

**PRÉAVIS N° 8/2022 – ZONE RÉSERVÉE COMMUNALE
COMPLEMENT AU RAPPORT DE LA COMMISSION D'URBANISME
ET DES CONSTRUCTIONS PRODUIT POUR LA SEANCE DU
CONSEIL DU 29 MARS 2022**

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les conseillères et conseillers
Monsieur le Syndic, Madame la Municipale et MM les Municipaux

Une rencontre ayant eu lieu le 5 avril 2022 entre Madame Brigitte Crottaz, Municipale en charge du dossier et le Canton, la commission s'est à nouveau réunie, en sa présence, le 12 avril et le 5 mai 2022, afin de faire le point de la situation et rediscuter du bienfondé des recommandations de votes qu'elle avait formulée dans son rapport. En effet, des éclaircissements ont été apportés sur la question des quotas d'habitants.

A ces occasions elle était composée de : MMES Anne-Marie Fischer, Cosette Perfect, Fabienne Bride, Julia Margot excusée lors de la première rencontre, et de MM. Nicolas Häusel, Felix Schmidt remplacé par Guy Chassang lors de la première rencontre, Julian Pidoux, Christian Terrier, et Alano Cauderay, Président – rapporteur.

Circonstances

Lors de la séance du Conseil communal du 29 mars 2022 l'assemblée a décidé de reporter au Conseil du 31 mai 2022 le vote du préavis « Zone Réservée communale » ainsi que les amendements qui l'accompagnaient. En effet, Mme la Municipale Brigitte Crottaz devait rencontrer le Canton afin d'éclaircir la question du quota d'accueil de nouveaux habitants autorisés jusqu'en 2036 dans la zone à bâtir. On s'en souvient la problématique était celle du dépassement de quota que provoquait la réalisation du projet du Bois-de-Ban, lequel prévoit 245 nouveaux habitants, alors que seuls 168 nouveaux habitants n'étaient autorisés par le Canton jusqu'en 2036 dans la zone à bâtir à ce jour. A lui seul, il semblait que cela bloquait ainsi pour 15 ans toutes vellétés de construire par les autres propriétaires de la zone. Raison pour laquelle la commission avait accompagné sa recommandation de vote du préavis d'un amendement demandant au préalable la mise en zone réservée de la parcelle en question. Le but était d'empêcher sa concrétisation jusqu'à la mise en œuvre du PACom afin d'y voir plus clair, car il semblait qu'il y avait là manifestement une inéquité de traitement entre le promoteur et ces derniers.

Résumé de la rencontre avec le Canton

Madame Crottaz accompagnée de MM. Bauman et Benitez a rencontré le 5 avril dernier les représentants du Canton, M. Noirjean et Mme Di Nicola. Elle leur a fait part de la teneur du rapport et de l'amendement que la commission d'urbanisme avait proposé.

Le Canton a répondu qu'une fois le PACom entré en force le nombre d'habitants n'aura plus importance. En effet, ce qu'il recherche c'est avant tout de parvenir à une réglementation par un PACom qui restreigne les possibilités de construire à un niveau considéré comme incompressible. Celui-ci sera considéré comme tel s'il satisfait à l'art. 58 de la loi fédérale du droit foncier rural, lequel prévoit comme étant constructible les parcelles libres de construction de moins de 2500 m² sise au sein de parcelles construites, ou déjà construites et ayant un solde constructible inférieur à 2500m², sauf celles qui se trouvent en contigüité avec de grandes surfaces vertes. A l'avenir, on ne parlera donc plus d'un quota maximum de nouveaux habitants admis, mais bien de surfaces qui auront été définies comme constructibles ou non. Il s'en suit que si on respecte cette directive pour redimensionner les possibilités de construire dans le PACom ce sera suffisant pour le Canton, même si le nombre de nouveaux habitants que cela occasionnera dépasse le quota initial prévu.

Cependant certains membres de la commission ont souhaité que le Canton confirme les notes de séance du 5 avril qui mentionnent cette approche, lesquelles ont été transmises par e-mail au Canton le 19 avril dernier. En date du 9 mai celui-ci a confirmé ces notes ce qui signifie que la Commune peut aller de l'avant sur cette base.

