



**Rapport de la commission ad'hoc concernant  
le préavis N° 2019-07  
relatif à l'addenda au règlement du Plan Partiel d'affectation « Au Carro Nord »**

Monsieur le Président,

Mesdames les Conseillères, Messieurs les conseillers,

La Commission ad hoc, composée de Mme Joëlle Cossetto Chapuis, M. Claude Longchamp, ainsi que du rapporteur soussigné François Zürcher s'est réunie le 15 avril 2019, en présence du syndic Laurent Imoberdorf que nous remercions pour ses explications détaillées.

Le plan partiel d'affectation (PPA) « Au Carro Nord » est entrée en vigueur le 17 mars 2008. Il se situe au sud-ouest du carrefour des RC501 (Bottens-Lausanne) et 439-558 Poliez-le-Grand-Froideville. A l'heure actuelle, l'entier du périmètre est construit, à l'exception de la parcelle communale n° 954, sise entre l'arrêt de bus TL et le chemin du Bugnonnet.

Pour rappel, la Municipalité avait proposé dans le cadre du préavis 2016-02 la création sur cette parcelle d'un droit de superficie érigé en droit distinct et permanent (DDP) au bénéfice de la Fondation EQUITIM, préavis refusé par le Conseil communal le 2 mai 2016. Il avait été relevé à l'époque (PV, page 10, intervention de Christian Panchaud et réponse du syndic Xavier Panchaud) que le PPA en vigueur ne permet de réaliser que six appartements, ce qui correspond à des appartements de presque 150 m<sup>2</sup> (surface de plancher totale de 925 m<sup>2</sup>). Or, de tels appartements ne correspondent pas à la demande dans le village de Bottens (surtout au bord de la route cantonale). L'opération immobilière envisagée par EQUITIM était déjà conditionnée à une modification du PPA, que le conseiller communal Christian Panchaud jugeait alors incertaine.

Le conseil communal ayant refusé le préavis, avant tout parce qu'il estimait que la Municipalité n'avait pas estimé et coordonnée toutes les options de développement de cette parcelle ainsi que leurs enjeux, il n'en demeure pas moins que cette parcelle, propriété communale, devrait pouvoir être mise en valeur d'une façon ou d'une autre. Or, les considérations qui précèdent concernent la typologie de logements envisageables en fonction des besoins restent valables. La Commission constate que la réglementation actuelle, qui limite le nombre de logements à six, impacte la rentabilité d'une opération immobilière quelle qu'elle soit. Il est relevé à ce propos que pour la parcelle voisine n° 964, cette réglementation a été contournée par des règles de droit privé (maintien d'une seule parcelle avec trois bâtiments distincts en PPE, garantissant la rentabilité économique de l'opération immobilière, mais au prix d'une grande complexité des rapports entre copropriétaires.

Le projet proposé par la Municipalité n'induit aucune modification des surfaces constructibles. Elle ne permet donc pas de construire « plus », mais « autrement », en ce sens que les 925 m<sup>2</sup> de surfaces constructibles pourront être répartis sur plus de six appartements. A priori, et bien qu'aucun projet concret n'ait été établi, il est plutôt question de huit à neuf logements d'environ 100 m<sup>2</sup>. Il est difficile, dans l'absolu, de savoir si cela entraînera une augmentation du nombre d'habitants ou du trafic : trois logements de 100 m<sup>2</sup> n'entraînent pas nécessairement plus de trafic que deux grands logements occupés par des familles ou destiné à une colocation.



La commission a pris connaissance du préavis favorable délivré par le Service du développement territorial le 18 juillet 2016. Dans la mesure où la parcelle considérée est déjà affectée à la zone à bâtir et n'est pas touchée par la zone réservée, il n'y a a priori pas lieu de craindre des blocages liés à l'entrée en vigueur récente des nouvelles dispositions en matière d'aménagement du territoire (LAT. LATC).

Il y a en revanche un intérêt communal à mettre en valeur cette parcelle dans les meilleurs délais, faute de quoi la Canton pourrait, à terme, demander sa déclassification, considérant qu'il s'agit d'une réserve de zone à bâtir non utilisée.

En ce sens, la Commission, à l'unanimité, est favorable à la modification du règlement du PPA « Au Carro Nord » telle que proposée. Il n'apparaît pas nécessaire de coordonner celle-ci avec la révision en cours du plan général d'affectation, puisque le point considéré ne sera pas remis en cause et n'a pas d'incidence sur celui-ci. La modification du règlement prévue laisse toutes options ouvertes quant à la valorisation future de cette parcelle, soit par la Commune, soit par des tiers (DDP, vente), étant entendu que le Conseil communal aura de toute manière l'occasion de se prononcer le moment venu soit sur une demande de crédit d'investissement, soit sur une demande de cession immobilière. Le syndic a assuré la Commission qu'à ce stade, aucun projet concret n'existe à cet égard, à l'heure actuelle.

Il est vrai que ces considérations mettent en cause le bien-fondé de la réglementation entrée en vigueur en 2007, comme le rappelait le conseiller communal Christian Panchaud en 2016. Cependant, l'ensemble des parcelles concernées – à l'exception de la parcelle communale n° 954 – ont été construites et les propriétaires concernés, à l'exception de M. Gionata RIZZI, ne se sont pas opposés à cette modification. Certains d'entre eux ont d'ailleurs pu contourner ces restrictions au moyen de solutions de droit privé complexes, mais parfaitement légales, ce qui démontre que la règle considérée n'est pas très efficace et qu'elle peut être abrogée sans regrets.

Pour ce qui est de l'opposant Gionata RIZZI, il n'a pas été pénalisé par cette restriction puisque le bâtiment qu'il a construit, à savoir une villa, contient moins de 6 logements et qu'il n'a jamais été question d'en construire plus. Son opposition est ainsi une opposition de principe, mais qui n'est pas motivée par un intérêt public suffisant. D'ailleurs, le bien-fonds propriété de M. RIZZI bénéficiera également de cet assouplissement, au cas où le propriétaire concerné envisagerait des modifications de son bâtiment à l'avenir.

Pour ces motifs, la commission, à l'unanimité, vous propose d'accepter le préavis municipal n° 2019-07 dans toutes ses conclusions.

Bottens, le 4 mai 2019

Au nom de la Commission :

  
François Zürcher, rapporteur