www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/monuments-et-sites/

Inventaire des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) :

Echappée dans l'environnement II : « *Prés et vergers dégageant la silhouette du périmètre inférieur du côté occidental dominé par un coteau de vignes* »

Catégorie d'inventaire : ab

Objectif de sauvegarde : a

Élément individuel 0.0.6: « *Maison de maître avec loggia à pilier toscan, datée 1818, 1re m. 18e s., ferme et ruraux, bordée d'un parc, 18e–19e s.* »

Objectif de sauvegarde : A

Informations complémentaires :

<https://www.bak.admin.ch/bak/fr/home/baukultur/isos-und-ortsbildschutz.html>

Recensement des parcs et jardins historiques de la Suisse, canton de Vaud (ICOMOS) :

Ce recensement relève l'intérêt du jardin n°110-3 et en précise les qualités intrinsèques.

Informations complémentaires :

<https://www.icomos.ch/fr/workinggroup/gartendenkmalpflege/projets-informations/informations-importants/>

Bref historique ou éléments remarquables :

Dès l'origine, la maison de maître voisine, édiflée probablement dans la première moitié du XVIIIe siècle, s'accompagne d'une dépendance, située à l'est de la cour, abritant le logement du fermier avec grange, étable et grenier, visible sur le plan

cadastral de la commune levé en 1714. Des transformations ont été entreprises au début du XIXe siècle (vers 1812, selon le registre cadastral). Mention de « logements » ajouté au registre vers 1923 ou 1930, puis désigné comme « Habitation et rural ».

Suivi de la demande :

La DGIP-MS a procédé à une visite de l'objet cité en titre le 05.12.2023. Suite aux échanges avec M. De Pourtalès, des modifications ont été apportées et ont débouché sur la présente demande.

Examen préalable :

Le projet consiste en l'aménagement de trois appartements dans le volume existant.

La DGIP-MS tient dans un premier temps à saluer les intentions de projet qui visent, par un programme adapté et une volonté de conservation remarquable, à s'implanter de manière proportionnée dans le volume de l'ancien rural.

La structure porteuse, c'est-à-dire les murs, la charpente et ses supports sont prévus conservés. En façades, les interventions sont limitées au strict nécessaire et permettent de conserver la lecture de celles-ci. Les éléments de second-œuvre tels que les portes de granges seraient maintenus dans leur forme et leur fonction.

La DGIP-MS émet les conditions suivantes :

Structure :

- Au rez-de-chaussée, l'amorce du mur de l'ancienne façade devra être conservée – à minima de la même profondeur que le meuble de cuisine – dans les appartements situés à l'est et au milieu du rural.
- Les nouveaux planchers devront être exécutés en bois.
- Les contraintes liées à la sécurité incendie, notamment, devront être intégrées au plus tôt dans le processus de développement des détails du projet.

Façades :

- La démolition du haut du mur pignon de la façade sud peut être admise par la DGIP-MS. Le système de bardage ajouré / clairevoies permet de dissimuler l'impact des larges vitrages exécutés en retrait, ce qui est à saluer. Le nombre

ainsi que les proportions de ces éléments en bois seront à déterminer d'entente avec la DGIP-MS.

- La sécurisation des hauteurs des contre-cœurs peut être obtenue par l'ajout d'un élément fin en serrurerie – type fer plat complété, au besoin, en partie basse par un barreaudage vertical ou un treillis – de teinte mate s'intégrant mieux au bâtiment et à ses abords (inox ou verre à proscrire).
- Les nouvelles fenêtre devront être en bois massif d'apparence naturelle ou similaire à celles de la maison de maître et pourvues de divisions (châssis munis de petit-bois selon le dessin des partitions traditionnelles et placés à minima à l'extérieur du vitrage avec intercalaires). Les menuiseries devront être les plus fines possible. Les détails seront à transmettre préalablement à la DGIP-MS pour validation.
- La structure du vitrage exécuté en retrait de la porte de grange devra être en bois ou en serrurerie fine et mate.
- La question des enduits extérieurs devra être étudiée à l'aide d'un expert en crépis anciens.
- La teinte des volets devra être similaire à la teinte ancienne ou semblable à celle de la maison de maître.

