



BASSINS

Réponses à l'interpellation Anne-Marie Badel, lue par Denis Carrat et consorts au sujet du parking et de la fondation pour les logements à loyers abordables.

1. La Municipalité a-t-elle un devis pour le projet de parking souterrain ?

Oui. Datant de 2016, le devis a été réactualisé en mai 2019 pour confirmer que les taxes exigées sont toujours adaptées et c'est le cas. C'est le bureau d'architecte en charge du dossier l'a établi en tenant compte des dernières dispositions.

2. Si le coût des places construites pour ses parcelles 101, 103 et 104 dépasse les contributions compensatoires prévues, qui paiera la différence ?

En fonction des permis de construire délivrés, la maîtrise de l'ouvrage reste en mains des propriétaires privés. La commune n'est pas concernée par un dépassement car elle n'est pas maître d'œuvre.

C'est la seule solution élégante financièrement et juridiquement.

Nous rappelons que les utilisateurs du domaine public ne peuvent pas être propriétaire du terrain avant l'obtention d'un permis de construire soumis à un ddp.

3. La Municipalité avait-elle la compétence d'engager la commune de Bassins pour la construction du parking souterrain de privé ?

Oui car nous n'avons pas engagé financièrement la commune de Bassins.

Nous sommes dans le cas de l'administration du domaine public et de la délivrance des permis de construire.

Pour mémoire, il faut savoir que les 2 objets de construction de ces appartements ont été mis à l'enquête et que des oppositions ont été faites dont certains sont conseillers communaux et futurs municipaux. C'est une compétence municipale de gérer la police des constructions et nom du conseil communal car ce n'est pas la commune qui construit. La commune a voté un DDP dont l'entrée en vigueur ne peut pas se faire sans un permis de construire et au nom de la commune car elle est propriétaire du terrain. La loi sur les communes fixe les règles et en particulier à l'art 43 le point 8 la police des constructions et la surveillance des chantiers qui donnent à la Municipalité cette compétence. Voir extrait de la LC ci-dessous.

Chapitre III De la municipalité
Section I Attributions

Art. 41

¹L'exécution de tout ce qui a été définitivement arrêté par le conseil général ou communal appartient à la municipalité.

²Celle-ci ne peut, en aucun cas, suspendre de son chef cette exécution.

Art. 42 [33]

¹Les attributions des municipalités s'exercent dans les limites déterminées par les lois et par les règlements communaux. Elles concernent spécialement :

1. l'administration des services publics, y compris celle des services industriels ;
2. l'administration des biens communaux (voir art. 44), l'administration du domaine public et des biens affectés aux services publics ;
3. la nomination des collaborateurs et employés de la commune, la fixation de leur traitement et l'exercice du pouvoir disciplinaire (voir art. 4, ch. 9) ;
4. les tâches qui leur sont directement attribuées par la législation cantonale.

Art. 43 [22]



BASSINS

¹Dans les limites des compétences de la commune, la police a pour objet :

8. la police des constructions et la surveillance des chantiers ;

Art. 44 [15]

¹L'administration des biens de la commune comprend :

1. l'administration du domaine privé ; la municipalité a toutefois la compétence de statuer sur l'acquisition de servitudes ne comportant aucune charge pour la commune ; la perception de tout revenu, contribution et taxe ;

4. Est-ce que les charges foncières sont mentionnées dans le registre foncier des parcelles concernées, notamment les parcelles 103, 104 et 101 ?

Non, elles ne sont pas inscrites au RF car elles sont précisées sur les permis de construire et cela évite des frais d'actes notariés pour la commune avec le même degré de sécurité financière. C'est une obligation du permis de construire.

C'est chez le notaire des promoteurs que la réserve est faite ou l'inscription est faite.

Demandez aux clients qui ont acheté leurs biens s'ils ont inscrit leurs avances au RF.

5. Et si oui pour quel montant ?

Pour 400'000 CHF pour 103, 104 et 400'000 CHF pour 101 .

A noter que cette information est connue pour une partie des signataires de l'interpellation car ils ont été opposants au projet.

6. Le montant de CHF 800'000 a-t-il déjà été versé à la commune de Bassins, ou consigné en sa faveur ?

Le montant n'a pas été versé à la commune. Comment pouvez-vous nous demander le montant à la question précédente puisque votre question indique ce montant. Permettez-nous de trouver la question assez paradoxale.