Appréciation de la commission

Le projet de zone réservée soumis à notre Conseil fait partie des mesures préventives en attendant que le PDCom (actuellement étudié par la Commission d'urbanisme) et le PACom (actuellement à l'étude) soient entrés en force. Ce projet de règlement a été admis par le Canton. Ce qui veut dire que pour lui il est ok. Il a été élaboré sur la base des critères définis dans le PDCn, lequel est décrit dans le chapitre précédent. Toutefois, au cas où le Conseil le refuserait, le Canton établira lui-même les zones réservées, lors de chaque nouvelle demande de permis, comme il l'a fait jusqu'à présent, ceci jusqu'à ce que le PACom soit entré en force. Ce qui risque d'être fort préjudiciable pour les propriétaires qui déposeraient une demande de permis de construire, qui serait refusée par le Canton.

Pour en revenir à l'argument qui a conduit la commission à proposer un amendement pour que le Bois-de-Ban soit soumis à la zone réservée, il n'a plus lieu d'être. En effet, comme on l'a vu, selon le Canton, réalisé ou non, cela n'aura pas d'incidence à l'avenir sur la constructibilité des parcelles voisines. Dans le cas

présent on ne peut donc plus parler d'inéquité de traitement vis-à-vis des autres propriétaires.

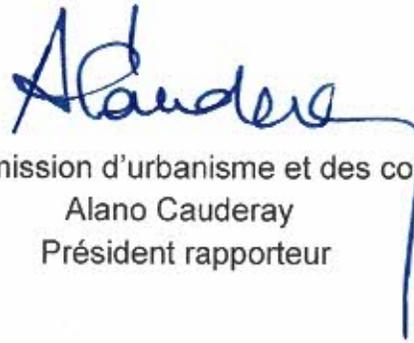
Au cas où le Conseil communal persisterait à vouloir accepter cet amendement le Canton précise qu'il s'agira de faire un dossier spécifique pour cela, lequel devra être soumis à l'enquête publique avec traitement des oppositions, et lui être soumis pour validation. Mais il annonce, d'ores et déjà, qu'il refusera d'entrer en matière. Car, pour lui, ce serait tout à fait inutile de suspendre l'exécution d'un projet satisfaisant un plan d'affectation validé par le Tribunal fédéral jusqu'à ce que le PACom soit entré en force car, au vu de la stabilité du droit, celui-ci ne pourra de toute manière pas être refusé par la suite. En outre, ce serait inadmissible et inéquitable vis-à-vis du promoteur qui le manifestera par une demande de dédommagement importante, probablement plusieurs dizaines de millions de francs.

Pour terminer, la Commission tient à dire qu'il est regrettable que Florimont ne puisse pas faire l'objet d'une zone réservée car elle pense qu'il s'agit là d'un espace de campagne à préserver. Mais le Canton s'y oppose, parce qu'il se trouve à l'intérieur du périmètre compact. Actuellement les parcelles en question doivent faire l'objet d'un plan d'affectation avant de pouvoir être construites, donc être soumises au vote du Conseil. Par la suite dans le PACom cela serait conservé, nous dit-on. Ce qui permet, de l'avis de Mme Crottaz et de son équipe d'urbanistes, d'avoir un certain contrôle sur le développement de cet espace. Toutefois, même si ce plan doit être avalisé par le Conseil, une partie de la commission pense qu'on devrait faire plus pour le préserver d'une urbanisation non souhaitée, car une fois le plan déposé il sera difficile de refuser sa constructibilité. De leur avis cela n'est possible qu'en mettant rapidement en place une réglementation adéquate. Par conséquent elle souhaite que Florimont fasse l'objet d'une réflexion approfondie sur la possibilité de réglementer le secteur lors de l'élaboration du PDCom et du PACom, en espérant que le projet de plan d'affectation ne soit pas déposé d'ici là, ce qui compromettrait cet objectif.

Conclusion

- Dans son premier rapport, votre serviteur mentionnait que la commission demandait que son amendement soit voté préalablement au vote du préavis, se réservant la possibilité de demander le report du vote de ce dernier, en cas de refus. D'où la nécessité de liquider ce point avant de passer à la recommandation de vote du préavis. Après discussion, vu que l'argument ayant été à l'origine de celui-ci n'est plus d'actualité la commission a décidé de le retirer par 7 voix pour, une voix contre, et une abstention.
- Concernant le vote des conclusions du préavis « Zone réservée communale » dans son premier rapport la commission avait recommandé l'acceptation par

8 voix pour, et une abstention. Vu le retrait de l'amendement la commission s'est prononcée à nouveau. Malgré certaines faiblesses constatées dans le plan, mais sachant que c'est provisoire jusqu'à l'acceptation du PACom, la commission recommande cette fois-ci au Conseil, l'acceptation en bloc des conclusions du préavis par 7 voix pour et 2 voix contre.



Pour la commission d'urbanisme et des constructions
Alano Cauderay
Président rapporteur

Epalinges le 9 mai 2022