Toiture :

- Le nombre de fenêtres à châssis rampant devra être revu à la baisse ou leur taille en première rangée réduite (66/118cm, par exemple). Ce point sera à définir d'entente avec la DGIP-MS avant la mise à l'enquête du projet.
- Sur le pan ouest, la taille et l'écartement des deux fenêtres à châssis rampant sera également à définir de concert avec la DGIP-MS.
- Il est pris note que les tuiles seront semblables à celles de la maison de maître attenante et que les panneaux solaires, qui peuvent être déposés sur tuiles selon la DGIP-MS, seront de teinte ocre.
- Il est également pris note que l'isolation sera exécutée entre chevrons. Les

détails des avant-toits se devront d'être le plus fins possible (virevents à crémaillère nécessaires).

Aménagements extérieurs :

- Côté rue, la lecture de la façade ne devra pas être « découpée » par des rangées de végétation. De plus, le traitement minéral du sol devant chaque entrée devra rester, dans les grandes lignes, proportionnel à la largeur de chacune d'entre elles.

La démolition du dépôt ECA 512 est encouragée par la DGIP-MS (note *7*, objet altérant le site).

Conclusion :

L'avant-projet tenant compte des demandes susmentionnées pourra faire l'objet d'une autorisation de la DGIP-MS lors de la demande de permis. Des échanges avec celle-ci devront avoir lieu avant cette demande, notamment pour la question des percements en toiture. Toute autre modification substantielle devra être soumise pour examen préalable complémentaire auprès de la DGIP-MS.

Les déterminations de l'autorité communale et des éventuelles autres autorités cantonales concernées demeurent réservées.

Nous nous tenons naturellement à disposition pour toute éventuelle question ou remarque et vous prions d'agréer, Monsieur, nos meilleures salutations.

<image001.gif> **Bertrand Clavel** – Conservateur des monuments et des sites

Département de l'économie, de l'innovation, de l'emploi et du patrimoine -
DEIEP

Direction générale des immeubles et du patrimoine - DGIP

Direction de l'archéologie et du patrimoine - DAP / Monuments et sites

Place de la Riponne 10, 1014 Lausanne

T +41 21 316 86 75

bertrand.clavel@vd.ch - www.vd.ch/dgip

absent le mercredi

De : de Pourtalès Thierry <thierry.depourtales@bluewin.ch>

Envoyé : vendredi, 15 décembre 2023 17:00

À : constructions@concise.ch; claud.jaggi@concise.ch; Clavel Bertrand <bertrand.clavel@vd.ch>

Cc : t.depourtales <promopsa@bluewin.ch>

Objet : Concise, Au Chauffard 1

Concise, ECA 251, note *2* MH

Madame, Monsieur,

Suite à la visite sur place avec le représentant du DGIP-MS, Monsieur Bernard Clavel, nous avons pris note de ses premières prises de position et adapté le projet dans le sens de nos discussions.

Comme demandé par Monsieur Bernard Clavel, représentant du DGIP-MS, nous transmettons en annexe en PDF A3 le dossier complet préalable du projet, afin d'obtenir le préavis formel du DGIP-MS et de la Commune de Concise.

Dès que nous aurons formellement ces préavis, nous pourrons entamer la mise à l'enquête définitive.

Concernant le dossier déposé, il est important de noter que :

- les petites tuiles de la toiture seront les mêmes que celles posées sur Au Chauffard 3, selon la requête du DGIP-MS
- les panneaux solaires seront posés sur les tuiles, mais auront la couleur des tuiles
- que les murs seront refaits à la chaux, de la même façon que ceux de Au Chauffard 3
- les tailles seront peintes à la chaux selon ce qui nous a été indiqué de faire à Au Chauffard 3
- les ferblanteries seront en cuivre
- les vélux de la première rangée sont de 78/140cm et ceux de la deuxième rangée de 55/78cm
- la structure de la charpente sera conservée et mise au maximum en valeur

Nous avons par notre projet essayé de tirer parti du site et de l'architecture du volume existant en trouvant une typologie qui arrive à s'adapter et mettre en valeur la construction de ce rural.

Le choix de construire trois duplex traversants permet non seulement une qualité de vie pour les habitants de ces logements, mais cela nous permet également de résoudre les problèmes statiques, phoniques et de protection du feu, sans devoir vider tout l'intérieur.

Nous restons à votre disposition pour répondre à d'éventuelles questions.