La loi sur l'aménagement du territoire ne permet pas de retenir un permis de construire parce que les taxes ne sont pas versées malgré notre ancien règlement des constructions qui le stipulait. Des recours ont été lancés contre la commune qui exigeait ces montants avant l'ouverture du chantier.

Que signifie « cosigné en faveur de la commune » ?

Comme indiqué la commune a précisé sur la décision de levée des oppositions et la délivrance du permis de construire avec la taxe de 400'000 CHF.

Les propriétaires n'ont pas fait recours contre la décision.

Pour mémoire, la Municipalité ne peut pas refuser un permis par manque de place de parc. La taxe de compensation est de 4'000 CHF au moment de la décision. Nous avons simplement adapté la taxe au devis d'un parking souterrain. Merci aux propriétaires de ne pas avoir recours.

7. Dans le cas d'une consignation, sous quelle forme ?

La seule réalité est que les notaires, traitant les dossiers privés, ont mentionné ces montants dans leurs actes notariés.



BASSINS

La commune n'a pas à cosigner avec les privés puisque le permis de construire mentionne les conditions.

8. Que va-t-il se passer concernant les parcelles dont le promoteur a fait faillite et devait s'acquitter du montant du prix du parking souterrain ? L'argent est-il perdu ?

La faillite n'est pas le problème de la commune.

Le repreneur est tenu de respecter le permis délivré et acté chez le notaire. L'office des faillites vaudois est en relation avec l'office genevois. C'est une question de mois.

La commune n'a pas perdu d'argent. La banque ayant fait confiance au propriétaire est concernée. Connaissant ces organes, nous ne nous faisons pas trop de soucis. C'est une question de temps.

9. Qu'en est-il d'un éventuel versement (dû avant le début des travaux selon le permis accordé) ?

Comme indiqué à la question 6, ce n'est plus d'actualité d'exiger le paiement des taxes avant le début du chantier.

Malheureusement notre règlement (même ancien) le mentionne mais ce sont les lois supérieures qui priment.

Ce n'est plus dans la pratique de 2020 et même si vous exigez ce versement, vous perdrez à la CDAP.

10. Le permis de construire est-il encore valable ?

Oui le permis des 103 et 104 est encore valable. Il n'est pas possible de dire que le permis n'est plus valable. Le chantier a été ouvert, il est en cours comme beaucoup de chantiers à Bassins. La Municipalité se trouve avec un chantier de plus en souffrance, malheureusement celui-ci est à la vue de tout le monde. Il y a l'impossibilité de classer des dossiers non terminés comme certains depuis plus de 10 ans. Des travaux sont et seront éternellement en cours dans certains cas sans aucun moyen de clore la situation et sans que la Municipalité garde une part de responsabilité en cas d'accident ou autres.

11. Quels sont les droits et obligations de la commune et des propriétaires des parcelles 101, 103 et 104 résultant des conditions relatives à l'octroi des permis de construire ?

Difficilement compréhensible.

La Municipalité est chargée de faire respecter ses décisions en fonction des lois et a l'obligation de dénoncer toutes infractions au permis de construire.

Le préavis 17/11 (déc 2011) amendé avec le terme « parking » est toujours la base légale de ce dossier, confirmé par le référendum du 29.4.2013 (NB la question du terme commercial est réglé par le projet global de la rénovation des bâtiments communaux)



BASSINS

En relation avec la page précédente :

BASSINS Les Bachenards se sont prononcés sur l'avenir de leur salle communale. Ils n'ont pas suivi le comité référendaire.

«Oui» aux logements sociaux

Le résultat des urnes est sans équivoque. Avec un taux de participation de 63,19%, les Bachenards ont accepté la décision de leur Conseil communal par 261 «oui» et 224 «non». Le comité référendaire a donc perdu cette bataille. La salle communale cédera la place à des logements sociaux.

Nous profitons rappeler que la 1^{ère} mise à l'enquête des bâtiments, après le référendum, avait généré des oppositions du comité référendaire car la commune ne disposerait plus de salle communale avant la démolition.

Afin de lever cette opposition, la Municipalité avait été obligée de présenter un préavis de 3'000'000 CHF pour construire la salle polyvalente et ainsi mettre en péril le plafond d'endettement ce qui nous est reproché depuis 2016.

Juste pour mémoire !

