



MUNICIPALITÉ DE BEX

AU CONSEIL COMMUNAL
de et à

1880 BEX

Bex, le 3 novembre 2011

PREAVIS No 2011/12

Concernant le plan partiel d'affectation de « Partia » et son règlement d'application.

Monsieur le Président du Conseil,
Mesdames les Conseillères,
Messieurs les Conseillers,

Introduction - historique du projet

Le secteur de Partia est une zone intermédiaire située à l'Est du centre urbain de Bex, au pied de la colline du Montet. Cette zone comprend une vingtaine de parcelles et couvre plus de 70'000 m². Une partie de la zone est déjà bâtie, le reste est essentiellement occupé par des bois, bosquets, vergers, parcs et prés.

Ce plan partiel d'affectation répond, d'une part, au concept de planification engagé entre les Services cantonaux et la Municipalité, suite à l'ouverture de sites propres à la construction, principalement en zone industrielle, dans le secteur compris entre la station d'épuration de Bex et la route cantonale ainsi que dans le cadre de l'extension de Cablofer Recycling SA.

Il se réfère, d'autre part, aux principes établis par les lignes directrices du plan directeur communal, notamment aux objectifs qui tendent à une optimisation de l'utilisation du sol, à la maîtrise de l'étalement urbain en développant des logements de qualité, à l'organisation de la cohabitation des différentes fonctions des territoires ruraux, etc ...

Enfin et lors de la consultation du PPA de Perruet situé à proximité du centre ville et de la gare CFF, le Service du Développement territorial a demandé, en compensation, de limiter les zones constructibles destinées à l'habitat dans la commune de Bex et de revoir plus particulièrement le secteur de Partia dans le sens du retour de la zone intermédiaire à la zone agricole.

Le plan partiel d'affectation de Partia qui vous est présenté répond à ces exigences.

Descriptif succinct des zones du PPA et des objectifs contenus

Trois secteurs principaux y sont représentés, la zone d'habitat à faible densité qui donne enfin un statut aux petites constructions existantes et qui sera régie par le Règlement du Plan d'extension communal et de la Police des constructions applicable à toutes les zones.

La zone de construction et de parc qui entoure en fait quatre propriétés principales et qui vient conforter le maintien du bâti actuel, tout en ouvrant la possibilité d'éventuelles extensions voire d'aménagements en relation avec la construction principale. Cette zone prévoit de surcroît l'implantation de 4 nouveaux périmètres constructibles.

Le troisième secteur principal correspond au retour en zone agricole B du solde important des surfaces de cette zone intermédiaire. Ce changement d'affectation s'inscrit dans la volonté communale affichée dans le plan directeur communal, laquelle, nous vous le rappelons, vise à préserver le paysage et à maintenir son caractère non-bâti en guise de transition avec l'aire viticole.

Procédure

Le présent plan partiel d'affectation de « Partia » est fondé sur les dispositions fédérales et cantonales applicables en la matière. Il a été soumis à l'enquête publique du 7 juillet au 6 août 2009, conformément à l'art. 47 OAT et déposé au Greffe municipal.

Au terme de cette phase de consultation publique, nous avons enregistré une opposition et deux observations. Une délégation de la Municipalité a reçu les Intervenants le 26 août 2009 afin d'évaluer les remarques formulées en cette circonstance.

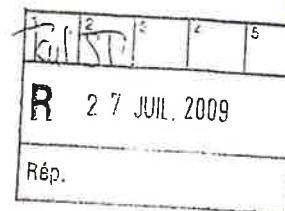
Préalablement à l'adoption de ce PPA par le Conseil communal, nous avons encore vérifié qu'il existe des conventions régissant l'utilisation et l'entretien des principaux accès. En effet, ces derniers se situent entièrement sur des fonds privés. Dans cette perspective, les principaux Propriétaires ont entrepris les démarches nécessaires pour définir une clé de répartition des frais d'entretien. Cette opération s'est concrétisée tout récemment par la signature d'une convention engageant uniquement ces principaux Propriétaires.

Opposition et remarques

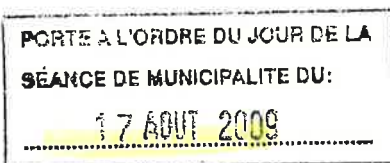
Opposition n° 1 - Mme et M. Natacha et Adrian Feusi, propriétaires de la parcelle No. 829 située au chemin de la Colline 12.