Dans l'attente de vos nouvelles, veuillez recevoir nos meilleures salutations.

Thierry de Pourtalès

Arch. SIA dipl. EPFL

Inventaire des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) :

Echappée dans l'environnement II : « *Prés et vergers dégagant la silhouette du périmètre inférieur du côté occidental dominé par un coteau de vignes* »

Catégorie d'inventaire : ab

Objectif de sauvegarde : a

Élément individuel 0.0.6: « *Maison de maître avec loggia à pilier toscan, datée 1818, 1re m. 18e s., ferme et ruraux, bordée d'un parc, 18e–19e s.* »

Objectif de sauvegarde : A

Informations complémentaires :

<https://www.bak.admin.ch/bak/fr/home/baukultur/isos-und-ortsbildschutz.html>

Recensement des parcs et jardins historiques de la Suisse, canton de Vaud (ICOMOS) :

Ce recensement relève l'intérêt du jardin n°110-3 et en précise les qualités intrinsèques.

Informations complémentaires :

<https://www.icomos.ch/fr/workinggroup/gartendenkmalpflege/projets-informations/informations-importants/>

Bref historique ou éléments remarquables :

Dès l'origine, la maison de maître voisine, édifiée probablement dans la première moitié du XVIIIe siècle, s'accompagne d'une dépendance, située à l'est de la cour, abritant le logement du fermier avec grange, étable et grenier, visible sur le plan cadastral de la commune levé en 1714. Des transformations ont été entreprises au début du XIXe siècle (vers 1812, selon le registre cadastral). Mention de « logements » ajouté au registre vers 1923 ou 1930, puis désigné comme « Habitation et rural ».

Suivi de la demande :

La DGIP-MS a procédé à une visite de l'objet cité en titre le 05.12.2023. Suite aux échanges avec M. De Pourtalès, des modifications ont été apportées et ont débouché sur la présente demande.

Examen préalable :

Le projet consiste en l'aménagement de trois appartements dans le volume existant.

La DGIP-MS tient dans un premier temps à saluer les intentions de projet qui visent, par un programme adapté

et une volonté de conservation remarquable, à s'implanter de manière proportionnée dans le volume de l'ancien rural.

La structure porteuse, c'est-à-dire les murs, la charpente et ses supports sont prévus conservés. En façades, les interventions sont limitées au strict nécessaire et permettent de conserver la lecture de celles-ci. Les éléments de second-œuvre tels que les portes de granges seraient maintenus dans leur forme et leur fonction.

La DGIP-MS émet les conditions suivantes :

Structure :

- Au rez-de-chaussée, l'amorce du mur de l'ancienne façade devra être conservée – à minima de la même profondeur que le meuble de cuisine – dans les appartements situés à l'est et au milieu du rural.
- Les nouveaux planchers devront être exécutés en bois.
- Les contraintes liées à la sécurité incendie, notamment, devront être intégrées au plus tôt dans le processus de développement des détails du projet.

Façades :

- La démolition du haut du mur pignon de la façade sud peut être admise par la DGIP-MS. Le système de bardage ajouré / clairevoies permet de dissimuler l'impact des larges vitrages exécutés en retrait, ce qui est à saluer. Le nombre ainsi que les proportions de ces éléments en bois seront à déterminer d'entente avec la DGIP-MS.
- La sécurisation des hauteurs des contre-cœurs peut être obtenue par l'ajout d'un élément fin en serrurerie – type fer plat complété, au besoin, en partie basse par un barreaudage vertical ou un treillis – de teinte mate s'intégrant mieux au bâtiment et à ses abords (inox ou verre à proscrire).
- Les nouvelles fenêtres devront être en bois massif d'apparence naturelle ou similaire à celles de la maison de maître et pourvues de divisions (châssis munis de petit-bois selon le dessin des partitions traditionnelles et placés à minima à l'extérieur du vitrage avec intercalaires). Les menuiseries devront être les plus fines possible. Les détails seront à transmettre préalablement à la DGIP-MS pour validation.
- La structure du vitrage exécuté en retrait de la porte de grange devra être en bois ou en serrurerie fine et mate.
- La question des enduits extérieurs devra être étudiée à l'aide d'un expert en crépis anciens.

- La teinte des volets devra être similaire à la teinte ancienne ou semblable à celle de la maison de maître.