La future Municipalité trouvera la solution peut-être avant l'arrivée des nouveaux propriétaires sans mettre :

- en péril la bonne santé financière de la commune (800'000 CHF sans affecter les impôts des Bachenards),
- en augmentation des contraintes sur le déneigement selon les personnes opposantes mais qui n'habitent pas le cœur du village et faute d'une proximité suffisante avec la parcelle 82 n'ont pas qualité de recours par les tribunaux,
- et sans balayer les décisions antérieures rentrées en force. La minorité sera ainsi gagnante au détriment de la majorité. C'est la nouvelle démocratie mais il faudra changer l'ordre des lettres en y ajoutant un r. Pour mémoire, il ne faut pas oublier les propos écrits par le comité référendaire*, le jour de la défaite qui parlaient ainsi :

Une fois de l'autre côté de la barrière, il ne s'agit plus de combattre la « prétendue modernité » mais de répondre aux attentes des citoyens en matière de logements selon la loi vaudoise votée soit la L3PL.

Nous sommes loin de la réalité !

La jalousie aveugle un coeur atteint, et, sans examiner, croit tout ce qu'elle craint.

portante de la population. La Municipalité, au nom d'une prétendue modernité, aura désormais champ libre pour poursuivre sa politique de la terre brûlée qui consiste à effacer les traces de ce que les générations précédentes ont bâti.»

*propos comité référendaire



BASSINS

12. A-t-on toujours l'engagement de la part d'une fondation pour le projet initial datant de 2011 ?

Suite à la décision de la CDAP de mai 2021, **la fondation se retire en attendant d'avoir un permis de construire valable.**

Cela fait 10 ans qu'elle attend.

Tout ce que la commune aura gagné, c'est que les frais d'architecture seront à la charge de la commune dès maintenant. Ce n'est pas ce que la Municipalité 2011-2021 avait prévu et convenu par convention. Aux futurs autorités de trouver la parade. L'immobilisme nous guette.

Nous étions en avance en 2011, nous sommes en retard en 2021, par la grâce des citoyens qui mettent les bâtons dans les roues d'une majorité qui a voté et qui attend des logements à Bassins.

Les opposants donnent l'illusion d'avoir gagné mais l'actualité vaudoise traite assez régulièrement des logements à loyers abordables dans les communes.

Albert Camus avait raison :

La démocratie, ce n'est pas la loi de la majorité, mais la protection de la minorité.

13. Est-ce que la fondation disposera de places de parc suffisantes pour mener à bien son projet ?

Oui. La future mise à l'enquête des appartements à loyers abordables (en fonction des lois) devra tenir compte des places nécessaires aux appartements selon les normes VSS et spécificités des appartements à loyers abordables.

En vous rappelant que les arguments utilisés, pour tenter de faire croire que les places de parc à l'arrière de la salle actuelle sont à disposition des habitants actuels du centre du village ou ayant payé des taxes de compensation sont **TOTALEMENT FAUX**. Aucun contrat ou acte notarié stimule cette interprétation de l'esprit de certains ex-élus contestant le projet de logements au centre du village.

Pour mémoire le fait de payer une taxe de 4'000 CHF par place en cas de manque de terrain privé n'est pas liée à une place définie. Les places à l'arrière du centre communal ne sont pas soumises à un bail contrairement à certaines croyances et affirmations erronées.

Voici le plan de stationnement transmis uniquement pour les appartements :



19 places + 15 + 1
handicapée d'où la volonté de mettre les places de jeux en conformité vers la place handicapée



BASSINS

14. Est-ce que la Municipalité estime qu'avec ce nouveau projet, la problématique des places de parc au centre du village sera résolue ?

Oui, l'analyse a été faite. Il nous manque juste le temps de finir la procédure avant le 30 juin 21. C'est une nécessité absolue que ce parking se réalise. Le centre du village sera mis en valeur et surtout les problèmes des véhicules en hiver facilitera le travail des déneigeurs.

Les baux de places de parc, au centre du village sur la place de la Tillette, devront être abolis dans le but de favoriser les commerces, médecin et dentiste. Une signalisation devra être placée une fois le parking construit pour les constructions des parcelles 101, 103 et 104. Puis les logements à loyer abordable utiliseront les places à l'arrière des appartements.

La future Municipalité pourra ainsi s'attaquer à faire respecter les places de parc le long de la Rue du Battoir avec des pots de fleurs empiétant sur le domaine public sans que nous ayant osé faire respecter la loi par crainte de se faire accuser de mélanger les choses. Nous ouvrons le flan de la critique de nous voir reprocher que parce qu'ils font opposition, nous nous abaissons à faire la pression sur des fleurs.

