



Préavis au Conseil communal

Zone réservée communale - Adoption

Aménagement du territoire

Municipale déléguée : Mme Brigitte Crottaz

Préavis n°8/2022

Préavis approuvé par la Municipalité, le 03.01.2022



Table des matières

1	Objet du préavis	3
2	Résumés et objectifs.....	3
3	Chronologie.....	4
4	Composition du dossier	5
5	Justification.....	5
5.1	Surdimensionnement de la zone à bâtir hors périmètre compact	5
5.2	Descriptif et portée de la zone réservée	5
6	Procédure	11
7	Mises à l'enquête publique : 9 juin au 8 juillet 2018 et 11 mars au 9 avril 2020. 11	
7.1	Oppositions et propositions de réponses	12
8	Mise à l'enquête publique complémentaire : 11 mars au 9 avril 2020.....	40
8.1	Oppositions et propositions de réponses	40
9	Adoption par le Conseil communal	59
10	Aspects du développement durable.....	59
11	Conclusion.....	61



1 Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité a l'honneur de soumettre à votre approbation la zone réservée communale selon les articles 27 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et 46 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).

2 Résumés et objectifs

La Commune d'Épalinges (9'185 habitants au 31.12.2015¹) possède d'importantes réserves à bâtir pour l'habitation. À ce titre, elle a fait face jusqu'en 2018 à de nombreuses demandes de permis de construire pour des projets d'habitation. Consciente du surdimensionnement des réserves à bâtir pour l'habitation hors du périmètre compact d'agglomération, la Municipalité a décidé d'entreprendre les démarches conduisant à la révision de son Plan général d'affectation (PGA) de 2005 en instaurant une zone réservée sur le territoire concerné. Il s'agit d'une mesure particulièrement adaptée dans le cas d'un futur redimensionnement de la zone à bâtir car elle permet de mener sereinement les études en lien avec la révision du PGA.

En premier lieu, la Municipalité a publié dans la Feuille des avis officielle (FAO) du 14 novembre 2017 un avis officiel dont la teneur est la suivante :

« Afin de se mettre en conformité avec la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LATC) et le Plan directeur cantonal (PDCn), la Municipalité d'Épalinges informe les propriétaires fonciers que la révision du Plan général d'affectation (PGA) est en cours d'élaboration.

Dans l'intervalle, et dans le cadre de projets de constructions, les intéressés (propriétaires ou promoteurs) sont priés de prendre contact avec la Municipalité, celle-ci se réservant le droit de faire application de l'article 77 de la LATC pour refuser tout projet qui serait contraire aux planifications envisagées, mais non encore soumises à l'enquête publique.

La Municipalité se réserve le droit de soumettre à l'enquête publique un plan d'affectation et un règlement de la zone réservée selon l'article 46 LATC si le dimensionnement de la zone à bâtir viendrait à être compromis.

Cet avis délie la Municipalité des obligations découlant de l'article 78 LATC.

En conséquence, aucune prétention d'indemnité pour les projets établis selon les règles actuelles ne sera prise en considération par l'autorité ».

Au vu de l'ampleur du surdimensionnement de la zone à bâtir sise hors périmètre compact, la Municipalité a, dans un premier temps, fait inscrire une zone réservée communale « globale » sur les zones à bâtir pour l'habitation dans les secteurs concernés, avec l'exclusion de quelques secteurs particuliers (enquête publique du 9 juin - 8 juillet 2018).

Par la suite la Municipalité a présenté au Service du développement territorial (SDT) sa stratégie générale de redimensionnement de la zone à bâtir d'Épalinges et a pris connaissance des oppositions formulées lors de l'enquête publique de la zone réservée communale.

Compte tenu des études menées et du travail de conciliation effectué avec les opposants, la Municipalité a décidé de modifier son projet de zone réservée communale conformément à l'art. 41 LATC (modification et enquête complémentaire). Avant la phase d'adoption par le Conseil communal,

¹ Ce chiffre n'est volontairement pas actualisé, car il correspond à la référence pour le calcul du dimensionnement de la zone à bâtir à l'horizon 2036



le projet modifié a par conséquent fait l'objet d'un nouvel examen préalable et d'une enquête publique complémentaire (art. 37 et 38 LATC), du 11 mars au 9 avril 2020.

Les objectifs qui ont conduit la Municipalité à modifier la zone réservée communale sont les suivantes :

- Assurer la faisabilité du redimensionnement de la zone d'habitation hors « périmètre compact d'agglomération » dans le cadre de la prochaine révision du PGA, en limitant la constructibilité des biens-fonds dans les secteurs de la zone réservée communale.
- Permettre à la Commune de faire correspondre, à terme et conformément à l'intérêt public prépondérant, la capacité d'accueil de ses zones d'habitation avec sa croissance démographique maximale admise par la mesure A11 du PDCn
- Ne pas limiter la constructibilité des biens-fonds qui ne seront pas en principe concernés par une mesure susceptible de réduire le surdimensionnement de la zone d'habitation.

A noter que seul le dossier de révision du PGA déterminera de façon officielle les parcelles concernées par des mesures de redimensionnement de la zone d'habitation de la Commune d'Épalinges.

3 Chronologie

Avril 2016	Mise en route de la révision du plan directeur communal
2017	Élaboration de l'avant-projet du plan directeur communal, ateliers participatifs et information à la population
14 novembre 2017	Avis FAO informant les propriétaires de la révision prochaine du PGA
31 janvier 2018	Information concernant la création d'une zone réservée communale à la Commission consultative d'urbanisme
11 avril 2018	Examen préalable du SDT
30 mai 2018	Tout-ménage concernant la zone réservée communale
8 juin 2018	Avis FAO concernant la création de la zone réservée communale
9 juin - 8 juillet 2018	Enquête publique
14 juin 2018	Séance d'information publique
Décembre 2018 - février 2019	Séances de conciliation entre la Municipalité et les opposants
23 avril 2019	Dossier de la pré-étude « vision communale » pour préavis du SDT
3 juillet 2019	Préavis du SDT concernant la pré-étude « vision communale »
9 décembre 2019	Modification de la zone réservée : examen préalable complémentaire du SDT
6 mars 2020	Courrier d'information aux opposants concernant l'enquête publique complémentaire
11 mars au 9 avril 2020	Enquête publique complémentaire
Septembre – novembre 2020	Séances de conciliation entre la Municipalité et les opposants
Printemps 2021	Détermination des opposants quant à leurs oppositions



4 Composition du dossier

Le dossier de la zone réservée ciblée est composé des documents suivants (annexe 1) :

- Le plan
- Le règlement
- Le rapport 47 OAT

Le dossier de la première enquête publique est également annexé à titre indicatif (annexe 2).

5 Justification

5.1 Surdimensionnement de la zone à bâtir hors périmètre compact

Au sens de l'art.15 LAT, « les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les 15 années suivantes. Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites ». À Épalinges, les réserves à bâtir pour l'habitation à l'horizon 2036 – au sens de la mesure A11 du plan directeur cantonal - sont les suivantes :

- Dans le périmètre compact d'agglomération, la croissance doit s'apprécier globalement à l'échelle de l'agglomération Lausanne - Morges, dont l'accueil est fixé à 75'810 habitants supplémentaires pour la période 2015-2030. Les potentiels d'accueil étant, à ce jour, coordonnés dans le cadre du PALM, il n'y a pas lieu dans ce périmètre de planifier une zone réservée sur la base du critère de surdimensionnement de la zone à bâtir.
- Hors du périmètre compact d'agglomération, la croissance est fixée à 0,75% par année en fonction de la population recensée au 31.12.2015, soit :

Population au moment du bilan (31.12.2015)	2'235 hab.
PDCn : croissance accordée du 31.12.2015 au 31.12.2036 (0.75% par an)	352 hab.
Population maximale au 31.12.2036	2'587 hab.

Or, l'état de la capacité d'accueil par rapport aux besoins fait état d'une pré-estimation de surcapacité de 2'384 habitants à l'horizon 2036 selon la « simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir » calculée par le Service du développement territorial (SDT). Au vu du bilan ci-dessus, la zone à bâtir doit donc être réduite dans une proportion correspondant à 2'384 habitants.

5.2 Descriptif et portée de la zone réservée

L'instrument de la zone réservée est prévu dans les articles 27 LAT et 46 LATC. Ces dispositions mentionnent que l'instauration d'une zone réservée par l'autorité compétente vise à sauvegarder les buts et principes de l'aménagement du territoire, lorsqu'une situation l'exige.

La zone réservée n'est pas une nouvelle planification, mais correspond à une affectation temporaire, qui restreint provisoirement les possibilités de bâtir. L'affectation légale du sol n'est pas modifiée et les dispositions en vigueur restent applicables.

L'article 46 LATC précise que la procédure légale pour la mise en vigueur de la zone réservée est identique à celle d'un Plan d'affectation communal (art. 34 et suivants LATC). Au sens du droit cantonal, sa validité est limitée à cinq ans, prolongeable de trois ans. Cette durée court à partir de son entrée en vigueur. Au-delà de cette durée et sans nouvelle affectation approuvée (révision PGA), l'affectation du sol en vigueur au moment de l'introduction de la zone réservée est automatiquement rétablie.

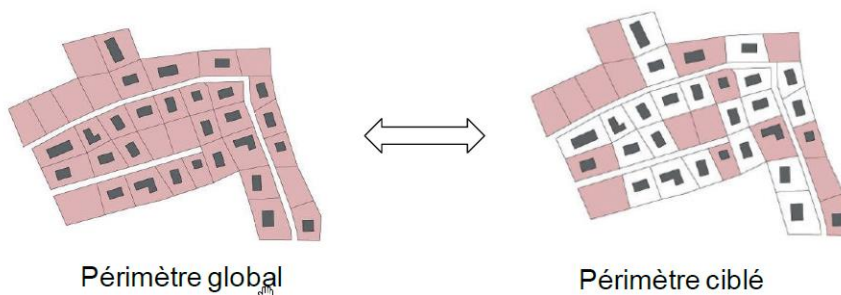
En application de l'article 49 LATC, la zone réservée déploie ses effets dès sa mise à l'enquête publique, par le biais de l'effet anticipé des plans.

Une zone réservée étant une mesure provisoire, limitée dans le temps et dans ses effets, elle n'est pas une restriction définitive à la propriété. Elle ne peut donc en principe pas être considérée comme une expropriation matérielle et donner droit à une indemnisation en faveur des propriétaires.

La question de l'indemnisation des propriétaires devra être traitée dans le nouveau Plan d'affectation communal (PACom), en cas de changement d'affectation et de perte de valeur du terrain. Le mécanisme d'indemnisation est prévu dans la LATC, articles 71 à 73. Le cas échéant, il revient à l'Etat de verser une indemnité au propriétaire touché par une restriction au droit de propriété.

La délimitation d'une zone réservée peut s'effectuer de deux manières :

- **Périmètre global.** Il recouvre l'ensemble de la zone à bâtir du territoire communal indépendamment du statu du bâti. Bien que présentant des exceptions, le premier projet de zone réservée communale soumis à l'enquête publique appliquait cette approche sur l'ensemble du territoire hors périmètre compact d'agglomération. Pour plus d'explication concernant la portée de la première mouture de la zone réservée communale, le présent préavis renvoie au rapport 47 OAT du 18.5.2018 accompagnant le dossier soumis à l'enquête publique du 9 juin au 8 juillet, car le Conseil communal est appelé à se déterminer sur le projet final.
- **Périmètre ciblé.** Il recouvre des portions spécifiques de territoire communal : les parcelles sont incluses sur la base de critères non arbitraire et assurant l'égalité de traitement.



Compte tenu des travaux menés après la première mise à l'enquête publique (pré-étude « vision communale » et séances de conciliation), la Municipalité a décidé de modifier la zone réservée communale selon une approche de périmètre ciblé. La nouvelle délimitation est destinée à geler uniquement la constructibilité des terrains qui pourraient faire l'objet d'un déclassement, permettant ainsi d'adapter la mesure à la nécessité, en se concentrant sur les secteurs présentant les réserves en zone à bâtir les plus importantes.

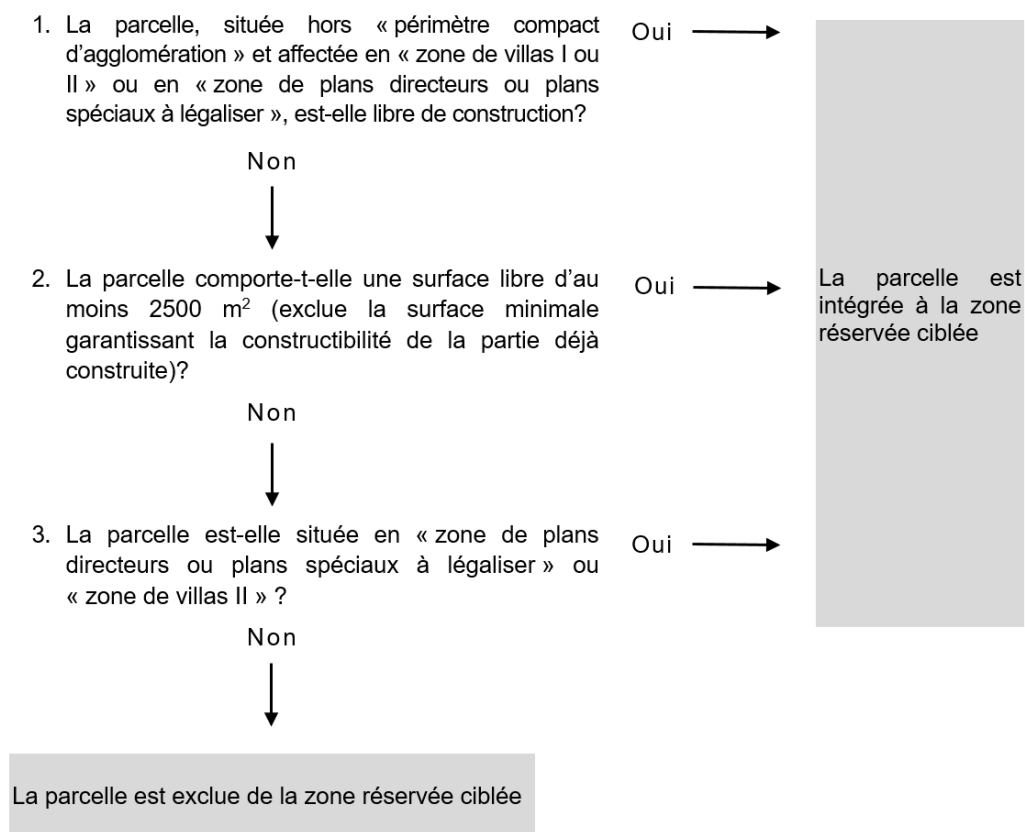


Zones réservées cantonales

Entre les mois de décembre 2017 et mai 2018, le SDT a formé opposition à 6 projets de constructions soumis à l'enquête publique et a, comme le prévoient les dispositions légales, instauré 6 zones réservées cantonales sur les parcelles concernées (voir plan ci-après). Ces parcelles étant déjà intégrées à des zones réservées cantonales, elles n'ont pas été reprises dans la zone réservée communale. Il s'agit des parcelles suivantes :

- RF (registre foncier) n° 1080 : 2 villas individuelles
- RF n° 1562 : 2 villas mitoyennes
- RF n°1073 : 16 villas, dont 8 de deux logements
- RF n°766 : 4 villas mitoyennes
- RF n°823, 1537, 1538, 1539, 2882 : 8 villas mitoyennes
- RF n°859 : 3 villas mitoyennes

La mise en zone réservée communale « ciblée », qui ne déterminera pas obligatoirement un déclassement sur tous les biens-fonds identifiés, se base sur les critères suivants :



Justification des critères

Au sens de la mesure A11 du PDCn, seul le secteur hors « périmètre compact d'agglomération » du territoire palinzard est considéré comme surdimensionné en matière de capacité d'accueil des zones d'habitation. Les critères pour déterminer si un déclassement est pertinent seront définis dans le cadre



de la révision du PGA (localisation, surface, aspects paysagers, etc.). Les parcelles avec une dépendance mais sans bâtiment principal sont considérées comme libres de construction.

En prenant comme référence la surface minimale de 25 ares pour les immeubles agricoles (interdiction de morcellement) de l'art. 58 Loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR), la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) demande à la commune d'analyser toutes les surfaces libres en zone à bâtir d'au moins 2500 m² et qu'elles soient évaluées en vue d'une éventuelle réaffectation en zone agricole. L'identification de ces parcelles partiellement construites tient compte de la surface minimale des parcelles pour les zones de villas I et II nécessaire pour garantir la constructibilité de la partie déjà construite et de la surface minimale pour respecter les coefficients d'occupation du sol maximaux (COS) en fonction des surfaces déjà bâties.

La « zone de plans directeurs ou plans spéciaux à légaliser » et la « zone de villas II » constituent des territoires peu denses, voire présentant des espaces libres importants. Pour cette raison, ces portions de territoire feront l'objet d'une réflexion particulière dans le cadre de la révision du PGA. Bien que les secteurs en « zone de plans directeurs ou plans spéciaux à légaliser » soient de facto inconstructibles sans l'élaboration d'un plan d'affectation, la Municipalité a intégré ces parcelles dans la zone réservée communale, afin d'informer les propriétaires sur l'éventualité d'un possible déclassement.

La parcelle 794 n'a pas été intégrée à la zone réservée communale « ciblée », car elle fait l'objet du PQ « La Possession - Bois de Ban », entré en vigueur à la suite de l'arrêt du Tribunal fédéral du 4 septembre 2020.

Modification du règlement

Lors de la mise à l'enquête publique complémentaire, les modifications suivantes (en rouge) ont été apportées à l'art. 3 du règlement:

al. 1 Toute nouvelle construction est interdite à l'exception des dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC, situées à moins de 3 mètres du bâtiment principal.

al. 2 La Municipalité peut autoriser les rénovations, les transformations, ainsi que les agrandissements minimes de bâtiments existants pour autant qu'ils n'augmentent pas les surfaces habitables de façon disproportionnée.

~~Les rénovations, transformations des bâtiments existants peuvent être autorisées dans les limites des volumes existants. De petits agrandissements du volume peuvent être autorisés pour des lucarnes par exemple ou pour des vérandas, couverts, sas d'entrée, etc., dans les limites des plans d'affectation en vigueur et pour autant que l'emprise au sol n'excède pas 20.00 m².~~

~~al. 3 Des agrandissements mesurés des bâtiments existants peuvent être autorisés s'ils sont destinés à augmenter la surface liée à des activités professionnelles.~~

~~al. 4 Le permis de construire, dont la mise à l'enquête publique a débuté avant la mise à l'enquête publique de la zone réservée, peut être délivré.~~

al. 3 Les permis de construire délivrés avant la mise à l'enquête publique complémentaire sont valables.

La modification de l'al. 2 permet à la Municipalité de disposer d'une marge d'appréciation plus importante dans l'analyse des demandes de permis de construire concernant les rénovations, les transformations et les agrandissements minimes. Cette nouvelle disposition comporte la suppression de l'al. 3. L'al. 4, désormais caduc.



Les parcelles concernées par la zone réservée sont représentées en couleur sur le plan. A noter que le périmètre compact et les zones réservées cantonales sont représentées à titre indicatif sur ce plan pour une compréhension globale de la situation. Le plan de la mise à l'enquête officiel ne fait pas figurer ces éléments.



COMMUNE D'ÉPALINGES

ZONE RESERVEE COMMUNALE (art. 46 LATC)

PLAN ET REGLEMENT

PROJET MODIFIÉ PAR LA MUNICIPALITÉ APRES L'ENQUÊTE PUBLIQUE (3 JUIN - 9 JUILLET 2022)

Seulement le plan (nouvelle délimitation de la zone réservée communale) et les modifications au règlement (liste de projets) ont fait l'objet d'une enquête publique complémentaire.

Approuvée par la Municipalité le
le Syndic M. Hüscher Secrétaire G. Nivière

Soumise à l'enquête publique le 02/06/2022 au
Au nom de la Municipalité Syndic M. Hüscher Secrétaire G. Nivière

Adoptée par le Conseil communal le
le Président Secrétaire

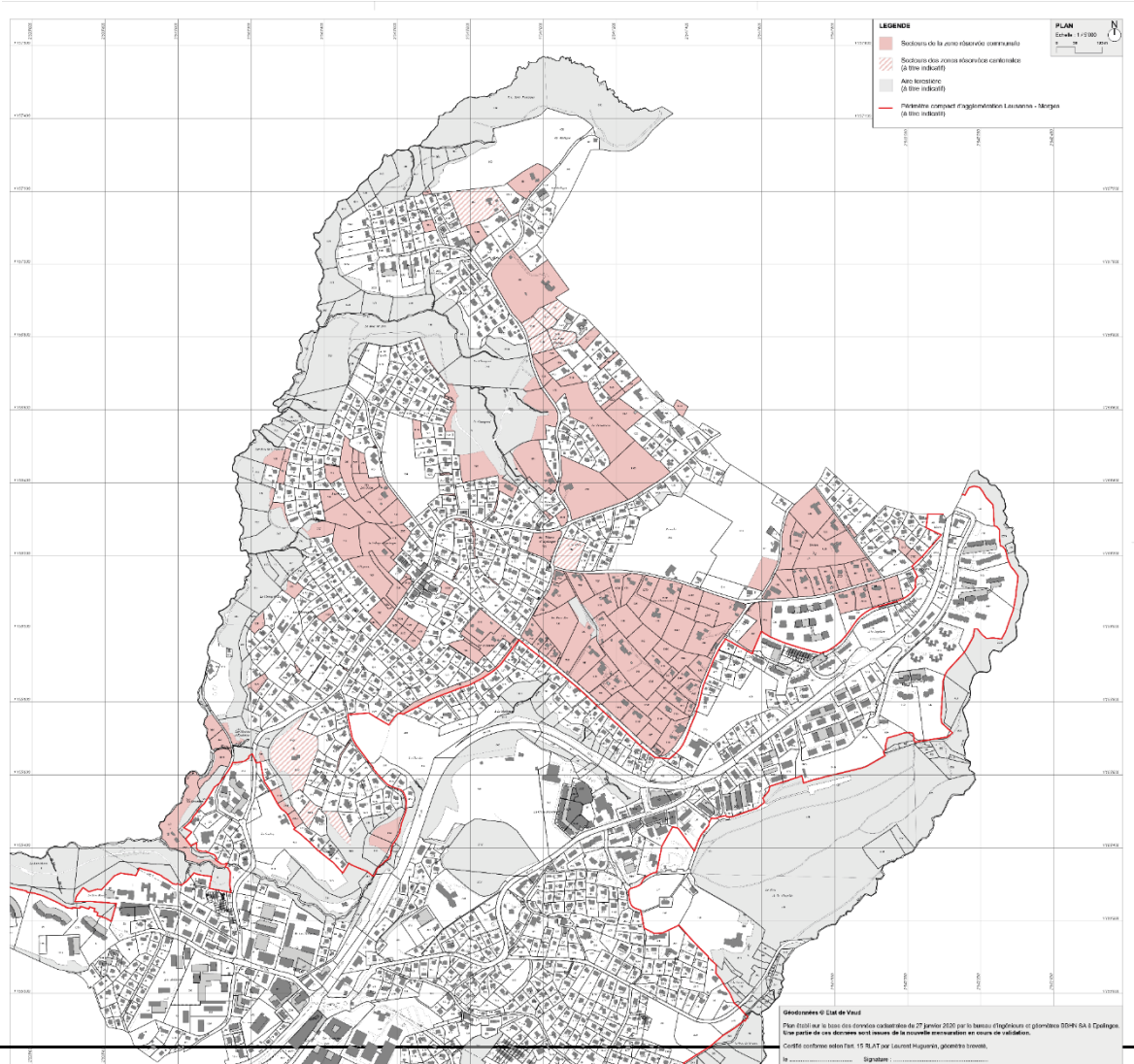
Approuvée par le Département compétent du Canton de Vaud Lausanne, le
La Cheffe du Département

Dossier n° 2024

Version du (enquête publique compl.) 20.02.2020

PLAREL Lausanne Entrée en vigueur le

- But** art. 1 La zone réservée selon l'art. 46 LATC est instituée afin de sauvegarder les buts et principes régissant l'aménagement du territoire. Elle doit permettre d'assurer une utilisation rationnelle et cohérente du sol et d'adapter la dimensionnement des zones à bâtir aux besoins conformément à la LATC.
- Secteurs** art. 2 La zone réservée déploie ses effets sur les secteurs définis sur le plan.
- Effets** art. 3 al. 1 Toute nouvelle construction est interdite à l'exception des dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC, situées à moins de 3 mètres du bâtiment principal.
al. 2 La Municipalité peut autoriser les rénovations, les transformations, ainsi que les agrandissements minimes de bâtiments existants pour autant qu'ils n'augmentent pas les surfaces habitables de façon disproportionnée.
Les rénovations, transformations des bâtiments existants peuvent être autorisées dans les limites des volumes existants. De petits agrandissements du volume peuvent être autorisés pour des usages par exemple: pour des vérandas, couvertes; asc; etc.; dans les limites des plans d'affectation en vigueur et pour autant que l'emprise au sol n'exécède pas 20.00 m².
al. 3 Des agrandissements mineurs des bâtiments existants peuvent être autorisés s'ils sont destinés à augmenter la surface liée à des activités professionnelles.
al. 4 Le permis de construire sont la mise à l'enquête publique à débuté avant la mise à l'enquête publique de la zone réservée peut être délégué.
al. 3 Les permis de construire délivrés avant la mise à l'enquête publique complémentaire sont valables.
- Entrée en vigueur, durée et abrogation** art. 4 La zone réservée entre en vigueur par décision du Département compétent pour la période prévue par l'art. 46 LATC, à savoir 5 ans, prolongeable 3 ans. Pendant sa durée de validité, elle prime sur toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux qui lui sont contraires.