Toiture :

- Le nombre de fenêtres à châssis rampant devra être revu à la baisse ou leur taille en première rangée réduite (66/118cm, par exemple). Ce point sera à définir d'entente avec la DGIP-MS avant la mise à l'enquête du projet.
- Sur le pan ouest, la taille et l'écartement des deux fenêtres à châssis rampant sera également à définir de concert avec la DGIP-MS.
- Il est pris note que les tuiles seront semblables à celles de la maison de maître attenante et que les panneaux solaires, qui peuvent être déposés sur tuiles selon la DGIP-MS, seront de teinte ocre.
- Il est également pris note que l'isolation sera exécutée entre chevrons. Les détails des avant-toits se devront d'être le plus fins possible (virevents à crémaillère nécessaires).

Aménagements extérieurs :

- Côté rue, la lecture de la façade ne devra pas être « découpée » par des rangées de végétation. De plus, le traitement minéral du sol devant chaque entrée devra rester, dans les grandes lignes, proportionnel à la largeur de chacune d'entre elles.

La démolition du dépôt ECA 512 est encouragée par la DGIP-MS (note *7*, objet altérant le site).

Conclusion :

L'avant-projet tenant compte des demandes susmentionnées pourra faire l'objet d'une autorisation de la DGIP-MS lors de la demande de permis. Des échanges avec celle-ci devront avoir lieu avant cette demande, notamment pour la question des percements en toiture. Toute autre modification substantielle devra être soumise pour examen préalable complémentaire auprès de la DGIP-MS.

Les déterminations de l'autorité communale et des éventuelles autres autorités cantonales concernées demeurent réservées.

Nous nous tenons naturellement à disposition pour toute éventuelle question ou remarque et vous prions

d'agréer, Monsieur, nos meilleures salutations.



Bertrand Clavel – Conservateur des monuments et des sites

Département de l'économie, de l'innovation, de l'emploi et du patrimoine - DEIEP

Direction générale des immeubles et du patrimoine - DGIP

Direction de l'archéologie et du patrimoine - DAP / Monuments et sites

Place de la Riponne 10, 1014 Lausanne

T +41 21 316 86 75

bertrand.clavel@vd.ch - www.vd.ch/dgip

-

absent le mercredi

De : de Pourtalès Thierry <thierry.depourtales@bluewin.ch>

Envoyé : vendredi, 15 décembre 2023 17:00

  : constructions@concise.ch; claud.jaggi@concise.ch; Clavel Bertrand <bertrand.clavel@vd.ch>

Cc : t.depourtales <promopsa@bluewin.ch>

Objet : Concise, Au Chauffard 1

Concise, ECA 251, note *2* MH

Madame, Monsieur,

Suite à la visite sur place avec le représentant du DGIP-MS, Monsieur Bernard Clavel, nous avons pris note de ses premières prises de position et adapté le projet dans le sens de nos discussions.

Comme demandé par Monsieur Bernard Clavel, représentant du DGIP-MS, nous transmettons en annexe en PDF A3 le dossier complet préalable du projet, afin d'obtenir le préavis formel du DGIP-MS et de la Commune de Concise.

Dès que nous aurons formellement ces préavis, nous pourrions entamer la mise à l'enquête définitive.

Concernant le dossier déposé, il est important de noter que :

- les petites tuiles de la toiture seront les mêmes que celles posées sur Au Chauffard 3, selon la requête du DGIP-MS
- les panneaux solaires seront posés sur les tuiles, mais auront la couleur des tuiles
- que les murs seront refaits à la chaux, de la même façon que ceux de Au Chauffard 3
- les tailles seront peintes à la chaux selon ce qui nous a été indiqué de faire à Au Chauffard 3
- les ferblanteries seront en cuivre
- les vélux de la première rangée sont de 78/140cm et ceux de la deuxième rangée de 55/78cm
- la structure de la charpente sera conservée et mise au maximum en valeur

Nous avons par notre projet essayé de tirer parti du site et de l'architecture du volume existant en trouvant une typologie qui arrive à s'adapter et mettre en valeur la construction de ce rural.

