

RAPPORT DE LA COMMISSION D'URBANISME ET DES CONSTRUCTIONS PRÉAVIS N° 8/2022 – ZONE RÉSERVÉE DE LA COMMUNE

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les conseillères et conseillers

La commission s'est réunie une fois en présence de la Conseillère municipale en charge du dossier, Mme Crottaz.

A cette occasion elle était composée de : MME Anne-Marie Fischer, Cosette Perfect, Fabienne Bride, et de MM. Nicolas Häusel, Félix Schmidt, Julian Pidoux, François Puricelli en remplacement de Christian Terrier, et Alano Cauderay, Président – rapporteur. Mme Julia Margot membre de la commission était absente.

Le préavis qui est soumis à notre Conseil, comme vous avez certainement pu le constater, a pour but de nous demander d'approuver un dispositif de blocage provisoire des constructions dans un secteur de notre commune, dit hors périmètre compact.

Contexte

La loi fédérale sur l'aménagement du territoire, LAT art. 1, vise dans ces buts, entre autres, à :

1. *Protéger les bases naturelles de la vie, telles que le sol, l'air, l'eau, la forêt et le paysage ;*
2. *Orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, en maintenant une qualité de l'habitat appropriée ;*
3. *Créer un milieu bâti compact ;*

Cela signifie qu'il y a lieu d'utiliser d'abord les friches et espaces disponibles dans les secteurs centres pour satisfaire les besoins d'hébergement de la population, avant de s'étendre vers l'extérieur.

En outre l'art. 15 LAT stipule que *les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins pour les 15 années suivantes. Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.*

Afin de répondre à ces exigences, le Canton, en s'appuyant, entre autres, sur des critères de densité et d'accessibilité, a défini dans le cadre de l'agglomération lausannoise le contour d'un secteur centre, dit périmètre compact. En outre, pour répondre à l'art 15 LAT, il a fait des prévisions d'augmentation de la population dans cette agglomération, estimées à 75'810 habitants pour la période 2015- 2030. Il les a mises en relation avec les capacités restantes d'accueils de nouveaux habitants. Le résultat de ces études sont définies dans ce qu'on appelle aujourd'hui le PALM. Ce n'est pas un plan d'aménagement mais des données à respecter lors de l'établissement d'un PACom. Le Canton y a ainsi défini une zone centre par un

périmètre qu'il souhaite densifier, au détriment des zones hors périmètre qu'il souhaite restreindre dans leur développement, car surdimensionnées.

Situation de la commune

Il en a résulté pour la commune d'Epalinges qu'elle a été scindée en deux secteurs, celui du périmètre compact et celui d'une zone à bâtir hors périmètre. En outre, suite à l'étude du Canton, il a attribué au secteur hors périmètre un quota de croissance de 352 habitants entre le 31.12.2015 et le 31.12.36. Le temps ayant passé, il ne reste aujourd'hui plus qu'un solde d'augmentation de population de 168 habitants. Ce qui est très faible. Or une pré-estimation du service du développement territorial (SDT) prévoit que les surfaces disponibles à la construction dans ce secteur font état d'une capacité d'accueil de 2384 habitants. Le Canton a donc demandé à la commune de revoir son plan d'aménagement en vue de restreindre cette capacité d'accueil. Cependant, si l'on veut être efficace il faut geler les possibilités de construire en attendant ce nouveau plan. C'est ce qu'on appelle des mesures conservatoires.

C'est pourquoi, durant ces dernières années, 6 demandes de permis de construire ont été déposées, toutes refusées par l'Etat qui a colloqué les parcelles en question en zone réservée cantonale, soit bloquées jusqu'à ce que le nouveau PACom soit entré en force. Ce dispositif s'appuie sur les art. 27 de la LAT et 46 de la LATC. Il permet à une commune ou à l'Etat de bloquer les possibilités de construire, à titre provisoire, pour une durée de cinq ans, prolongeable de trois, lorsque la sauvegarde des buts et des principes régissant l'aménagement du territoire l'exige. Il s'agit de mesures conservatoires pour permettre au nouveau PACom d'être étudié dans de bonnes conditions.

But du présent préavis

Cependant, dans l'attente de ce PACom, afin d'éviter, que des propriétaires engagent inutilement des frais d'études pour une demande permis de construire qui sera automatiquement refusée, la Commune a jugé utile de clarifier la situation en informant les propriétaires de ce blocage provisoire. Elle le fait par l'intermédiaire d'un plan de zones réservées communales basé sur lesdits articles de LAT et de la LATC. C'est cet outil qui fait l'objet du présent préavis.

Objet du présent préavis

Le préavis soumet au Conseil un projet de zone réservée communale tel que décrit dans les articles LAT 27 et LATC 46 lequel est situé dans la zone hors périmètre compact. Il demande, en outre, de nous prononcer sur les réponses de la Municipalité aux opposants lors des séances de conciliation.

En ce qui concerne la zone réservée communale, la Municipalité a étudié, dans un premier temps, un projet qu'elle a soumis à l'enquête publique du 9 juin au 8 juillet 2018. Il prévoyait l'attribution de la zone réservée à l'ensemble du secteur hors

périmètre compact. Ce projet a suscité 51 oppositions. Dans un second temps, la Commune a étudié une modification de ce projet, mis à l'enquête complémentaire du 11 mars au 9 avril 2020. Il prévoit un périmètre réservé, cette fois-ci ciblé, lequel recouvre des portions spécifiques du territoire selon des critères non arbitraires. Cette nouvelle délimitation est destinée à geler uniquement la constructibilité des terrains qui pourraient faire l'objet d'un déclassement par la suite, permettant ainsi d'adapter la mesure à la nécessité, tout en respectant, si possible, une égalité de traitement entre les propriétaires. Il a encore suscité 13 oppositions, toutes maintenues après les séances de conciliations. L'essentiel des oppositions fait mention d'inégalités de traitements entre les propriétaires ou critiquent la limite du périmètre compact institué par le PALM lequel, selon les opposants, n'aurait pas été avalisé par le Conseil communal.