Route de la Croix-Blanche 25
021 785 61 00

Case postale 187
greffe@Épalinges.ch

1066 Épalinges
www.Épalinges.ch



6 Procédure

La zone réservée suit la procédure prévue pour les plans d'affectation, elle a toutefois été élaborée avant la LATC révisée, entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2018. La commune a établi le dossier puis l'a soumis au SDT pour examen préalable (annexe 3). Elle a procédé ensuite à sa mise à l'enquête publique, ainsi, en l'occurrence, à sa mise à l'enquête publique complémentaire après un examen préalable complémentaire positif du SDT (annexe 4), puis doit la soumettre pour adoption au Conseil communal dans les 24 mois après la fin de l'enquête publique complémentaire. Le Conseil communal statue sur les projets de réponses aux oppositions en même temps qu'il se prononce sur le plan et son règlement. Le dossier est finalement transmis à la DGTL qui le fait approuver par le Département des institutions et du territoire (DIT).

7 Mises à l'enquête publique : 9 juin au 8 juillet 2018 et 11 mars au 9 avril 2020

Une séance d'information publique a eu lieu à la salle des spectacles le 14 juin 2018. Un tout-ménage a été envoyé au préalable pour informer la population palinzarde de la date de la séance d'information et de la mise à l'enquête publique.

La mise à l'enquête publique a eu lieu 9 juin au 8 juillet 2018, elle a suscité 51 courriers d'oppositions ayant donné lieu à 13 séances de conciliation entre décembre 2018 et février 2019. Les procès-verbaux des séances accompagnés des réponses aux motifs d'opposition sont annexés au présent préavis (annexes 5), accompagné des retraits et maintiens d'opposition.

Les opposants ont ensuite été informé personnellement de la modification de la zone réservée le 6 mars 2020.

La mise à l'enquête publique complémentaire a eu lieu du 11 mars au 9 avril 2020, elle a suscité 13 courriers d'oppositions ayant donné lieu à 7 séances de conciliation, dont les procès-verbaux accompagnés des réponses aux motifs d'opposition sont également annexés au présent préavis (annexes 6), accompagné des maintiens d'opposition.

A l'issu de ces séances, 12 opposants ont retiré leur opposition (voir tableau, annexe 7) :

- Enquête publique du 9 juin au 8 juillet 2018 : 12 retraits et 39 maintiens
- Enquête publique complémentaire du 11 mars au 9 avril 2020 : aucun retrait et 13 maintiens

Le Conseil communal doit donc statuer sur les projets de réponses aux 52 oppositions restantes. Etant donné le nombre important de courriers d'opposition (64 au total), les réponses aux motifs d'opposition ci-après sont résumées et ont été adaptées le cas échéant lorsque les réponses prêtaient à confusion en raison de l'évolution du dossier et autres procédures depuis 2018. Les réponses originales détaillées figurent dans les annexes 4 et 5 comme mentionné ci-dessus.



7.1 Oppositions et propositions de réponses

Le traitement des oppositions est réalisé selon l'ordre des séances de conciliation. La liste des 51 opposants à la première enquête publique est disponible en annexe 6.

Mise à l'enquête publique du 9 juin au 8 juillet 2018

N° séance de conciliation	1	Maître Jacques Micheli, agissant au nom de :	Opposition maintenue
N° opposition	1.1	<ul style="list-style-type: none">Liliane MorandGuillaume Morand	
Motifs d'oppositions (ou observations)		Réponses	
Parcelles des opposants			
<i>Point n°2 du courrier d'opposition :</i> Les parcelles des opposants sont situées en zone villa, de surfaces relativement restreintes (env. 1'000 et 1'500 m ²), susceptibles d'être construites sans problème et sont propices à l'habitat. Il ne se justifie pas d'inclure les parcelles des opposants dans la zone réservée communale.		L'instauration d'une zone réservée communale peut être menée de deux différentes manières : 1) en ciblant certains périmètres ; 2) en appliquant la mesure sur l'ensemble du territoire concerné. La Municipalité a opté pour la 2ème solution, car au moment de l'élaboration du dossier de la zone réservée communale, elle ne disposait pas des éléments lui permettant de connaître précisément quel secteur serait concerné par un redimensionnement de la zone à bâtir. A la date de la séance de conciliation, compte tenu de l'avancée des études liées au redimensionnement de la zone à bâtir (envoi de la « vision communale » au SDT au mois de novembre 2018) et pour défendre les intérêts des propriétaires concernés, la Municipalité a décidé de réduire la portée de la zone réservée sur les secteurs pour lequel un dézonage n'est pas pertinent d'un point de vue de la localisation des parcelles et/ou de leurs possibilités de densification.	
Parcelle n°1073 : zone réservée cantonale			
<i>Point n°3 du courrier d'opposition :</i> La parcelle en question n'est pas incluse dans la zone réservée. Le seul fait que les propriétaires de cette parcelle aient tout récemment déposé une demande de permis de construire n'est		Cette parcelle a fait l'objet d'une mise à l'enquête publique qui a soulevé plusieurs oppositions, dont une du SDT invoquant le surdimensionnement de la zone à bâtir sur le	



certainement pas un critère déterminant d'un point de vue de l'aménagement du territoire.	secteur situé hors périmètre compact du PALM. Une zone réservée cantonale a donc été instaurée par le canton et le permis de construire a été refusé par la Municipalité en date du 23.08.2018.
Estimations fiscales	
<i>Point n°4 du courrier d'opposition :</i> Les estimations des parcelles ont été fixées en fonction notamment de leur classement en zone villa. Si ces parcelles sont inconstructibles pendant 5 à 8 ans, les opposants vont devoir payer des impôts sur des estimations fiscales disproportionnées.	La Municipalité n'est pas compétente pour répondre à cette interpellation.

Une séance de conciliation a eu lieu le 10 décembre 2018. À la suite de l'envoi du procès-verbal en date du 8 février 2019, les opposants ne se sont pas déterminés quant à leur opposition, qui est donc déclarée maintenue.

La Municipalité propose de lever cette opposition : 1.1

N° séance de conciliation	2	Groupe « chemin du Petit-Cerisier » : oppositions identiques	Oppositions
N° opposition	2.1	Bernard Van Aelst et Véronique Davidis	Retirée
	2.2	Lucie Catherine Bélyphante	Retirée
	2.3	Pierre et Fabienne Epitiaux	Maintenue
	2.4	Eric et Karen Schlager Burgener	Maintenue
	2.5	Alain et Liliane Pahud	Retirée
Motifs d'oppositions (ou observations)		Réponses	
Exceptions dans la zone réservée communale			
Les exceptions qui pourraient être construites sont contraires aux objectifs de la commune qui sont de lutter contre l'étalement urbain, en particulier concernant le projet sur les parcelles 823, 1537, 1538, 1539 et 2882.		Le projet mentionné au chemin du Petit-Cerisier a été bloqué par le canton. Il a donc fait l'objet d'une mise à l'enquête d'une zone réservée cantonale (du 21.03.2018 au 19.04.2018) sur les parcelles en question, puis d'un refus de délivrance du permis de construire par la Municipalité (10.07.2018). Les autres exceptions concernant l'autorisation d'une mise à l'enquête ont été données en raison du principe du respect de la bonne foi concernant les propriétaires ayant déjà engagé des frais pour établir des projets sur leurs bien-fonds. A noter	



	que sur les 8 exceptions, 6 ont fait l'objet d'une opposition de la part du Service du développement territorial (SDT) et une exception concerne le Plan de quartier "La Possession/Bois-de-Ban" dont la procédure de légalisation du plan de quartier a débuté avant (2010) la révision de la LAT entrée en vigueur le 1er mai 2014.
--	---

Une séance de conciliation a eu lieu le 10 décembre 2018. À la suite de l'envoi du procès-verbal en date du 8 février 2019, les personnes suivantes ont retiré leurs oppositions : Bernard Van Aelst et Véronique Davidis (2.1), Lucie Catherine Béliphante (2.2) et Alain et Liliane Pahud (2.5). Les autres opposants ne se sont pas déterminés quant à leur opposition, elles sont donc déclarées maintenues.

La Municipalité propose de lever les deux oppositions restantes : 2.3 et 2.4.

N° séance de conciliation	3	Groupe « Cloalet » : courriers identiques	Oppositions
N° opposition	3.1	Philippe Robert	Maintenue
	3.2	Jean-Edgar Rodondi	Maintenue
	3.3	Raymond et Brigitte Berney	Maintenue
	3.4	Michel et Lucy Mettraux	Maintenue
	3.5	Jean-Gabriel et Marie-Thérèse Moriggia	Maintenue
	3.6	Anne-Marie Stamm	Maintenue
	3.7	Jean-Marc et My Na Moriggia	Maintenue
	3.8	Christian et Marianne Chautems-Baur	Maintenue
	3.9	Bruno et Jocelyne Oesch	Maintenue
	3.10	René Jan	Maintenue
	3.11	Jürg et Barbara Binder	Maintenue
	3.12	Helen Pusan	Maintenue
	3.13	Eduard et Ursula Meier	Retirée
	3.14	Bernard Thonney	Maintenue
	3.15	Roger et Christiane Chevalley	Maintenue
	3.16	Alain et Atika Chevalley	Maintenue
	3.17	Jean-Dominique Bruttin et Muriel Forte	Maintenue
	3.18	Liesl Graz	Maintenue
	3.19	Gertrude Pfeuti	Retirée
	3.20	Jean-Jacques Pfeuti	Retirée
	3.21	Daniel et Anne Gremaud	Maintenue
	3.22	Liliane De Buren	Maintenue
	3.23	Armande Boichat	Maintenue



Motifs d'oppositions (ou observations)	Réponses
<u>1. Plan d'affectation contraire aux buts de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire</u>	
Le règlement de la zone réservée limite toute extension dans les parcelles déjà bâties. Cette interdiction de densifier est contraire au principe de la loi fédérale. Le règlement de la zone réservée ne devrait apporter des restrictions qu'aux parcelles non construites à ce jour.	A la fin de l'année 2018, compte tenu de l'avancée des études liées au redimensionnement de la zone à bâtir (révision du PGA) et pour défendre les intérêts des propriétaires, la Municipalité a décidé de réduire la portée de la zone réservée pour les secteurs où un dézonage n'est pas jugé pertinent d'un point de vue de la localisation des parcelles et/ou de leurs possibilités de densification. Ceci a donc fait l'objet d'une enquête publique complémentaire et lesdites parcelles ne sont plus « bloquées ». <i>(voir notamment réponse à l'opposition 1.1)</i>
<u>2. Limite du périmètre compact non légalisée</u>	
Le plan de la zone réservée se base principalement sur le périmètre compact du PALM. Ce périmètre n'a jamais été approuvé par le Conseil communal, il ne peut donc pas être considéré comme approuvé.	La délimitation du périmètre compact est définie dans le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) 2012 (mis à jour en 2016 sans modification du périmètre compact). Le périmètre compact du PALM n'étant ni un plan directeur régional, ni un plan directeur communal ou localisé, ni un plan d'affectation, sa délimitation ne pouvait être soumise, ni validée par le Conseil communal. Le PALM 2012, dans lequel est inséré le périmètre compact actuel, est inscrit depuis 2008 dans le Plan directeur cantonal. C'est donc en lien avec la planification cantonale qu'a été traitée l'approbation du PALM 2012 et son périmètre compact. A ce titre, l'ensemble des périmètres de centre, y compris celui du PALM, a été validé par le Conseil d'Etat en 2012. La 4ème révision du Plan directeur cantonal, comprenant ledit périmètre compact (inchangé), a également été validée par le Conseil d'Etat et le Grand Conseil en 2017 et par le Conseil fédéral en 2018.
<u>3. Inégalité de traitement des propriétaires</u>	
Des exceptions sont fixées sur le plan pour 8 zones (permis de construire en cours). Ceci permettrait à certains propriétaires de développer leurs parcelles alors que les propriétaires existants ne peuvent pas densifier leurs parcelles. L'interdiction de construire doit être générale.	Les propriétaires des parcelles concernées ont engagé des frais de bonne foi pour établir des projets conformes au règlement du plan général d'affectation en vigueur (RPGA). Ils ont donc été invités par la Municipalité à déposer leurs demandes de permis de construire en respectant un délai fixé au 31.12.2017. Ceux-ci ont également été informés que cette position de la commune ne préjugait pas de la détermination du SDT lors de la mise à l'enquête publique des demandes de permis de construire. Pour le surplus, voir réponse aux oppositions 2.1 à 2.5 ci-dessus.



4. Inégalité de traitement de quelques initiés

La commune a autorisé un projet en haut du chemin du Polny (M. Sykes) quelques jours avant la mise à l'enquête de la zone réservée.

Les propriétaires de la parcelle 1073 (H. Pache-SVPA) aurait été informés de la date limite fixée par la Municipalité pour déposer des dossiers de demande de permis de construire (31.12.2017) pour permettre à cette parcelle d'être exclue de la zone réservée. Ces faits constituent des inégalités de traitement entre les propriétaires.

Le projet en question a effectivement fait l'objet d'une délivrance du permis de construire quelques jours avant la mise à l'enquête de la zone réservée communale. Toutefois, il ne s'agit pas d'une mesure volontaire de la part de la Municipalité puisque l'enquête publique dudit projet (23.08.2017 au 21.09.2017) a eu lieu avant l'élaboration du dossier concernant la zone réservée (avis FAO du 14.11.2017). Ce sont en effet les oppositions formulées lors de l'enquête publique qui ont retardé la délivrance du permis de construire.

voir réponse au point 3 ci-dessus.

5. Inégalités de traitement des surfaces non construites dans le périmètre compact

La zone de plan spécial à légaliser "22A Florimont" est inscrite dans la zone réservée alors que le secteur du "23A Cloalet" n'en fait pas partie. Ceci consiste en une inégalité de traitement et confirme que le périmètre compact doit être revu.

Ce secteur a été retiré de la zone réservée communale lors de la mise à l'enquête publique complémentaire.



N° séance de conciliation	3	Groupe « Cloalet »	Opposition
N° opposition	3.24	Daniel Guignard	Maintenue
Motifs d'oppositions (ou observations)		Réponses	
<u>Exceptions sur le plan de la zone réservée</u>			
a) Certains secteurs sont curieusement exemptés de la zone réservée communale (parcelles 409, 465 (Cloalet), 397, 1073, 1080, 1562, 794, 766 et 913). Cette différence de traitement ne se justifie pas. Des permis de construire pourraient être délivrés sur ces parcelles, ceci en violation de la planification de rang supérieur imposée par la nouvelle LAT.		Voir réponse au groupe « Cloalet » oppositions 3.1 à 3.23 ci-dessus, pt 3.	
b) Message trompeur : la Municipalité a déclaré que la zone réservée communale ne compromettrait pas le développement futur des parcelles impactées par la zone réservée communale, cela est faux. Dès lors que la Municipalité exonère certaines parcelles de la zone réservée communale, elle entend implicitement leur accorder des permis de construire. L'arrivée de nouveaux habitants sur ces parcelles privilégiées mangera l'intégralité du potentiel de croissance de la commune durant des années après l'entrée en vigueur du futur PGA. Les habitants d'Épalinges sont trompés par la Municipalité lorsque cette dernière leur dit que la zone réservée communale n'est que provisoire et n'affecte pas leurs droits à bâtir. Certains propriétaires sont favorisés, au détriment des autres.		b) Les propos de la Municipalité ont été mal interprétés. Celle-ci a déclaré que, pour les parcelles déjà bâties, les projets de densification seront permis pour les parcelles de taille modeste non concernées par un futur redimensionnement de la zone à bâtir lorsque le nouveau PGA sera en vigueur. Finalement, la zone réservée ciblée a déjà permis de « débloquer » les parcelles déjà bâties qui n'ont pas un grand potentiel de densification. La Municipalité n'entendait pas délivrer implicitement des permis de construire, elle a simplement permis aux propriétaires ayant déjà engagé des frais, de bonne foi, de pouvoir soumettre leur projet à l'enquête publique, sans garantie aucune que le SDT accepterait ces projets (voir précisions ci-dessus). Il n'était donc pas question de "favoriser" certains propriétaires.	



N° séance de conciliation	3	Groupe « Cloalet »	Opposition
N° opposition	3.25	Maître Marc-Etienne Favre, agissant au nom de : <ul style="list-style-type: none">• José Sapho• Simon et Ioana Hardy• Babak Abrar	Maintenue
Motifs d'oppositions (ou observations)		Réponses	
1) inégalité de traitement			
<p>La zone réservée touche de très nombreux propriétaires de parcelles déjà construites hors du périmètre compact d'agglomération alors que d'autres parcelles, en particulier la parcelle RF n°465 (Cloalet), comprise dans le périmètre compact, mais actuellement non bâtie et affectée à l'agriculture, n'est pas touchée par la zone réservée.</p> <p>Certes, le PDCn fixe comme priorité de développer les zones en périmètre de centre, en permettant un potentiel de croissance plus élevé que les périmètres hors centre. Il y a toutefois des zones en centre qui pourraient faire l'objet d'un déclassement pour réduire les surcapacités d'une commune déjà largement bâtie hors centre.</p>		<p>La zone réservée déploie ses effets sur le territoire communal devant faire l'objet d'un redimensionnement de sa zone à bâtir. La parcelle RF n°465 est située à l'intérieur du périmètre compact et n'est donc pas concernée. De plus, ladite parcelle n'est pas affectée en zone agricole. Le secteur du Cloalet est en effet affecté en secteur de plan spécial à légaliser (zone à bâtir).</p> <p>Le redimensionnement de la zone à bâtir ne s'applique qu'au territoire situé en dehors des périmètres de centre. La gestion de la zone à bâtir dans le périmètre compact n'est pas de compétence communale, elle est de compétence du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) et du canton.</p>	
2) Parcelle 465 (Cloalet) et secteur « Florimont »			
<p>L'inclusion de la parcelle RF n°465 dans le périmètre d'agglomération est contestée. Sa densification pose des problèmes insurmontables (équipements, accès, ...).</p> <p>Le secteur "Florimont" est intégré dans la zone réservée, alors qu'il est inclus dans le périmètre compact.</p>		<p>Hors sujet.</p> <p>Ce secteur a été retiré de la zone réservée communale lors de la mise à l'enquête publique complémentaire.</p>	
3) Dimensionnement de la zone à bâtir d'Épalinges			
<p>Le 47 OAT ne contient aucune donnée quant au surdimensionnement de la zone à bâtir d'Épalinges et aux possibilités de croissance dans le périmètre de centre. Or celle-ci n'est pas illimitée. L'absence de zone réservée sur</p>		<p>La gestion de la croissance démographique au sein du périmètre compact du PALM est du ressort de ladite entité et du canton. Dans les centres cantonaux (et périmètres compact), la densification des zones à bâtir existantes est incitée afin de maintenir le poids démographique des centres en favorisant la densification dans les</p>	



<p>une parcelle non bâtie (465) compromet le réexamen des besoins en périmètre de centre.</p> <p>L'exclusion du périmètre centre de la réflexion communale entamée avec la révision du PDCom n'est pas justifiable.</p>	<p>territoires déjà urbanisés et proches des transports publics.</p> <p>La délimitation du périmètre compact est définie dans le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) 2012 (mis à jour en 2016 sans modification du périmètre compact). La révision du PDCom traite de l'entier du territoire communal, la délimitation du périmètre compact ne peut toutefois pas être révisée dans le cadre de cette démarche, puisqu'il s'agit d'une planification cantonale et depuis le 01.09.2018, d'une planification intercommunale.</p>
---	---

Une séance de conciliation a eu lieu le 9 janvier 2019. À la suite de l'envoi du procès-verbal en date du 4 avril 2019, elle a permis le retrait de trois opposition (3.13, 3.19 et 3.20). Les personnes suivantes ont déclaré maintenir leur opposition : 3.1, 3.2, 3.5, 3.7 et 3.24.

Les autres opposants ne se sont pas déterminés, leurs oppositions sont donc déclarées maintenues.

La Municipalité propose de lever les oppositions 3.1 à 3.12, 3.14 à 3.18 et 3.21 à 3.25.

N° séance de conciliation	4	Hoirie Simone Pache	Opposition
N° opposition	4.1	<ul style="list-style-type: none">• Marianne Da Re• Claire-Lise Pache• Jean-Pierre Lienhard• Jean-François Cavin• Jacques Lienhard	Maintenue
Motifs d'oppositions (ou observations)		Réponses	
<u>1. Inclusion du secteur de Florimont dans la zone réservée contestée</u>			
Le secteur "Florimont" est annexé à la zone réservée alors que ce secteur est situé à l'intérieur du périmètre compact. Il ne devrait donc pas être concerné.		Le plan spécial à légaliser « 22 A Florimont » a été intégré à la zone réservée, car il s'agit du seul secteur de plan spécial à légaliser situé à l'intérieur du périmètre compact n'ayant pas fait l'objet d'un projet à ce jour, contrairement au secteur « 23A Cloalet » par exemple. La Municipalité a donc opté pour intégrer ce secteur à la zone réservée afin de réfléchir à l'avenir des parcelles concernées dans le cadre des études liées à la révision du Plan	



	<p>général d'affectation (PGA). De plus, afin de respecter la claire volonté de feu la propriétaire de la plus grande parcelle du secteur « Florimont » de maintenir ladite parcelle en pré/champ et n'étant pas informée de la volonté des héritiers lors de l'élaboration de la planification de la zone réservée, la Municipalité a décidé d'intégrer le secteur « Florimont » à la zone réservée pour proposer un éventuel dézonage de ces parcelles et ainsi réduire la zone à bâtir de la commune d'Épalinges.</p> <p>M. Krattinger ajoute lors de la séance, que feu Mme Pache n'a jamais souhaité voir des constructions sur son terrain.</p> <p>Avant la révision de la LATC entrée en vigueur le 01.09.2018, les démarches d'établissement d'un plan de quartier devaient être menées par le ou les propriétaire(s). Sachant que feu Mme Pache n'a jamais voulu développer un quelconque projet sur son bien-fonds, il n'existait aucune possibilité de contraindre l'intéressée, propriétaire de la majorité des surfaces du secteur, d'engager des démarches pour légaliser un PQ sur ces terrains. Aujourd'hui, c'est la commune qui est pilote pour établir un plan d'affectation.</p> <p>Si un projet devait voir le jour sur ce secteur, ce sera après les autres démarches déjà engagées, donc certainement après 2036.</p> <p>Même si ce secteur était retiré de la zone réservée, il n'y a aucune garantie qu'un projet puisse voir le jour avant 2036.</p> <p>D'autre part, la Municipalité étudie la possibilité de dézoner des terrains situés dans le périmètre compact afin de compenser ce qui ne pourrait ne pas être dézonné hors du périmètre compact. Elle a en effet mené une réflexion concernant la pertinence de dézoner les petites parcelles ayant des possibilités de densification. Il est en effet plus logique, compte tenu des objectifs de la LAT, de dézoner les plus grandes parcelles.</p> <p>La commune a transmis au canton en novembre 2018 la « vision communale » qui contient une</p>
--	---



	<p>proposition de redimensionnement de la zone à bâtir. Dès le retour du canton à ce sujet, la commune envisage de modifier la zone réservée à travers une mise à l'enquête complémentaire. Le périmètre de la zone réservée serait donc réduit afin de supprimer les parcelles pour lesquelles un dézonage ne serait pas pertinent. On parle dès lors d'une zone réservée ciblée en lieu et place de la zone réservée mise à l'enquête en juin-juillet 2018.</p> <p>Pour le secteur de Florimont, la Municipalité envisage de dézoner une partie des terrains et de maintenir l'autre partie en zone constructible. Cette orientation découle notamment de la démarche participative réalisée dans le cadre de la révision du Plan directeur communal (PDCoM).</p>
--	---

Une séance de conciliation a eu lieu le 14 janvier 2019. À la suite de l'envoi du procès-verbal en date du 30 avril 2019, l'opposant a déclaré maintenir son opposition en date du 13 juin 2019. Ce secteur a par la suite été retiré de la zone réservée lors de l'enquête publique complémentaire.