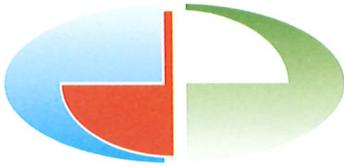
Le choix de construire trois duplex traversants permet non seulement une qualité de vie pour les habitants de ces logements, mais cela nous permet également de résoudre les problèmes statiques, phoniques et de protection du feu, sans devoir vider tout l'intérieur.

Nous restons à votre disposition pour répondre à d'éventuelles questions.

Dans l'attente de vos nouvelles, veuillez recevoir nos meilleures salutations.

Thierry de Pourtalès

Arch. SIA dipl. EPFL



Jaquier Pointet SA
Géomètres brevetés

REÇU LE - 7 FEV. 2024

Administration communale
En Chenaux 8
1426 Concise

Yverdon-les-Bains, le 31 janvier 2024/jsc

Notre référence : 31'013.01

Veillez trouver en annexe :

- | | | | |
|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | selon notre entretien | <input type="checkbox"/> | selon votre demande |
| <input type="checkbox"/> | pour information | <input checked="" type="checkbox"/> | pour contrôle et approbation |
| <input type="checkbox"/> | en retour | <input type="checkbox"/> | pour votre dossier |

Les documents suivants :

- 1 plan du projet de fractionnement (+ orthophoto)
- 1 demande d'autorisation de fractionner selon art 83 LATC

Selon notre analyse, ce projet respecte le règlement sur la police des construction (PPA 1998 et PGA 2023).

Nous proposons à la municipalité de cocher la lettre a) du formulaire ci-joint.

En restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous faisons part, Monsieur le Syndic, Madame, Messieurs, de nos meilleures salutations

Jérôme Schorro



Jaquier Pointet SA
Géomètres brevetés

REÇU LE - 7 FEV. 2024

Administration communale
En Chenaux 8
1426 Concise

Dossier 31013.01
Client : Concise la Commune

Yverdon-les-Bains, le 31 janvier 2024/jsc

Projet de fractionnement, selon art.83 LATC.

Monsieur le Syndic, Mesdames, Messieurs,

Nous avons été chargés de procéder à une mutation touchant la parcelle désignée ci-dessous, selon le plan annexé.

En application de l'art. 83 LATC, nous vous prions de bien vouloir nous indiquer si ce fractionnement produit ou non une situation nouvelle en contradiction avec les règles de construction en vigueur, (distance minimum à la limite, surface minimum constructible, etc.). Vous voudrez bien nous communiquer votre appréciation en remplissant la rubrique prévue à cet effet au pied du présent avis.

Tout en restant dans l'attente de votre réponse qui permettra la poursuite du dossier, nous vous remercions de votre collaboration et vous prions d'agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.

No. de la parcelle à fractionner : 1757

Fractions : parcelle 1754 = ~ 2'659 m² / parcelle 1755 = ~1'527 m² / parcelle 1757 = ~ 867 m²

Annexe : un projet de fractionnement

Jérôme Schorro

Détermination de la Municipalité.

- a) Le fractionnement signalé ne contredit aucune règle en vigueur (ou en voie élaboration avancée) sur les constructions.
- b) Le fractionnement signalé enfreint une ou plusieurs règles en vigueur (ou en voie d'élaboration avancée) sur les constructions. Il nécessite l'inscription d'une mention "Restriction LATC" au Registre foncier, corrigeant exactement l'atteinte aux règles en vigueur sur les parcelles en cause.
- c) Etant actuellement déjà dans une situation non réglementaire, le fractionnement projeté déroge forcément aux règles en vigueur. Aucune mention n'est requise, le fractionnement n'aggravant pas l'atteinte aux règles de la zone.
- d) Le fractionnement signalé porte si gravement atteinte aux règles en vigueur sur les constructions qu'aucune mention au sens de l'art. 83 LATC ne peut en corriger l'effet.