Adrian et Natacha Feusi
Ch. de la Colline 12
1880 Bex

Tél. 024/463.18.93



Bex, le 24 juillet 2009



RECOMMANDEE
Municipalité de Bex
CP 64

1880 Bex

Concerne : PPA « Partia » - notre parcelle 829

Messieurs,

Par la présente, nous accusons réception de votre courrier du 1^{er} juillet dernier concernant la mise à l'enquête publique du nouveau PPA « Partia » et son règlement.

Nous avons pris connaissance de ces documents et nous nous opposons à ces derniers par manque d'informations.

En effet, la route privée qui dessert notre quartier n'est pas adaptée à un trafic dense (panneau interdiction limité à 1.5 t.). Actuellement, plusieurs personnes âgées résident dans ces maisons et ne possèdent pas de véhicules, ce qui pourrait changer dans quelques années avec l'arrivée de nouveaux propriétaires. La surcharge de trafic sur cette route deviendrait rapidement un problème pour tous les habitants. Ne vaudrait-il donc pas mieux repenser dès maintenant l'agrandissement de ce chemin privé et le passer dans le domaine public ?

D'autre part, avec l'arrivée de nouvelles constructions, les canalisations d'eaux et les divers raccordements ne seront plus adaptés au quartier. Des travaux considérables devront donc être entrepris. Nous aimerions savoir comment ces derniers sont envisagés et qui supportera les frais de ces divers aménagements.

Afin d'obtenir des réponses à ces questions, nous désirons obtenir une séance de conciliation avec la Municipalité.

Dans cette attente, nous vous adressons, Messieurs, nos salutations distinguées.

A. + N. Feusi
A. Feusi *N. Feusi*

Cette opposition formulée, selon leur dire, par manque d'information, a trait d'une part au problème de circulation engendré par l'accroissement du trafic sur ce chemin privé et, d'autre part, aux travaux importants découlant de l'adaptation des canalisations d'eau et divers raccordements.

Réponse :

La rencontre du 26 août 2009 a permis de clarifier certains points, dont notamment la volonté de la Commune de ne pas assumer l'entretien du chemin

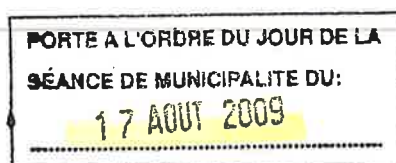
privé de la Colline et de rassurer les opposants sur la responsabilité endossée par les promoteurs en cas de réalisation de compléments d'équipement destinés aux nouvelles constructions.

Observation No. 1 - Mme et M. Michaela et Yvan Senft, propriétaires de la parcelle No. 820 située au chemin Julien-Gallet 8.

Michaela et Yvan Senft
8 Ch. Julien Gallet

1880 Bex

Municipalité de Bex
Rue Centrale 1
Case postale 64
1880 Bex



Bex, le 3 août 2009

Concerné : Plan partiel d'affectation « Partia »
Parcelle n° 820, ECA n° 1473

1	2	3	4	5
[Handwritten initials]				
R - 6 AOUT 2009				
Rép.				

Messieurs,

Après consultation du règlement du plan partiel d'affectation « Partia », nous observons qu'il est indiqué (Art.9 §4) que le nombre de niveaux habitables est limité à trois pour les constructions existantes. Hors, nous possédons déjà quatre niveaux habitables, de la toiture au soubassement.

Nous notons, également, (Art.9 §5) que nous avons droit à deux constructions secondaires d'une surface définie par un COS de 0,04.

Nous estimons qu'au vu de la surface totale de notre parcelle, il serait légitime d'avoir un COS plus élevé afin de pouvoir créer davantage de dépendances plus spacieuses, tout en respectant l'environnement et les contraintes du site.

Et souhaiterions, à long terme, pouvoir construire une autre habitation, pour nos enfants.

En vous remerciant de prendre en considération nos observations, recevez, Messieurs, nos salutations distinguées.

Michaela et Yvan Senft

Two handwritten signatures in black ink, one appearing to be 'Michaela' and the other 'Yvan Senft'.