La Municipalité propose de lever cette opposition : 4.1

N° séance de conciliation	5	Maître Denis Sulliger, agissant au nom d'Anne Sophie Rieben Schizas	Opposition maintenue
N° opposition	5.1		
Motifs d'oppositions (ou observations)	Réponses		
1. <u>Violation du principe de proportionnalité</u>			
Toutes les parcelles de Mme Rieben sont colloquées en zone réservée (total de 75'369 m ²). Le dézonage, même temporaire, de toutes ces parcelles viole le principe de proportionnalité selon lequel la délimitation de la zone réservée doit être nécessaire et prépondérante par rapport à la gravité des effets de la mesure sur la situation de l'administré.	La délimitation de l'emprise de la zone réservée a été déterminé dans un premier temps en l'appliquant sur l'entier du territoire situé hors périmètre compact de la commune d'Épalinges et dans un deuxième temps, pour la zone réservée « ciblée », sur la base de critères objectifs et non arbitraire (approuvés par le canton) lors de l'examen préalable complémentaire.		

**2. Changement d'affectation des parcelles de Mme Rieben**

L'opposante est disposée à participer à l'effort que l'on demande aux propriétaires pour que la planification d'Épalinges soit conforme au droit supérieur. Elle estime cependant que cet objectif peut être atteint sans que tous les biens-fonds dont elle est propriétaire soient colloqués en zone réservée.

L'avenir des parcelles de Mme Rieben sera déterminé lors de la révision du PGA.

Une séance de conciliation a eu lieu le 16 janvier 2019. À la suite de l'envoi du procès-verbal en date du 4 avril 2019, l'opposant a déclaré maintenir son opposition en date du 3 mai 2019, en précisant que celle-ci pourrait être levée si les parcelles 837 et 779 étaient retirées de la zone réservée. Etant donné que celles-ci sont maintenues en zone réservée, l'opposition est déclarée maintenue.

La Municipalité propose de lever cette opposition : 5.1

N° séance de conciliation	6	Maître Laurent Pfeiffer, agissant au nom de :	Opposition
N° opposition	6.1	Elisabeth et Pierre BÉTRIX, Sylvia BALLY, Caroline et Philippe BÄNNINGER, Ursula et Rainer BIELINSKI, Fabienne BOURDIN, Nicole et Philippe CAMPICHE, Guy CHASSANG, Marie-José et Pierre-Alain CHAUVY, Marliana et Ernest DEMUTH, Noémie NEUMANN DONEGANI et Michel DONEGANI, Cécile et Damien DOUCHET, André EQUEY, Robert FAVRE, Arianne FOURNIER-GONTHIER et Yvan FOURNIER, Nicole et Etienne GAULIS, Willy GERTSEN, Nadia et Claudio GUERRIERI, Chantal et Carole IFFLAND, Séverine et Nicolas JOURDAIN, Gabrielle KLAUS, Pierre-Alain LIENHARD, Andrea et Sanjiv LUTHER-SCHMIDT, Claudia et Roberto MARRA, Claude MATTHEY, Vlasta et Christophe MERCIER, Françoise et Jean-Jacques MERMIER, Hélène et Jean-Jacques MIAUTON, Alexandra et Gazmend NURA-MOSER, Giuseppina et Stephen PEDGRIFT, Sylvie et Julian PIDOUX, Marianne et Freddy RADTKE, Eugenia et Giorgio RAUCCIO, Emanuele RAVANO, Angela Regli et Luca REGLI et Maria Cristina DONATI-REGLI, Ariane et Christian SCHEIDEGGER, Marc SCHELLING, Alexandre SCHNEITER, Jesica STALDER-MAZZA et Peter STALDER,	Maintenue



		Marylène et Alain STAUB, Pierre TAYMANS, Ralph THOMA, Elisabeth et Bernard THORENS, Erna TSCHOPP, Brigitte et Jan VON SCHINKEL, Najat et Karim ZEIN et Jean-Philippe ZUBER, Claude Forney	
Motif d'opposition (ou observations)		Réponses	
1. Inégalité de traitement			
La parcelle 794 (PQ « La Possession/Bois-de-Ban ») n'est pas concernée par la zone réservée communale, alors que celle-ci se prêterait bien à un retour en zone agricole. Il s'agit d'une violation de l'égalité de traitement.		Cette parcelle fait l'objet d'un plan de quartier dont les démarches de légalisation ont débuté bien avant la nouvelle LAT entrée en vigueur le 1er mai 2014 (examen préalable en 2011). Le PQ est entré en vigueur le 4 septembre 2020 par décision du Tribunal fédéral.	
2. Une zone réservée inefficace			
Les mesures prises par la Municipalité sont inefficaces, en ne gelant pas uniformément tous les droits à bâtir hors centre, la commune d'Épalinges s'expose au risque de ne pas être en mesure de régler le problème de surdimensionnement de la zone à bâtir.		C'est au canton que reviendra la responsabilité de valider les mesures prises pour réduire la zone à bâtir. En outre, les permis délivrés avant la date de référence (31.12.2015, date utilisée pour établir le bilan du dimensionnement de la zone à bâtir) péjorent en partie la capacité d'accueil jusqu'à l'horizon 2036 (mesures A11 du PDCn) puisque des habitants sont arrivés ou arriveront après la date de référence (inertie des procédures en cours).	
En n'incluant pas la parcelle 794, il sera nécessaire de déclasser définitivement tous les droits à bâtir des parcelles frappées par la zone réservée, et encore, cela ne sera pas suffisant. Cela oblige l'ensemble des personnes touchées par la zone réservée à sacrifier définitivement ses droits à bâtir futurs pour favoriser l'intérêt d'un seul propriétaire.		La Municipalité, compte tenu de l'avancée des études liées au redimensionnement de la zone à bâtir (révision du PGA) et pour défendre les intérêts des propriétaires concernés, a instauré une zone réservée ciblée dès le 11 mars 2020.	

Une séance de conciliation a eu lieu le 17 janvier 2019. À la suite de l'envoi du procès-verbal en date du 30 avril 2019, l'opposant a demandé à modifier ledit procès-verbal, celui a été envoyé dans sa version définitive le 21 juin 2019. L'opposant ne s'est par la suite pas déterminé quant à son opposition, elle est donc déclarée maintenue.

La Municipalité propose de lever cette opposition : 6.1



N° séance de conciliation	7	Groupe « Les Oches »	Opposition
N° opposition	7.1	Alfred et Fernand-Michel Mermier	Maintenue
Motifs d'oppositions (ou observations)		Réponses	
<u>Parcelle 2653 : inégalité de traitement</u>			
<p>1) Le PALM ne tient pas compte du fait que la commune d'Épalinges est considérée comme la banlieue de Lausanne et que la densification des zones à bâtir devrait être élargie aux zones villas (affectées) et aux plans spéciaux prévus dans le PGA communal actuel.</p>		<p>1) Le PALM utilise plusieurs critères pour définir quels territoires doivent être densifiés (densités existantes, accessibilités aux transports publics, aspects paysagers, etc.). Ceci définit des périmètres de centre (à densifier) et des périmètres hors centre (limitation de la densification). Le secteur hors périmètre compact de la commune d'Épalinges possède une densité trop faible pour être inclus dans un périmètre de centre, raison pour laquelle son développement doit être fortement limité pour les 15 prochaines années (horizon de planification à 2036), conformément à la LAT et à la mesure A11 du Plan directeur cantonal (PDCn).</p>	
<p>2) La zone réservée telle que présentée ne tient pas non plus compte des investissements effectués par les petits propriétaires pour la mise en valeur et la construction de villas ou d'annexes sur leurs terrains.</p>		<p>2) Les propriétaires ayant fait part de leur projet à la commune ont été invités par la Municipalité à finaliser leur projet pour la fin de l'année 2017. Un avis a d'ailleurs été publié dans la feuille des avis officiels (FAO) du 14 novembre 2017 à ce sujet. Celle-ci informait les propriétaires qu'une zone réservée allait être soumise à l'enquête publique et qu'ils devaient prendre contact avec la Municipalité pour tout projet de construction.</p>	
<p>3) Les exceptions sont accordées par la Municipalité aux demandes émanant des promoteurs immobiliers, ce qui fausse toutes les données relatives au surdimensionnement et aux prévisions du potentiel d'accueil.</p>		<p>3) voir réponse aux oppositions 2.1 à 2.5 ci-dessus.</p>	
<p>4) la parcelle 2653 est située dans le secteur du plan spécial à légaliser « Les Oches » et est inscrite dans la zone réservée, or, la parcelle 794, concernée par le plan de quartier "La Possession/Bois-de-Ban" en est exclue.</p>		<p>4) Avant le PGA de 2005, le secteur des plans spéciaux à légaliser comprenait dans un seul et unique périmètre les secteurs « Les Oches » ainsi que « La Possession/Bois-de-Ban ». Le PGA de 2005 a introduit une distinction entre ces deux secteurs : <i>« Une distinction a d'autre part été faite entre le secteur « Les Oches » et celui de « La Possession »</i></p>	



<p>5) La parcelle 2653 est entourée de constructions et devrait être constructible dans le futur PGA.</p>	<p><i>afin de tenir compte des caractéristiques propres de chacune de ces entités territoriales. Cette prise en compte du foncier existant, des richesses et des spécificités de chaque secteur sera identique pour les autres zones à développer par plans spéciaux » (art 3.2 du 47 OAT accompagnant le PGA de 2005). Cette distinction entre le secteur « Les Oches » et celui de « La Possession/Bois-de-Ban » explique la distinction mentionnée sur le PGA par les chiffres « 21 A » pour « La Possession/Bois-de-Ban » et « 31 » pour « Les Oches ». L'absence d'une référence « A » ou « B » en regard du chiffre « 31 » pour « Les Oches » est pour sa part due aux attermolements de certains propriétaires de parcelles sises dans le secteur « Les Oches » lors de l'élaboration du Plan directeur localisé (PDL) « Secteurs La Possession et Les Oches ». Compte tenu des incertitudes quant à l'issue des démarches liées à ce PDL et de l'absence d'accord concernant cet objet entre propriétaires du secteur « Les Oches », la Municipalité en fonction à l'époque a jugé opportun de séparer, dans le PGA, le périmètre « La Possession » et « Les Oches » en deux secteurs distincts. Des études ont ensuite été effectuées pour le secteur de « La Possession/Bois-de-Ban » qui ont fait l'objet d'un examen préalable au SDT en 2011, soit largement avant l'entrée en vigueur de la LAT révisée le 1er mai 2014. Le développement du secteur « Les Oches » n'ayant fait l'objet d'études que plus tardivement, le SDT avait notifié à la commune au mois de mars 2014 qu'il n'entrerait pas en matière pour le développement de ce secteur en arguant de la nécessité, pour la commune d'Épalinges, de redimensionner la zone à bâtir sise hors périmètre compact du PALM. La Municipalité était à l'époque disposée à accompagner l'élaboration de ce plan de quartier pour autant que celui-ci réunisse les conditions exigées par le SDT pour être considéré comme un « coup-parti » à l'instar du PQ « La Possession/Bois-de-Ban », ce qui n'a pas manifestement pas été le cas.</i></p> <p>5) Cette parcelle n'est entourée de constructions que sur la moitié de son périmètre. Les futures affectations des parcelles seront consultables lors de la mise à l'enquête du nouveau PACom/RPACom (ex PGA-RPGA).</p>
---	---



N° séance de conciliation	7	Groupe « Les Oches »	Opposition
N° opposition	7. 2	Maître Laurent Schuler, agissant au nom de Giuseppe et Frederico Perlingieri	Maintenue
Motifs d'oppositions (ou observations)		Réponses	
1. <u>Violation du principe de l'égalité de traitement</u>			
Le secteur « Les Oches » est inclus dans la zone réservée bien qu'il ait fait l'objet d'une procédure de légalisation depuis l'année 2003. Au contraire, le secteur voisin « La Possession/Bois-de-Ban » n'est pas inclus dans la zone réservée.		Voir réponse ci-dessus dans l'opposition 7.1, point 4.	
2. <u>Mitage du territoire</u>			
La LAT a pour objectif d'éviter le mitage du territoire. Le projet de zone réservée aboutit précisément au contraire, puisqu'il laisse des zones vierges de construction à l'intérieur de zones déjà partiellement construites. En particulier, les parcelles des opposants ne sauraient être frappées d'une interdiction de construction. Elles ne peuvent, de par leur emplacement, être réaffectées à une autre affectation que l'habitation. On ne s'explique pas pour quelle raison la commune a prévu une zone réservée sur pratiquement toutes les parcelles qui ne sont pas comprises dans le périmètre compact, sachant qu'il n'a pas été défini d'une manière objective, mais uniquement par des décisions politiques et ne repose dès lors sur aucune base légale.		Le territoire communal situé hors périmètre compact du PALM comprend des zones d'habitation très peu denses et éloignées en majorité des transports publics. Le développement doit donc s'opérer en priorité dans les périmètres de centre, dans les secteurs déjà bâtis, afin de tendre à un milieu bâti compact. Les affectations futures de ces parcelles seront réglées dans le cadre de la révision du PGA. La portée de la zone réservée communale répond au principe de l'égalité de traitement. La délimitation du périmètre compact est définie dans le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) 2012 (mis à jour en 2016 sans modification du périmètre compact). Le périmètre compact du PALM n'étant ni un plan directeur régional, ni un plan directeur communal ou localisé, ni un plan d'affectation, sa délimitation ne pouvait être soumise, ni validée par le Conseil communal. Le PALM 2012, dans lequel est inséré le périmètre compact actuel, est inscrit depuis 2008 dans le Plan directeur cantonal. C'est donc en lien avec la	



<p>Pour le surplus, les opposants font leurs les griefs développés par l'hoirie feu Lina Diserens dans leur opposition du 6 juillet 2018</p>	<p>planification cantonale qu'a été traitée l'approbation du PALM 2012 et son périmètre compact. La 4ème révision du Plan directeur cantonal, comprenant ledit périmètre compact (inchangé), a également été validée par le Conseil d'Etat et le Grand Conseil en 2017 et par le Conseil fédéral en 2018, sur la base d'un rapport d'examen de l'Office fédéral du développement territorial. Les périmètres de centre sont donc conformes au droit fédéral de l'aménagement du territoire.</p> <p>La Municipalité en prend acte.</p>
--	---

N° séance de conciliation	7	Groupe « Les Oches »	Opposition
N° opposition	7.3	Maître Jean-Christophe Diserens, agissant au nom de l'hoirie Diserens	Maintenue

Motifs d'oppositions (ou observations)	Réponses
---	-----------------

A. Situation et historique concernant la parcelle n°716 et le secteur des Oches et celui de la Possession

<p>La parcelle 716 est touchée par la zone réservée alors qu'elle est concernée depuis de nombreuses années par un projet de légalisation s'étendant au secteur « Les Oches ». Or, le secteur voisin de « La Possession » (Parcelle 794) n'est lui pas englobé dans le périmètre de la zone réservée. Le principe de l'égalité de traitement doit permettre de retirer le secteur « les Oches » du projet de zone réservée, tant le processus de planification est avancé et les frais consacrés importants.</p> <p><i>Bref rappel historique de la démarche de légalisation "Les Oches" (voir courrier d'opposition de Me Diserens).</i></p>	<p>Voir réponse ci-dessus dans l'opposition 7.1, point 4.</p>
---	---

B. Violation du principe d'égalité de traitement

<p>L'autorité considère que l'avancement des démarches concernant le secteur La « Possession/Bois-de-Ban » constitue un</p>	<p>Voir réponse ci-dessus dans l'opposition 7.1, point 4.</p>
---	---



« coup parti » qui permet audit secteur d'échapper à la zone réservée. Or, les démarches visant à la légalisation du secteur « Les Oches » ont débuté conjointement à celles du secteur voisin de la Possession. Il y a donc longtemps que le « coup est parti » également pour « Les Oches ». C'est de manière arbitraire et insoutenable que le plan de quartier "La Possession/Bois-de-Ban" se voit reconnaître une antériorité qui n'existe pas dans les faits, ceci est injustifié et insoutenable au sens de la jurisprudence.

C. Non-conformité à la LAT et au Plan directeur cantonal

i) La révision de la LAT vise à combattre le mitage du territoire. Elle ne visait en revanche pas à intervenir à l'intérieur du milieu bâti, en modulant les droits à bâtir, là où la zone à bâtir n'est pas trop étendue.

ii) La zone réservée consiste uniquement à mettre sous cloche la moitié de la zone à bâtir, sans que l'on ne mette en évidence, pour les secteurs concernés, quels sont les buts et les objectifs de la révision du PGA qui seraient compromis.

iii) Il est impensable que le secteur des Oches et en particulier la parcelle 716 soient colloqués en zone inconstructible, alors qu'ils sont en plein périmètre bâti et compte tenu des caractéristiques de la commune.

iv) Le périmètre compact ne possède aucune base légale, sa délimitation est arbitraire et contestable. Il n'est pas non plus conforme au principe d'égalité de traitement (art. 8 Cst.). Aussi longtemps que le périmètre compact n'a pas été intégré dans un plan d'affectation, il ne peut être qu'indicatif et sujet à modification. La seule solution serait de placer également le périmètre compact en zone réservée, puisque sa délimitation est susceptible d'être modifiée.

i) C'est par l'intermédiaire de la révision du PGA que sera déterminé le cadre de la réglementation à mettre œuvre pour les secteurs actuellement situés dans la zone réservée. Le redimensionnement de la zone à bâtir sera effectué en priorité dans les secteurs hors du territoire urbanisé, sur des terrains non construits à ce jour.

ii) La zone réservée communale doit permettre d'éviter tout développement qui puisse entraver la révision du PGA dans le respect de la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn), notamment concernant le redimensionnement de la zone à bâtir.

iii) La zone réservée rend ce secteur inconstructible uniquement pour une durée provisoire. L'affectation future de la parcelle sera traitée dans le cadre de la révision du PGA.

iv) La portée de la zone réservée communale (globale) répond au principe de l'égalité de traitement. La délimitation du périmètre compact est définie dans le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) 2012 (mis à jour en 2016 sans modification du périmètre compact). Le périmètre compact du PALM n'étant ni un plan directeur régional, ni un plan directeur communal ou localisé, ni un plan d'affectation, sa délimitation ne pouvait être soumise, ni validée par le Conseil communal.



Le Conseil fédéral, dans sa décision d'approbation du PDCn (4ème adaptation), a indiqué que les bases étaient insuffisantes s'agissant des périmètres de centre, de sorte qu'ils n'étaient approuvés qu'en tant que « périmètre d'étude ou de travail », sans force contraignante.

v) La parcelle 716 et le secteur « Les Oches » devraient être intégrés dans le périmètre compact (desserte des transports, accessibilité à pied du centre local, etc.). Le secteur doit donc être retiré de la zone réservée et inclus dans le périmètre compact.

vi) Inclure la parcelle 716 et le secteur « Les Oches » dans la zone réservée est inutile puisque les opposants ne peuvent pas construire faute de légalisation et ne peuvent dès lors pas mettre en péril les objectifs de la révision du PGA. Ceci prive les opposants de mener toute démarche de légalisation, ce qui constitue une violation excessive et injustifiée de leur droit de propriété.

vii) La commune remplit déjà les objectifs de la LAT: elle dispose d'un milieu bâti compact qui devrait être conservé comme tel et qu'il n'est pas question de réduire dans son ampleur. La méthode de calcul des réserves de zone à bâtir, imposée par le canton, pose des problèmes de densité normative critiqués par la doctrine.

Le PALM 2012, dans lequel est inséré le périmètre compact actuel, est inscrit depuis 2008 dans le Plan directeur cantonal. C'est donc en lien avec la planification cantonale qu'a été traitée l'approbation du PALM 2012 et son périmètre compact. La 4ème révision du Plan directeur cantonal, comprenant ledit périmètre compact (inchangé), a également été validée par le Conseil d'Etat et le Grand Conseil en 2017 et par le Conseil fédéral en 2018, sur la base d'un rapport d'examen de l'Office fédéral du développement territorial. Les périmètres de centre sont donc conformes au droit fédéral de l'aménagement du territoire. La révision de la partie aménagement de la LATC a rendu obligatoire l'élaboration de projet d'agglomération dans les périmètres compacts définis par le Plan directeur cantonal. Le PALM est donc désormais contraignant pour les autorités communales.

v) voir réponse ci-dessus.

vi) Il s'agit de l'objectif principal de la zone réservée. Il serait inutile de mener des études supplémentaires sur ce secteur en sachant que le canton a déjà émis des réserves quant au développement de ce secteur à la suite de l'entrée en vigueur de la LAT révisée le 1er mai 2014. Une procédure de légalisation serait de toute manière refusée par la Municipalité et par le canton.

vii) La commune possède une zone à bâtir largement surdimensionnée dans son territoire situé hors périmètre compact. Le SDT a d'ailleurs invité la Municipalité à engager les démarches de révision de son PGA en date du 29 juin 2015. La méthode de calcul est du ressort du canton.



Une séance de conciliation a eu lieu le 23 janvier 2019. À la suite de l'envoi du procès-verbal en date du 13 juin 2019, Me Schuler (7.2) et Me Diserens (7.3) ont déclaré maintenir leur opposition. Messieurs Mermier (7.1) ne se sont pas déterminés quant à leur opposition, elle est donc déclarée maintenue.

La Municipalité propose de lever ces trois oppositions : 7.1, 7.2 et 7.3.

N° séance de conciliation	8	Famille Pache Martin	Opposition
N° opposition	8.1	Emile Pache, Marinette Pache, Paul-Henri Pache, Sylviane Pache, Laurence Pache Martin, Didier Martin	Maintenue
Motif d'opposition (ou observations)		Réponses	
1. Conséquences économiques			
Conséquences économiques désastreuses pour le dernier agriculteur de la commune si ses derniers terrains en zone constructibles sont dézonés.		La Municipalité a bien pris note de ce motif d'opposition et tentera dans la mesure du possible de défendre l'intérêt des propriétaires.	
2. Entretien des terrains dézonés			
Comment envisagez-vous à long terme l'entretien des terrains agricoles et en zone réservée, alors que les exploitations agricoles à même d'entretenir ces terrains sont vouées à disparaître ? Est-ce la commune qui procédera à l'entretien ?		Les terrains dézonés seront en principe affectés en zone de verdure, ce qui n'engendrera pas de modification par rapport à la situation actuelle des terrains non bâtis qui doivent être entretenus 2 fois par année conformément à l'art. 69 RPGA.	
3. Avenir des terrains communaux			
Qu'en est-il des terrains communaux, sont-ils également touchés par ce redimensionnement ou sont-ils hors sujet ?		Les terrains communaux seront également touchés par le redimensionnement de la zone à bâtir.	
4. Défense des propriétaires			
Qu'ont entrepris les municipalités précédentes et actuelles afin de défendre le droit de ses contribuables propriétaires de zones à construire à Épalinges ?		Les Municipalités précédentes n'étaient pas concernées par les planifications en lien avec le redimensionnement de la zone à bâtir intervenu à la suite de l'entrée en vigueur de la LAT révisée le 1er mai 2014.	
5. Infrastructures et évolution démographique			
N'avons-nous pas anticipé les infrastructures communales en vue de répondre à une importante croissance démographique à court et		La croissance démographique continuera d'être importante pour la commune d'Épalinges. En effet, le périmètre compact n'est pas concerné	



moyen terme, que ce soit au niveau scolaire, des routes et du développement des transports publics ?	par le redimensionnement de la zone à bâtir hors centre. De plus, le "hors" périmètre compact pourra continuer d'accueillir de nouveaux habitants, certes à un rythme moins soutenu qu'aujourd'hui, conformément aux dispositions de la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn). Les plans de quartier en cours de légalisation permettront également à la commune d'accueillir des nouveaux habitants (PQs "le Closalet", "Les Planches-Montblesson", "La Possession/Bois-de-Ban" (905 habitants à eux trois). Pour toutes ces raisons, il était nécessaire d'anticiper les besoins à court et moyen terme en ce qui concerne notamment les infrastructures scolaires, la collecte des déchets, la mobilité, etc.
--	---

Une séance de conciliation a eu lieu le 31 janvier 2019. À la suite de l'envoi du procès-verbal en date du 16 mai 2019, les opposants ont estimé que le procès-verbal n'était pas conforme aux discussions ayant eu lieu lors de la séance de conciliation. Ils n'ont toutefois pas expliqué en quoi il n'était pas conforme et ne se sont pas déterminés sur leur opposition, elle est donc déclarée maintenue.

