



## Rapport de la Municipalité au Conseil communal

---

Réponse au postulat de MM. Jean-Pierre Michaud et Laurent Balsiger intitulé : « *Pour une valorisation des nouvelles réserves à bâtir en zone villa, ainsi que leur transformation afin de favoriser l'accueil de nouveaux habitants, la mixité générationnelle et le « bien vieillir chez soi » des propriétaires âgés* »

---

### Service de l'urbanisme, architecture & énergie

Mme Brigitte Crottaz, Municipale en charge de l'urbanisme

Rapport n°22/2022

Rapport adopté par la Municipalité, le 10.10.2022



## Table des matières

1	Postulat de MM. Jean-Pierre Michaud et Laurent Balsiger.....	2
2	Réponse de la Municipalité.....	4
3	Conclusion.....	5

### 1 Postulat de MM. Jean-Pierre Michaud et Laurent Balsiger

Dans leur postulat, MM. les Conseillers communaux Jean-Pierre Michaud et Laurent Balsiger ont exprimé leur souhait de voir le règlement des constructions s'assouplir dans le cadre de sa révision afin de permettre de mieux valoriser les réserves à bâtir en zone de villas, notamment pour favoriser le « bien vieillir chez soi » des propriétaires âgés.

*De nombreux propriétaires avançant en âge voient leur logement devenir trop grand. Les enfants sont ou vont partir et l'espace de leur habitation se révèle inadapté par rapport à leurs nouveaux ou futurs besoins. Certaines constructions en hauteur génèreront à terme des obstacles architecturaux pour les jours où la mobilité se réduira. Il serait alors logique de vendre et de rechercher un bien ou une location plus adaptée à leur situation. Pourtant beaucoup hésitent à le faire et, finalement, préfèrent rester dans ce lieu, bien que surdimensionné et de moins en moins adaptés, car ils y ont leurs attaches, leurs habitudes, leur voisinage, leur jardin. Alors que leurs revenus diminuent avec la retraite, les faibles charges liées à leur propriété en cette période durable de taux d'intérêts bas, ne les incitent pas à partir vers un logement deux fois plus petit et paradoxalement deux à trois fois plus cher. Pourtant, des nouveaux ménages apprécieraient de s'installer dans ces espaces proches de toutes commodités et de leur lieu de travail.*

*Le projet-pilote MétamorphHouse, lancé par le Service du développement territorial (SDT) en 2018, fait également le même constat : En cours de vie, la configuration d'une maison ne correspond plus forcément aux besoins et attentes de ses habitants. Plutôt que de vendre son bien, pourquoi ne pas envisager de le transformer en y créant un nouveau logement ou un espace de travail ?*

*Dans ce projet, les propriétaires intéressés des communes de Crassier, Cugy, Echallens et Pommaples ont bénéficiés d'accompagnement individuel en deux entretiens avec l'architecte mandatée. Cela a permis de relever le potentiel et les options de transformation possibles de la maison, d'identifier le scénario le plus adéquat et de rédiger une feuille de route pour la réalisation d'un projet.*

*Selon les concepteurs, qui ont aussi accompagné la commune de Villars-sur-Glâne, « la densification douce permet d'augmenter le nombre de ménages et de diversifier l'offre de logements en préservant les qualités recherchées dans l'habitation individuelle. Une offre de logements plus diversifiée favorise l'accueil de nouveaux habitants, la mixité générationnelle et le « bien vieillir chez soi » des propriétaires âgés dans leur quartier requalifié. »*

*Ces projets sont stimulés par l'entrée en vigueur en 2014 de la LAT révisée. Elle fixe comme objectif « d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti » (art 1, al 2, litt abis LAT). Elle vise à optimiser les zones à bâtir existantes avant d'en créer de nouvelles. L'urbanisation vers l'intérieur signifie une intensification de l'utilisation des surfaces déjà urbanisées, par le biais de*



*rénovations, d'agrandissements, de transformations et par la réalisation de constructions nouvelles dans le respect de critères de qualité de vie aussi élevés que possible.*

*Selon l'art. 15 LAT, les communes, avant de prévoir l'extension de leur zone à bâtir, doivent densifier le territoire urbanisé et mettre en valeur les réserves et les friches, notamment par la densification. A Cugy, par exemple, les habitations pour des petits ménages de 1 ou 2 personnes font défaut dans les quartiers, alors que 24 des 32 maisons analysées sont occupées par 1-2 personnes, bien que construites pour des familles.*

*Toutes ces informations apportent des perspectives nouvelles à nos retraités, mais pourraient aussi intéresser les couples divorcés ou les personnes veuves. Plutôt que de déménager, ou de s'orienter vers une démolition/reconstruction permettant de réaliser de meilleurs rendements, une transformation de leur habitat serait, comme nous l'a démontré le projet MétamorpHouse, une option intelligente. Nous trouvons ces perspectives très intéressantes, mais encore faut-il que les plans et règlements communaux le permettent.*

*Selon une enquête auprès des propriétaires des quatre communes-pilotes, les principaux freins perçus pour la réalisation d'une habitation supplémentaire sont des difficultés de financement (10x), le règlement communal des constructions (5 x), l'âge (3 x) et la crainte de la promiscuité (3 x).*

