MUNICIPALITÉ DE BOTTENS

Bottens, le 29 mars 2018

Au Conseil communal
de et à
1041 Bottens

Préavis municipal n° 2018 - 01
relatif à
La création d'une zone réservée sur le territoire de la commune.

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Préambule

L'aménagement du territoire est un sujet relativement complexe pour lequel sont utilisées nombre d'abréviations. Pour faciliter la lecture de ce préavis, il nous a paru souhaitable de commencer par un tableau récapitulant les différentes abréviations utilisées.

LAT	Loi sur l'Aménagement du Territoire
OAT	Ordonnance sur l'Aménagement du Territoire
PDCn	Plan Directeur cantonal
PDCom	Plan Directeur Communal
PGA	Plan Général d'Affectation
RPGA	Règlement du Plan Général d'Affectation
SDT	Service du Développement Territorial (Vaud)

2. Historique

Le PGA de Bottens est entré en vigueur le 26 novembre 1982 et a été modifié le 9 mars 1984. Le plan et le règlement ont par la suite été modifiés à plusieurs reprises. Des planifications de détail ont également été entreprises sur des secteurs particuliers.

En raison :

- de l'obligation d'adapter les documents en vigueur au cadre légal actuel ;
- du souhait de préserver et de valoriser la qualité de vie du village;
- de la difficulté d'application des règlements;
- et de la nécessité de mener une réflexion sur les besoins et la situation des différentes zones à bâtir;

la Municipalité a pris la décision de lancer une démarche de révision de son PGA à la suite de l'adoption du PDCom en 2011.

Cette révision du PGA répond également aux exigences fixées par la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT). En particulier, l'art. 15 qui prescrit que les zones à bâtir soient définies de telle manière à ce qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes (al. 1) et que les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites (al. 2).

D'autre part, conformément à la demande du Canton, la commune a établi son bilan des réserves à bâtir. En appliquant les directives de la mesure A11 de la 4e adaptation du plan directeur cantonal, adoptée par le Grand Conseil en juin 2017, puis par le Conseil fédéral le 31 janvier 2018, il apparaît que la zone à bâtir de la commune est surdimensionnée.

Dans un contexte de forte pression immobilière et compte tenu des demandes de permis de construire en cours de traitement et à venir, il est évident que la marge de manœuvre pour établir un projet de réduction des zones à bâtir qui soit de qualité et qui assure l'égalité de traitement entre les différents propriétaires tend à diminuer. Cette marge risque même de complètement disparaître si rien n'est entrepris rapidement. Auquel cas il est quasiment certain que la gestion des dossiers d'aménagement du territoire de la commune soit reprise par l'État.

Forte de ce constat, la Municipalité a mandaté en juillet 2017 le bureau Fischer Montavon + Associés architectes-urbanistes SA pour la constitution du dossier de zone réservée.

Le 11 juillet 2017, la Municipalité a fait publier un avis aux propriétaires sur son intention de créer une zone réservée parallèlement à la révision du plan général d'affectation.

Le dossier complet daté du 14 août 2017 (plan, règlement et rapport selon art. 47 AOT) a été envoyé au SDT pour examen préalable. Le 7 décembre 2017, le SDT a transmis son rapport d'examen et préavise favorablement le projet de zone réservée.

L'enquête publique a eu lieu du 17 janvier 2018 au 19 février 2018.

Une présentation publique du projet a eu lieu en date du 23 janvier 2018.

3. Situation actuelle

La révision du PGA de Bottens vient de franchir une étape importante, à savoir le premier examen préalable de l'État. Toutefois, en raison de la récente adoption du PDCn et des pratiques du SDT (acceptation, application des mesures, etc.) qui en découlent, le projet devra être revu en profondeur sur certains points importants. Ce qui va nécessiter un examen préalable complémentaire. L'enquête publique ne pourra intervenir qu'après ce nouvel examen complémentaire Selon les informations actuellement en notre possession, il faut compter encore plus ou moins deux ans avant que le PGA révisé entre en vigueur.

Comme indiqué ci-dessus, la 4e adaptation du Plan directeur cantonal a dernièrement été approuvé par le Conseil fédéral. Au regard de la mesure A11 de cette 4e adaptation du Plan Directeur cantonal, Bottens a actuellement une zone constructible surdimensionnée.