La Municipalité propose de lever cette opposition : 8.1

N° séance de conciliation	9	Groupe « Privés »	Oppositions
N° opposition	9.1	Elisabeth Marianne Linherr	Retirée
	9.2	Elisabeth Catherine Linherr	Retirée
	9.3	André Linherr	Retirée

Ces trois oppositions ayant été retirées, leurs traitements est disponible à titre indicatif dans le document « *annexe 5 – 9.1 à 9.9 traitement opposition* ».

N° séance de conciliation	9	Groupe « Privés »	Opposition
N° opposition	9.4	Véronique Baudat	Retirée

Cette opposition ayant été retirée, son traitement est disponible à titre indicatif dans le document « *annexe 5 – 9.1 à 9.9 traitement opposition* ».



N° séance de conciliation	9	Groupe « Privés »	Oppositions
N° opposition	9.5	Berthe Freemantle	Maintenue
	9.6	Michael Freemantle	Maintenue
Motifs d'opposition (ou observations)		Réponses	
Les parcelles 835 et 743 sont équipées et possèdent des possibilités de densification avec le règlement actuel. Opposition anticipée sur la suite de la procédure de révision du PGA.		L'avenir de ces parcelles sera traité dans le cadre de la révision du PGA. Les parcelles déjà bâties sont moins susceptibles de faire l'objet d'un dézonage.	

N° séance de conciliation	9	Groupe « Privés »	Opposition
N° opposition	9.7	Rufino et Elisabeth Bazzucchi	Retirée

Cette opposition ayant été retirée, son traitement est disponible à titre indicatif dans le document « *annexe 5 – 9.1 à 9.9 traitement opposition* ».

N° séance de conciliation	9	Groupe « Privés »	Opposition
N° opposition	9.8	Roger Girardet	Maintenue
Motifs d'opposition (ou observations)		Réponses	
La sagesse voudrait que l'on conserve des terrains non bâtis pour les générations futures et que l'on permette à ceux qui le désirent de modifier ou de densifier maintenant ce qui est déjà bâti.		La zone réservée est une mesure provisoire, la mise en vigueur du nouveau PGA permettra de définir les futures affectations des parcelles concernées par le redimensionnement de la zone à bâtir. La révision de la LAT oblige les cantons et les communes à lutter en particulier contre l'étalement urbain. Les terrains libres de constructions et qui demeureront constructibles doivent être proches des centres et des transports publics.	



N° séance de conciliation	9	Groupe « Privés »	Opposition
N° opposition	9.9	Maître Nicolas Gillard, puis Maître François Roux Agissant au nom de : communauté héréditaire de feu Paul Marville	Maintenue
Motifs d'opposition (ou observations)		Réponses	
<p>1) Non-conformité à la LAT et au plan directeur cantonal</p> <p>a. Situation La LAT révisée est entrée en vigueur le 1er mai 2014. Il est étonnant que la zone réservée intervienne subitement quatre ans après l'adoption de la révision.</p> <p>b. But de la zone réservée et conformité La zone réservée vise sans distinction des secteurs construits de façon uniforme, et d'autres qui ne le sont pas. Ceci est incompatible avec la LAT, de sorte que la zone réservée devrait être écartée.</p> <p>i) La révision de la LAT vise à combattre le mitage du territoire. Elle ne visait en revanche pas à intervenir à l'intérieur du milieu bâti, en modulant les droits à bâtir, là où la zone à bâtir n'est pas trop étendue.</p> <p>ii) La zone réservée consiste uniquement à mettre sous cloche la moitié de la zone à bâtir, sans que l'on ne mette en évidence, pour les secteurs concernés, quels sont les buts et les objectifs de la révision du PGA qui seraient compromis</p> <p>iii) Dans les milieux déjà bâtis hors périmètre compact, il n'est pas question de "réduction" de la zone à bâtir, via des déclassements. Il</p>		<p>La zone réservée n'intervient pas "subitement", elle s'insère dans le processus de révision du PDCom, du PGA et du RPGA ayant fait l'objet du préavis n°12/2016 soumis au Conseil communal au mois de mai 2016. L'avancée des travaux en lien avec ces révisions a mis en évidence la nécessité de créer une zone réservée afin que la Municipalité puisse mener à bien lesdites études.</p> <p>Sauf quelques exceptions (demande de permis de construire en cours ou procédure de légalisation d'un PQ), la zone réservée est calée sur les zones d'habitation de manière uniforme afin de respecter l'égalité de traitement.</p> <p>i) C'est par l'intermédiaire de la révision du PGA que sera déterminé le cadre de la réglementation à mettre en œuvre pour les secteurs inclus dans le périmètre de la zone réservée. Le redimensionnement de la zone à bâtir sera appliqué en priorité dans les secteurs hors du territoire urbanisé, sur des terrains non construits à ce jour.</p> <p>ii) La zone réservée communale doit permettre d'éviter tout développement qui puisse entraver la révision du PGA conformément à la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn).</p> <p>iii) Certaines parcelles comprenant des surfaces importantes pourraient être impactées par une réduction partielle des droits à bâtir. Cela</p>	



<p>s'agirait donc de réduire les droits à bâtir. Une telle approche n'est pas conforme à la LAT révisée et à ses objectifs.</p> <p>iv) Le PDCn prévoit même un IUS de minimum 0.4 hors des centres (Mesure A11). La parcelle des opposants à un IUS de 0.3. Une "dé-densification" n'aurait aucun sens et ne serait pas conforme à la loi et au PDCn.</p> <p>v) Le périmètre compact ne possède aucune base légale, sa délimitation est arbitraire et contestable. Il n'est pas non plus conforme au principe d'égalité de traitement (art. 8 Cst.). Aussi longtemps que le périmètre compact n'a pas été intégré dans un plan d'affectation, il ne peut être qu'indicatif et sujet à modification. La seule solution serait de placer également le périmètre compact en zone réservée, puisque sa délimitation est susceptible d'être modifiée.</p> <p>Le Conseil fédéral, dans sa décision d'approbation du PDCn (4ème adaptation), a indiqué que les bases étaient insuffisantes s'agissant des périmètres de centre, de sorte</p>	<p>ne concerne toutefois pas la création de la zone réservée communale. Ces éléments seront gérés dans le cadre de la révision du PGA.</p> <p>iv) Cet aspect sera géré dans le cadre de la révision du PGA, il ne concerne pas la zone réservée communale.</p> <p>v) La délimitation du périmètre compact est définie dans le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) 2012 (mis à jour en 2016 sans modification du périmètre compact). Le périmètre compact du PALM n'étant ni un plan directeur régional, ni un plan directeur communal ou localisé, ni un plan d'affectation, sa délimitation ne pouvait être soumise, ni validée par le Conseil communal. Le PALM 2012, dans lequel est inséré le périmètre compact actuel, est inscrit depuis 2008 dans le Plan directeur cantonal. C'est donc en lien avec la planification cantonale qu'a été traitée l'approbation du PALM 2012 et son périmètre compact. A ce titre, l'ensemble des périmètres de centre, y compris celui du PALM, a été validé par le Conseil d'Etat en 2012. De plus, la nouvelle LATC entrée en vigueur au 01.09.2018 prévoit qu'un projet d'agglomération équivaut à un plan directeur intercommunal et a une force contraignante pour les autorités. A ce titre, le Conseil d'Etat peut rendre un périmètre compact d'agglomération contraignante pour les municipalités ne l'ayant pas adopté. La révision de la partie aménagement de la LATC a rendu obligatoire l'élaboration de projet d'agglomération dans les périmètres compacts défini par le Plan directeur cantonal. Le PALM est donc désormais contraignant pour les autorités communales.</p> <p>Le périmètre compact ne peut pas être modifié dans le cadre de la révision du PGA (voir réponse pt. v. ci-dessus)</p>
---	---



<p>qu'ils n'étaient approuvés qu'en tant que "périmètre d'étude ou de travail", sans force contraignante. La parcelle 644, voire tout le secteur avoisinant en zone de villas 2 devrait être retiré de la zone réservée et inclus dans le périmètre compact.</p> <p>vi) La commune rempli déjà les objectifs de la LAT: elle dispose d'un milieu bâti compact qui devrait être conservé comme tel et qu'il n'est pas question de réduire dans son ampleur. La méthode de calcul des réserves de zone à bâtir, imposée par le canton, pose des problèmes de densité normatives critiquée par la doctrine.</p> <p>2) Autres griefs</p> <p>i. Le projet de zone réservée est en l'espèce mal fondé et souffre de lacunes devant entraîner son rejet. Toute décision touchant aux droits à bâtir ne saurait s'affranchir d'une réflexion à l'échelle du territoire communal (cf. périmètre compact).</p> <p>Il n'y a aucune raison d'extraire certaines parcelles parce qu'un projet de planification locale serait en cours.</p> <p>ii. Les opposants étudient depuis un certain temps déjà la possibilité de concrétiser un projet sur la parcelle dont ils sont propriétaires, ce qui est un motif supplémentaire pour retirer la parcelle des opposants du périmètre de la zone réservée.</p>	<p>vi) La commune possède une zone à bâtir largement surdimensionnée pour son territoire situé hors périmètre compact. Le SDT a d'ailleurs invité la Municipalité à engager les démarches de révision de son PGA en date du 29 juin 2015. La méthode de calcul est du ressort du SDT.</p> <p>i. Une réflexion globale est menée dans le cadre de la révision du Plan directeur communal ayant d'ailleurs fait l'objet d'une démarche participative au printemps 2017.</p> <p>Voir réponse aux oppositions 2.1 à 2.5 ci-dessus.</p> <p>ii. Les premiers contacts au sujet d'un projet sur cette parcelle datent du mois d'avril 2018 (l'avis FAO concernant la révision du PGA et l'instauration d'une zone réservée communale date du 14.11.2017). Les propriétaires auraient donc dû prendre contact avec la Municipalité à la suite de la publication de cet avis dans la FAO.</p>
--	--

Une séance de conciliation a eu lieu le 31 janvier 2019. À la suite de l'envoi du procès-verbal en date du 16 mai 2019, 5 oppositions ont été retirées : 9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 9.7. Trois opposants ont également déclaré maintenir leurs oppositions : 9.5, 9.6, 9.9. Un opposant (9.8) ne s'est pas déterminé, son opposition est donc déclarée maintenue.

La Municipalité propose de lever les oppositions restantes : 9.5, 9.6, 9.8 et 9.9.



N° séance de conciliation	10	Maître Denis Bettems	Opposition retirée
N° opposition	10.1		

Cette opposition ayant été retirée, son traitement est disponible à titre indicatif dans le document « annexe 5 – 10.1 traitement opposition ».

N° séance de conciliation	11	Maître Xavier De Haller	Opposition
N° opposition	11.1	Agissant au nom de Nicolas Rosenthal et Nathalie Drevet Rosenthal	Maintenue
Motif d'opposition (ou observations)		Réponses	
<u>1. Inégalité de traitement : périmètre compact</u>			
L'exclusion d'une partie du territoire communal (périmètre compact) de la planification au motif qu'elle relève du PALM instaure une inégalité de traitement entre les propriétaires.		Le territoire de la commune d'Épalinges situé à l'intérieur du périmètre compact n'est pas concerné par le redimensionnement de la zone à bâtir (mesure A11 PDCn). Les affectations présentes dans ce secteur feront l'objet de modifications lors de la révision du Plan général d'affectation (PGA). La validité de la proposition communale à ce sujet sera réglée par le canton et le PALM qui agissent en coordinateur à l'échelle de l'agglomération et qui s'assureront du respect de la LAT et de la mesure A11 du PDCn.	
<u>2. Inégalité de traitement : hors périmètre compact</u>			
Certaines parcelles sont exclues sous prétexte que des procédures sont en cours, sans préciser leur état. Le fait d'intégrer la parcelle 389 (Plan 22A "Florimont") ne fait qu'accentuer l'opacité de la méthode permettant de définir le périmètre de la zone réservée.		Voir réponse aux oppositions 2.1 à 2.5 ci-dessus. Cette parcelle a été retirée de la zone réservée lors de l'enquête publique complémentaire.	



3. Méthode de calcul des réserves opaques	
Le rapport (47 OAT) ne permet pas de vérifier les calculs qui ont été avancés s'agissant des réserves.	La Direction générale du territoire et du logement (DGTL) s'assurera de la conformité des calculs réalisés en ce qui concerne le bilan des réserves.
4. Coordination supracommunale	
Art. 15 al. 3 LAT : la dimension des zones à bâtir doit être coordonnée par-delà les frontières. Or, les calculs des besoins ne tiennent pas compte de la demande croissante en logements liée au développement de l'Ecole hôtelière de Lausanne (EHL).	La création d'une zone réservée ne vise pas à répondre à cet élément. L'essentiel des zones à bâtir sises hors périmètre compact sont affectées en zone villa, ce qui ne correspond pas à une affectation idoine pour accueillir des étudiants et il n'est pas possible de proposer une densification de ce secteur en raison de la LAT et de la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn). Les possibilités de densification à l'intérieur du périmètre compact rendues possibles grâce à la révision du PGA permettront de répondre en partie à ces besoins en créant des logements adaptés à la demande et situés à proximité des transports publics.

Une séance de conciliation a eu lieu le 7 février 2019. À la suite de l'envoi du procès-verbal en date du 16 mai 2019, l'opposant a déclaré maintenir son opposition.

La Municipalité propose de lever cette opposition : 11.1



N° séance de conciliation	12	Maître Benoît Bovay	Opposition
N° opposition	12.1	Agissant au nom de l'hoirie Bobst	Maintenue
Motif d'opposition (ou observations)		Réponses	
<u>1. Portée de la zone réservée</u>			
La zone réservée est uniquement calée sur les zones d'habitation, alors que la nécessité de limiter le développement aux besoins des 15 prochaines années ne doit pas s'arrêter aux seules zones d'habitation.		La zone réservée vise à répondre à la problématique liée au surdimensionnement de la zone à bâtir en matière de potentiel d'accueil en nouveaux habitants pour le territoire situé hors périmètre compact du PALM. Les problématiques liées au dimensionnement d'autres types d'affectations seront réglés dans le cadre de la révision du Plan général d'affectation (PGA).	
<u>2. Inégalité de traitement</u>			
Des secteurs légalisés sont exclus, alors même qu'ils sont peu bâtis et ne le seront vraisemblablement pas. Cette critique sera développée lors de la séance de conciliation.		Voir PV, sous <u>questions/réponses et/ou observations lors de la séance</u> en p.4.	
<u>3. Parcelles appartenant à l'hoirie Bobst</u>			
Les terrains de l'hoirie Bobst sont situés dans le territoire urbanisé et ne devraient pas être visés en première ligne par un éventuel déclassement. Les parcelles de l'hoirie Bobst ont fait l'objet d'une étude urbanistique visant notamment une intégration et une optimisation du territoire bâti. Ce travail doit être poursuivi sans être bloqué pendant plusieurs années par une zone réservée.		La zone réservée ne traite pas des déclassements, ceux-ci seront réglés lors de la révision du Plan général d'affectation (PGA). La Municipalité a pris connaissance de l'étude urbanistique réalisée sur les parcelles de l'hoirie Bobst. Cet argument ne peut toutefois pas être pris en considération pour sortir lesdites parcelles de la zone réservée. Ceci constituerait une inégalité de traitement vis-à-vis d'autres propriétaires.	

Une séance de conciliation a eu lieu le 14 février 2019. À la suite de l'envoi du procès-verbal en date du 13 juin 2019, l'opposant a déclaré maintenir son opposition.

La Municipalité propose de lever cette opposition : 12.1



N° séance de conciliation	13	Maître Marc-Etienne Favre	Opposition
N° opposition	13.1	Agissant au nom de Pierre et Anne-Lise Cuany	Maintenue*
Motif d'opposition (ou observation)		Réponse	
<u>Parcelle 933</u>			
La zone réservée communale ne laisse aucune possibilité de construction sur la parcelle 933, dont une partie a été conservée libre de construction pour de futurs projets.		Cette parcelle a été retirée de la zone réservée lors de l'enquête publique complémentaire.	

Une séance de conciliation a eu lieu le 21 février 2019. À la suite de l'envoi du procès-verbal en date du 16 juin 2019, l'opposant a dans un premier temps déclaré maintenir son opposition.

*À la suite de l'enquête publique complémentaire, l'opposant a déclaré que l'opposition serait retirée en cas d'acceptation du présent préavis par le Conseil communal puisque la parcelle RF 933 n'est pas inscrite dans la zone réservée ciblée.



8 Mise à l'enquête publique complémentaire : 11 mars au 9 avril 2020

Le traitement des oppositions est réalisé selon l'ordre des séances de conciliation. La liste des 13 opposants à l'enquête publique complémentaire est disponible en annexe 6.

8.1 Oppositions et propositions de réponses

N° séance de conciliation	14	Madame Berthe Freemantle	Opposition
N° opposition	14.1		Maintenue
Motif d'opposition (ou observation)		Réponses	
<p>La parcelle 743 est équipée, elle représente une « dent creuse » dans un tissu bâti largement urbanisé. Elle n'est pas située dans une zone de plans spéciaux à légaliser et n'est pas soumise à une contrainte pouvant restreindre les droits à bâtir.</p> <p>Une égalité de traitement doit être considérée avec les parcelles 1567, 1881, 1882, 1883 et 1606.</p>		<p>L'avenir de cette parcelle sera traité dans le cadre de la révision du PGA. Il faut rappeler que la zone réservée est une mesure provisoire qui n'a pas d'incidence définitive sur les droits à bâtir.</p> <p>Ces parcelles sont déjà bâties et n'ont pratiquement pas de réserves à bâtir, elles ne sont donc pas concernées par un potentiel dézonage dans le cadre de la révision du PGA.</p>	

N° séance de conciliation	14	Messieurs Alfred et Fernand-Michel Mermier	Opposition
N° opposition	14.2		Maintenue
Motif d'opposition (ou observation)		Réponses	
<p>La volonté des autorités de maintenir la parcelle 2653 dans le secteur des Oches (zone plans spéciaux à légaliser) est incompréhensible ! La parcelle est équipée depuis 2007 avec l'accord de la commune. La zone réservée doit permettre une utilisation rationnelle du sol. Ceci ne serait pas contraire au but de la LAT pour une si petite parcelle.</p>		<p>Le changement d'affectation de cette parcelle ne pourra intervenir qu'au moment de la révision du PGA. La zone réservée étant une mesure provisoire, elle ne concerne pas les changements d'affectation et n'a pas d'incidence définitive sur les droits à bâtir.</p>	



N° séance de conciliation	14	Maître Jean-Christophe Diserens	Opposition
N° opposition	14.3	Agissant au nom de l'hoirie Diserens	Maintenue
Motif d'opposition (ou observation)		Réponses	
<p>Document à verser au dossier :</p> <p>Il est requis que soit versés au dossier la vision communale, le préavis du SDT et tout autre étude qui ont été menées. La Municipalité ne peut pas changer radicalement d'optique dans le cadre de sa zone réservée sur la base de documents qu'elle ne met pas à disposition des propriétaires concernés, sans violer le droit d'être entendu.</p> <p>Il est également requis la liste des parcelles qui sont sorties du projet de zone réservée, elles n'apparaissent pas clairement dans le dossier.</p> <p>Futurs dézonages :</p> <p>Le rapport 47 OAT mentionne que les parcelles sorties de la zone réservée ne seront "en principe" pas concernées par des dézonages. Ceci est intolérable car les propriétaires concernés vont s'empresse de construire, rendant vaine toute mesure à leur égard lors de la révision du PGA.</p> <p>Egalité de traitement :</p> <p>Soit la Municipalité s'abstient de préjuger et traite les propriétaires sur le même pied d'égalité, soit elle mène un travail d'analyse ciblée jusqu'au bout et dans ce cas la parcelle des opposants doit aussi être exclue de la zone réservée. Ce "mi-chemin" est à même de prêter les opposants et réduire la marge de manœuvre de la Municipalité lors de la révision du PGA. Cette approche vient en outre renforcer l'établissement de brèches inadmissibles dans le tissu bâti.</p>		<p>Les documents mentionnés sont des documents de travail et sont donc confidentiels (voir explication lors de la séance dans le PV y relatif).</p> <p>La précédente version était « globale », les parcelles sorties de la zone réservée sont donc celle représentée en blanc sur le nouveau plan, situées hors périmètre compact (avec le secteur « Florimont », parcelles 385, 389, et 390, situées dans le périmètre compact.). Dans le rapport 47 OAT figure également le plan de la zone réservée ciblée avec les zones réservées cantonales.</p> <p>Les avancées des études en lien avec le redimensionnement de la zone à bâtir ont montré que la révision du PGA pourra se faire sans dézoner les parcelles sorties de la zone réservée et qui présentent très peu de réserves à bâtir.</p> <p>Les critères retenus pour établir la zone réservée ciblée ont été jugés pertinents et objectifs par le SDT qui a préavisé favorablement le dossier lors de l'examen préalable.</p>	



Maintien des griefs déjà invoqués.	Voir réponses à l'opposition 7.3
------------------------------------	----------------------------------

N° séance de conciliation	14	Maître Laurent Schuler	Opposition
N° opposition	14.4	Agissant au nom de Messieurs Giuseppe et Frederico Perlingieri	Maintenue
Motif d'opposition (ou observation)		Réponses	
<p>Reprise des arguments de la première opposition ainsi que des arguments développés dans le courrier du 9 octobre 2019</p> <p>Inégalité de traitement : Profonde inégalité de traitement entre les parcelles dans les zones de plans spéciaux à légaliser et les autres parcelles de la commune. La différence est choquante entre le secteur "Les Oches", dont il est établi qu'elles faisaient l'objet de longue date d'un projet de plan de quartier et le secteur "La Possession/Bois-de-Ban". Le projet de plan de quartier a été retardé uniquement en raison d'une différence de vue entre les autorités communales et cantonales au sujet du degré de densification. Le principe du caractère constructible des parcelles concernées par ce plan, tout comme celui du plan de quartier « La Possession/Bois-de-Ban » était acquis de longue date. Ceci viole le principe de l'égalité de traitement (8 cst), de la bonne foi (art. 5 al. cst) et de l'interdiction de l'arbitraire (art. cst).</p>		<p>Voir réponses à l'opposition 7.2 autres réponses ci-dessous.</p> <p>Les critères retenus pour le maintien en zone réservée ont été jugés non arbitraires et objectifs par le SDT qui a préavisé favorablement le dossier dans le cadre de l'examen préalable. L'argument du coup-parti pour le PQ « La Possession-Bois-de-Ban » a été confirmé par le Tribunal Fédéral lors du rejet du recours contre la décision d'approbation dudit PQ par le DTE.</p> <p>La Commune n'a pas soutenu durant de nombreuses années le projet du secteur « Les Oches ». Comme mentionné dans le procès-verbal du 13 juin 2019, la seule étude conjointe relative au secteur « La Possession / Les Oches » accompagnée par la Commune concernait l'élaboration d'un plan directeur localisé (PDL). L'élaboration dudit plan directeur localisé n'a jamais été finalisée, notamment en raison de problèmes de financement. Compte tenu des incertitudes quant à l'issue des démarches d'élaboration du PDL « La Possession / Les Oches », il a été jugé opportun d'introduire dans le plan général d'affectation (PGA) de 2005 de la commune d'Épalinges une distinction entre les plans spéciaux à légaliser « La Possession » et « Les Oches ». Cette distinction s'est concrétisée par l'attribution de chiffres différents aux deux plans spéciaux à légaliser en question, à savoir : « 21 A » pour « la Possession » et « 31 » pour « Les Oches ».</p>	



Depuis 2004 – 2005, et contrairement au propriétaire des parcelles sises dans le secteur du plan spécial à légaliser « La Possession », les propriétaires des parcelles sises dans le secteur du plan spécial à légaliser « Les Oches » n'ont, jusqu'en 2014, engagé aucune démarche auprès de la Commune pour présenter un projet destiné à légaliser un plan partiel d'affectation ou un plan de quartier pour le secteur « Les Oches ». Ce n'est effectivement qu'en 2014 que le Bureau Esplanade Aménagement SA, mandaté par les propriétaires du secteur des Oches a déposé un avant-projet de Plan de quartier et sollicité le soutien de la Commune pour engager le processus d'adoption d'un plan de quartier (PQ) concernant le plan spécial à légaliser « 31 - Les Oches ».

La Municipalité a transmis cet avant-projet établi par le bureau Esplanade Aménagement SA au Service du développement territorial (SDT). Une séance réunissant d'une part M. Baumann, Chef du service technique communal, M. Rickli du bureau Esplanade Aménagement SA, et d'autre part MM. Richter et Repetti (représentants du SDT) a été tenue le 26 mars 2014. A cette occasion, une poursuite du développement dudit projet a été catégoriquement refusée par le SDT, notamment compte tenu de l'entrée en vigueur en date du 1er mai 2014 de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) révisée et des dispositions des mesures A11 et A12 du Plan directeur cantonal (PDCn) concernant le surdimensionnement de la zone à bâtir hors périmètre compact de la commune d'Épalinges. À la suite de cette séance, la Municipalité a décidé qu'elle n'entrerait pas en matière concernant un accompagnement de ce projet de Plan de quartier (PQ). Il n'y a donc pas eu d'interruption d'un processus de légalisation du plan de quartier « Les Oches ».

