



Rapport de la commission au Conseil communal

Date et heure de la séance : 14.02.2023, 18H30

Rapport n° : 03/2023

Monsieur le Président,
Monsieur le Syndic,
Madame la Municipale, Messieurs les Municipaux,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La commission ad hoc chargée d'examiner ce rapport municipal était composée de :

PLR 1 : M. Yves MORCAUT, en remplacement de M. Alexandre MEIER
PLR 2 : M. Christian TERRIER
PLR 3 : M. Adame Biruk
PS 1 : M. Alano Cauderay, Mme Laurence MUNDINGER
PS 2 : ???, en remplacement de M. Mazyar YOSEFI
Verts.es 1 : M. Richard GOLAY
Verts.es 2 : M. Nicolas HÄUSEL
Vert'lib : Mme Manon Reist, en remplacement de M. Félix Schmidt
GHP : M. Ernest CORBAZ

Représentant(s) de la Municipalité : Mme Brigitte Crottaz

Invité.e.s : Mme Marisa DÜRST (autrice du postulat), M. Frédéric Benitez (Responsable, Urbanisme et aménagement du territoire - Epalinges).

Introduction

Mme. Crottaz rappelle le contexte global et la situation actuelle. Elle explique que le projet est bien avancé, que plusieurs démarches ont déjà été effectuées et que les délais sont courts.

Mme la Municipale nous informe aussi le contexte légal et historique. Le début des discussions date de 2007. Puis en 2012, le plan de quartier (PQ) voit le jour. C'est seulement en 2018 que la nouvelle loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) entre en vigueur. Elle n'a pas d'effet rétroactif. Par conséquent, le propriétaire n'est pas dans l'obligation de la respecter.

La parole est donnée à la dépositaire du postulat Mme. Dürst. Elle demande et souhaite comprendre quel est le meilleur moment pour agir et se positionner sur les plans de quartier, en tant que pouvoir législatif, sur ces projets d'envergures. En effet, elle argumente avoir déposé une interpellation il y a plusieurs années à ce sujet. La municipalité, à cette époque, lui a répondu qu'il était trop tôt pour



aborder ces éléments. Elle s'étonne donc que la réponse actuelle est : qu'il est trop tard et que le projet est bien avancé. Nous traitons cette question stratégique tout au long de la séance, à travers les points spécifiques.

Un commissaire complète en questionnant sur la marche de manœuvre qu'il reste actuellement.

M. Benitez répond que la marche de manœuvre est limitée et que l'application de ce nouveau règlement est au bon vouloir de l'investisseur. Il affirme également que la commune ne peut pas forcer pour faire appliquer un nouveau règlement, notamment concernant les LUP. M. Benitez ajoute également qu'il est compliqué d'exiger les matériaux, sachant que les contextes et la temporalité changent.

Un commissaire demande si le propriétaire a changé ces dernières années. M. Benitez et un autre commissaire confirme qu'il y a eu un changement de propriétaire en 2021.

Discussion générale

Nous débutons par le point « 2.1. Répondre aux exigences de la politique en matière de logements d'utilité publique », qui ne suscite pas de questions particulières au vue des éclaircissements précédents.

Nous poursuivons par le point « 2.2 Ambition en matière d'isolation et utilisation des sources d'énergie renouvelable (Cité de l'énergie) ». Un commissaire questionne la municipalité sur sa position concernant les incitations et les leviers intéressants. Il fait référence par exemple à l'outil mis en place par la confédération « 2'000 W ». Il défend cet outil comme étant un système d'assurance de qualité. Il juge positivement la cohérence de leurs projets. Le commissaire affirme que ces derniers permettraient des économies pour le maître d'ouvrage, avec des coûts pour le label, mais compensés par les bénéfices et les avantages sur l'exploitation. La question posée par le commissaire est donc s'il est possible d'inciter le propriétaire à faire ce label. Le commissaire précise que des ajustements peuvent être amenés par ce label. Il a contacté une connaissance, responsable du label, pour demander si à ce stade, il est possible de donner une impulsion à ce projet.

La municipalité répond en citant l'exemple du Cloalet qui répond à ce label, mais qu'il faut déjà renouveler avant même sa construction. Elle ajoute qu'il existe actuellement 39 sites 2'000W. Il est par conséquent intéressant pour ces grands projets peu nombreux.

M. Benitez ajoute que ce sont des lourdes démarches et demandants beaucoup de travail. Il ajoute que rien n'est prévu dans ce sens et qu'il est certainement déjà trop tard. Le responsable de l'urbanisme ajoute que néanmoins ce label reste très intéressant pour les projets futurs. Mme. Crottaz cite l'exemple des panneaux solaires sur les couverts à vélo.