15. Au final, combien de places de parc sont projetées sur les parcelles 70, 74 et 82 ?

La mise à l'enquête à venir, pour les appartements et les services communaux, reprendra les valeurs connues et respectueuses de la population répondant aux critères d'attribution des logements des fondations.

Le projet mis à l'enquête 3 adapté présentait déjà une version englobant les besoins du centre du village, restaurant, administration, logements soit 34 places et 1 handicapée **toutes en aérien**.

Le projet initial et mis à l'enquête prévoyait d'ajouter en souterrain pour les logements 11 places et 1 handicapée en sus des 20 places.

Les plans existent et ont été présentés lors des levées des oppositions. Pour rappel le besoin de places de parc pour 11 logements, l'administration communale et l'UAPE est de 26 places selon la norme VSS.

Il est évident que les propriétaires qui ne mettent pas de places de parc en suffisance de leurs locataires doivent trouver des solutions chez eux. La commune n'est pas responsable de leurs actes. Le parking de la piscine P2 est à disposition de la population le soir.

La Municipalité a même présenté des variantes à la problématique de stationnement des UAPE, commerces locaux comme demandé par l'amendement de 2011 et voici les plans retenus car le but consiste à offrir un peu de verdure et de laisser intact la petite place de jeux.



BASSINS



16. Combien de places de parc seront construites pour la 1^{ère} phase des travaux, car il y a une imprécision sur le permis accordé ?

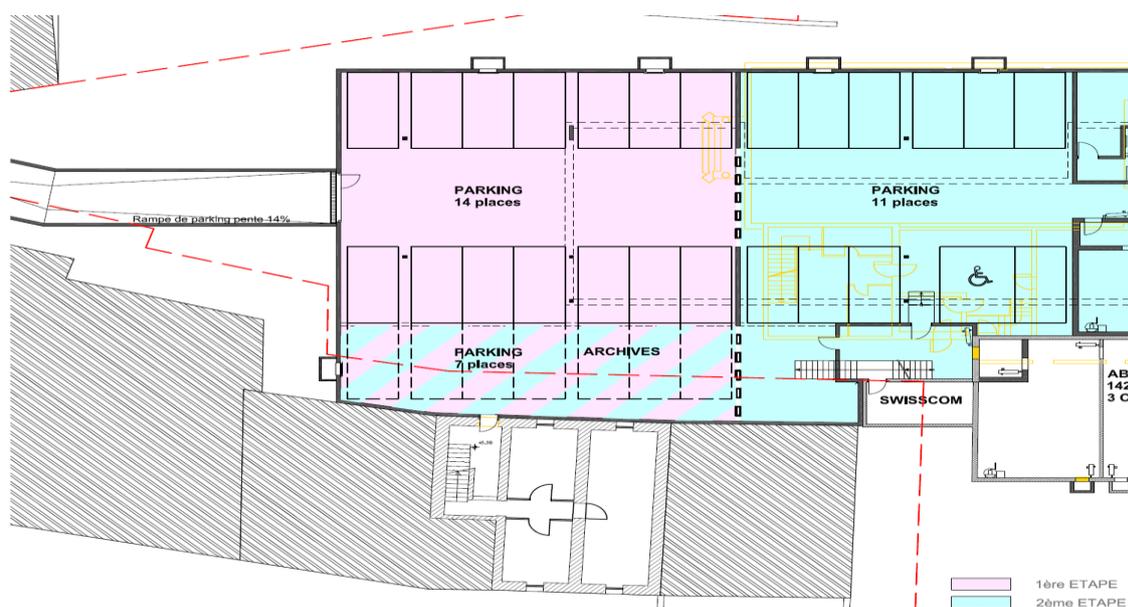
Si nous comprenons bien la question, vous parlez des places du parking souterrain liées aux permis 103, 104 et 101.

Les permis de construire mentionnent 20 places au total pour le compte des parcelles 101, 103 et 104 puisque la commune n'a pas accordé le permis des logements mais que des parties souterraines. En pensant que la jurisprudence était applicable dans ce cas.

La partie rose indique la 1^{ère} étape pour usage des parcelles 101, 103 et 104.