Ces propriétaires ont formulé trois remarques qui se synthétisent comme suit :

1. le nombre de niveaux habitables de leur propriété dépasse celui du futur règlement ;

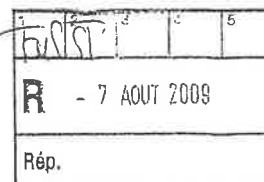
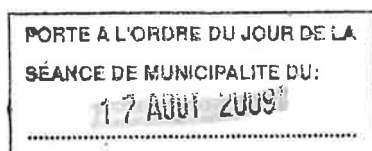
2. le coefficient d'occupation du sol n'est pas suffisant ;
3. rajout d'un périmètre de construction sur leur parcelle.

Réponse :

Le nombre de niveaux de leur bâtiment actuel dépassant la norme future n'est pas remis en cause puisque que leur construction est antérieure à l'approbation du PPA de Partia. Cependant l'augmentation du COS fixé à 0,04 et le nombre de périmètres d'implantation ne sauraient être modifiés.

Observation No. 2 - M. Philippe Genet, propriétaire de la parcelle No. 1146 située « Au Genièvre ».

Philippe Genet
Les Places
1880 Bex



Lettre signature

Municipalité
Bâtiment administratif
1880 BEX

Bex, le 6 août 2009

Concerne : Plan d'affectation Partiaz

Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux

J'ai bien reçu les documents pour l'objet cité en rubrique et vous remercie.
Après analyse et renseignements pris au bureau technique, je puis vous faire les remarques suivantes :

Ma parcelle n° 1146 située sur une légère colline est clairement délimitée à l'Est par un codon boisé et un grand talus, ce qui l'intègre tout naturellement avec la partie construite côté ouest secteur chemin Gallet. La partie en contre bas Est a par conte un tout autre paysage et il est justifié de la laisser en zone agricole.

Ma parcelle doit donc à l'évidence devenir constructible pour donner une cohérence au plan qui nous occupe.

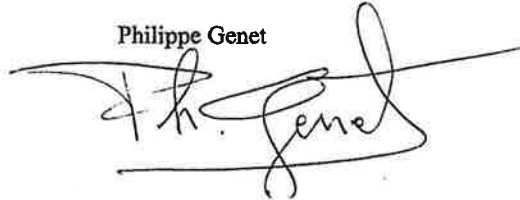
Mis à part la situation géographique décrite ci-dessus, trois raisons au moins parlent encore en faveur de la passation de toute cette parcelle en zone villa soit :

- A) Ce terrain n'a aucun valeur agricole car seulement quelques centimètres de terre recouvrent ce cône de Gips
- B) La situation dominante de cette parcelle en fait l'un des plus beaux points de vue de la région avec une vue imprenable sur le cirque de montagnes du Chalais, donc très propice à de l'habitation.
- C) Mon chalet n'est pas raccordé aux égouts et quelques constructions en plus seraient les bien venues pour partager les frais de raccordements au collecteur du chemin Gallet.

J'espère que ces quelques remarques vous feront opter pour le passage de toute la parcelle n° 1146 en zone de constructions et que vous saurez défendre par ces arguments ce point de vue auprès des Services de l'Aménagement du Territoire.

Je ne doute pas un instant que vous serez mes meilleurs ambassadeurs auprès des Services de l'Etat de Vaud et dans l'attente d'une réponse que j'espère positive, je vous prie d'agréer, Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux, l'assurance de mes respectueuses salutations.

Philippe Genet



Cette observation vise à affecter toute la parcelle 1146 en zone constructible afin de permettre l'implantation de plusieurs habitations individuelles.

Réponse :

Le PPA de Partia se fonde sur le plan directeur communal duquel il n'est pas possible de s'écarter. Dès lors, la demande d'englober l'entier de la parcelle No. 1146 en zone constructible n'est légalement pas envisageable malgré la pertinence des motifs invoqués.

Compte tenu de ce qui précède, nous vous proposons d'écarter l'opposition et les observations précitées et de maintenir le plan tel que soumis à votre approbation.

Conclusions

Au vu des développements exprimés ci-avant, la Municipalité vous propose, Monsieur le Président du Conseil, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers d'entériner les conclusions suivantes :

- vu le préavis municipal No. 2011/12 ;
- entendu le rapport de la Commission chargée d'étudier cette requête ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

le Conseil communal de Bex décide :

1. d'accepter le plan partiel d'affectation de « Partia » et son règlement tel qu'il a été soumis à l'enquête publique du 7 juillet au 6 août 2009 ;
2. de rejeter l'opposition et les 2 observations déposées durant l'enquête publique.