Un commissaire demande si la question, concernant les panneaux solaires, a déjà été traité avec le propriétaire et si un permis supplémentaire est nécessaire. La municipalité répond que cette demande va être ajoutée dans le permis de construire et qu'un permis supplémentaire n'est pas nécessaire, un formulaire uniquement suffit.



Un commissaire questionne si le propriétaire est conscient de la rentabilité de maximiser la surface de couverture des panneaux solaires avec l'augmentation des prix de rachat. Le responsable de l'urbanisme répond que le propriétaire va certainement faire le minimum légal et ne pas investir plus. Il espère que la PPE va entreprendre ces démarches.

2.3

Un commissaire interroge pour un label dans le plan de quartier. Il demande si c'est le bon moment pour intervenir. La municipalité répond que la commune va sensibiliser au sujet de ces labels. Elle est également consciente que le conseil se préoccupe de cela. La réponse est qu'il n'est pour l'instant pas possible d'imposer des labels, que la réflexion est possible. Une demande peut aussi être faite par le conseil pour intégrer ces éléments dans les discussions.

L'autrice du postulat pose des questions sur le bois. Elle demande l'origine du bois, si le bois est destiné au bardage, au mobilier ou autre. La question du matériau de l'isolation est également abordée par cette dernière. La municipalité répond qu'il n'y pas de précision à ce sujet et que ces choix dépendent de l'appel d'offre.

Un commissaire ajoute que le bois coûte généralement plus cher que d'autres matériaux. Un second commissaire ajoute que le bois représente une belle publicité, mais il estime que le projet n'est pas de bonne qualité. M. Benitez ajoute que dans le formulaire, il y a des détails pour être validé par le canton. Un débat s'en suit concernant la longévité des façades en bois et de son aspect visuel sur plusieurs années.

Un commissaire demande s'il existe des conditions sur les matériaux. Il lui est répondu que non, il n'y en a pas. Il n'existe pas de réglementation, mais que cela est envisageable dans le futur.

Mme. Dürst questionne sur la fréquence des discussions avec les propriétaires. La municipalité répond que, dans le cadre du traitement des oppositions, 2 rencontres ont eu lieu.

Un commissaire demande si des oppositions sont encore en cours. Le responsable de l'urbanisme répond que oui, il y'en a toujours en cours. Les réponses sont en cours de préparation. Il ajoute que suite à ces envois, un délai de 30 jours est à disposition pour faire recours. Un commissaire demande si les réponses sont similaires. M. Benitez répond que non et qu'elles dépendent des raisons de l'opposition.

La dépositaire du postulat demande ce qu'il y a de nouveau. Il lui est répondu que l'isolation et les faces en bois sont nouveaux.

2.4

Un commissaire demande de quel « rapport sur la biodiversité » il est fait mention. Il est confirmé qu'il s'agit du rapport palinzard.

Un commissaire demande des explications sur le choix des essences proposées, qui ne sont pas toutes d'origine indigène comme définit aux articles 9 et 11 du règlement du plan de quartier.



Le commissaire questionne également sur les détails et les dimensions du filtre paysager et des césures vertes proposées dans le plan des aménagements extérieurs. Il demande si ces derniers sont en adéquation avec les objectifs définis au chapitre 4.2 du rapport d'aménagement et aux articles 9 et 14 du règlement du plan de quartier.

Le même commissaire termine par une troisième question concernant les arbres plantés dans les cours intérieures. Si les hameaux B et C comporte des fosses de plantations pleine terre pour les arbres majeurs plantés dans les cours intérieures, il questionne sur la faisabilité de planter dans la cour du hameau A des tilleuls sur dalle avec une épaisseur de terre de seulement 60 à 80cm max comme présenté dans le plan des aménagements extérieurs.

La municipalité apporte quelques éléments de réponse et propose de les compléter durant la prochaine séance du conseil communale. M. Benitez répond tout de même à quelques questions. Il affirme qu'il est possible de demander des précisions aux propriétaires, mais qu'un détail des lieux ne sera certainement pas possible, puisque le propriétaire est en attente du permis de construire. Le commissaire attend donc des précisions lors de la prochaine séance du conseil communal, avec si possible les noms des espèces en français et non en latin, pour simplifier la compréhension des conseillers.