Il en résulte pour notre commune l'obligation de redimensionner sa zone constructible en fonction des quotas de développement figurant dans le Plan directeur cantonal récemment approuvé. En conséquence, il s'avère que toute augmentation de la population par la délivrance de nouveaux permis de construire durant la révision du PGA aurait pour conséquence de péjorer encore les capacités d'accueil admissibles du projet.

Une péjoration que le Canton ne pourrait accepter. Il mettrait donc son véto à tout projet même si celui-ci a été accepté et soutenu par la Municipalité. Le Canton l'a d'ailleurs d'ores et déjà fait sur deux demandes de permis de construire. La Municipalité a réussi à faire passer la première en arguant de la prochaine mise en place de la zone réservée.

Pour la deuxième demande, la Municipalité est à ce jour toujours en négociation avec l'État, en dépit du fait que ce projet se situe pourtant dans un PPA classé hors zone réservée (lire ci-dessous). Sans un redimensionnement de sa zone constructible via la révision de son PGA et sans la mise en place d'une zone réservée jusqu'à l'entrée en vigueur dudit PGA révisé, il est vraisemblable de penser que l'État reprendrait à la commune la gestion de tous les dossiers d'aménagement de son territoire.

4. Exposé des motifs

Pour d'une part pallier à ce risque de perte d'autonomie communale, et afin d'autre part de répondre aux exigences de la LAT et de la mesure A11 du PDCn – Zones d'habitations et mixtes du PDCn – en particulier, la Municipalité a opté pour la création d'une zone réservée sur pratiquement l'entier du territoire communal.

Selon le principe du respect des droits acquis, seuls les PPA des Sauges et du Carro ont été exclus de la zone réservée. Ces PPA sont bien-sûr inclus dans les calculs liés à la révision du PGA de Bottens.

Cette zone réservée gèle temporairement les nouvelles constructions (conformément aux modalités du règlement de la zone réservée). Elle deviendra caduque à l'entrée en vigueur du nouveau PGA révisé.

Cette mesure présente l'avantage d'un traitement égalitaire des demandes à venir. Elle permet également de ne pas hypothéquer a priori la conformité du PGA en cours de révision.

5. Description du projet

Base légale, objectif visé et enjeux

La zone réservée est instaurée selon l'article 27 LAT et l'article 46 de la LATC. Elle restreint provisoirement, pour une durée de 5 ans, renouvelables trois ans supplémentaires, la constructibilité des parcelles inscrites dans son périmètre. Son but est de permettre une révision du PGA conforme à la mesure A11 du PDCn 4 et à la LAT.

Ainsi, pour éviter que les secteurs actuellement non bâtis ou partiellement bâtis puissent accueillir de nouvelles constructions à des fins d'habitation avant que les autorités communales aient pu procéder à la révision de leur PGA, il a été nécessaire de définir une zone réservée à l'intérieur de laquelle rien ne puisse être entrepris qui risque d'entraver la révision et la mise en place du futur PGA.

Périmètre et dispositions règlementaires

Selon le droit supérieur, il est admis qu'une procédure d'affectation est établie pour une durée de 15 ans. Les PPA Carro Nord et Les Sauges sont entrés en vigueur il y a respectivement moins de 10 ans et 6 ans. Pour ces raisons et conformément aux réflexions en cours dans le cadre de la révision du PGA, ces deux périmètres sont exclus du présent projet de zone réservée.

Le périmètre de la zone réservée se limite donc à la zone village, au PPA Vieux-village et aux plans de quartier Rebaton et Rebaton Sud.

Pour parvenir à l'objectif de conformité, il n'est pas nécessaire de geler entièrement les possibilités constructibles dans la zone réservée. Le projet de zone réservée vise ainsi à permettre la conformité future du PGA, sans pour autant être plus restrictif que les intentions de celui-ci. Une certaine souplesse est recherchée.

Le plan, tel que soumis lors de l'enquête publique, est joint en annexe 1.

Le règlement y relatif, tel que soumis lors de l'enquête publique, est joint en annexe 2.

6. Procédure

Résultat de l'enquête publique

L'enquête publique a suscité une opposition émanant de Mme et M. Guignard Sonia et Samuel (cf. annexe 3). Les opposants contestent les éléments suivants :

- l'inclusion de leur parcelle dans le projet puisqu'elle se situe au centre du village et qu'elle est déjà bâtie.

Appréciation de la Municipalité : Pour les motifs cités plus haut et par souci d'égalité de traitement envers tous ses administrés, la Municipalité a décidé d'inclure dans le projet tous les secteurs pouvant potentiellement accueillir des habitants, à l'exception des PPA « Les Sauges » et « Carro Nord » pour les raisons de préservation du droit acquis.