Il ne fait aucun doute le SDT n'aurait pas autorisé une exclusion du secteur « Les Oches » de la zone réservée communale, ce secteur ne faisant pas l'objet d'un « coup-parti », contrairement à la situation du PQ « La Possession/Bois-de-Ban ».



<p>Mitage du territoire : La modification du projet va encore accroître le mitage du territoire, contrairement à ce que prescrit l'art. 3 LAT.</p> <p>Exclure les parcelles 746, 747, 748, 749, 750 et 751 de la zone réservée : Les opposants concluent à ce que les parcelles dont ils sont propriétaires soient exclues du périmètre de la zone réservée.</p>	<p>Les dézonages s'effectueront principalement sur des parcelles libres de construction, en dehors du territoire urbanisé. Ceci permettra de freiner la consommation du sol et donc le mitage du territoire sur la commune d'Épalinges.</p> <p>Ces parcelles doivent être maintenues dans la zone réservée communale d'une part afin de préserver les possibilités de redimensionnement de la zone à bâtir que la commune doit opérer dans le cadre de la révision du PGA et d'autre part pour assurer l'égalité de traitement avec les autres parcelles non bâties qui sont incluses dans la zone réservée communale, sur la base de critères objectifs validés par le SDT lors de l'examen préalable.</p>
--	---

Une séance de conciliation a eu lieu le 28 septembre 2020. À la suite de l'envoi du procès-verbal en date du 18 novembre 2020, Mme Berthe Freemantle et Maître Diserens ont déclaré maintenir leur opposition. Les autres opposants ne se sont pas déterminés, leurs oppositions sont donc déclarées maintenues.

La Municipalité propose de lever ces oppositions : 14.1, 14.2, 14.3 et 14.4

N° séance de conciliation	15	Maître François Roux	Opposition
N° opposition	15.1	Agissant au nom de Laure, Lucas et Michaël Marville	Maintenue
Motif d'opposition (ou observation)		Réponses	
La situation n'ayant pas évolué pour la parcelle 644, l'opposition est maintenue. Le contenu de l'opposition qui avait été faite par Me Gillard le 9 juillet 2018 peut être repris tel quel.		Voir réponse à l'opposition 9.9	



N° séance de conciliation	15	Maître Xavier de Haller	Opposition
N° opposition	15.2	Agissant au nom de Nicolas Rosenthal et Nathalie Drevet Rosenthal	Maintenue
Motif d'opposition (ou observation)		Réponses	
Inégalité de traitement La zone réservée telle qu'elle a été nouvellement délimitée crée une inégalité de traitement entre les différents propriétaires des biens-fonds en zone à bâtir, en particulier entre les propriétaires des parcelles colloquées en zone de villas 1 et les propriétaires de biens-fonds en zone de villas 2. Ceci crée une inégalité de traitement au sein d'un même quartier sans que cela ne soit justifié.		Les critères retenus ont été jugés pertinents et objectifs par le SDT qui a préavisé favorablement le projet. Le rapport 47 OAT indique les raisons du maintien en zone réservée des parcelles situées en zone de villas 2.	
Proportionnalité Un déclassement de la parcelle de mes mandants ne peut raisonnablement être prise en considération dans le cadre de la future révision du PGA. La parcelle est impropre à un déclassement dans la mesure où elle est située en plein territoire urbanisé, soit dans un secteur de villas largement bâti. Dès lors, le fait de l'inclure dans le périmètre de la zone réservée ciblée viole le principe de proportionnalité car la délimitation n'est ni apte ni nécessaire à préserver votre marge de manœuvre dans le cadre de la révision du PGA.		La zone réservée communale ne vise pas à déclasser des parcelles, mais à préserver les possibilités pour la future révision du PGA.	
Coordination supracommunale Aux termes de l'art. 15 al.3 LAT, la dimension des zones à bâtir doit être coordonnée par-delà les frontières. Le développement de l'EHL engendre des besoins en logements dans les communes voisines. Le calcul des besoins doit prendre en compte ce facteur afin de respecter l'exigence de coordination supracommunale de l'art. 15 al.3 LAT.		Réponse transmise le 16 mai 2019 : <i>La création d'une zone réservée ne vise pas à répondre à cet élément. L'essentiel des zones à bâtir sises hors périmètre compact sont affectées en zone villa, ce qui ne correspond pas à une affectation idoine pour accueillir des étudiants et il n'est pas possible de proposer une densification de ce secteur en raison de la LAT et de la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn). Les possibilités de densification à l'intérieur du périmètre compact rendues possibles grâce à la révision du PGA permettront de répondre en partie à ces besoins en créant des logements adaptés à la demande et situés à proximité des transports publics.</i>	



Mesure d'instruction Mes mandants requièrent de pouvoir consulter le document contenant la vision communale et qu'un délai leur soit le cas échéant imparti pour déposer une écriture complémentaire.	La question liée à une publication de la vision communale a été tranchée par le Tribunal cantonal dans son arrêt du 11.10.2019 concernant la commune d'Arzier-le-Muids. S'agissant d'un document provisoire, il est confidentiel.
---	---

Une séance de conciliation a eu lieu le 8 octobre 2020. À la suite de l'envoi du procès-verbal en date du 4 décembre 2020, les deux opposants ont déclaré maintenir leur opposition.

La Municipalité propose de lever ces oppositions : 15.1 et 15.2.

N° séance de conciliation	16	Maître Adrienne Favre	Opposition
N° opposition	16.1	Agissant au nom de l'association « Mont-Fleuri »	Maintenue
Motif d'opposition (ou observation)	Réponses		
a) Timing Tout d'abord et à titre liminaire, l'Association regrette le timing choisi par la Municipalité, en pleine crise sanitaire, pour mettre à l'enquête un objet d'importance pour l'aménagement du territoire communal. On s'étonne de ce choix qui pourrait priver certains citoyens de la possibilité de se faire entendre par manque d'information.	La mise à l'enquête publique a débuté avant la crise sanitaire. Le dossier a été publié dans son entier sur le site internet de la commune. En outre, le dossier papier était consultable sur rendez-vous au Service de l'urbanisme.		
b) LAT : La LAT révisée préconise de protéger les bases naturelles de la vie, telles que le sol, l'air, l'eau, la forêt et le paysage (art. 1 al. 2 let. a), d'orienter un développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti (art. 1 al. 2 let. a bis LAT), la création d'un milieu bâti compact (art. 1 al.2 let. b LAT) et une densification des surfaces de l'habitat (art. 3 al. 3 let. a bis LAT). La LAT préconise, en outre, de conserver les sites naturels (art. 3 al.2 LAT).	Effectivement, la LAT préconise de protéger les bases naturelles de la vie. De fait, le secteur de Florimont est inscrit dans le périmètre compact du PALM. C'est donc principalement <i>le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, la création d'un milieu bâti compact et une densification des surfaces de l'habitat</i> qui s'appliquent à ce secteur (art 1 al. 2 let. a bis LAT).		
c) Rappel des faits : Il ressort du rapport 47 OAT du 18 mai 2018 concernant la zone réservée communale, mise à l'enquête du 9 juin au 8 juillet 2018, que la Commune d'Épalinges possède d'importantes réserves à bâtir pour l'habitation. A ce titre, elle expose avoir fait face ces dernières années à de	En 2017-2018, la Municipalité et son service de l'urbanisme ont instauré une zone réservée communale sur la majeure partie du territoire « Hors périmètre compact » de la commune, et ce, afin de sauvegarder les buts et les principes de la révision des plans d'affectation rendus		



<p>nombreuses demandes de permis de construire pour des projets d'habitation. Consciente du surdimensionnement des réserves à bâtir hors du périmètre compact d'agglomération, la Municipalité de la Commune d'Épalinges explique avoir décidé d'entreprendre les démarches conduisant à la révision de son PGA. Après un premier examen des effets prévisibles sur les zones à bâtir pour l'habitation hors du périmètre compact d'agglomération, la Municipalité a fait inscrire une zone réservée communale sur les zones à bâtir pour l'habitation dans les secteurs concernées (Rapport 47 OAT du 18 mai 2018). La Municipalité a décidé d'intégrer à la zone réservée communale le périmètre du plan spécial à légaliser « 22 A Florimont » (situé au lieu-dit En Guebey sur la parcelle RF no 389 et celles environnantes), bien que ce périmètre soit situé dans le périmètre compact de l'agglomération ; Ce secteur n'ayant pas fait l'objet de planification à ce jour et ayant été identifié comme important du point de vue paysager dans le cadre de la révision du PDCOM en cours d'étude (Rapport 47 OAT du 18 mai 2018, p. 6).</p>	<p>obligatoires par l'entrée en vigueur, le 1er mai 2014, de la LAT et de son ordonnance d'application (OAT) révisées. Pour respecter cette législation fédérale, les communes doivent notamment appliquer l'article 15 LAT qui stipule que la zone à bâtir doit être dimensionnée pour les besoins à 15 ans et être réduite quand elle est surdimensionnée.</p> <p>Concernant la parcelle N° 389, elle a été effectivement inscrite en zone réservée en juin 2018, d'une part pour faire suite au vœu de l'ancienne propriétaire de ne pas (ou peu) construire sur ces terrains, et d'autre part, pour éventuellement soulager le futur redimensionnement de la zone à bâtir « hors périmètre compact » de la commune d'Épalinges, par permutation d'une partie du dézonage entre « périmètre compact » et « hors périmètre compact ».</p>
<p>d) Parcelle 389 retirée de la zone réservée :</p> <p>A la lecture du rapport 47 OAT du 18 mai 2018, l'Association regrette que la Commune qui considérait - à juste titre - que la parcelle no 389 devait être colloquée en zone réservée, soit revenue sur ses intentions en projetant maintenant de l'exclure de cette zone. L'opposante observe que la Commune ne fournit aucune explication sur ce retournement de situation. Elle s'interroge ainsi sur les raisons de ce revirement de situation et se demande légitimement, si cette situation est à mettre en lien avec la récente acquisition de cette parcelle par un promoteur immobilier. A moins que ce changement d'optique ne soit à mettre en lien avec le rejet en votation populaire du plan de quartier Le Cloalet, ce qui démontrerait une absence de réflexion suffisante dans l'aménagement du territoire communal.</p>	<p>Compte tenu des études réalisées dans le cadre de la révision du Plan général d'affectation et du résultat des séances de conciliation avec les opposants à la zone réservée soumise à l'enquête publique du 9 juin au 8 juillet 2018, la Municipalité a décidé, dès octobre 2018, de modifier la zone réservée selon une approche de périmètre ciblé. Dès lors, toutes les parcelles sises « hors périmètre compact » pour lesquelles un dézonage n'est pas pertinent compte tenu de leur localisation ou de leur dimension ont été retirées de la zone réservée.</p> <p>La parcelle 389 a été retirée de la zone réservée, car cette parcelle étant sise à l'intérieur du périmètre compact d'agglomération, une éventuelle affectation partielle ou totale de ladite parcelle en zone agricole (dézonage partiel ou total) n'aurait pas été prise en compte par les services cantonaux pour redimensionner la zone</p>



	<p>à bâtir sise hors périmètre compact de la commune d'Épalinges.</p> <p>En effet, la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) considère ni pertinent ni légitime pour redimensionner la zone à bâtir hors périmètre compact d'affecter à la zone réservée des parcelles sises à l'intérieur du périmètre compact. Dès lors, le maintien des parcelles du plan à légaliser « Florimont » dans la zone réservée ciblée n'avait plus aucune légitimité en regard du respect du principe de la proportionnalité (art. 36 al. 3 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 ; Cst ; RS 101).</p> <p><u>Art. 36 Restriction des droits fondamentaux</u> ¹ Toute restriction d'un droit fondamental doit être fondée sur une base légale. Les restrictions graves doivent être prévues par une loi. Les cas de danger sérieux, direct et imminent sont réservés ; ² Toute restriction d'un droit fondamental doit être justifiée par un intérêt public ou par la protection d'un droit fondamental d'autrui ; ³ Toute restriction d'un droit fondamental doit être proportionnée au but visé ; ⁴ L'essence des droits fondamentaux est inviolable.</p> <p><i>En raison de l'importance de la restriction de la propriété que peut représenter l'instauration d'une zone réservée, le principe de la proportionnalité exige que cette mesure provisionnelle ne soit prescrite que pour des périmètres délimités précisément, dans lesquels une adaptation du plan d'affectation se justifie.</i> <i>Alexander Ruch, Commentaire LAT, Zurich 1999, art. 27 N. 31.</i></p> <p>De plus, cette parcelle étant affectée en zone de plans spéciaux à légaliser, la Municipalité a donc la parfaite maîtrise de la situation puisqu'elle est compétente pour l'établissement des plans d'affectation.</p>
<p>e) Maintien en zone réservée : Quoiqu'il en soit les règles d'aménagement du territoire commandent que cette parcelle demeure en zone réservée.</p>	<p>Voir réponses ci-dessus</p>



<p>f) Dézouage : La parcelle 389 est d'une surface 32'926 m². Elle abrite une vieille ferme, des champs, prés et pâturages de 30'322 m² ainsi qu'une forêt de 1'622 m². Cette parcelle d'une dimension importante doit jouer un rôle essentiel dans le redimensionnement de la zone à bâtir de la Commune d'Épalinges. Poumon vert préservé, elle doit faire l'objet d'une attention particulière des autorités, cette attention particulière et la réflexion qu'elle exige, nécessitent son intégration à la zone réservée. Les autorités communales, parfaitement au fait du surdimensionnement de la zone à bâtir, doivent absolument protéger cette zone verte, primordiale d'un point de vue écologique. .</p>	<p>Cette parcelle est située à l'intérieur du périmètre compact du PALM. Or, le redimensionnement de la zone à bâtir doit s'effectuer hors périmètre compact du PALM. La Municipalité est sensible à la valeur écologique de cette parcelle. Elle y prêtera une attention particulière quel que soit son développement à l'avenir. La démarche participative réalisée dans le cadre de la révision du Plan directeur communal a par ailleurs mis en lumière la nécessité de conserver un espace de dégagement sur cette parcelle en cas de construction.</p>
<p>g) Périmètre compact A cela s'ajoute que la parcelle no 389 bien qu'intégrée dans le périmètre compact d'agglomération, ne remplit pas les critères des zones appartenant à ce périmètre. Elle se trouve, en effet, à plus de 10 minutes à pied du cœur commercial de la ville ou d'un arrêt de transports publics urbains offrant au moins un accès par heure à un centre cantonal (Arrêt de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du 28 février 2020, affaire AC.2019.0074, let. P.). Il s'agirait donc d'une hérésie - contraire aux règles d'aménagement du territoire - de permettre une densification de l'habitat à cette endroit actuellement presque libre de construction.</p>	<p>La délimitation du périmètre compact a été approuvée par le Service du développement territorial (SDT), ce qui démontre que les critères d'inclusion audit périmètre sont respectés.</p>
<p>h) stratégie de redimensionnement : De plus, ne pas inclure la parcelle no 389 à la zone réservée s'inscrit en contradiction avec la stratégie de redimensionnement de la zone à bâtir décrite par la Commune dans son propre rapport d'aménagement 47 OAT du 20 février 2020, La commune préconise, en effet, sur demande du SDT d'analyser toutes les surfaces libres en zone à bâtir d'au moins 2500 m² et qu'elles soient évaluées en vue d'un éventuel déclassement en zone agricole (Rapport 47 OAT du 20 février 2020,10). Or, il s'avère que la</p>	<p>La Municipalité rappelle que la stratégie de redimensionnement de la zone à bâtir décrite par la commune dans le rapport d'aménagement 47 OAT du 20.02.2020 concerne spécifiquement la zone réservée ciblée dont l'objectif est d'assurer la faisabilité du redimensionnement de la zone d'habitation « hors périmètre compact d'agglomération » dans le cadre de la prochaine révision du plan général d'affectation (PGA) ou futur plan d'affectation communal (PACom).</p>



<p>parcelle no 389 est d'une dimension bien supérieure à 2'500 m² et doit donc demeurer en zone réservée pour bénéficier ensuite d'un examen attentif quant à sa constructibilité.</p>	<p>Comme déjà démontré au point d ci-dessus, le maintien de la parcelle 389 dans la zone réservée ciblée n'avait plus aucune légitimité en regard du respect du principe de la proportionnalité.</p>
<p>i) Préservation de la ferme : L'association connaît le projet rendu public par M. Guillaume Morand qui consisterait à préserver la ferme se situant sur la parcelle et d'en faire une ferme didactique pour les élèves des écoles avoisinantes afin de sensibiliser les jeunes à la nature, aux plantes, à la diversité et d'y ériger un jardin botanique et des ruches notamment. L'association soutient une exploitation mesurée de cette parcelle et sa préservation, elle pense qu'il en va de l'intérêt public.</p>	<p>Le projet de ferme pédagogique envisagé par M. Morand sur la parcelle 389 a toujours été considéré par la Municipalité comme intéressant. D'ailleurs, lors des entretiens de la Municipalité avec le propriétaire de ces terrains, il en a été fait mention. Cependant, pour que ce projet se concrétise, il est impératif que M. Morand convainque ce propriétaire de l'intérêt de cette proposition de ferme pédagogique. Une fois cette étape franchie, et sur la base de la volonté commune de M. Morand et du nouveau propriétaire du domaine de développer ledit projet, la Municipalité est pleinement disposée à s'associer à la démarche et à participer à la réalisation du projet de ferme pédagogique de M. Morand.</p>
<p>j) Stratégie de la commune : Il résulte de ce qui précède, qu'en écartant la parcelle de la zone réservée, la Commune d'Épalinges a agi de manière contraire à sa propre stratégie de redimensionnement de la zone constructible mais également de manière contraire au but et à l'esprit de la zone réservée.</p>	<p>En 2017-2018, la Municipalité et son service de l'urbanisme ont instauré une zone réservée communale sur la majeure partie du territoire « hors périmètre compact » de la commune, et ce, afin de sauvegarder les buts et les principes de la révision des plans d'affectation rendus obligatoires par l'entrée en vigueur, le 1er mai 2014, de la LAT et de son ordonnance d'application (OAT) révisées. Pour respecter cette législation fédérale, les communes doivent notamment appliquer l'article 15 LAT qui stipule que la zone à bâtir doit être dimensionnée pour les besoins à 15 ans et être réduite quand elle est surdimensionnée.</p> <p>Compte tenu des études réalisées dans le cadre de la révision du Plan général d'affectation et du résultat des séances de conciliation avec les opposants à cette zone réservée, la Municipalité a décidé, dès octobre 2018, de modifier la zone réservée selon une approche de périmètre ciblé. Dès lors, toutes les parcelles situées « hors périmètre compact » pour lesquelles un dézonage n'est pas pertinent compte tenu de leur localisation ou de leur dimension ont été retirées de la zone réservée.</p>



	Le secteur de « Florimont », situé pour sa part à l'intérieur du « périmètre compact », n'est donc pas concerné par le redimensionnement de la zone à bâtir. Il ne peut dès lors être affecté à la zone réservée.
--	---

N° séance de conciliation	16	Maître Adrienne Favre	Opposition
N° opposition	16.2	Agissant au nom de M. Guillaume Morand	Maintenue
Motif d'opposition (ou observation)		Réponses	
1) Timing Tout d'abord et à titre liminaire, mon mandant regrette le timing choisi par la Municipalité, en pleine crise sanitaire, pour mettre à l'enquête un objet d'importance pour l'aménagement du territoire communal. Monsieur Morand s'étonne de ce choix dont on pourrait craindre qu'il prive les citoyens de la possibilité de se faire entendre.		La mise à l'enquête publique a débuté avant la crise sanitaire. Le dossier a été publié dans son entier sur le site internet de la commune. En outre, le dossier papier était consultable sur rendez-vous au Service de l'urbanisme.	
2/3/4/5/6) Rappel des faits 2) En vertu de l'art. 46 al. 1 LATC, les communes peuvent établir des zones réservées selon l'article 27 LAT. Ces zones interdisent ou limitent la constructibilité de terrains pendant une période-maximale de cinq ans, pouvant être prolongée de trois ans au maximum. 3) Aux termes de l'art, 47 OAT, l'autorité qui établit les plans fournit à l'autorité cantonale chargée d'approuver ces plans conformément à l'art. 26 al.1 LAT, un rapport démontrant leur conformité aux buts et aux principes de l'aménagement du territoire. 4) Ces principes figurent aux articles 1 et 3 LAT 5) La LAT révisée préconise de protéger les bases naturelles de la vie, telles que le sol, l'air, l'eau, la forêt et le paysage (art. 1 al. 2 let. a), d'orienter un développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti (art. 1 al.2 let. a bis LAT), la création d'un milieu bâti compact (art. 1 al. 2 let. b LAT) et une densification des surfaces de		Les point 2/3/4 et 6 n'appellent pas de réponse. Concernant le point 5 : Effectivement, la LAT préconise de protéger les bases naturelles de la vie. De fait, le secteur de Florimont est inscrit dans le périmètre compact du PALM. C'est donc principalement <i>le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, la création d'un milieu bâti compact et une densification des surfaces de l'habitat</i> qui s'appliquent à ce secteur.	



l'habitat (art. 3 al. 3 let. a bis LAT). La LAT préconise, en outre, de conserver les sites naturels (art, 3 al. 2 LAT).

6) Il ressort du rapport 47 OAT du 18 mai 2018 concernant la zone réservée communale, mise à l'enquête du 9 juin au 8 juillet 2018, que la Commune d'Épalinges possède d'importantes réserves à bâtir pour l'habitation. A ce titre, elle expose avoir fait face ces dernières années à de nombreuses demandes de permis de construire pour des projets d'habitation. Consciente du surdimensionnement des réserves à bâtir hors du périmètre compact d'agglomération, la Municipalité de la Commune d'Épalinges explique avoir décidé d'entreprendre les démarches conduisant à la révision de son PGA. Après un premier examen des effets prévisibles sur les zones à bâtir pour l'habitation hors du périmètre compact d'agglomération, la Municipalité a fait inscrire une zone réservée communale sur les zones à bâtir pour l'habitation dans les secteurs concernés (Rapport 47 OAT du 18 mai 2018). La Municipalité a décidé d'intégrer à la zone réservée communale le périmètre du plan spécial à légaliser « 22 A Florimont » (situé au lieu-dit En Guebey sur la parcelle RF no 389 et celles environnantes), bien que ce périmètre soit situé dans le périmètre compact de l'agglomération ; Ce secteur n'ayant pas fait l'objet de planification à ce jour et ayant été identifié comme important du point de vue paysager dans le cadre de la révision du PDCom en cours d'étude (Rapport 47 OAT du 18 mai 2018, p.6).