Date :

Au nom de la Municipalité :

Le Syndic :

Le Secrétaire :

COMMUNE DE CONCISE
Plan cadastral - Mutation

Mensuration numérique
Folio 3 - Echelle 1:500

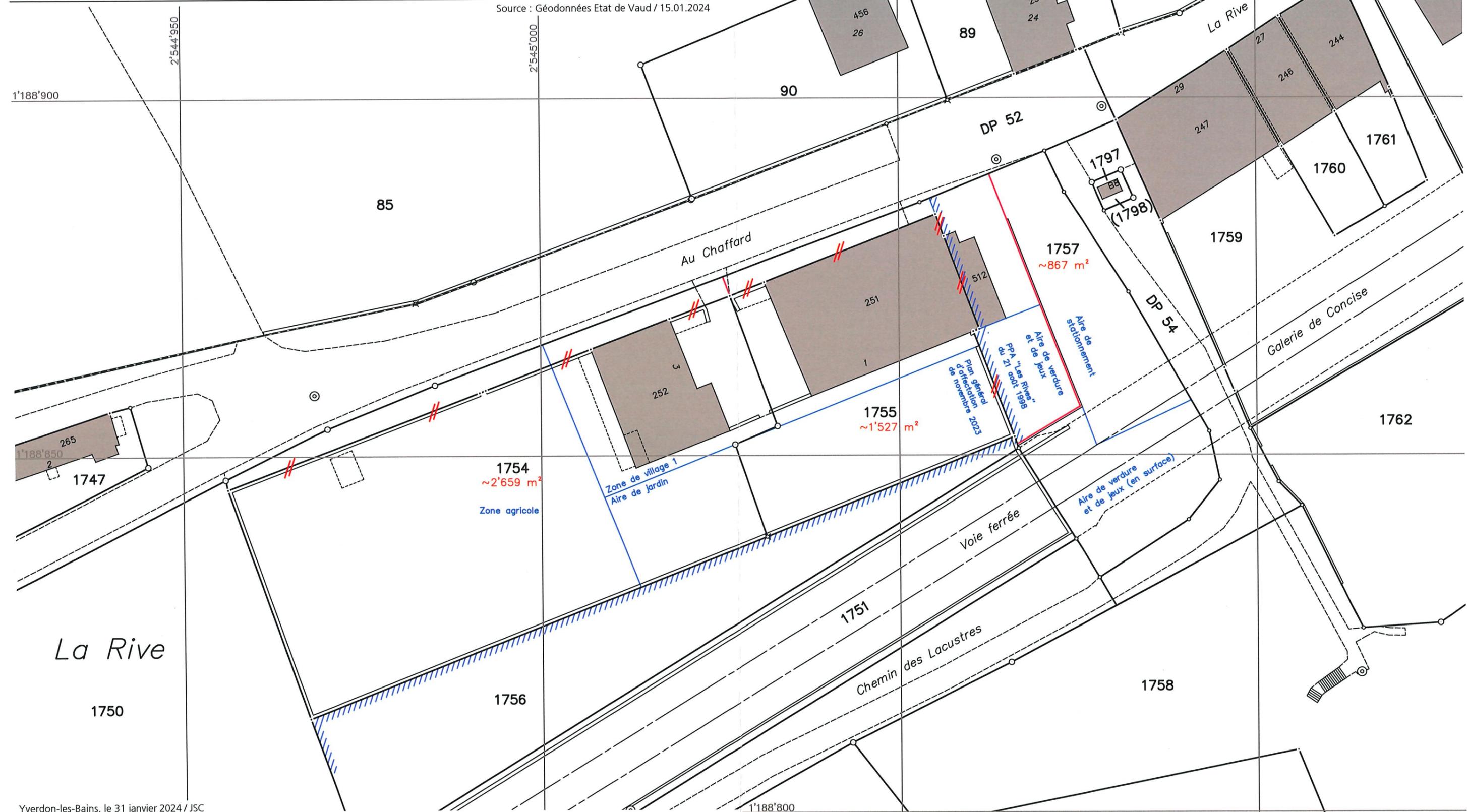
Projet de fractionnement

- Légende
- Limite nouvelle
 - - - Limite à supprimer
 - /// Limite de plan d'affectation
 - Limite de zone