Dans l'attente de connaître votre détermination, nous vous présentons, Monsieur le Président du Conseil, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, nos salutations les meilleures.

Au nom de la Municipalité
Le syndic :  Le secrétaire :
P. Rochat  D. Lenherr

Municipal responsable : M. Pierre Dubois
Annexes : 1 copie du PPA de « Partia »
1 copie du projet de règlement du PPA de « Partia »

COMMUNE DE BEX

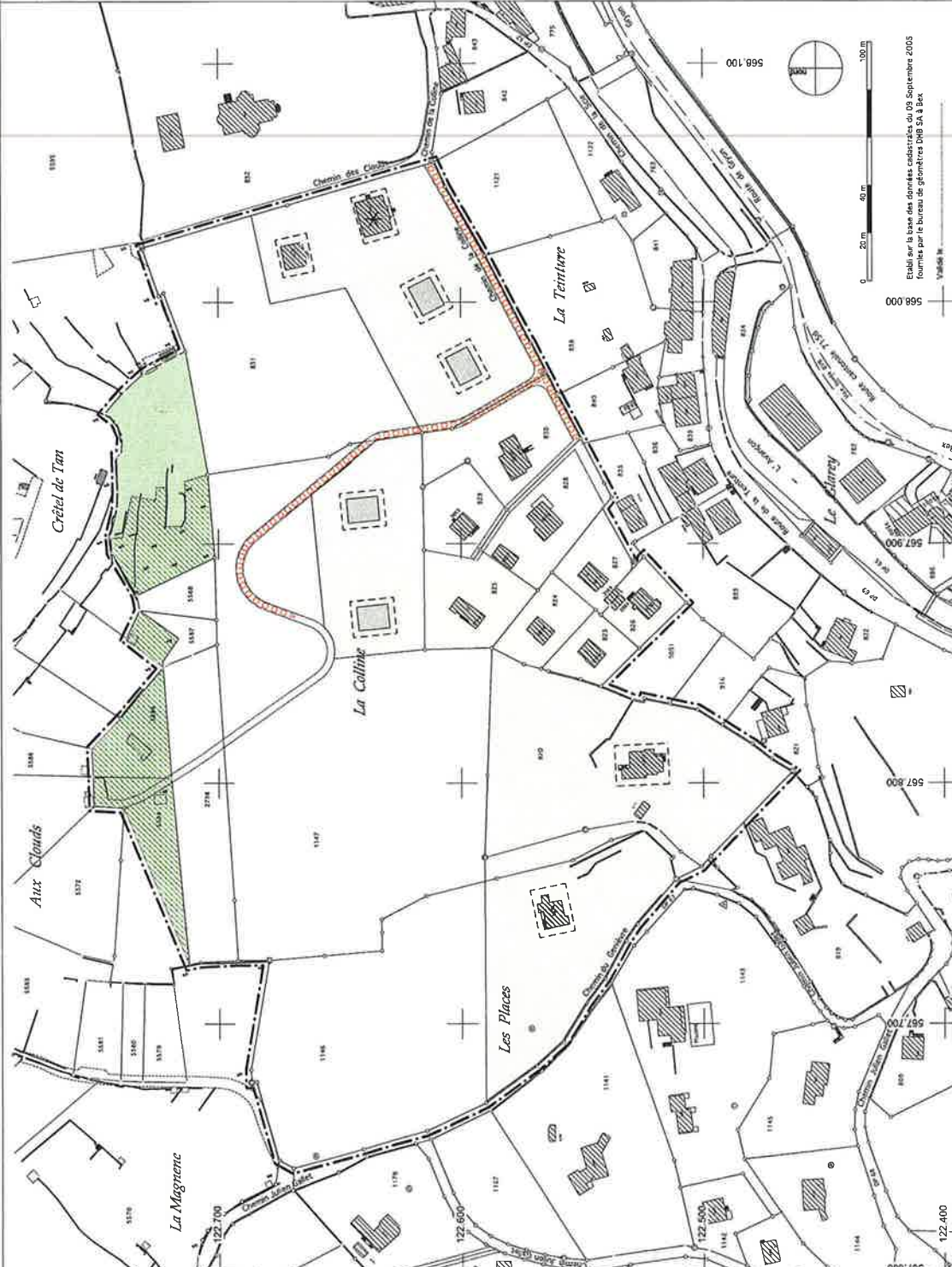
PLAN PARTIEL D'AFFECTATION "PARTIA"