*Qu'en est-il pour notre commune ?*

*Actuellement de nombreuses dispositions figurant dans le règlement du PGA ne permettraient pas ce type de transformations. Par exemple les dispositions régissant le nombre de logement par habitation, les niveaux autorisés ou encore la distance entre les constructions et la limite de la propriété.*

*Cependant, le Plan directeur communal (PDCom), ainsi que le Plan général d'affectation (PGA) et son règlement sont en révision. Comme nous l'avons lu dans le préavis 11/2020, le nouveau PGA devrait être déposé en juin 2022. Il intégrera les nouvelles normes dans les rapports entre la surface des bâtiments et la surface des parcelles. Dans le cadre du projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM), les quartiers villa I et II situés en zone de périmètre compact passeront de la norme actuelle appelée coefficient d'occupation du sol, fixée à 0,125, respectivement 0,1, à une nouvelle norme appelée Indice d'utilisation du sol (IUS) qui sera fixée à 0,625 au minimum. Au-delà des termes et des définitions de ces normes, la réalité est que de nouvelles réserves à bâtir seront disponibles sur ces parcelles.*

*Buts de la motion*

*Notre initiative, sous forme de motion, demande que nos autorités communales intègrent, dans leurs travaux de révision de ces plans et règlements, toutes les conditions nécessaires permettant de :*

- Valoriser les nouvelles réserves à bâtir en zone villa suite à l'évolution de l'IUS*
- Rénover, agrandir ou transformer le bâti existant afin de favoriser l'accueil de nouveaux habitants, la mixité générationnelle et le « bien vieillir chez soi » des propriétaires âgés.*

*Nous mettrons à la disposition de la Municipalité les documents recueillis pour cette réflexion, notamment la synthèse des expériences de la mise en œuvre dans le Canton de Vaud du projet MétamorpHouse.*



## 2 Réponse de la Municipalité

Comme évoqué dans le postulat, le Plan directeur communal (PDCom) mentionne, en p. 44 du cahier II, dans la mesure URB 2.b (« Développer une stratégie de densification des quartiers à faible densité ») dont le secteur concerné est le « périmètre compact d'agglomération ») :

- *Lors de la révision du PGA, adapter les règles relatives à l'architecture et l'utilisation du sol de manière à favoriser une densification adaptée au contexte, par exemple en permettant la création de plus de deux logements par immeuble.*
- *Lors de la révision du PGA, développer les conditions cadres permettant la contiguïté dans les secteurs adaptés.*
- *S'inspirer des projets-pilotes « MétamorpHouse », menés en collaboration entre le Canton et les communes-pilotes.*
- *Évaluer l'opportunité et l'intérêt d'effectuer des regroupements parcellaires pour créer des ensembles bâtis cohérents et variés dans les zones de villas situées dans le périmètre compact et bénéficiant d'une grande proximité aux équipements et d'une bonne desserte.*

En page 39, le PDCom mentionne également, pour le secteur « hors périmètre compact d'agglomération », dans la mesure URB 1.b (« Maintenir une densité faible ou très faible dans les zones d'habitations destinées aux villas en dehors du périmètre compact ») :

- *Supprimer le nombre maximal de logements par villa inscrit dans le RPGA, afin de permettre la transformation des immeubles dans les limites des droits à bâtir.*

Il est donc prévu d'assouplir les règles constructives des zones de villas sur l'ensemble de la commune, ceci afin de permettre des transformations des bâtiments existants pour répondre aux enjeux décrits dans le projet MétamorpHouse. La définition des règles constructives à inscrire dans le futur RPACom pour parvenir aux objectifs fixés s'inspirera donc largement des résultats de la démarche MétamorpHouse.

De manière générale, il s'agira d'adapter le règlement concernant :

- les hauteurs des bâtiments (au faîte ou à l'acrotère) ;
- les formes des toitures, en autorisant par exemple les toitures plates ;
- le nombre de logements par bâtiment, en supprimant la limite de deux logements maximum par bâtiment ;
- le nombre de bâtiments par parcelle, en supprimant la disposition des 1000 m<sup>2</sup> de terrain nécessaire pour l'édification d'une seule villa
- les dispositifs d'accès à des nouveaux logements, par exemple en permettant la création d'un escalier extérieur empiétant dans la limite des constructions à la parcelle, ceci dans le but d'accéder à un nouveau logement à l'étage d'une maison

D'autres ajustements seront réalisés et feront l'objet de réflexions approfondies dans le cadre de l'élaboration du RPACom. Il sera également important d'utiliser une formulation accessible, voire des illustrations graphiques des articles, pour permettre une meilleure appropriation des règles par les propriétaires.



### 3 Conclusion

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

#### LE CONSEIL COMMUNAL D'ÉPALINGES

- vu le rapport n°22/2022 de la Municipalité du 10.10.2022 ;
- entendu le rapport de la commission nommée pour examiner ce dossier ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

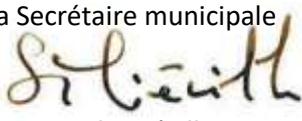
**décide**

d'accepter la réponse de la Municipalité au postulat de MM. Jean-Pierre Michaud et Laurent Balsiger

Au nom de la Municipalité

Le Syndic  
  
Alain Monod



La Secrétaire municipale  
  
Sarah Miéville