7) Parcelle 389 retirée de la zone réservée :

A la lecture du rapport 47 OAT du 18 mai 2018, on s'étonne que la Commune qui considérait - à juste titre - que la parcelle no 389 devait être colloquée en zone réservée, soit revenue sur ses intentions en projetant maintenant de l'exclure de cette zone, L'opposant observe que la Commune ne fournit aucune explication sur ce retournement de situation. Il s'interroge ainsi sur les raisons de ce revirement et se demande légitimement, si cette situation est à mettre en

Voir réponse à l'opposition 16.1, pt. d ci-dessus,



<p>lien avec la récente acquisition de cette parcelle par un promoteur immobilier. A moins que ce changement d'optique soit à mettre en lien avec le rejet en votation populaire du plan de quartier Le Cloalet, ce qui démontrerait une absence de réflexion suffisante dans l'aménagement du territoire communal.</p>	
<p>8) Maintien en zone réservée : Quoiqu'il en soit les règles d'aménagement du territoire commandent que cette parcelle demeure en zone réservée.</p>	<p>Voir réponse ci-dessus.</p>
<p>9) Dézonage : La parcelle 389 est d'une surface 32'926 m². Elle abrite une vieille ferme, des champs, prés et pâturages de 30'322 m² ainsi qu'une forêt de 1'622 m². Cette parcelle d'une dimension importante doit jouer un rôle essentiel dans le redimensionnement de la zone à bâtir de la Commune d'Épalinges. Poumon vert préservé, elle doit faire l'objet d'une attention particulière des autorités, cette attention particulière et la réflexion qu'elle exige, nécessitent son intégration à la zone réservée. Les autorités communales, parfaitement au fait du surdimensionnement de la zone à bâtir, doivent absolument protéger cette zone verte, primordiale d'un point de vue écologique.</p>	<p>Cette parcelle est située à l'intérieur du périmètre compact du PALM. Or, le redimensionnement de la zone à bâtir s'effectuera hors périmètre compact du PALM. La Municipalité est sensible à la valeur écologique de cette parcelle. Elle y prêtera une attention particulière quel que soit son développement à l'avenir. La démarche participative réalisée dans le cadre de la révision du Plan directeur communal a par ailleurs mis en lumière la nécessité de conserver un espace de dégagement sur cette parcelle en cas de construction.</p>
<p>10) Périmètre compact : A cela s'ajoute que la parcelle no 389 bien qu'intégrée dans le périmètre compact d'agglomération, ne remplit pas les critères des zones appartenant à ce périmètre. Elle se trouve, en effet, à plus de 10 minutes à pied du cœur commercial de la ville ou d'un arrêt de transports publics urbains offrant au moins un accès par heure à un centre cantonal (Arrêt de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du 28 février 2020, affaire AC.2019.0074, et. P.). Il s'agirait donc d'une hérésie - contraire aux règles d'aménagement du territoire - de permettre une densification de l'habitat à cette endroit actuellement presque libre de construction.</p>	<p>La délimitation du périmètre compact a été approuvée par le Service du développement territorial (SDT), ce qui démontre que les critères d'inclusion audit périmètre sont respectés.</p>
<p>11) Stratégie de redimensionnement De plus, ne pas inclure la parcelle no 389 à la zone réservée s'inscrit en contradiction avec la</p>	<p>La Municipalité rappelle que la stratégie de redimensionnement de la zone à bâtir décrite par</p>



<p>stratégie de redimensionnement de la zone à bâtir décrite par la Commune dans son propre rapport d'aménagement 47 OAT du 20 février 2020. La commune préconise, en effet, sur demande du SDT d'analyser toutes les surfaces libres en zone à bâtir d'au moins 2500 m² et qu'elles soient évaluées en vue d'un éventuel déclassement en zone agricole (Rapport 47 OAT du 20 février 2020). Or, il s'avère que la parcelle no 389 est d'une dimension bien supérieure à 2'500 m² et doit donc demeurer en zone réservée pour bénéficier ensuite d'un examen attentif quant à sa constructibilité.</p>	<p>la commune dans le rapport d'aménagement 47 OAT du 20.02.2020 concerne spécifiquement la zone réservée ciblée dont l'objectif est d'assurer la faisabilité du redimensionnement de la zone d'habitation « hors périmètre compact d'agglomération » dans le cadre de la révision du plan général d'affectation (PGA) ou futur plan d'affectation communal (PACom). Comme déjà démontré au point 7 ci-dessus, le maintien de la parcelle 389 dans la zone réservée ciblée n'avait plus aucune légitimité en regard du respect du principe de la proportionnalité.</p>
<p>12) Préservation de la ferme Finalement, mon mandant avec la collaboration du propriétaire de la parcelle a le projet de préserver la ferme se situant sur la parcelle et d'en faire une ferme didactique pour les élèves des écoles avoisinantes afin de sensibiliser les jeunes à la nature, aux plantes, à la diversité et d'y ériger un jardin botanique notamment. Ce projet d'intérêt public risque d'être compromis si la parcelle devait demeurer en zone constructible dans un but de densification.</p>	<p>Le projet de ferme pédagogique envisagé par M. Morand sur la parcelle 389 a toujours été considéré par la Municipalité comme intéressant. D'ailleurs, lors des entretiens de la Municipalité avec le propriétaire de ces terrains, il en a été fait mention. Cependant, pour que ce projet se concrétise, il est impératif que M. Morand convainque ce propriétaire de l'intérêt de cette proposition de ferme pédagogique. Une fois cette étape franchie, et sur la base de la volonté commune de M. Morand et du nouveau propriétaire du domaine de développer ledit projet, la Municipalité est pleinement disposée à s'associer à la démarche et à participer à la réalisation du projet de ferme pédagogique de M. Morand.</p>
<p>13) Agissement contraire à la stratégie de redimensionnement Il résulte de ce qui précède qu'en écartant la parcelle de la zone réservée la Commune d'Épalinges a agi de manière contraire à sa propre stratégie de redimensionnement de la zone constructible mais également de manière contraire au but et à l'esprit de la zone réservée.</p>	<p>Voir réponse à l'opposition 16.1, pt. j ci-dessus.</p>

Une séance de conciliation a eu lieu le 19 octobre 2020. À la suite de l'envoi du procès-verbal en date du 6 mai 2021, les deux oppositions ont été déclarées maintenues.

La Municipalité propose de lever ces oppositions : 16.1 et 16.2



N° séance de conciliation	17	Maître Laurent Pfeiffer	Opposition
N° opposition	17.1	Agissant au nom de Bétrix & consorts (voir opposition 6.1)	Maintenue
Motif d'opposition (ou observation)		Réponses	
Les arguments développés dans l'opposition du 5 juillet 2018 sont entièrement repris et censés allégués ici en leur entier.		Voir réponse à l'opposition 6.1	
La modification du projet de zone réservée de « périmètre global » en « périmètre ciblé » n'est toujours pas en mesure d'atteindre l'objectif de réduction du surdimensionnement massif, et incompressible, dont souffre la commune d'Épalinges hors du périmètre compact d'agglomération.		La modification du périmètre de la zone réservée communale a été approuvée par le canton lors de l'examen préalable et elle correspond à la vision communale pour le redimensionnement de la zone à bâtir. Ces éléments seront toutefois traités dans le cadre de la révision du PGA.	
La Municipalité persiste à exclure de la zone réservée la parcelle n°794, alors que cette parcelle répond manifestement aux critères appliqués à une zone réservée de type « périmètre ciblé ». En effet : <ul style="list-style-type: none">• Cette parcelle est située hors périmètre compact d'agglomération et est affectée en zone de plans directeurs ou plans spéciaux à légaliser• La parcelle n°794 comporte une surface libre d'au moins 2'500m² Il s'ensuit que cette parcelle doit absolument être intégrée dans la zone réservée communale. Dans le cas contraire, la zone réservée enfreint la mesure A11 du PDCn et les directives émises par le SDT. D'une manière plus générale, elle aggrave de manière conséquente l'infraction aux règles impératives fixées dans la LAT, en particulier celles prescrites à l'article 15 LAT.		Les réponses ont déjà été apportées concernant le coup-parti du PQ « La Possession/Bois-de-Ban ». Nous rappelons ici que le Tribunal fédéral a validé cet argument et a rejeté le recours contre la décision d'approbation de ce PQ par le Département du territoire et de l'environnement (DTE) dans son arrêt du 4 septembre 2020. Pour le surplus, voir les discussions lors de la séance de conciliation ci-dessous et l'historique de ce projet.	
La construction de la parcelle n°794, située en périphérie de la commune et hors périmètre compact, ne favorisera pas la densification du milieu bâti, bien au contraire. D'autres parcelles, mieux situées demeurent en zone réservée (En Praz Bin et La Chamossenaz par exemple, ainsi		Les parcelles mentionnées sont situées dans le secteur à développer par plans spéciaux « Les Oches », mais elles n'ont pas fait l'objet d'un projet concret, raison pour laquelle elle ne	



que les parcelles 757, 741, 742, 749, 716, 2653, 751, 746, 745, 747 et 748 notamment). Ces parcelles porteront l'entier du poids d'un déclassement alors qu'elles sont plus centrées. La zone réservée avantage par conséquent indûment la propriétaire de la parcelle n°794.	bénéficient pas du coup-parti contrairement à la parcelle 794. Les dézonages seront réglés dans le cadre de la révision du PGA.
---	--

Une séance de conciliation a eu lieu le 20 octobre 2020. À la suite de l'envoi du procès-verbal en date du 22 janvier 2021, des modifications audit procès-verbal ont été demandées par l'opposant. Celui-ci n'a pas donné suite à l'envoi du PV définitif en date du 26 février 2021, l'opposition est donc déclarée maintenue.

La Municipalité propose de lever cette opposition : 17.1

N° séance de conciliation	18	Maître Laurent Pfeiffer	Opposition
N° opposition	18.1	Agissant au nom de M. Ralph Thoma	Maintenue
Motif d'opposition (ou observation)	Réponses		
Les arguments développés dans l'opposition du 5 juillet 2018 sont entièrement repris et censés allégués ici en leur entier (voir ci-après).	Voir réponse à l'opposition 6.1		
Les autres motifs d'opposition sont identiques à l'oppositions 17.1 ci-dessus	Voir réponses à l'opposition 17.1 ci-dessus.		

Une séance de conciliation a eu lieu le 20 octobre 2020. À la suite de l'envoi du procès-verbal en date du 22 janvier 2021, l'opposant ne s'est pas déterminé, l'opposition est donc déclarée maintenue.

La Municipalité propose de lever cette opposition : 18.1



N° séance de conciliation	19	Famille Pache Martin	Opposition
N° opposition	19.1	Emile Pache, Marinette Pache, Paul-Henri Pache, Sylviane Pache, Laurence Pache Martin, Didier Martin	Maintenue
Motif d'opposition (ou observation)		Réponses	
Lors de la séance de conciliation, les représentants de la commune nous avaient promis de faire tout ce qui était possible pour ne pas englober les parcelles 564 et 899 dans la future zone réservée. Quelle est la logique du PALM de ne pas englober ces parcelles ?		Les critères retenus pour la définition du périmètre de la zone réservée ciblée ne permettent pas de retirer ces parcelles de ladite zone réservée. Le périmètre compact du PALM a été défini selon plusieurs critères, dont la proximité aux transports publics et la densité du tissu bâti. Ces critères expliquent pourquoi ces deux parcelles, libres de construction, n'ont pas été incluses dans le périmètre compact.	
Reprise des motifs d'oppositions de la première opposition		Voir réponses à l'opposition 8.1	

Une séance de conciliation a eu lieu le 5 novembre 2021. À la suite de l'envoi du procès-verbal en date du 22 mars 2021, les opposants ont demandé à effectuer des modifications au procès-verbal. Ceux-ci ne se sont pas déterminés à la suite de l'envoi de la version finale dudit procès-verbal en date du 27 avril 2020, l'opposition est donc déclarée maintenue.

La Municipalité propose de lever cette opposition : 19.1

N° séance de conciliation	20	Maître Benoît Bovay	Opposition
N° opposition	20.1	Agissant au nom de l'hoirie Bobst	Maintenue
Motif d'opposition (ou observation)		Réponses	
La zone réservée communale est maintenue sur les propriétés des mandants de Me Bovay, ceux-ci confirment l'opposition qu'ils avaient formulées en 2018 en évoquant le caractère disproportionné de cette zone réservée et l'inégalité de traitement.		Les critères retenus pour la définition du périmètre de la zone réservée ciblée sont expliqués dans le rapport 47 OAT. Ils ont été acceptés et jugés non arbitraire par le Service du développement territorial (SDT) lors de l'examen préalable. Pour le surplus, voir réponses à l'opposition 12.1.	



Une séance de conciliation a eu lieu le 11 novembre 2020. À la suite de l'envoi du procès-verbal en date du 22 janvier 2021, l'opposant a déclaré maintenir son opposition.

La Municipalité propose de lever cette opposition : 20.1

N° séance de conciliation	21*	Maître Daniel Guignard	Opposition
N° opposition	21.1		Maintenue
Motif d'opposition (ou observation)		Réponses	
Incohérence de la modification projetée Il n'est pas compréhensible que la zone réservée communal ne s'étende pas aux parcelles n°465 et n°1073. Ces parcelles sont situées en dehors du périmètre compact d'agglomération. La parcelle 1073 n'est pas suffisamment équipée pour se prêter à une densification.		La parcelle 1073 est déjà affectée en zone réservée cantonale (approuvée par le Département du territoire et de l'environnement le 5 mars 2019). La parcelle 465 est située dans le périmètre compact d'agglomération, secteur qui n'est pas concerné par un redimensionnement de la zone à bâtir. Elle est concernée par le plan d'affectation « Le Cloalet ». Pour ces raisons, ces parcelles ne pouvaient être incluses dans la zone réservée ciblée.	

*L'opposant a déclaré renoncer à participer à une séance de conciliation, l'opposition est donc maintenue.

La Municipalité propose de lever cette opposition : 21.1



9 Adoption par le Conseil communal

Conformément à l'art. 42 LATC, le Conseil communal statue sur les réponses motivées aux oppositions non retirées en même temps qu'il se prononce sur l'adoption du plan et du règlement avec ses amendements après mise à l'enquête publique.

Lorsque le Conseil communal adopte le projet sans modification susceptible de porter atteinte à des intérêts dignes de protection, le dossier est adressé par la Municipalité au Département des institutions et du territoire (DIT) en vue de son approbation par la Cheffe de département.

Si le Conseil communal apporte des modifications plus importantes, celles-ci sont soumises à une enquête complémentaire de trente jours, après l'examen préalable de la DGTL. Les oppositions ne sont alors recevables que dans la mesure où elles visent les modifications mises à l'enquête publique.

Le Conseil communal peut, si les circonstances le justifient, n'adopter qu'une partie du plan et du règlement. Les parties du projet non adoptées ou modifiées font alors l'objet d'une nouvelle enquête publique après examen préalable.

Conformément à l'article 43 LATC, le Département approuve le plan adopté par le Conseil et notifie sa décision et les décisions communales sur les oppositions, par écrit, à la Municipalité et aux opposants, décisions contre lesquelles un recours peut être déposé au Tribunal cantonal. Le service constate ensuite l'entrée en vigueur du plan d'affectation (plan et règlement) si aucun recours n'a été déposé.

10 Aspects du développement durable

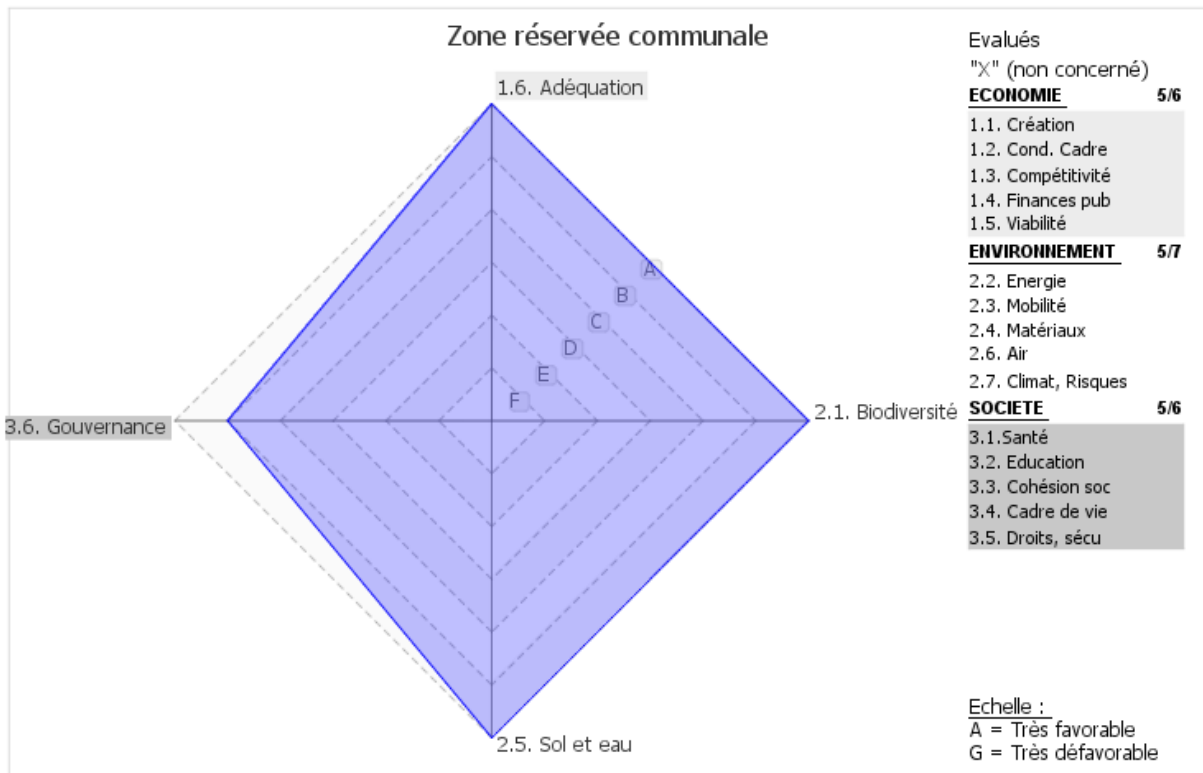
Même si elle est provisoire, la présente démarche est pleinement cohérente avec les critères du développement durable. Elle poursuit les principes et respecte les bases légales fédérales et cantonales, eux-mêmes orientés vers le développement durable du territoire.

Deux des trois composantes du développement durable sont ainsi satisfaites :

Dimension environnementale : le projet contribue à garantir une utilisation mesurée et rationnelle du sol, en limitant l'étalement urbain, le mitage du territoire et la dispersion des constructions dans des secteurs peu ou pas bâtis.

Critères économiques : la concentration de l'urbanisation sur les zones déjà bâties et équipées garantit une meilleure efficacité économique pour la Commune dans ses tâches d'équipement du territoire, d'entretien des infrastructures et de services.

Critères sociaux : le projet de zone réservée ne concerne pas les zones à bâtir destinées à l'utilité publique et aux équipements sportifs ou de loisirs, mais concerne des zones à bâtir destinées à l'habitation.



Échelle de notation

A	Très favorable
B	Favorable
C	Favorable avec quelques réserves
D	Moyen
E	Défavorable avec quelques points favorables
F	Défavorable
G	Très défavorable
X	Pas concerné



11 Conclusion

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

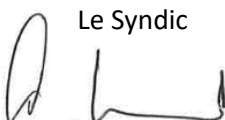
LE CONSEIL COMMUNAL D'ÉPALINGES

- vu le préavis n°8/2022 de la Municipalité du 03.01.2022 ;
- entendu le rapport de la Commission nommée pour examiner ce dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

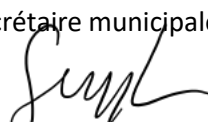
décide

- D'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.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

Alain Monod



La Secrétaire municipale a.i.

Sylvie Guggenheim

Annexes :

1. Zone réservée ciblée : Plan, règlement, rapport 47 OAT
2. Zone réservée globale : Plan, règlement, rapport 47 OAT – à titre indicatif
3. Rapport d'examen préalable du 11.04.2018
4. Rapport d'examen préalable complémentaire du 9.12.2019
5. Traitement des oppositions à l'enquête publique (09.06.2018 au 08.07.2018) : oppositions, réponses de la Municipalité, PV des séances de conciliation et déterminations des opposants
6. Traitement des oppositions à l'enquête publique complémentaire (11.03.2020 au 09.04.2020) : oppositions, réponses de la Municipalité, PV des séances de conciliation et déterminations des opposants
7. Tableau récapitulatif des oppositions, avec retraits et maintiens



EPALINGES

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE COMPLÉMENTAIRE

Conformément aux dispositions légales, la Municipalité soumet à l'enquête publique, pendant la période s'étendant du 11 mars au 9 avril 2020 inclus :

- **La modification du plan d'affectation et du règlement de la zone réservée communale selon l'article 46 LATC**

Elle met en consultation durant le même délai :

- **La modification du rapport justificatif selon l'article 47 OAT**

Le dossier est déposé au Service de l'urbanisme où il peut être consulté du lundi au vendredi de 8h00 à 11h30.

Les oppositions motivées et les observations auxquelles donne lieu le projet doivent être inscrites sur la feuille d'enquête ou adressées sous pli recommandé à la Municipalité durant le délai d'enquête.

LA MUNICIPALITE

COMMUNE D'EPALINGES

ZONE RESERVEE COMMUNALE (art. 46 LATC)

PLAN ET REGLEMENT

PROJET MODIFIE PAR LA MUNICIPALITE
APRES L'ENQUETE PUBLIQUE
(9 JUIN - 8 JUILLET 2018)

Seulement le plan (nouvelle délimitation de la zone réservée communale) et les modifications au règlement (texte en rouge) font l'objet d'une enquête publique complémentaire.

Dossier n° 2024

Version du (enquête publique complém.) 20.02.2020

PLAREL Lausanne

Approuvée par la Municipalité
le
Syndic M. Mischler Secrétaire S. Miéville

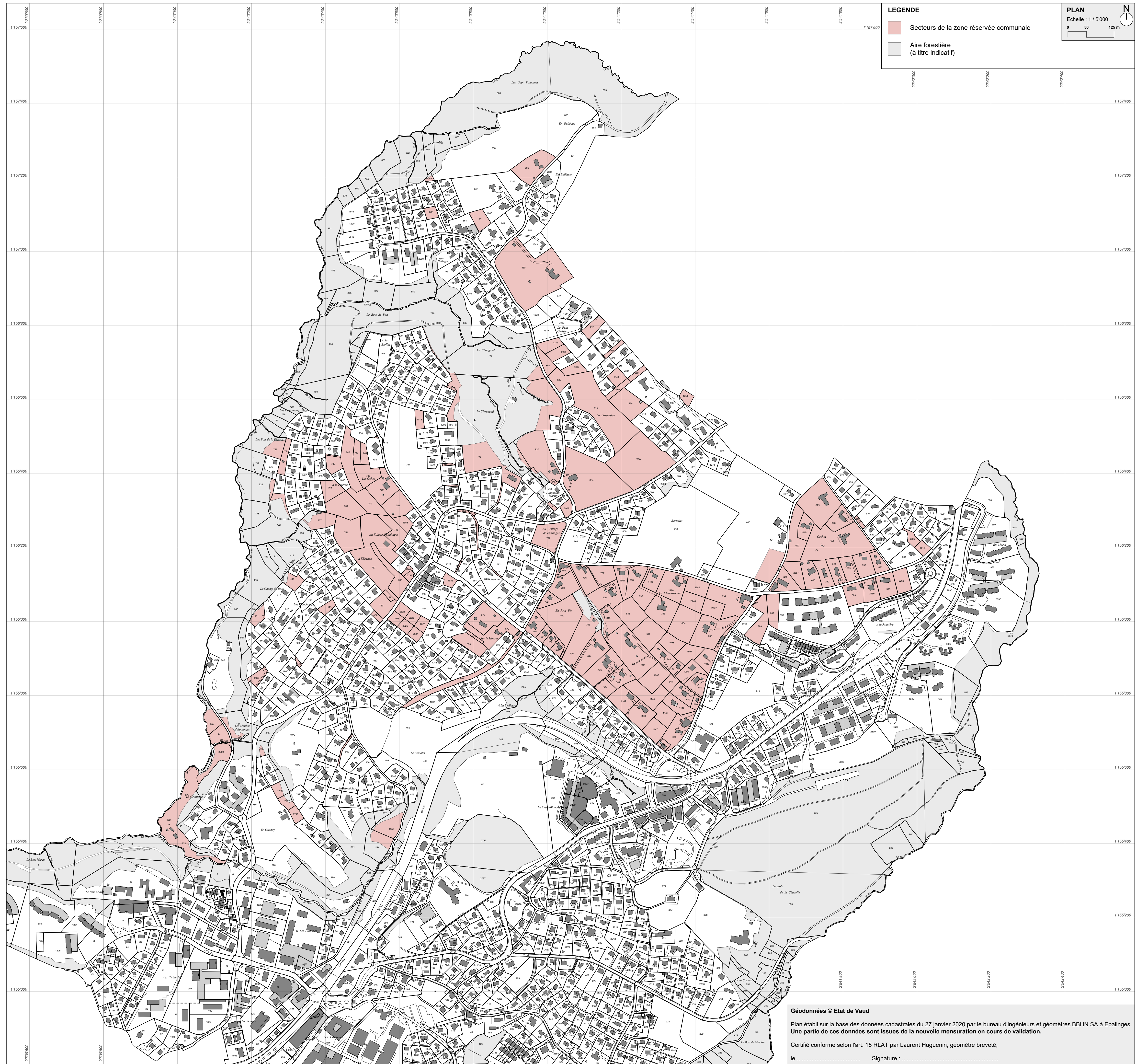
Soumise à l'enquête publique
du au
Au nom de la Municipalité
Syndic M. Mischler Secrétaire S. Miéville

Adoptée par le Conseil communal
le
Président Secrétaire

Approuvée par le Département
compétent du Canton de Vaud
Lausanne, le
La Cheffe du Département

Entrée en vigueur le

- But** art. 1 La zone réservée selon l'art. 46 LATC est instaurée afin de sauvegarder les buts et principes régissant l'aménagement du territoire. Elle doit permettre d'assurer une utilisation rationnelle et cohérente du sol et d'adapter le dimensionnement des zones à bâtir aux besoins conformément à la LAT.
- Secteurs** art. 2 La zone réservée déploie ses effets sur les secteurs définis sur le plan.
- Effets** art. 3 *al. 1* Toute nouvelle construction est interdite à l'exception des dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC, situées à moins de 3 mètres du bâtiment principal.
- al. 2* La Municipalité peut autoriser les rénovations, les transformations, ainsi que les agrandissements minimes de bâtiments existants pour autant qu'ils n'augmentent pas les surfaces habitables de façon disproportionnée.
~~Les rénovations, transformations des bâtiments existants peuvent être autorisées dans les limites des volumes existants. De petits agrandissements du volume peuvent être autorisés pour des lucarnes par exemple ou pour des vérandas, couverts, sas d'entrée, etc., dans les limites des plans d'affectation en vigueur et pour autant que l'emprise au sol n'exécède pas 20.00 m².~~
- al. 3* ~~Des agrandissements mesurés des bâtiments existants peuvent être autorisés s'ils sont destinés à augmenter la surface liée à des activités professionnelles.~~
- al. 4* ~~Le permis de construire, dont la mise à l'enquête publique a débuté avant la mise à l'enquête publique de la zone réservée, peut être délivré.~~
- al. 3* Les permis de construire délivrés avant la mise à l'enquête publique complémentaire sont valables.
- Entrée en vigueur, durée et abrogation** art. 4 La zone réservée entre en vigueur par décision du Département compétent pour la période prévue par l'art. 46 LATC, à savoir 5 ans, prolongeable 3 ans. Pendant sa durée de validité, elle prime sur toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux qui lui sont contraires.