L'étape 2 peut être envisagée qu'une fois les logements autorisés avec pour le constructeur s'il le décide, la possibilité de construire 10 places et une place handicapée qui s'ajoute aux 34 et une place handicapé aériennes (sans frais pour la commune nous le rappelons).

Nous allons vous présenter ce qui a été décidé pour permettre d'avancer la problématique de la chaufferie de Romande Energie, liée à la décision du conseil communal, afin de continuer l'extension du chauffage à distance (voir Bassinfos et préavis) ainsi que du parking, que le tribunal déclare comme un changement profond du projet initial.





BASSINS

L'extrait de la décision municipale de levée d'opposition qui fait foi dans ce dossier est présentée ci-dessous :

Concerne : Demande de permis de construire CAMAC 191364 (plan 30305) – Construction d'un immeuble de 11 appartements avec un parking souterrain

Madame, Monsieur,

Comme vous le savez, la Municipalité de Bassins a décidé de requérir un permis de construire en vue de construire un immeuble de 11 appartements avec un parking souterrain et démolir un bâtiment existant. Le projet a été mis à l'enquête publique du 28 janvier 2020 au 27 février 2020.

Vous vous y êtes opposés pour plusieurs raisons.

A ce stade de la procédure, la Municipalité a décidé d'autoriser la construction du parking souterrain de 20 places ainsi que des autres locaux souterrains (not. chaufferie). Par la même occasion, il sera procédé aux raccordements nécessaires pour l'accès aux abris PC 1 et 2, respectivement de 142 et 138 places. Nous vous rappelons que les abris PC 1 et 2 sont d'ores et déjà existants.

En revanche, nous n'autorisons pas la construction d'un immeuble de 11 appartements.

Les motivations de cette décision sont les suivantes. Comme vous le savez, nous avons accordé un permis de construire en 2016 pour des bâtiments sis sur les parcelles 103 et 104. Nous avons également accordé un permis de construire en 2019 pour une construction sur la parcelle 101.

17. Combien de places de parc seront construites pour la 2^{ème} phase des travaux ?

Question liée aux logements à loyers abordables.

Si vous parlez du souterrain, selon la réponse précédente, il y a 10 places plus une place handicapée. Le constructeur disposera ainsi d'une possibilité en détruisant la petite place de jeux d'avoir au total 29 places de parc cet une place pour handicapé. Que voulez-vous de plus ? il y a des opposants qui ne possèdent pas ce potentiel mais qui louent leurs appartements sans les places de parc suffisantes à leurs biens et se reposent sur la commune pour offrir un droit de parcage à leurs locataires. Est-ce que cela ne vous choque pas ?

Conclusion d'ordre général

Permettez-nous afin d'être totalement transparent comme vous le demandez, de compléter la réponse à l'interpellation par quelques extraits qui seront utiles à l'avenir de ce projet en phase avec la loi cantonale et la volonté de garder une attractivité de notre village.

Le logement à loyer abordable est une vision afin :

1. **d'offrir aux jeunes du village désireux de voler de leurs propres ailes d'avoir un pied à terre dans leur environnement social et familial**
2. **d'offrir aux personnes seniors la possibilité de quitter leurs maisons, y placer leurs proches tout en gardant leurs relations sociales antérieures**
3. **d'offrir un système intergénérationnel diminuant le besoin en matière d'accueil parascolaire et son impact financier, par le maintien de la relation grands-parents, enfants et petits-enfants**
4. **de permettre à la commune d'avoir un potentiel fiscal important avant que les personnes soient de force déplacée dans des structures externes au village en perdant leur domicile.**



Jugement de la CDAP mai 2021 :

Après un rappel des faits, la CDAP considère en premier lieu que P1, P2 et P3, P4, P5 et P6 n'ont pas la qualité pour recourir, faute d'une proximité suffisante avec la parcelle 82. En revanche, P7, P8, P9 et P10 ont cette qualité.



BASSINS

En considérant 2, la CDAP examine la question de savoir si le projet autorisé n'a plus rien à voir avec le projet mis à l'enquête ou non. La CDAP rappelle la jurisprudence relative aux deux buts de l'enquête publique et relève notamment qu'une modification d'un projet déjà mis à l'enquête publique n'a pas forcément pour conséquence une nouvelle enquête publique, mais dans certaines circonstances seulement une enquête complémentaire.