Appréciation de la commission

Pour ce qui est de la limite du périmètre compact, il faut se rappeler que n'étant pas un plan d'aménagement, il n'a pas été soumis au vote du Conseil. Il s'agit de directives cantonales à l'attention des communes de l'agglomération, qui ont été avalisés par le Conseil d'Etat en 2018. Il n'est donc pas possible de les contester.

Pour déterminer qu'elles seraient les parcelles, ou les groupes de parcelles, à mettre en zone réservée selon le périmètre ciblé, ce sont les critères du PALM qui ont fait foi, à savoir d'une part l'absence de constructions sur la ou les parcelles, et d'autre part, pour les parcelles construites, s'appuyant sur l'art. 58 de la loi fédérale du droit foncier rural, c'est les surfaces libres de construction de plus 2500 m². Il s'avère que dans quelques cas cela n'est pas équitable. En effet, un propriétaire d'une parcelle de 3400 m² avec un bâtiment, émerge à la zone réservée car le solde disponible pour construire est de 2400 m², alors qu'un propriétaire ayant deux parcelles, dont l'une de 1000 m² est construite, alors que l'autre de 2400 m² ne l'est pas, possède la même surface totale, mais aura sa seconde parcelle colloquée en zone réservée. Il y a quelque cas qui présentent cette inégalité de traitement. Mais comme il s'agit d'une mesure provisoire il sera possible de corriger cette anomalie avec le PACom. Toutefois, Il y a une exception importante à cela. La parcelle 794. Elle n'a pas été colloquée en zone réservée alors qu'elle devrait l'être vu sa dimension et son absence de construction, ceci avec l'accord du Canton, exception qui a été mentionnée comme non équitable par plusieurs opposants.

Pourquoi cette exception ? Cette parcelle a fait l'objet d'un plan de quartier, celui de Possession/Bois-de-Ban, lequel a été considéré comme un « coup parti », parce que débuté avant le début de l'élaboration de la nouvelle stratégie de développement territoriale du Canton. Il n'est donc théoriquement pas soumis à cette nouvelle mesure.

Toutefois, le projet prévoit l'hébergement 245 habitants, alors que le solde disponible actuel prévu par le Canton dans le secteur est de 168. A lui seul il bloque ainsi pour 15 ans, voire plus probablement vu le dépassement du quota, toutes vellétés de constructions aussi minimales soient-elles par les autres propriétaires. Ceci étant, de l'avis de la commission, il n'est pas admissible, ni équitable, qu'un promoteur, qui fait une opération immobilière utilise l'ensemble du quota disponible d'habitants pour 15

ans voire plus, à son seul profit, au détriment de tous les autres propriétaires qui habitent les lieux.

Par souci d'équité et pour prendre le temps de réfléchir à une solution à cette problématique, la commission propose un amendement au projet de zone réservée communale dont la teneur est la suivante :

Le Conseil communal demande à la Municipalité de bien vouloir établir un dossier à soumettre au Canton et à l'enquête publique, en vue de l'établissement d'une zone réservée communale selon l'art. 46 LATC sur la parcelle 794.

Moyennant l'acceptation de cet amendement, la commission a accepté les conclusions du préavis.

Notons, toutefois, qu'il est possible que le promoteur réclame des dédommagements. Toutefois, la parcelle n'étant pas dézonée pour l'instant, il n'y a pas de dédommagements admis. Et il sera toujours temps de revoir la question, si ladite parcelle devait être dézonées par la suite.

Conclusions

La commission recommande au Conseil, et ceci à l'unanimité moins une abstention, d'approuver l'amendement suivant :

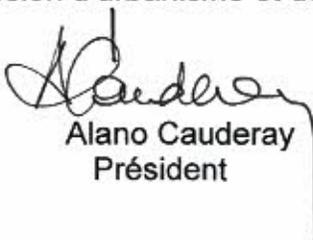
Le Conseil communal demande à la Municipalité de bien vouloir établir un dossier en vue de l'établissement d'une zone réservée communale selon l'art. 46 LATC sur la parcelle 794.

En cas d'acceptation de l'amendement, la commission recommande au Conseil, ceci à l'unanimité moins une abstention :

- D'approuver les réponses formulées à l'encontre des oppositions.
- D'adopter la zone réservée communale selon l'article 46 LATC telle que soumise à l'enquête publique du 9 juin au 8 juillet 2018 et à l'enquête publique complémentaire du 11 mars au 9 avril 2020.
- D'autoriser la Municipalité à entreprendre toutes démarches utiles en vue de l'approbation et de l'entrée en vigueur de la zone réservée communale.

En cas de refus de l'amendement, la commission se réserve le droit de demander au Conseil le report du vote du préavis à une date ultérieure. En effet, dans ce cas, elle souhaite pouvoir étudier le projet de zone réservée en parallèle avec l'étude du PDCom qui va lui être soumis en avril prochain.

Pour la commission d'urbanisme et des constructions


Alano Cauderay
Président