COMMUNE D'EPALINGES

ZONE RESERVEE COMMUNALE (art. 46 LATC)

RAPPORT D'AMENAGEMENT 47 OAT

PROJET MODIFIÉ PAR LA MUNICIPALITÉ
APRÈS L'ENQUÊTE PUBLIQUE
(9 JUIN - 8 JUILLET 2018)

Dossier n° 2024

Version du (enquête publique complém.) 20.02.2020

PLAREL SA architectes et urbanistes associés
Boulevard de Grancy 19A +41 (0)21 616 69 15
1006 Lausanne info@plarel.ch

Abréviations

FAO	Feuille des Avis Officiels du canton de Vaud
LAT	Loi (fédérale) sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi (cantonale) sur l'aménagement du territoire et les constructions
LDFR	Loi (fédérale) sur le droit foncier rural
NORMAT	Normalisation des données de l'aménagement du territoire
OAT	Ordonnance sur l'aménagement du territoire
PALM	Projet d'agglomération Lausanne – Morges
PDCn	Plan directeur cantonal
PDCom	Plan directeur communal
PGA	Plan général d'affectation
RLATC	Règlement d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions
SDT	Service du développement territorial

1. Présentation du dossier 5

- 1.1 Résumé et objectifs
- 1.2 Planifications communales en vigueur
- 1.3 Chronologie
- 1.4 Composition du dossier

2. Recevabilité 7

- 2.1 Personnes qualifiées (art. 5a LATC)
- 2.2 Information, concertation, participation

3. Justification 8

- 3.1 Nécessité de la zone réservée
- 3.2 Secteurs et caractéristique du projet

4. Conformité 15

- 4.1 Conditions d'admissibilité

Le rapport d'aménagement établi conformément aux dispositions de l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire est destiné à l'autorité cantonale chargée de l'approbation des plans et des règlements.

Les informations qu'il contient ont une valeur indicative. Elles ne constituent pour les particuliers aucune contrainte et pour les autorités aucune obligation.

Pendant le déroulement de la procédure d'adoption des mesures d'aménagement projetées, le rapport peut être consulté mais son contenu ne peut être sujet à opposition.

1. Présentation du dossier

1.1 Résumé et objectifs

La Commune d'Épalinges (9'185 habitants au 31.12.2015) possède d'importantes réserves à bâtir pour l'habitation. À ce titre, elle a fait face ces dernières années à de nombreuses demandes de permis de construire pour des projets d'habitation. Consciente du surdimensionnement des réserves à bâtir pour l'habitation hors du périmètre compact d'agglomération, la Municipalité de la Commune d'Épalinges a décidé d'entreprendre les démarches conduisant à la révision de son PGA en intégrant cette problématique, dans une première étape, à la révision du plan directeur communal.

Elle a également publié, dans la FAO du 14 novembre 2017 un avis officiel dont la teneur est la suivante:

« Afin de se mettre en conformité avec le Plan directeur cantonal et la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), la Municipalité d'Épalinges informe les propriétaires fonciers que la révision du plan général d'affectation (PGA) est en cours.

Après un premier examen des effets prévisibles sur les zones à bâtir pour l'habitation hors du «périmètre compact d'agglomération», la Municipalité a fait inscrire une zone réservée communale sur les zones à bâtir pour l'habitation ~~dans les secteurs concernés. Cette mesure permet d'assurer l'égalité de traitement entre propriétaires fonciers et ceci jusqu'à l'entrée en vigueur du PGA révisé.~~ avec l'exclusion de quelques secteurs particuliers (enquête publique du 9 juin - 8 juillet 2018).

~~Par la suite la Municipalité a présenté au Service du développement territorial (SDT) la pré-étude «vision communale», préconisée par la fiche cantonale «Révision d'un plan d'affectation», illustrant la stratégie générale de redimensionnement de la zone à bâtir d'Épalinges et a pris connaissance des oppositions / observations de l'enquête publique de la zone réservée communale.~~

~~Compte tenu des études menées et du travail de conciliation effectué avec les opposants, la Municipalité a décidé de modifier son projet de zone réservée communale conformément à l'art. 41 LATC (modification et enquête complémentaire). Avant la phase d'adoption par le Conseil communal, le projet modifié doit par conséquent faire l'objet d'un nouvel examen préalable et d'une enquête publique complémentaire (art. 37 et 38 LATC).~~

~~Les objectifs qui ont conduit la Municipalités à modifier la zone réservée communale sont les suivantes :~~

- ~~• Assurer la faisabilité du redimensionnement de la zone d'habitation hors «périmètre compact d'agglomération» dans le cadre de la prochaine révision du PGA, en limitant la constructibilité des biens-fonds dans les secteurs de la zone réservée communale.~~
- ~~• Permettre à la Commune de faire correspondre, à terme et conformément à l'intérêt public prépondérant, la capacité d'accueil de ses zones d'habitation avec sa croissance démographique maximale admise par la mesure A11 du PDCn.~~
- ~~• Ne pas limiter la constructibilité des biens-fonds qui ne seront pas en principe concernés par une mesure susceptible de réduire le surdimensionnement de la zone d'habitation¹.~~

¹ Seul le dossier de révision du PGA déterminera de façon officielle les parcelles concernées par des mesures de redimensionnement de la zone d'habitation de la Commune d'Épalinges.

1.2 Planifications communales en vigueur

Le plan général d'affectation et la réglementation communale ont été mis en vigueur dans le cadre d'une révision en 2005.

La LAT révisée, entrée en force en 2014, et le droit cantonal d'application entraînent des modifications nécessaires pour se mettre en conformité avec les dispositions légales.

Commune d'Epalinges



Plan général d'affectation

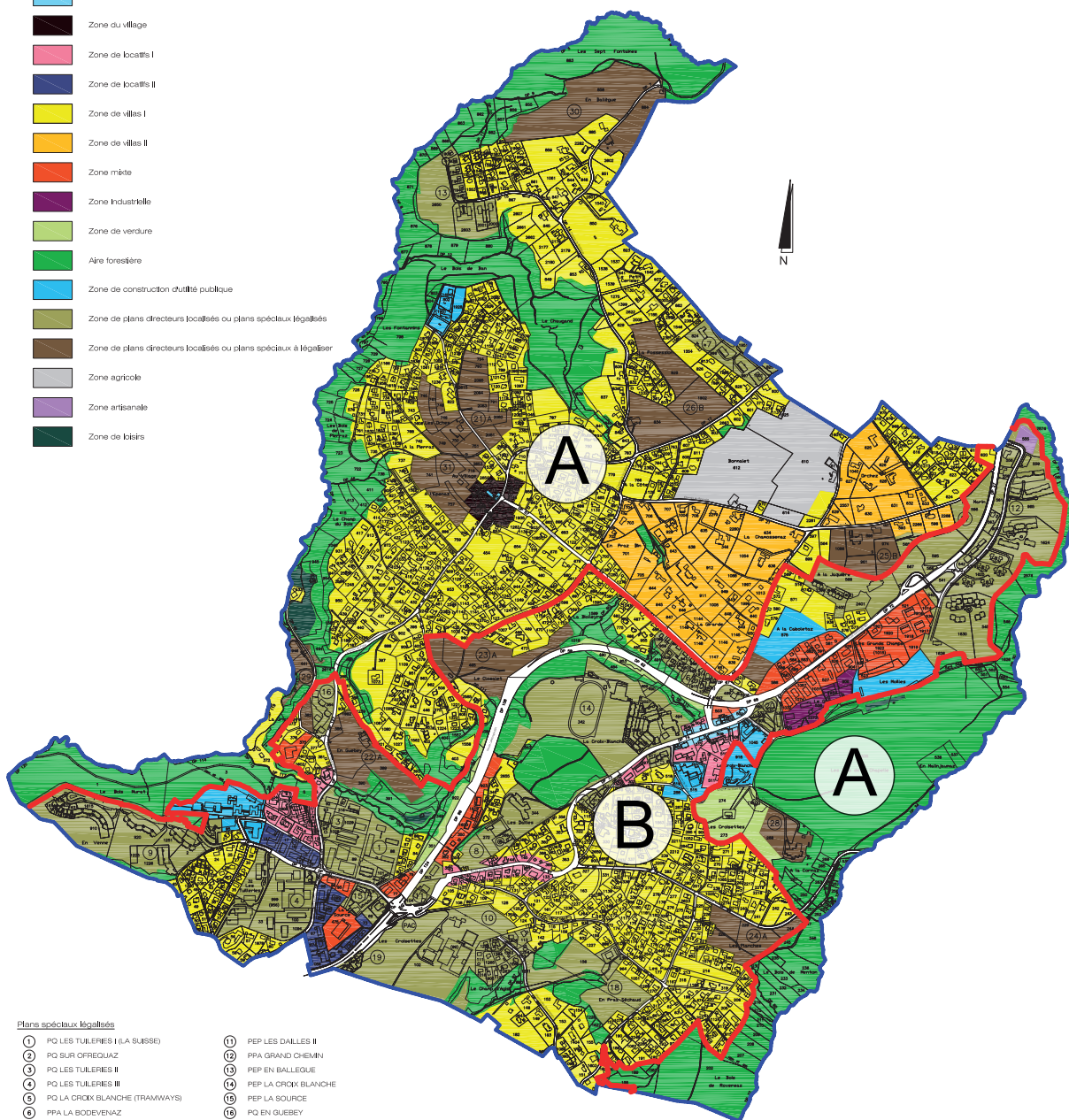
LEGENDE:

- Limite de commune
- Zone urbaine
- Zone du village
- Zone de localité I
- Zone de localité II
- Zone de villas I
- Zone de villas II
- Zone mixte
- Zone industrielle
- Zone de verdure
- Aire forestière
- Zone de construction d'utilité publique
- Zone de plans directeurs localisés ou plans spéciaux légalisés
- Zone de plans directeurs localisés ou plans spéciaux à légaliser
- Zone agricole
- Zone artisanale
- Zone de loisirs

Plan général d'affectation en vigueur

Document sans échelle

- Périmètre compact d'agglomération
- A Secteur en dehors du périmètre d'agglomération
- B Secteur à l'intérieur du périmètre d'agglomération



Plans spéciaux légalisés

- | | |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| ① PO LES TUILERIES (LA SUISSE) | ⑩ PEP LES DAILLES II |
| ② PO SUR OFREQUAZ | ⑪ PPA GRAND CHEMIN |
| ③ PO LES TUILERIES II | ⑫ PEP EN BALLEGUE |
| ④ PO LES TUILERIES III | ⑬ PEP LA CROIX BLANCHE |
| ⑤ PO LA CROIX BLANCHE (TRAMWAYS) | ⑭ PEP LA SOURCE |
| ⑥ PPA LA BODEVENAZ | ⑮ PO EN GUEBEY |
| ⑦ PEP LA POSSESSION (PRAZ BUCHILLY) | ⑯ PPA A LA JAQUIERE / CABOLETAX |
| ⑧ PEP LES DAILLES | ⑰ PPA LES PLANCHES |
| ⑨ PO EN VENNES (LES ORMEAUX) | ⑱ PPA Parcelle 986 |
| ⑩ PEP LES CROISSETTES (LABORATOIRES) | ⑳ PPA LE GIZIAUX |

Plans spéciaux à légaliser

- ②A LA POSSESSION
- ②A FLORMONT
- ②A LE CLOSALET
- ②A LES PLANCHES
- ②B A LA JAQUIERE (SIMENON)
- ②B LA POSSESSION
- ②B SYLVANA
- ②B EN GUEBEY
- ②B EN BALLEGUE (Golf de Lausanne)
- ②B LES OCHES

1.3 Chronologie

avril 2016	Mise en route de la révision du plan directeur communal
2017	Élaboration de l'avant-projet du plan directeur communal, ateliers participatifs et information à la population
14 novembre 2017	Avis FAO informant les propriétaires de la révision prochaine du PGA
31 janvier 2018	Information concernant la création d'une zone réservée communale à la Commission consultative d'urbanisme
11 avril 2018	Examen préalable du SDT
30 mai 2018	Tout-ménage concernant la zone réservée communale
8 juin 2018	Avis FAO concernant la création de la zone réservée communale
9 juin - 8 juillet 2018	Enquête publique
14 juin 2018	Séance d'information publique
décembre 2018 - février 2019	Séances de conciliation entre la Municipalité et les opposants
23 avril 2019	Dossier de la pré-étude «vision communale» pour préavis du SDT
3 juillet 2019	Préavis du SDT concernant la pré-étude «vision communale»
9 décembre 2019	Examen préalable complémentaire du SDT

1.4 Composition du dossier

Le dossier complet d'établissement d'une «zone réservée communale» est composé des documents suivants :

- le plan,
- le règlement,
- le présent rapport d'aménagement (47 OAT).

2. Recevabilité

2.1 Personnes qualifiées (art. 5a LATC)

Le présent dossier est établi sous la responsabilité des Autorités municipales d'Épalinges (maître d'ouvrage) ainsi que par:

- le bureau Plarel SA, architectes et urbanistes associés (mandataire) pour la réalisation de la «zone réservée communale»,
- le bureau BBHNSA (mandataire) pour la fourniture et l'authentification du plan cadastral conformément aux directives cantonales pour la structuration et l'échange de données numériques géoréférencées d'affectation du sol (NORMAT).

2.2 Information publique

La population a été informée dans le cadre de l'enquête publique du 9 juin au 8 juillet 2018 et une séance d'information publique a été organisée le 14 juin 2018. Le dossier a été en outre publié sur le site Internet de la Commune. Dans le cadre de l'enquête publique complémentaire, le dossier sera publié à nouveau sur le site internet communal avec les documents mis à jour et déposé à l'Administration communale.

3. Justification

3.1 Nécessité de la zone réservée

Au sens de l'art.15 LAT, «les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les 15 années suivantes. Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites».

À Épalinges, les réserves à bâtir pour l'habitation à l'horizon 2036 - au sens de la mesure A11 du plan directeur cantonal - sont les suivantes:

- Dans le périmètre compact d'agglomération, la croissance doit s'apprécier globalement à l'échelle de l'agglomération Lausanne - Morges, dont l'accueil est fixé à 80'280 habitants supplémentaires en 2030. Les potentiels d'accueil étant, à ce jour, coordonnés dans le cadre du PALM, il n'y a pas lieu dans ce périmètre de planifier une zone réservée sur la base du critère de surdimensionnement de la zone à bâtir.
- Hors du périmètre compact d'agglomération, la croissance est fixée à 0,75% par année en fonction de la population recensée au 31.12.2015, soit :

Population au moment du bilan (31.12.2015)	2'235 hab.
PDCn : croissance accordée du 31.12.2015 au 31.12.2036 (0.75% par an)	352 hab.
Population maximale au 31.12.2036	2'587 hab.

Or, l'état de la capacité d'accueil par rapport aux besoins fait état d'une pré-estimation de sur-capacité de 2'384 habitants à l'horizon 2036 selon la «simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir» calculée par le Service du développement territorial (SDT). La calculation des réserves à bâtir pour l'habitation mentionnée ci-dessus résulte d'une méthode automatique. Les chiffres correspondants devront être affinés dans le cadre de la révision du plan général d'affectation.

~~Sous réserve des exceptions prévues, la zone réservée communale doit permettre d'éviter tout développement qui puisse entraver la révision du PGA dans le respect de la mesure A11 du plan directeur cantonal.~~

3.2 Secteurs et caractéristique du projet

Projet de l'enquête publique du 9 juin - 8 juillet 2018

La zone réservée communale concerne les parcelles affectées, hors «périmètre compact d'agglomération», à «la zone du village, aux zones de plans directeurs localisés ou plans spéciaux légalisés et à légaliser, à la zone de villas I et à la zone de villas II» régies par le Plan général d'affectation (PGA) et son Règlement (RPGA) du 16 novembre 2005.

Elle intègre, toutefois, le périmètre du plan spécial à légaliser «22 A Florimont» (situé au lieu-dit En Guebey sur la parcelle RF n°389 et celles environnantes), bien que ce périmètre soit situé dans le «périmètre compact d'agglomération». Ce secteur n'a pas fait l'objet de planification à ce jour et a été identifié comme important du point de vue paysager dans le cadre de la révision du PDCOM en cours d'étude.

Les parcelles suivantes, hors périmètre compact d'agglomération, ont été néanmoins exclues de la zone réservée communale:

- RF n° 794 faisant l'objet du plan de quartier «La Possession / Bois-de-Ban»;
- RF n° 823, 1537, 1538, 1539, 2882 faisant l'objet d'une procédure de demande d'autorisation de construire et d'une zone réservée cantonale mise à l'enquête du 21 mars au 19 avril 2018;
- RF n° 397, 766, 859, 913, 1073, 1080, 1562 faisant l'objet de procédures de demande d'autorisation de construire.

La zone réservée communale est uniquement calée sur les zones d'habitation. Les aires forestières, les zones d'installation publique, etc. ne sont pas soumises au règlement de la zone réservée.

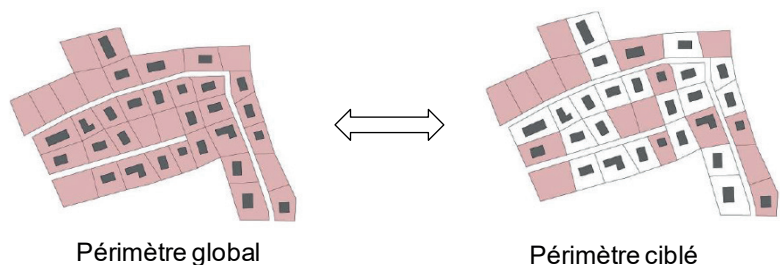
Pour tenir compte de la période transitoire jusqu'à la mise en vigueur de la zone réservée, les dispositions de la réglementation prévoient que tout permis de construire dont la mise à l'enquête publique a débuté avant la mise à l'enquête publique de la zone réservée peut être délivré.

La révision du Plan général d'affectation permettra de préciser le cadre de la réglementation à mettre en oeuvre pour les secteurs de la zone réservée.

Modification du projet: zone réservée communale «ciblée»

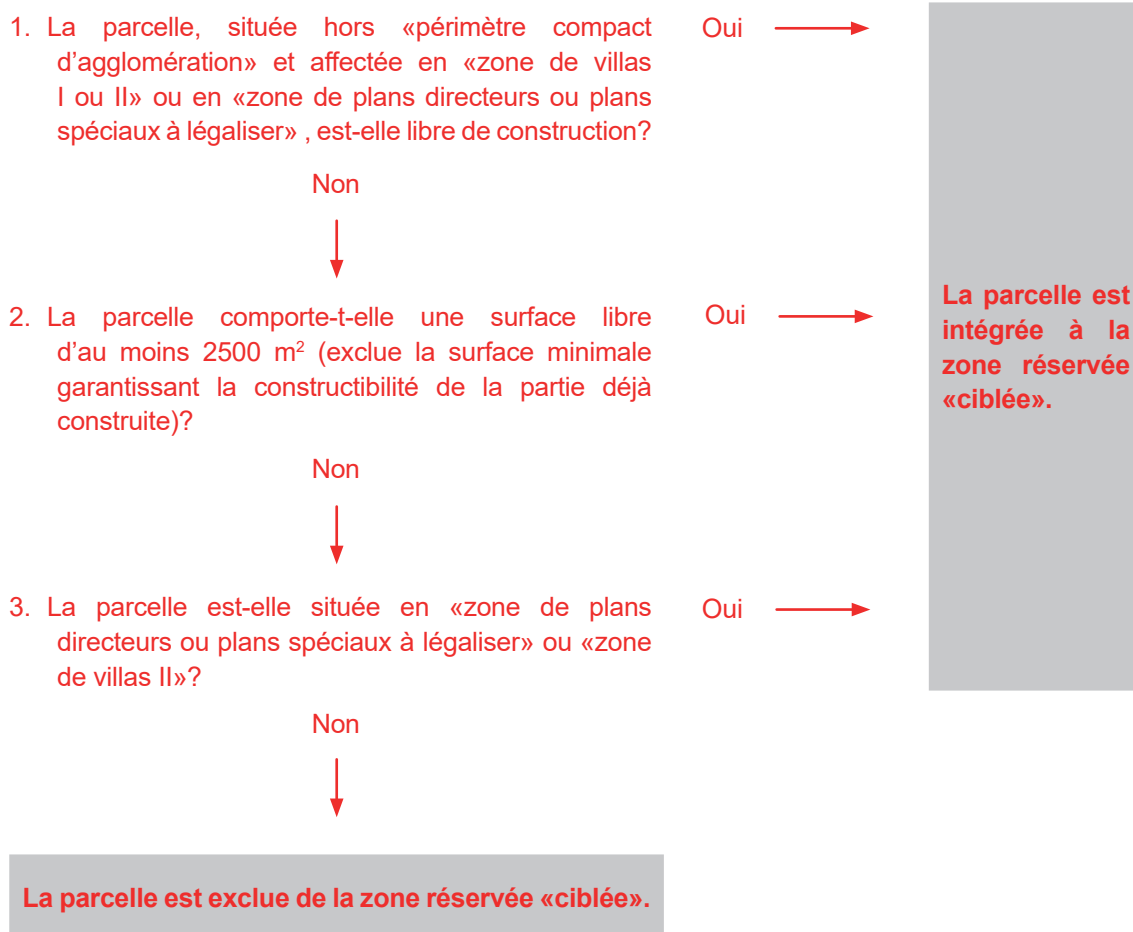
Sur la base des objectifs précités de la Municipalité, les modifications portent pour l'essentiel sur la manière d'établir la zone réservée communale. En effet, la délimitation peut s'effectuer selon deux manières différentes, à savoir:

- *Périmètre global.* Il recouvre l'ensemble de la zone à bâtir du territoire communal indépendamment du statut du bâti. Bien que présentant des exceptions, le premier projet de zone réservée communale soumis à l'enquête publique appliquait cette approche sur l'ensemble du territoire hors «périmètre compact d'agglomération».
- *Périmètre ciblé.* Il recouvre des portions spécifiques de territoire communal: les parcelles sont incluses sur la base de critères justifiés.



Compte tenu des travaux menés entre temps (pré-étude «vision communale» et séances de conciliation), la Municipalité a décidé de modifier la zone réservée communale selon une approche de périmètre ciblé. La nouvelle délimitation est destinée à «geler» uniquement la constructibilité des terrains qui pourraient faire l'objet d'un déclassement.

La mise en zone réservée communale, qui ne déterminera pas obligatoirement un déclassement sur tous les biens-fonds identifiés, se base sur les critères suivants:



Justification des critères

1. Au sens de la mesure A11 du PDCn, seul le secteur hors «périmètre compact d'agglomération» du territoire palinard est considéré surdimensionné en matière de capacité d'accueil des zones d'habitation. Les critères pour déterminer si un déclassement est pertinent seront définis dans le cadre de la révision du PGA (localisation, surface, aspects paysagers, etc.). Les parcelles avec une dépendance mais sans bâtiment principal sont considérées comme libres de construction.
2. En prenant comme référence la surface minimale de 25 ares pour les immeubles agricoles (interdiction de morcellement) de l'art. 58 LDFR, le SDT demande à la Commune d'analyser toutes les surfaces libres en zone à bâtir d'au moins 2500 m² et qu'elles soient évaluées en vue d'un éventuel déclassement en zone agricole. L'identification de ces parcelles partiellement construites tient compte de la surface minimale des parcelles pour les zones de villas I et II nécessaire pour garantir la constructibilité de la partie déjà construite¹ et de la surface minimale pour respecter les coefficients d'occupation du sol maximaux (COS) en fonction des surfaces déjà bâties².

¹ Art. 23 RPGA «La surface des parcelles à bâtir est au minimum de 1000 m², à raison d'une villa par 1000 m² [dans la zone de villas I] (2500 m², à raison d'une villa par 2500 m² dans la zone de villas II).