Approuvé par la Municipalité de Bex, le	La Syndic:	La Secrétaire:
Approuvé par le Conseil Communal de Bex, le	La Président:	La Secrétaire:

19 août 2006

Coordonnées cartographiques : 122.600 / 567.600

Picaille N°	Propriétaires	Surface totale de la parcelle m ²	Surface incluse dans le périmètre du PPA m ²
820	Saint Yvan et Michaëla	6'951	6'658
823	Geisby Charitina, Zuhaili Gilbert et Wicht Catharina	658	658
824	Croci-Torri Michèle et Rucher Annelle	841	841
825	Heldi Jean-François et Caccamo Jonathan	1'448	1'448
827	Schär-Friedrich et Schär Elisabeth Ursula	671	671
828	Schär Jakob	759	759
828	Schär Barbara	1'609	1'609
829	Firniel Adrien et Mathilde	857	857
830	Publiat Christa et Nicole	1'016	1'016
831	Bleimann Sanchez Anne	1'295	1'295
1146	Genet Philippe	20'851	20'419
1147	Bruchet Raymond	2'773	2'773
2736	Bochay André, Jean, Pierre, Daniëlle Macoline Rauche Inès, Schwyzer Germaine et Torral Lucie	2'322	2'322
5584	Publiat, Christina	2'190	2'190
5585	Publiat, Nicole	2'176	2'176
5587	Zuoggi Heidi	589	589
5588	Audrain Marie-Rose, Bourgeois André, Anna, Fernand, Georges et Marcel Marguerite	522	522
Total		78'258	77'048



- Légende**
- Périmètre du PPA
 - Zone d'habitat à faible densité
 - Zone de construction et de parc
 - Périmètre d'évolution des constructions
 - Construction protégée
 - Surface bâtie existante / projetée
 - Voie de desserte principale
 - Zone agricole de plaine B
 - Zone viticole
 - Aire forestière selon délimitation du plan directeur communal ou du zonage d'aménagement forestier

Établi sur la base des données cadastrales du 09 Septembre 2005
fournies par le bureau de géomètres DMB SA à Bex

Validité ill.

PREAMBULE

En annexe à ce règlement se trouvent les cartes caractérisant les milieux naturels et relevant leur valeur biologique.

INTRODUCTION

Art. 1 But et contenu du plan

Ce Plan partiel d'affectation (PPA) modifie le Plan d'extension de la commune de Bex au lieu dit "Partia". En remplacement d'une vaste zone intermédiaire, il instaure une Zone d'habitat de faible densité, une Zone de construction et de parc, une Zone agricole de plaine B, une Zone viticole et une Aire forestière. Il reconnaît les valeurs paysagère et naturelle du site et il limite l'offre de nouvelles zones à bâtir en confirmant la constructibilité des parties déjà construites de ce compartiment du territoire communal et en ouvrant une petite zone constructible.

Art. 2 Délimitation

Le périmètre du Plan partiel d'affectation est indiqué par un trait-point sur le plan.

Art. 3 Dossier de planification

Le dossier de planification comprend le plan et son règlement, qui constituent le document juridique, et, à titre informatif, le rapport d'aménagement, qui expose les éléments de planification et constitue le rapport sur le processus d'aménagement au sens de l'art. 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT).

Art. 4 Définition des zones

¹ La Zone d'habitat à faible densité, la Zone agricole de plaine B, la Zone viticole et l'Aire forestière sont régies par les dispositions contenues dans la réglementation générale sur l'aménagement du territoire et des constructions de la commune de Bex.

² Seule la nouvelle Zone de construction et de parc fait l'objet de dispositions définies dans le présent règlement.

Art. 5 Surface soumise à la législation forestière selon constatation de nature

Le présent PPA constitue le document formel de constatation de la nature forestière et de limite des forêts au terme de la législation forestière fédérale, dans les zones à bâtir et dans la bande des 10 mètres confinant celles-ci. Hors des zones à bâtir et de la bande des 10 mètres qui les confine, l'aire forestière est figurée sur le plan à titre indicatif. Elle est déterminée par l'état des lieux. Son statut est prépondérant sur celui prévu par le zonage.