Dossier technique 31'013.01



Source : Géodonnées Etat de Vaud / 15.01.2024



Yverdon-les-Bains, le 31 janvier 2024 / JSC



Jaquier Pointet SA
Géomètres brevetés

Rue des Pêcheurs 7
Case postale
1401 Yverdon-les-Bains

024 424 60 70
info@japo.ch
www.japo.ch



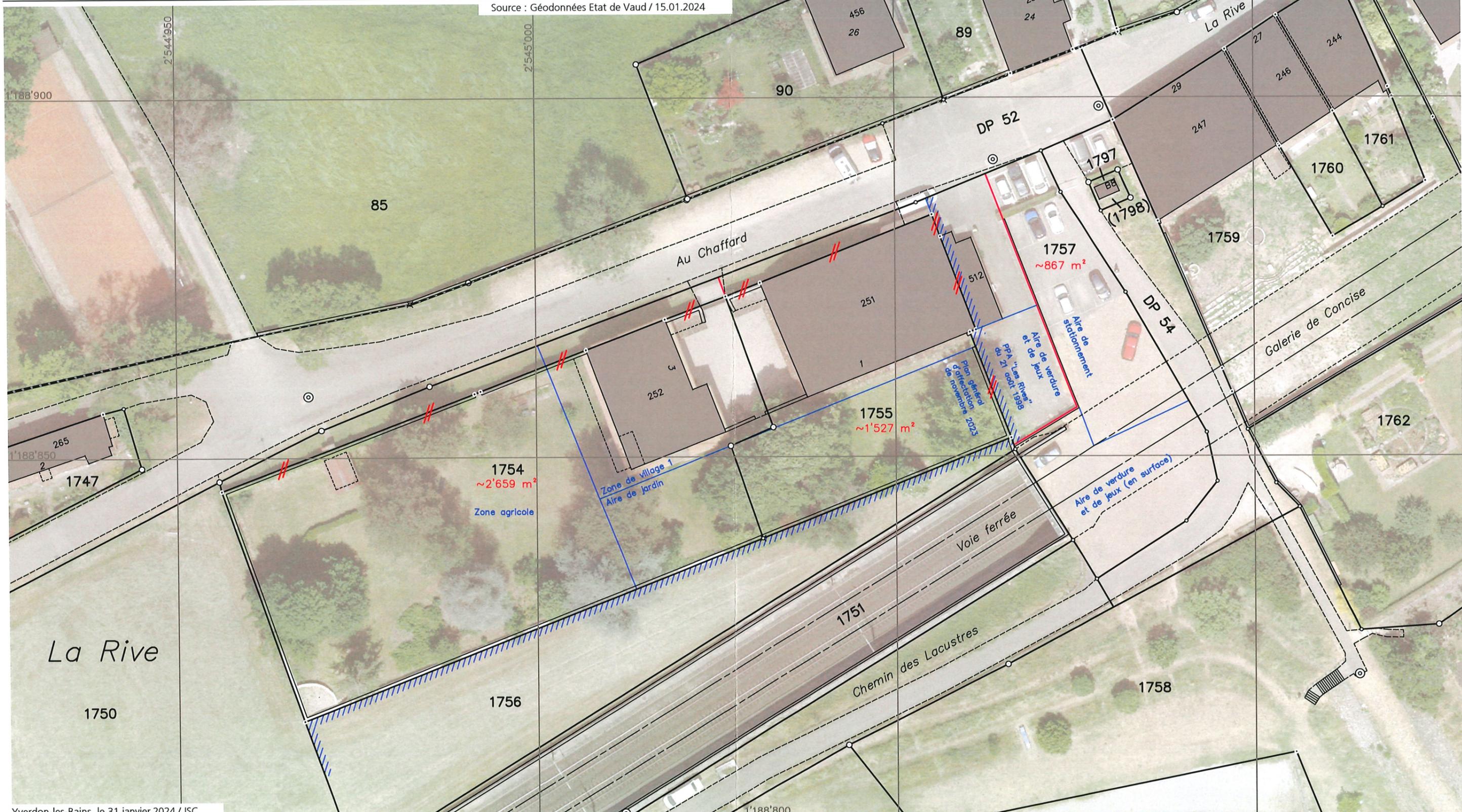
1753

DP 9005
Lac de Neuchâtel

- Légende**
- Limite nouvelle
 - - - Limite à supprimer
 - ▨ Limite de plan d'affectation
 - Limite de zone



Source : Géodonnées Etat de Vaud / 15.01.2024



Yverdon-les-Bains, le 31 janvier 2024 / JSC



Jaquier Pointet SA
 Géomètres brevetés

Rue des Pêcheurs 7
 Case postale
 1401 Yverdon-les-Bains

024 424 60 70
 info@japo.ch
 www.japo.ch



ORDRE VAUDOIS
 DES GEOMETRES

1753

DP 9005
 Lac de Neuchâtel