2.5

Un commissaire questionne sur la vision de la municipalité concernant la définition du vivre ensemble. Il demande si les corridors de déplacements, jugés nombreux par ce dernier, sont les meilleurs outils pour atteindre l'objectif du vivre ensemble. Le commissaire estime qu'il faudrait repenser la manière de placer et orienter ces couloirs de passages.

La municipalité répond que ces axes de passages sont importants. Car ils permettent, aux autres habitants environnants, d'utiliser ces passages pour traverser.

Un commissaire revient sur le label 2'000W en ajoutant que c'est aussi un label pour le vivre ensemble et non uniquement pour les performances électriques et énergétiques.

La rédactrice du postulat aborde le sujet des trottoirs, elle rappelle qu'il n'y en a pas actuellement. Elle propose de profiter de ce projet pour créer un nouvel aménagement plus sécurisé pour les piétons.

Les 2 représentants de la commune affirme que des soucis se font en ce qui concerne la largeur de la chaussée. Le responsable de l'urbanisme détail que cette dernière mesure 6 mètres, ce qui est assez étroit pour aménager un trottoir. Ces derniers argumentent également que la présence de trottoir peut aussi inciter les véhicules à rouler plus rapidement. Des discussions se font concernant les surfaces appartenant au domaine public, la possibilité d'avoir un trottoir avec un angle progressif ou encore des chicanes. La municipalité a noté ces idées et les gardes en mémoire pour y réfléchir.

Un commissaire partage son inquiétude quant à l'accès au parking. En effet, il espère éviter une situation similaire aux parkings souterrains sur les hauts du Polny. Ces derniers manquant de visibilité et de facilité d'accès, ils représentent un danger lors des manœuvres.



La municipalité conclut sur des dernières remarques générales. Elle partage le souhait général de la population qui souhaite traverser ce quartier, comme il l'est aussi assuré dans le plan de quartier. Les filtres paysagers seront par conséquent peu hermétiques, pour assurer la mobilité. Elle informe que le refus de la présente réponse municipale n'aura pas d'impact sur la construction du projet. Nous sommes informés que le propriétaire devra également fournir un plan d'aménagement extérieur, avant l'exécution des travaux sur approbation communale.

M. Benitez nous fait la lecture de quelques remarques types du permis de construire en cours de préparation. Les remarques, présentes ci-dessous, sont jugées suffisantes pour la majorité des commissaires. L'éventuel souhait de déposer un vœu ou à un amendement est abandonné suite aux réponses complètes.

La commission recommande à l'unanimité l'acceptation de la réponse municipale.

Tous les participants sont remerciés et la séance est levée à 19h48.

Remarques permis de construire :

- *Les aménagements projetés le long du domaine public / chemin du Bois-de-Ban (banquette herbeuse, grilles de récupération des eaux, sorties de la propriété, place pour conteneurs, clôtures, plantations, etc...) seront réalisés conformément aux articles 100 et 105 RPGA. Ils feront l'objet d'une discussion préalable - sur place - avec le responsable communal. Le Maître de l'ouvrage ou son représentant se mettra en rapport avec la Commune (021/785.61.60), suffisamment à l'avance, afin de convenir d'une date de rencontre.*
- *Préalablement à cette séance, l'architecte remettra à la Commune un plan d'aménagements extérieurs modifié tenant compte des différentes conditions contenues dans le présent permis de construire avec mention de tous les choix de matériaux.*
- *Tous les accès et places de stationnement à l'air libre seront réalisés en matériaux perméables (par exemple, dalles béton-gazon ou pavés qui laissent passer l'eau, bitume filtrant exclu).*
- *Un plan avec mention des arbres, arbustes et haies projetés sera soumis à l'approbation de la Commune avant plantation. Seules les espèces d'arbres et plantations indigènes sont autorisées ainsi que les haies vives favorisant la biodiversité (thuyas et lauriers exclus). Les plantes invasives sont interdites.*
- *Les bonnes pratiques d'entretien et d'aménagement en faveur de la biodiversité sont encouragées. Un guide pratique sur la gestion des espaces verts ainsi que la Charte des Jardins sont disponibles à cet effet sur www.epalinges.ch, rubrique Espaces verts.*

Amendement

Oui

Non



Soumis au rapport de la CoFin

Oui

Non

Conclusions

C'est à l'unanimité des commissaires, que la Commission désignée à cet effet vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, d'adopter le rapport suivant :

LE CONSEIL COMMUNAL D'ÉPALINGES

- vu le rapport n° 03/2023 de la Municipalité du 09.01.2023 ;
- 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 Mme Marisa Dürst

Le président rapporteur de la commission

Biruk Adame

15 février 2023