- que la commune refuse à une famille d'agrandir son propre bien alors qu'il ne mettrait pas en péril la problématique de la surpopulation.

Appréciation de la Municipalité : les dispositions règlementaires ont été établies avec la préoccupation d'offrir une certaine souplesse et des possibilités aux propriétaires :

transformations, agrandissement jusqu'à 20 m² d'emprise au sol et changement d'affectation des volumes existants sont autorisés.

- l'extension possible de seulement 20 m² d'emprise au sol, en particulier si le but n'est pas de faire un nouveau logement.

Appréciation de la Municipalité : 20 m² permettent la création d'une extension, par exemple pour une véranda ou pour la création d'une nouvelle chambre généreuse. Ils peuvent être réalisés sur 2 niveaux, soit une extension de 40 m². La Municipalité comprend l'argument que le projet de l'opposant, de plus de 20 m² d'emprise au sol, n'aura pas pour effet d'accueillir de nouveaux habitants.

Un plan d'affectation se limite néanmoins à déterminer des surfaces de plancher et ne maîtrise pas l'utilisation effective ultérieure, comme par exemple le nombre d'habitants supplémentaires qu'un projet pourrait induire. Il faut par contre prendre en considération l'augmentation potentielle que ce projet pourrait induire en cas de vente du bien immobilier ainsi transformé.

Monsieur Imoberdorf a reçu en date du 21.02.2018 les opposants lors d'une séance de conciliation pour les entendre et exposer le point de vue de la Municipalité. Après discussion, les opposants ont décidé de maintenir leur opposition.

Suite de la procédure

Il appartient au Conseil communal d'accepter ou de lever l'opposition formulée. Pour les mêmes raisons qui motivent et justifient la mise en place d'une zone réservée, la Municipalité propose aux membres du Conseil de la lever.

Quid du droit des opposants

Le seul moyen à disposition des opposants pour faire examiner légalement leurs droits consiste à déposer recours contre l'éventuelle levée de leur opposition. Ce recours ne pourra être effectif qu'après réception de la notification du Département du territoire et de l'environnement (DTE), Service du développement territorial (SDT). Laquelle ne pourra être rédigée qu'après l'approbation préalable du dossier par le Canton.

Ce bien-sûr uniquement dans l'hypothèse où le Conseil communal accepte de lever cette opposition et de mettre en place la zone réservée.

7. Conclusion 1

Ceci exposé, la Municipalité vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

Le Conseil communal de Bottens ;

- Vu le préavis municipal n°2018-01
- Considérant que cet objet figure à l'ordre du jour ;
- Entendu le rapport de la commission désignée pour étudier cet objet ;

Décide

de lever l'opposition de M. et Mme Samuel Guignard au projet de zone réservée.

8. Conclusion 2

Sur la base des mêmes arguments que précédemment exposés, la Municipalité vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

Le Conseil communal de Bottens ;

- Vu le préavis municipal n°2018-01
- Considérant que cet objet figure à l'ordre du jour ;
- Entendu le rapport de la commission désignée pour étudier cet objet ;

Décide

d'adopter la zone réservée et son règlement tels que mis à l'enquête publique du 17 janvier 2018 au 19 février 2018.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic | Le Secrétaire municipal

