



Rapport de la Municipalité au Conseil communal

Réponse au postulat de M. le Conseiller communal Nicolas Häusel relatif au devenir de la ferme Collet

Urbanisme, Patrimoine immobilier

M. Bernard Krattinger, Municipal

Rapport n°13/2020 adopté par la Municipalité, le 04.05.2020



Table des matières

1	Objet.....	2
1.1	Objet du rapport.....	2
1.2	Introduction.....	3
1.3	Etat de la situation	3
1.4	Informations transmises au Conseil communal concernant cet objet	5
2	Conclusion.....	6

1 Objet

1.1 Objet du rapport

Le 2 avril 2019, M. le Conseiller communal Nicolas Häusel déposait un postulat invitant la Municipalité à faire une ou plusieurs propositions concernant l'avenir du bâtiment « La Cabolétaz » (Ferme Collet) sis à la route de Berne 227 (parcelle RF N° 581) et de dresser un rapport qui pourra être discuté en commission.

Ce postulat, dont la teneur est rappelée ci-dessous, a été pris en considération par le Conseil communal et transmis à la Municipalité le 18 juin 2019.

« Postulat pour le devenir de la ferme Collet

Monsieur le Président, Mesdames et messieurs les Conseillers, Messieurs les Municipaux,

Au mois de juin 2017, le Conseil communal avait renvoyé à la municipalité le préavis 11 /2017 concernant les travaux de rénovation de la ferme de la Cabolettaz.

La commission en charge de ce préavis, tout comme l'assemblée, étaient partagés sur l'avenir de ce bâtiment légué à la commune par la famille Collet. Faut-il le rénover dans les règles de l'art d'une bâtisse historique ? Est-il préférable de reconstruire un nouveau bâtiment ? Par ce postulat, j'invite la municipalité à faire une ou plusieurs propositions pour l'avenir de ce bâtiment et de dresser un rapport qui pourra être discuté en commission.

Avec mes remerciements,

Epalinges, le 2 avril 2019 »



1.2 Introduction

Le bâtiment « La Cabolétaz », ou ferme Collet, a été construit en 1828 par la famille Pache. La dernière propriétaire des lieux, Mme Elsbeth Collet en a fait don à la Commune d'Epalinges en 2004. L'acte de donation stipule que la commune prend en charge l'entretien du bâtiment, Mme Collet bénéficiant pour sa part du droit d'utilisation des lieux. Mme Collet y résida jusqu'à fin 2006. Dès 2007, « La Cabolétaz » a été louée jusqu'à fin juillet 2016. Le locataire n'ayant pas quitté les lieux à cette date, la commune a requis l'exécution forcée sous autorité de la Justice de Paix. Le 29 novembre 2016, le Juge de Paix ordonne l'exécution forcée. Celle-ci s'est déroulée le 11 janvier 2017.

Suite au départ du locataire, il a été procédé à un état des lieux du bâtiment. Il a été constaté que l'état général de la toiture était préoccupant, la couverture en tuile est fusée et poreuse et laisse passer l'humidité, ce qui fragilise le lattage et le contre-lattage, en accentue le risque de pourriture et accélère la dégradation de cette sous-couverture. Concernant la partie habitable du bâtiment, des travaux de réfection de la cuisine et de certains locaux, ainsi que la mise aux normes et la modernisation des installations électriques, sanitaires et de chauffage étaient indispensables pour envisager une mise en location de cette propriété communale.

Pour réhabiliter cet édifice, la Municipalité avait sollicité auprès du Conseil communal un crédit de construction d'un montant de CHF 181'000. -- (cent huitante et un mille francs) en vue de la réfection de la toiture, du remplacement des fenêtres, du rafraîchissement des peintures, du remplacement de la cuisine, de la mise aux normes de l'installation électrique et de la modification de l'installation de chauffage de ce bâtiment (préavis 11/2017 - Travaux de réfection de la toiture et de la partie habitation de la maison de la Cabolétaz (ferme Collet), sise à la route de Berne 227 – Demande d'un crédit de construction. Lors de la séance du 20 juin 2017, le Conseil communal, n'estimant pas judicieux l'investissement proposé, a pris la décision de renvoyer à la Municipalité le préavis N° 11/2017.

1.3 Etat de la situation

Concernant cette propriété, suite au refus du Conseil communal d'octroyer le crédit de construction sollicité pour effectuer les travaux de réfection de la toiture et de la partie habitation de la maison « La Cabolétaz », des contacts ont été pris avec la Coopérative du Logement Epalinges (CLE) pour examiner les possibilités de réalisation de logements protégés et subventionnés sur ce bien-fonds.

Début 2018, La coopérative la CLE a confirmé son intérêt pour développer un tel projet sur la parcelle N° 581. Pour sa part, et afin de voir se concrétiser la construction de nouveaux appartements protégés et subventionnés, la Municipalité s'est engagée à proposer au Conseil communal, en temps utile, la mise à disposition de la CLE de cette propriété sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP).