Art. 6 Inventaire et évaluation de l'arborisation et des milieux naturels

¹ L'arborisation et les milieux naturels font l'objet d'un inventaire et d'une évaluation figurant sur les cartes des milieux naturels et des valeurs biologiques annexées au présent règlement. L'état des lieux est déterminant et le statut est prépondérant sur celui du zonage.

² L'arborisation et les milieux naturels supprimés devront faire l'objet d'une compensation.

Art. 7 Arborisation protégée

L'arborisation existante constituée par les cordons boisés, les bosquets, les haies et les vergers est protégée. Les dispositions de la LPMNS sont applicables. L'arborisation nouvelle sera réalisée avec des essences choisies parmi les essences indigènes en station. Les arbres supprimés feront l'objet de plantation de valeur équivalente.

Art. 8 Degré de sensibilité

Selon les art. 43 et 44 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit, le degré de sensibilité II est attribué à la Zone de construction et de parc.

Art. 9 Zone de construction et de parc

¹ La Zone de construction et de parc assure le maintien des constructions existantes dans leur environnement naturel constitué de parc, verger, haie ou cordon boisé non forestier et permet la réalisation de quatre nouvelles constructions dans un environnement naturel à caractère de parc. Les constructions principales destinées au logement et aux activités non gênantes sont régies par les périmètres d'évolution des constructions.

² D'une manière générale, les transformations et les agrandissements des constructions existantes sont autorisées. Les reconstructions sont également autorisées, à l'exception de la construction protégée. Les agrandissements et les reconstructions doivent conserver le caractère de chaque entité bâtie. Les agrandissements de constructions doivent tenir compte de la forme des constructions existantes.

³ Pour les constructions existantes, les possibilités de construire sont définies par le nombre de logements, qui est limité à 2 par périmètre d'évolution des constructions, et la surface de plancher utile attribuée aux activités non gênantes qui est au plus de 80 m² par périmètre d'évolution des constructions; pour le périmètre d'évolution de la construction n° ECA 1472, le nombre de logements est limité à un et la surface de plancher utile pour les activités non gênantes est limitée à 40 m². Pour les constructions nouvelles, les possibilités de construire sont définies par un COS de 0.1.

⁴ Pour les constructions existantes n° ECA 1471, 1473 et 2678, le nombre de niveaux habitables est limité à 3, dont les niveaux habitables compris dans la toiture ou le soubassement. Pour les autres constructions, le nombre de niveaux est limité à 2, dont les niveaux habitables compris dans la toiture ou le soubassement.

⁵ Les constructions secondaires destinées aux locaux d'entretien des parcs, au stationnement des véhicules ou à l'hébergement d'animaux domestiques ne sont pas régies par des périmètres d'évolution; elles sont limitées à un seul niveau. Leur nombre est de un par périmètre d'évolution des constructions; il est porté à deux pour les périmètres d'évolution des constructions des parcelles 820 et 1146. L'occupation au sol de ces constructions est définie par un COS de 0,04. La disposition et la forme de ces constructions devront tenir compte des contraintes du site et des données des cartes des milieux naturels et des valeurs biologiques.

⁶ Les aménagements extérieurs doivent respecter la topographie et le cadre de verdure environnant. Les mouvements de terre sont limités aux abords immédiats des périmètres d'évolution des constructions; ils devront également tenir compte des données des cartes des milieux naturels et des valeurs biologiques jointes en annexe à ce règlement.

⁷ La construction n° ECA 1471 est protégée. Elle doit être conservée et peut être transformée à condition de ne pas altérer la qualité de la construction.

⁸ Seule la voie desservant la Zone d'habitat de faible densité et la Zone de construction et de parc dans les parties centrale et est du plan est précisée.

Art. 10 Gestion des eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales doivent être maîtrisés. L'infiltration doit être privilégiée et les rejets seront gérés selon le PGEE communal.

DISPOSITIONS FINALES

Art. 11 Entrée en vigueur

Le présent PPA et le règlement déploient leurs effets dès la mise en vigueur par le département compétent. Il abroge toutes dispositions antérieures contraires.

Art. 12 Droit subsidiaire

Pour tout ce qui ne figure pas dans le présent règlement, demeurent applicables:

- a) les dispositions contenues dans la réglementation générale sur l'aménagement du territoire et des constructions de la commune de Bex.
- b) les règles des législations fédérales et cantonales, notamment celles en matière d'aménagement du territoire.