La CDAP relève que les modifications concernent en l'espèce le sous-sol. Pour la CDAP, les modifications souterraines seraient d'une certaine importance. Surtout, le refus d'autoriser la construction du bâtiment d'habitation changerait drastiquement la nature du projet. Elle considère que le seul aménagement des locaux souterrains et d'un parking ne permet pas de préciser l'aménagement en surface. En particulier, elle relève qu'aucun plan figurant les aménagements extérieurs dans la réalisation du bâtiment existe.

Le Tribunal s'estime ne pas être en mesure de déterminer sur la construction souterraine autorisée, à défaut de plans complets, en particuliers des aménagements extérieurs, d'une coupe montrant le parking couvert et son intégration à long terme.

La Municipalité regrette que ce dossier engendre une polémique.

Pour certains la faute est municipale et pour d'autres elle est du côté des opposants.

La réalité est que l'intérêt public doit primer selon la prestation de serment faite.

La Municipalité a cherché à faire bénéficier des avantages de la loi cantonale qui offre des potentiels constructibles aux communes qui font l'effort d'y appliquer le principe. C'est exactement ce que nous avons fait pour préserver les biens privés de nos habitants.

Il y a assez de fondations qui recherchent des terrains mis à disposition par les communes pour respecter l'esprit de la loi. Nous ne nous faisons aucun souci que si la volonté de la nouvelle équipe municipale les habite, le projet à coup sûr aboutira car les opposants seront moins virulents.

habitation septembre 2018 | 4^e Forum vaudois du logement 40

Les communes: promoteurs de la LPPPL

Les communes ont un rôle prééminent pour que la nouvelle loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) déploient ses effets. Comment comptent-elles en faire usage?

La LPPPL introduit la possibilité pour les communes qui le souhaitent de fixer des quotas de logements d'utilité publique (LUP) dans leurs règlements et plans d'affectation, d'octroyer des bonus de surface de plancher ou encore d'utiliser leur droit de préemption pour satisfaire aux besoins de leurs habitants en matière de logement. A l'aube de la mise en œuvre de ce nouveau dispositif, il semblait utile de dresser un état des lieux de l'ampleur des besoins des communes en matière de LUP, les moyens techniques, fonciers et financiers dont elles disposent, les perspectives de développement qu'elles envisagent et, *in fine*, leur aspiration à développer leur propre politique de logement.

précis de production de logements dans un délai fixé, pour lequel une aide financière de l'Etat peut être accordée).

Le taux de participation à cette enquête, menée en juillet, est réjouissant: 205 communes, soit 66% de l'ensemble des communes vaudoises, ont pris le temps de répondre à une douzaine de questions portant sur des éléments tant techniques que politiques. Ces données fourniront un éclairage intéressant pour consolider la mise en œuvre de la LPPPL et harmoniser le dispositif cantonal d'aides au logement existant dans un esprit de simplification administrative.

Les résultats du sondage seront présentés le 27 sep-

Exemple de l'effet de cette loi :



BASSINS



ACTUALITÉS IMMEUBLES RÉNOVATIONS LA FONDATION ▾ CONTACT

QU'EST-CE QUE C'EST ?

La loi fédérale du 4 octobre 1974 (LCAP/WEG), communément appelée « aide fédérale », vise à encourager la construction, l'acquisition et la rénovation d'immeubles, d'appartements et de maisons familiales, ainsi que la construction de logements à loyers modérés et ce, par une aide financière de la Confédération.

Notre Fondation a bénéficié de cette loi lors de l'acquisition de ses immeubles au début des années 1990. En premier lieu, grâce au cautionnement de la Confédération envers les banques, notre Fondation a pu emprunter davantage (apport de fonds propres réduits). Ensuite, notre Fondation a bénéficié d'avances remboursables sur 25 ans qui ont permis de maintenir des loyers bas lors de l'acquisition des immeubles et de financer des travaux de rénovation.

Maintenant nous souhaitons plein succès à la future municipalité pour respecter les règles et les lois admises par la population bachenarde. Nous serons vigilants à l'application de tout l'article 41 de la loi sur les communes. Le fait de ne pas respecter les décisions démocratiques, antérieures, privera chaque privé des effets positifs en matière de droit à bâtir que le PACom a prévu pour les 15 ans à venir et surtout pour l'avenir en ayant déclaré des zones au centre du village comme potentiel de construction de la période 2036 à 2051.

Bassins, le 31 mai 2021

Au nom de la Municipalité de Bassins

Le Syndic

La Secrétaire

Didier Lohri

Nathalie Angéloz