CONSEIL COMMUNAL DE BOTTENS
Commission ad hoc

Bottens, le 30 avril 2018

Au Conseil Communal
de et à
1041 Bottens

Concerne : Préavis municipal 2018-01 - création d'une zone réservée sur le territoire de la Commune

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

La commission ad hoc composée de Anne-Lise Graber, Georges Longchamp et J-François Métraux s'est réunie les 10 et 17 avril 2018 pour statuer sur l'objet susmentionné. Elle a pris connaissance du dossier et entendu le syndic Laurent Imoberdorf, responsable du dossier, lequel a répondu à ses questions.

La proposition de la Municipalité de créer une zone réservée s'inscrit dans l'important chantier de redimensionnement des zones à bâtir, lequel a lieu dans 169 des 309 communes vaudoises. Les redimensionnements à effectuer découlent des modifications de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire entrées en vigueur le 1er mai 2014 et des mesures figurant dans le Plan Directeur cantonal (ci-après PDCn) adopté par le Grand Conseil en juin 2017 et ratifié le 31 janvier 2018 par le Conseil fédéral.

L'instrument principal pour le canton et les communes est la mesure A11 du PDCn qui implique la révision du plan d'affectation (ci après PGA) dans les 5 ans à partir de la date de juin 2017. La mesure A11 est très importante, car elle fixe la croissance de la population pour les 15 ans à venir, à partir de la date de référence de 2015, avec un taux de développement fixé par le canton selon la catégorie de la Commune.

Pour Bottens, classé "village et quartiers hors centre", le taux est de 0,75% par an, soit avec la population de référence de 1220 habitants de 2015, un accroissement admis de 9 hab/année. Aussi, la cible de population de Bottens à l'horizon de 2030, est de l'ordre de 1400 habitants. Or avec la trentaine de permis de construire délivrés depuis 2015, lesquels autorisent 59 logements - pas encore tous construits -, la cible 2030 sera en grande partie atteinte lorsque toutes les constructions autorisées aujourd'hui seront achevées et les logements occupés.

Cette estimation part de la population actuelle de Bottens de 1276 habitants, avec 1,8 personnes par logement en moyenne.

La commission regrette que des mesures de limitation de la délivrance des permis de construire n'aient pas été prises plus tôt. Elles auraient permis de conserver une meilleure marge de manoeuvre pour l'avenir.

La commission fait remarquer que désormais, les possibilités d'augmenter encore les constructions dans la zone à bâtir du village sont très limitées. Les détails seront connus lors de la présentation du projet de révision du PGA, lequel est bien avancé et pourrait être mis à l'enquête, puis adopté d'ici 2 ans, si aucun nouveau obstacle majeur ne vient le retarder.

En attendant le débat sur le nouveau PGA, la Municipalité propose la création d'une zone réservée de durée limitée de 5 ans, pour deux motifs principaux:

- possibilité à partir de juillet 2017 - à l'exception de deux sous-périmètres récemment validés de Carro-Nord et des Sauges -, de traiter avec équité toutes les demandes de permis de construire de manière restrictive, dans le sens de la révision attendue du PGA qui devra être en conformité avec la mesure A11 du PDCn;

- maintien d'un maximum d'autonomie communale, compte tenu du fait qu'à défaut de zone réservée, l'Etat interviendra directement lors des demandes de permis de construire. A ce titre, si la zone réservée est adoptée, elle permettra à la Municipalité de poursuivre la délivrance des permis de construire pour les transformations possibles selon l'actuel règlement de police des constructions, de même qu'admettre des extensions de 20m2 au sol au maximum selon l'article 3 du règlement de la zone réservée.

Après discussions approfondies, la commission estime que dans les conditions actuelles de plus en plus compliquées de traitement des demandes de permis de construire et des marges très étroites de développement des constructions dans les zones à bâtir du village, la solution proposée par la Municipalité est la plus optimale.

A titre de remarque importante, la commission relève que les deux constructions autorisées sur les parcelles 19 et 945 suite à la modification du PGA du secteur de l'ancienne porcherie (La Clâtre) auraient dû figurer dans la zone réservée. Renseignements pris auprès de la Municipalité, il s'agit d'un oubli. Sachant que les parcelles ont été récemment bâties et que les droits à bâtir ont été utilisés, le risque est très minime que des demandes de permis soient déposées avant la mise à l'enquête du PGA pour augmenter les capacités de logement des deux constructions. Aussi, la commission propose que cette remarque soit renvoyées aux autorités compétentes pour traitement, soit à la Municipalité et au service du développement territorial.

En conclusion, la commission ad hoc recommande au Conseil communal de Bottens:

B) Conclusions

conclusion 1 : opposition de Sonia et Samuel Guignard

L'opposition s'inscrit dans le cadre d'une demande de permis de construire déposée après la date du 11 juillet 2017, date de l'annonce de la zone réservée. Cette demande prévoit une augmentation de l'emprise au sol de plus de 20 m2, ce qui serait contraire aux dispositions prévues de la zone réservée, en particulier l'art 3.
L'adoption de l'opposition reviendrait à ne pas accepter la zone réservée, objet de la demande principale du préavis municipal.

La commission recommande au conseil communal de Bottens de suivre l'avis de la Municipalité et de lever l'opposition de Sonia et Samuel Guignard.

conclusion 2

considérant les deux motifs principaux d'équité de traitement de permis de construire dès adoption du présent préavis et du maintien d'un optimum d'autonomie communale pour la délivrance de futurs permis de construire, la commission recommande au conseil communal d'accepter la création d'une zone réservée telle qu'elle figure dans le préavis municipal 2018-01.

Anne-Lise GRABER :

Georges LONGCHAMP :

Jean-François METRAUX :