Une étude de faisabilité a été effectuée sur demande de la CLE. L'examen du potentiel constructif de cette propriété repose sur les aspects urbanistiques suivants :



La parcelle N° 581 est située dans la zone mixte selon l'actuel Plan général d'affectation (PGA) de la commune d'Epalinges. Toutefois, un nouveau plan d'affectation (PA) communal est à l'étude. Ladite parcelle se situe également à l'intérieur du périmètre compact d'agglomération Lausanne-Morges.

Ces différents aspects justifient que l'étude de faisabilité soit effectuée selon ces deux paramètres et que les possibilités de densification à venir soient également prises en considération.

En résumé, les estimations relatives aux possibilités constructives de la parcelle, d'une part selon le Plan général d'affectation (PGA) et son Règlement (RPGA) en vigueur, et d'autre part selon l'indice d'utilisation du sol (IUS) minimum de 0.625 à appliquer dans le périmètre compact d'agglomération, conformément à la mesure A11 du plan directeur cantonal sont les suivantes :

Possibilités constructives de la parcelle

En 2018, 60 m² de terrain de la parcelle N° 581 ont été cédés à la parcelle voisine N° 591. La surface restante de la parcelle est de 2732 m² - 60 m² = **2'672 m²**.

1. Possibilité constructive selon PGA actuel

COS :	0,2
Surface au sol :	534.4 m ²
Nombre de niveaux de logements :	3

Surface de plancher déterminante (logements) : environ 1'500 m²

Le PGA permet la réalisation d'un niveau supplémentaire dédié à de l'activité :

Surface de plancher déterminante (activité) éventuelle: environ 500 m²

2. Possibilité constructive future minimale à l'intérieur du périmètre compact du PALM

IUS :	0.625
-------	-------

Surface de plancher déterminante (logements et activités): 1670 m²

Il est toutefois possible que l'IUS accordé pour cette zone soit plus important dans le futur PA communal.

D'autre part, pour ces 2 situations, il est possible d'accorder un bonus de surface d'au moins 10 % en cas de projet de bâtiment accueillant une part de 15 % de Logements d'utilité publique (LUP), en application de l'art. 29 LPPPL.



1.4 Informations transmises au Conseil communal concernant cet objet

En 2019, le Conseil communal a été informé à deux reprises concernant le devenir de la ferme Collet.

1. La première fois, en réponse à la question N° 13/2018 de la Commission de gestion 2018, à savoir :

Question N° 13/2018 de la Cogest 2018 :

Ferme de la Cabolétaz (ferme Collet) - État de situation et quelle mise en valeur ?

Réponse :

Concernant cette propriété, et suite au refus du CC en 2017 d'octroyer le crédit de construction pour effectuer les Travaux de réfection de la toiture et de la partie habitation de la maison de la Cabolétaz (ferme Collet), sise à la route de Berne 227 (préavis 11/2017), des contacts ont été pris avec la CLE (coopérative Logement Epalinges). En réponse à la proposition de la Municipalité d'octroyer à la CLE un DDP afin de développer un projet pour construire sur cette parcelle de nouveaux appartements subventionnés et/ou protégés, La CLE a établi une étude de faisabilité. Un projet de bâtiments de logements subventionnés pourrait être réalisé en 2020 ou 2021, la CLE ayant décidé de différer la mise en route de ce projet après la construction des appartements protégés et subventionnés prévus sur le site de la Girarde (parcelle 575).

2. La seconde fois, lors de la séance du Conseil communal du 17 décembre 2019, dans le cadre d'une communication de la Municipalité relative à l'avancement de la réponse au postulat de M. le Conseiller communal Nicolas Häusel sur le devenir de la ferme Collet.

Cette communication avait la teneur suivante :

A propos de l'avenir de la ferme de la Cabolétaz nommée aussi ferme Collet, en réponse à la question de la Commission de gestion 2018 intitulée « Ferme de la Cabolétaz – Etat de la situation et quelle mise en valeur ? », la Municipalité avait apporté les informations citées au point 1 ci-dessus. Cette dernière était complétée des renseignements suivants : « Aujourd'hui, une demande de permis de construire pour quatre immeubles de logements protégés et subventionnés à la Girarde est soumise à l'enquête publique. Une fois cette étape franchie, la construction de ces logements devrait débuter rapidement. Il sera alors temps de reprendre les réflexions concernant le devenir de la ferme de la Cabolétaz et de présenter au Conseil communal le rapport souhaité par M. Häusel. »



2 Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Municipalité demande au Conseil communal de bien vouloir prendre la décision suivante :

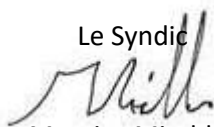
LE CONSEIL COMMUNAL D'EPALINGES

- vu le rapport n°13/2020 de la Municipalité du 04.05.2020 ;
- entendu le rapport de la Commission nommée pour examiner ce dossier ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

décide

- d'approuver la réponse de la Municipalité, au postulat déposé par M. le Conseiller communal Nicolas Häusel invitant la Municipalité à faire une ou plusieurs propositions concernant l'avenir du bâtiment « La Cabolétaz » (Ferme Collet) sis à la route de Berne 227 (parcelle RF N° 581) et de dresser un rapport qui pourra être discuté en commission.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

Maurice Mischler



La Secrétaire

Sarah Miéville