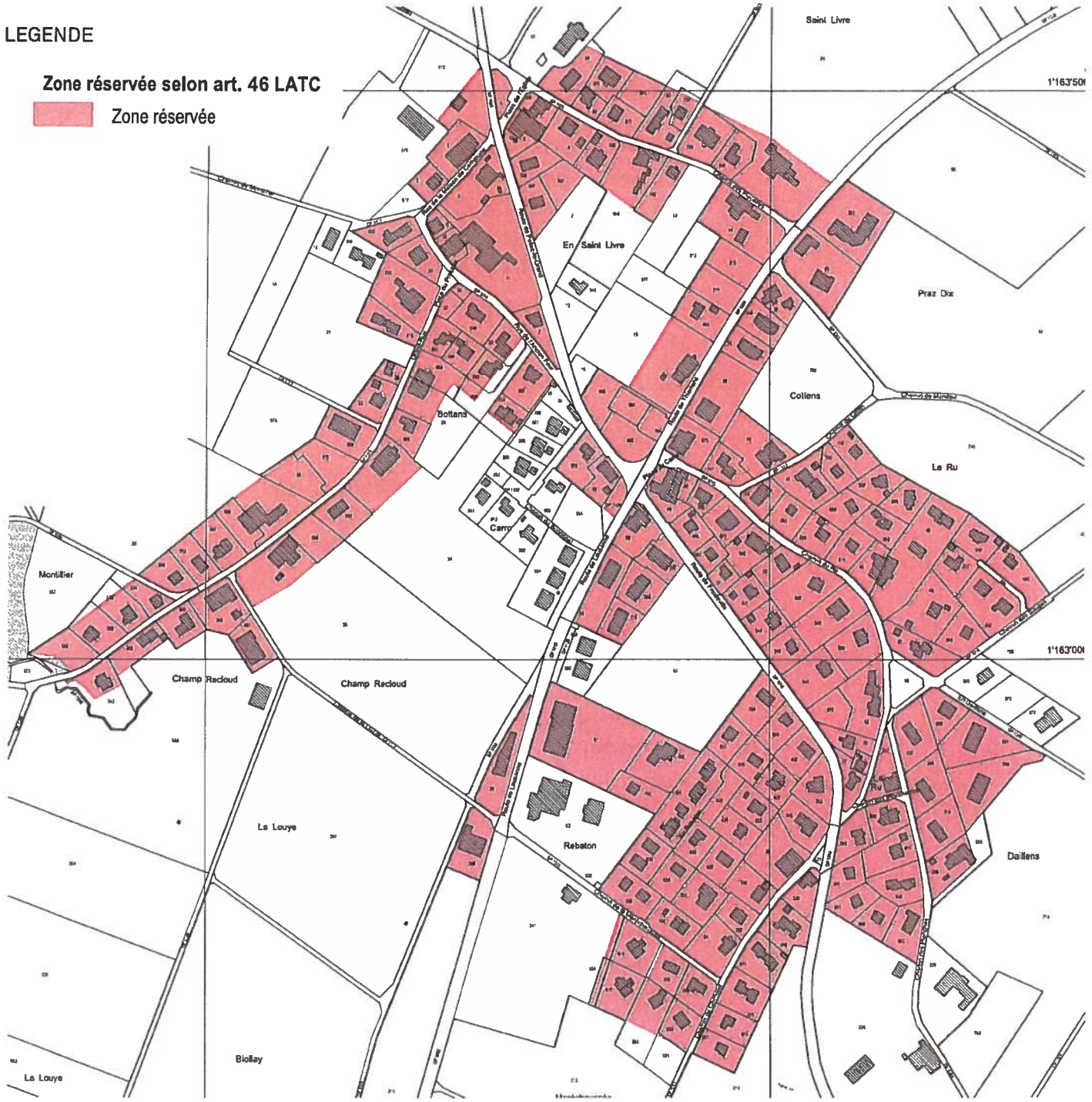
L. Imoberdorf | R. Gerber

Municipal responsable du dossier : Laurent Imoberdorf

Annexes : ment.

Commune de Bottens | Projet de Zone réservée
Annexe 1 au préavis municipal:

plan de zone réservée version enquête publique (décembre 2017), sans échelle (réduction)



FM+A, mars 2018

règlement de zone réservée version enquête publique (décembre 2017)

Buts	**art. 1**	La zone réservée selon l'article 46 de la loi sur l'aménagement et des constructions (LATC) est destinée à restreindre provisoirement la constructibilité des parcelles de la commune comprise dans la zone définie par le plan, dans le but de permettre un redimensionnement de la zone à bâtir conformément à la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT).
Périmètres	**art. 2**	La zone réservée est délimitée par les périmètres définis sur les plans.
Effets de la zone réservée	**art. 3**	Aucune nouvelle construction destinée à l'habitation n'est admise dans cette zone. Les transformations, agrandissements, rénovations et changements d'affectation de volumes existants sont autorisées dans le respect des dispositions des plans d'affectation en vigueur. Les agrandissements destinés à l'habitation jusqu'à concurrence de 20 m^2 d'emprise au sol sont autorisées dans les limites des plans d'affectation en vigueur.
Mise en vigueur	**art. 4**	La zone réservée entre en vigueur par décision du Département compétent pour la période prévue par l'article 46 LATC, à savoir 5 ans, prolongeable 3 ans. Pendant la durée de la validité elle prime toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux, qui lui sont contraires.