² Art. 25 RPGA «Le coefficient d'occupation du sol ne peut pas excéder 0.125 [dans la zone de villas I] (0.1 dans la zone de villas II)».

3. La «zone de plans directeurs ou plans spéciaux à légaliser» et la «zone de villas II» constituent des territoires peu denses, voir présentant des espaces libres importants. Pour cette raison, ces portions de territoire devront faire l'objet d'une réflexion particulière dans le cadre de la révision du PGA. Bien que les secteurs en «zone de plans directeurs ou plans spéciaux à légaliser» soient *de facto* inconstructibles sans l'élaboration d'un plan d'affectation, la Municipalité a intégré ces parcelles dans la zone réservée communale, afin d'informer les propriétaires sur l'éventualité d'un possible déclassement. La parcelle 794 n'a pas été intégrée à la zone réservée communale «ciblée», car elle fait l'objet du PQ «La Possession - Bois de Ban», approuvé en 2017.

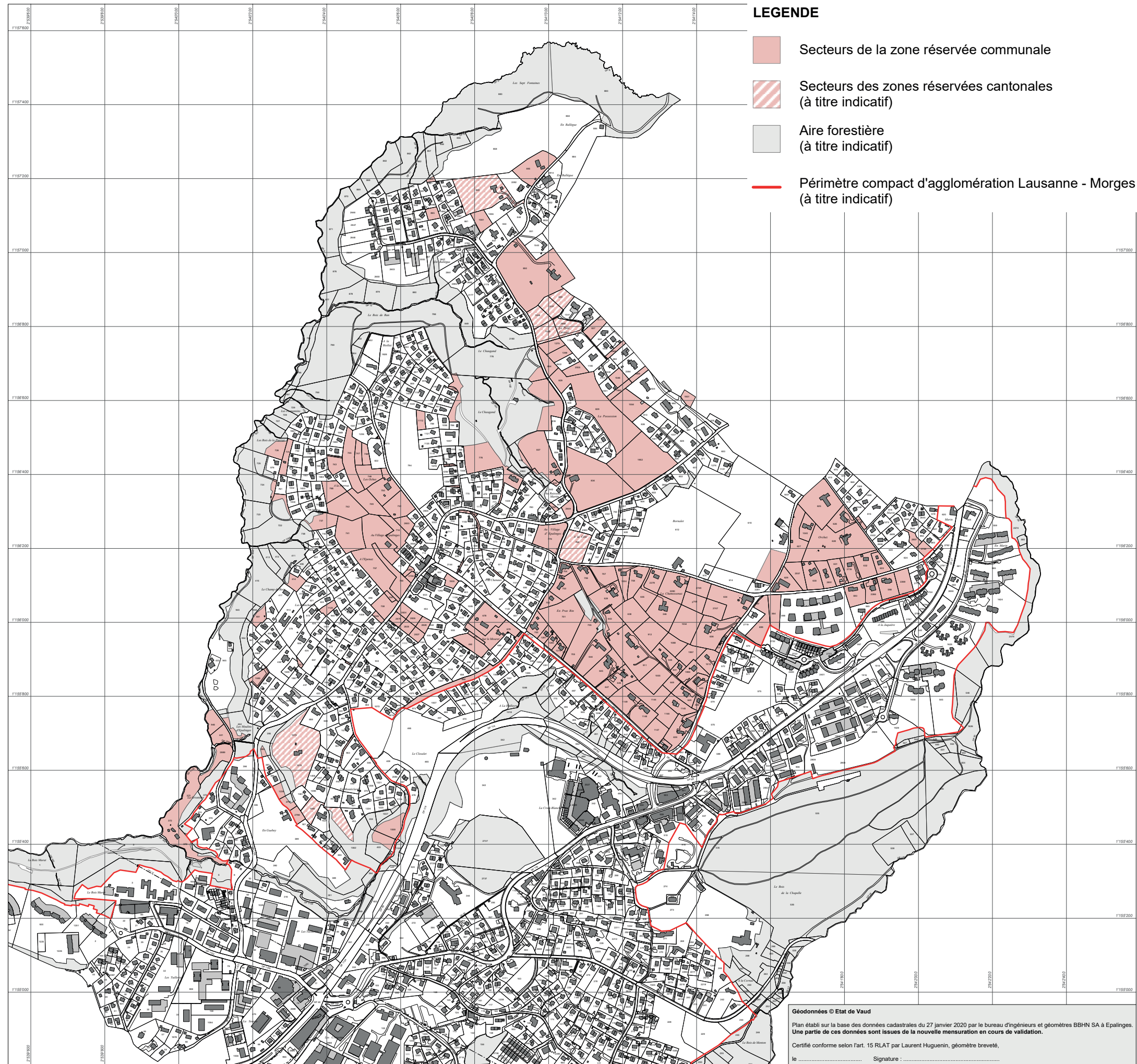
La zone réservée communale prend uniquement en compte les zones d'habitation. Le dimensionnement des autres zones à bâtir (zones d'installation publique et zones d'activités) sera traité dans la révision du Plan général d'affectation. En effet, sans un système de gestion des zones d'activités (SGZA) à l'échelle régionale, nécessaire pour développer toute nouvelle zone d'activités selon l'art. 30a, al. 2 OAT, aucune zone d'activités ne peut en principe être modifiée. Aucune extension des zones d'installation publique n'est recensée pour les 15 prochaines années à Épalinges. Les besoins prévisibles pourront être absorbés dans les zones existantes par le biais de surélévations ou extensions des bâtiments existants. Des déclassements sont à l'étude.

L'art. 3 du règlement est modifié comme suit:

- al. 2 La Municipalité peut autoriser les rénovations, les transformations, ainsi que les agrandissements minimes de bâtiments existants pour autant qu'ils n'augmentent pas les surfaces habitables de façon disproportionnée.
Les rénovations, transformations des bâtiments existants peuvent être autorisées dans les limites des volumes existants. De petits agrandissements du volume peuvent être autorisés pour des lucarnes par exemple ou pour des vérandas, couverts, sas d'entrée, etc., dans les limites des plans d'affectation en vigueur et pour autant que l'emprise au sol n'exécède pas 20.00 m².*
- al. 3 Des agrandissements mesurés des bâtiments existants peuvent être autorisés s'ils sont destinés à augmenter la surface liée à des activités professionnelles.*
- al. 4 Le permis de construire, dont la mise à l'enquête publique a débuté avant la mise à l'enquête publique de la zone réservée, peut être délivré.*
- al. 3 Les permis de construire délivrés avant la mise à l'enquête publique complémentaire sont valables.*

La modification de l'al. 2 permet à la Municipalité de disposer d'une marge d'appréciation plus importante dans l'analyse des demandes de permis de construire concernant les rénovations, les transformations et les agrandissements minimes. Cette nouvelle disposition comporte la suppression de l'al. 3.

L'al. 4, désormais caduc, est modifié.



Zone réservée communale d'Épalinges
document sans échelle

Le périmètre compact d'agglomération est illustré dans le but d'aider la compréhension de la zone réservée communale et n'est pas soumis à l'enquête publique complémentaire.

Les zones réservées cantonales sont représentées à titre indicatif.

4. Conformité

4.1 Conditions d'admissibilité

L'inscription de la zone réservée communale est conforme aux dispositions de l'art 46 LATC. Elle est notamment nécessaire pour permettre l'application de la mesure A11 du PDCn et ne contrevient à aucune règle ou disposition contraire en matière d'aménagement du territoire.

Par ailleurs, le règlement de la zone réservée communale une fois mis en vigueur autorise les propriétaires à:

- Réaliser des dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC, situées à moins de 3 mètres du bâtiment principal.
- Avec l'autorisation de la Municipalité, rénover, transformer et réaliser des agrandissements minimes de bâtiments existants pour autant qu'ils n'augmentent pas les surfaces habitables de façon disproportionnée.
- ~~Rénover, transformer des bâtiments existants dans les limites des volumes existants. De petits agrandissements du volume peuvent être autorisés pour des lucarnes par exemple ou pour des vérandas, couverts, sas d'entrée, etc., dans les limites des plans d'affectation en vigueur et pour autant que l'emprise au sol n'excède pas 20.00 m².~~
- ~~Agrandir les bâtiments existants s'ils sont destinés à augmenter la surface liée à des activités professionnelles.~~

~~Les permis de construire délivrés avant la mise à l'enquête publique complémentaire sont valables.~~

~~La zone réservée entre en vigueur par décision du Département compétent pour la période prévue par l'art. 46 LATC, à savoir 5 ans, prolongeable 3 ans. Pendant sa durée de validité, elle prime sur toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux qui lui sont contraires.~~



EPALINGES

AVIS D'ENQUÊTE

Conformément aux dispositions légales, la Municipalité soumet à l'enquête publique, pendant la période s'étendant du 9 juin au 8 juillet 2018 inclus :

- **Le plan d'affectation et le règlement de la zone réservée communale selon l'article 46 LATC**

Elle met en consultation durant le même délai :

- **Le rapport justificatif selon l'article 47 OAT**

Le dossier est déposé au Service technique où il peut être consulté du lundi au vendredi de 8h00 à 11h30.

Les oppositions motivées et les observations auxquelles donne lieu le projet doivent être inscrites sur la feuille d'enquête ou adressées sous pli recommandé à la Municipalité durant le délai d'enquête.

Une séance d'information publique concernant cet objet aura lieu le jeudi 14 juin 2018 à 19h00 à la salle des spectacles, Rte de la Croix-Blanche 27, 1066 Epalinges.

LA MUNICIPALITE

COMMUNE D'EPALINGES

ZONE RESERVEE COMMUNALE (art. 46 LATC)

PLAN ET REGLEMENT

Approuvé par la Municipalité
le
Syndic M. Mischler Secrétaire S. Mieville

Soumis à l'enquête publique
du au
Au nom de la Municipalité
Syndic M. Mischler Secrétaire S. Mieville

Adopté par le Conseil communal
le
Président Secrétaire

Approuvé préalablement par le Département
compétent du Canton de Vaud
Lausanne, le

La Cheffe du Département

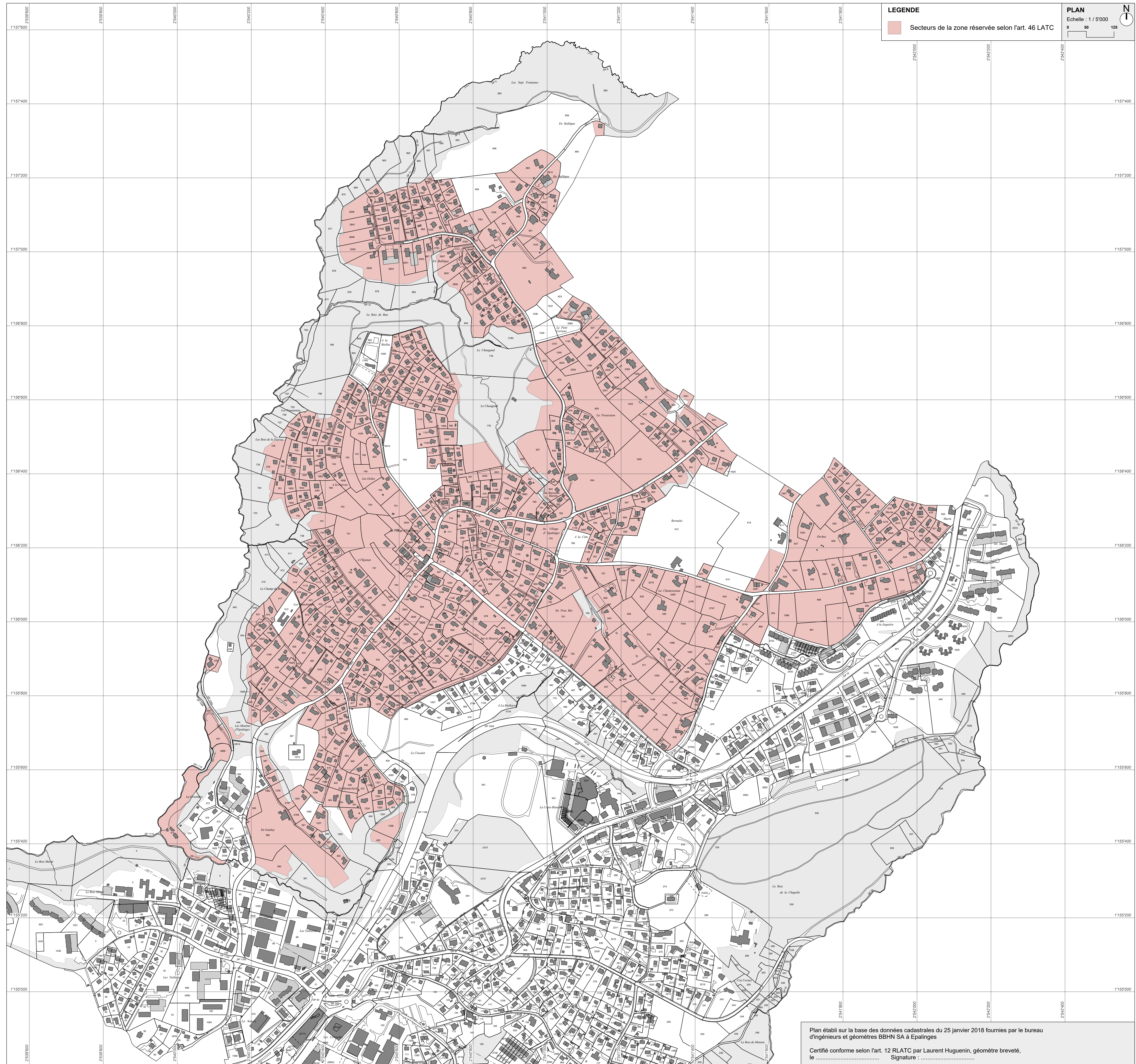
Dossier n° 2024

Version du (enquête publique) 18.05.2018

PLAREL Lausanne

Mis en vigueur le

- But** art.1 La zone réservée selon l'art. 46 LATC est instaurée afin de sauvegarder les buts et principes régissant l'aménagement du territoire. Elle doit permettre d'assurer une utilisation rationnelle et cohérente du sol et d'adapter le dimensionnement des zones à bâtir aux besoins conformément à la LAT.
- Secteurs** art.2 La zone réservée déploie ses effets sur les secteurs définis sur le plan.
- Effets** art.3
al. 1 Toute nouvelle construction est interdite à l'exception des dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC, situées à moins de 3 mètres du bâtiment principal.
al. 2 Les rénovations, transformations des bâtiments existants peuvent être autorisées dans les limites des volumes existants. De petits agrandissements du volume peuvent être autorisés pour des lucarnes par exemple ou pour des vérandas, couverts, sas d'entrée, etc., dans les limites des plans d'affectation en vigueur et pour autant que l'emprise au sol n'excède pas 20.00 m².
al. 3 Des agrandissements mesurés des bâtiments existants peuvent être autorisés s'ils sont destinés à augmenter la surface liée à des activités professionnelles.
al. 4 Le permis de construire, dont la mise à l'enquête publique a débuté avant la mise à l'enquête publique de la zone réservée, peut être délivré.
- Mise en vigueur, durée et abrogation** art.4 La zone réservée entre en vigueur par décision du Département compétent pour la période prévue par l'art.46 LATC, à savoir 5 ans, prolongeable 3 ans. Pendant sa durée de validité, elle prime sur toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux qui lui sont contraires.



Plan établi sur la base des données cadastrales du 25 janvier 2018 fournies par le bureau d'ingénieurs et géomètres BBHN SA à Epalinges
Certifié conforme selon l'art. 12 RLATC par Laurent Huguenin, géomètre breveté,
le Signature :

COMMUNE D'EPALINGES

ZONE RÉSERVÉE COMMUNALE (art. 46 LATC)

RAPPORT D'AMÉNAGEMENT 47 OAT

Dossier n° 2024

Version du (enquête publique) 18.05.2018

PLAREL SA architectes et urbanistes associés
Boulevard de Grancy 19A +41 (0)21 616 69 15
1006 Lausanne info@plarel.ch

Abréviations

FAO	Feuille des Avis Officiels du canton de Vaud
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions
NORMAT	Normalisation des données de l'aménagement du territoire
OAT	Ordonnance sur l'aménagement du territoire
PALM	Projet d'agglomération Lausanne – Morges
PDCn	Plan directeur cantonal
PDCom	Plan directeur communal
PGA	Plan général d'affectation
RLATC	Règlement d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions
SDT	Service du développement territorial

Le rapport d'aménagement établi conformément aux dispositions de l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire est destiné à l'autorité cantonale chargée de l'approbation des plans et des règlements.

Les informations qu'il contient ont une valeur indicative. Elles ne constituent pour les particuliers aucune contrainte et pour les autorités aucune obligation.

Pendant le déroulement de la procédure d'adoption des mesures d'aménagement projetées, le rapport peut être consulté mais son contenu ne peut être sujet à opposition.

1. Présentation du dossier

- 1.1 Résumé et objectif
- 1.2 Planifications communales en vigueur
- 1.3 Chronologie
- 1.4 Composition du dossier

2. Recevabilité

- 2.1 Personnes qualifiées (art. 5a LATC)
- 2.2 Information, concertation, participation

3. Justification

- 3.1 Nécessité de la zone réservée
- 3.2 Secteurs et caractéristique du projet

4. Conformité

- 4.1 Conditions d'admissibilité

1. Présentation du dossier

1.1 Résumé et objectif

La Commune d'Épalinges (9'185 habitants au 31.12.2015) possède d'importantes réserves à bâtir pour l'habitation. À ce titre, elle a fait face ces dernières années à de nombreuses demandes de permis de construire pour des projets d'habitation. Consciente du surdimensionnement des réserves à bâtir pour l'habitation hors du périmètre compact d'agglomération, la Municipalité de la Commune d'Épalinges a décidé d'entreprendre les démarches conduisant à la révision de son PGA en intégrant cette problématique, dans une première étape, à la révision du plan directeur communal.

Elle a également publié, dans la FAO du 14 novembre 2017 un avis officiel dont la teneur est la suivante:

«Afin de se mettre en conformité avec le Plan directeur cantonal et la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), la Municipalité d'Épalinges informe les propriétaires fonciers que la révision du plan général d'affectation (PGA) est en cours.

Après un premier examen des effets prévisibles sur les zones à bâtir pour l'habitation hors du périmètre compact d'agglomération, la Municipalité a fait inscrire une zone réservée communale sur les zones à bâtir pour l'habitation dans les secteurs concernés. Cette mesure permet d'assurer l'égalité de traitement entre propriétaires fonciers et ceci jusqu'à l'entrée en vigueur du PGA révisé.

1.2 Planifications communales en vigueur

Le plan général d'affectation et la réglementation communale ont été mis en vigueur dans le cadre d'une révision en 2005.

La LAT révisée, entrée en force en 2014, et le droit cantonal d'application entraînent des modifications nécessaires pour se mettre en conformité avec les dispositions légales.

Commune d'Epalinges






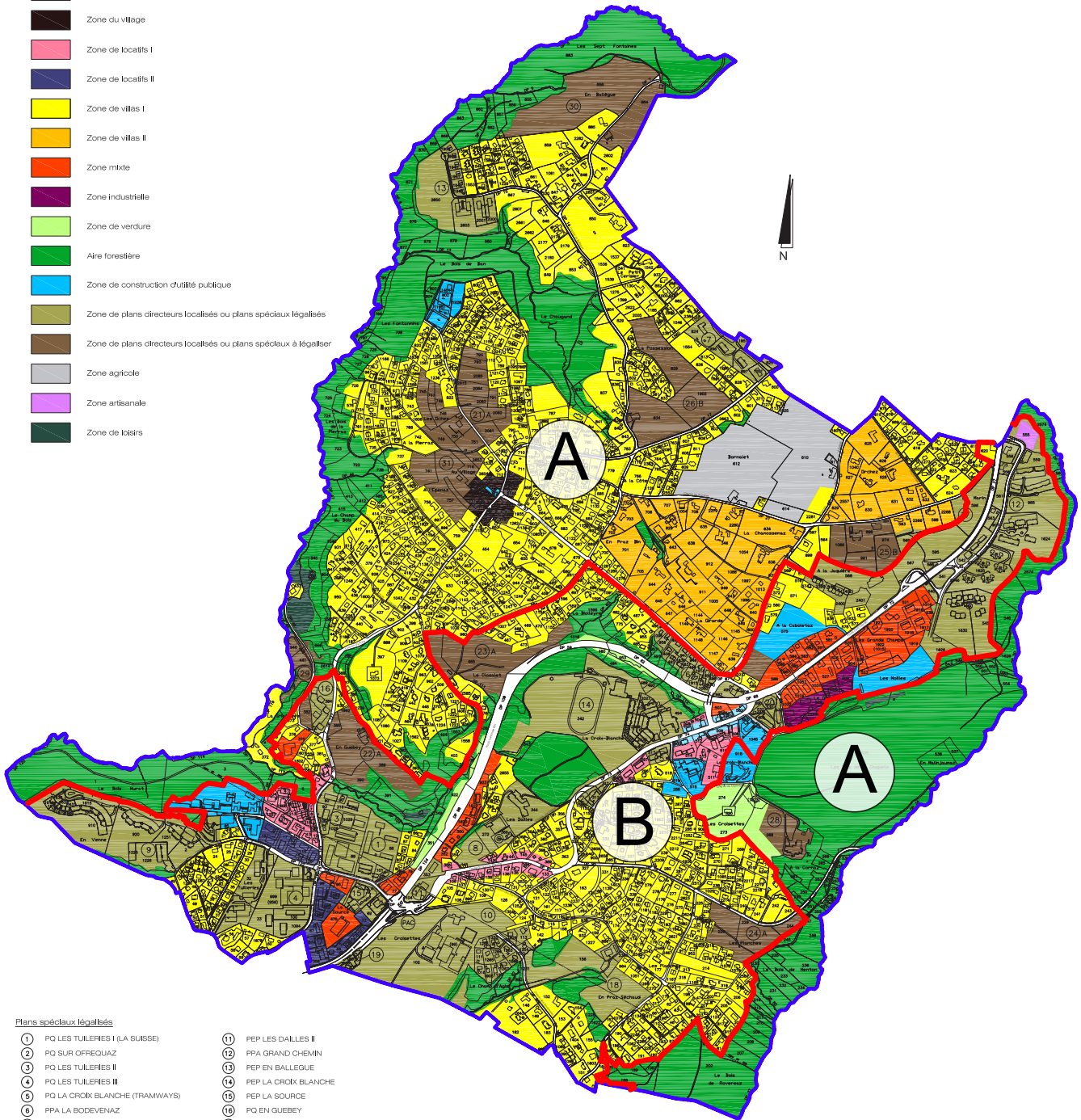
Plan général d'affectation

LEGENDE:

-  Limite de commune
-  Zone urbaine
-  Zone du village
-  Zone de locaux I
-  Zone de locaux II
-  Zone de villas I
-  Zone de villas II
-  Zone mixte
-  Zone industrielle
-  Zone de verdure
-  Aire forestière
-  Zone de construction d'utilité publique
-  Zone de plans directeurs localisés ou plans spéciaux légalisés
-  Zone de plans directeurs localisés ou plans spéciaux à légaliser
-  Zone agricole
-  Zone artisanale
-  Zone de loisirs

Plan général d'affectation en vigueur
Document sans échelle (source : PLAREL)

-  Périmètre compact d'agglomération
-  Secteur en dehors du périmètre d'agglomération
-  Secteur à l'intérieur du périmètre d'agglomération



Plans spéciaux légalisés

- | | |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| ① PQ LES TUILERIES I (LA SUISSE) | ⑪ PEP LES DAILLES II |
| ② PQ SUR OFREQUAZ | ⑫ PPA GRAND CHEMIN |
| ③ PQ LES TUILERIES II | ⑬ PEP EN BALLEGUE |
| ④ PQ LES TUILERIES III | ⑭ PEP LA CROIX BLANCHE |
| ⑤ PQ LA CROIX BLANCHE (TRAMWAYS) | ⑮ PEP LA SOURCE |
| ⑥ PPA LA BODEVENAZ | ⑯ PQ EN GUEBEY |
| ⑦ PEP LA POSSESSION (PRAZ BUCHILLY) | ⑰ PPA A LA JAQUIERE / CABOLETAZ |
| ⑧ PEP LES DAILLES | ⑱ PPA LES PLANCHES |
| ⑨ PQ EN VENINES (LES ORMEAUX) | ⑲ PPA Parcelles 906 |
| ⑩ PEP LES CROISSETTES (LABORATOIRES) | ⑳ PPA LE GIZIAUX |

Plans spéciaux à légaliser

- ⑳A LA POSSESSION
- ⑳A FLORIMONT
- ⑳A LE CLOSALET
- ⑳A LES PLANCHES
- ⑳B A LA JAQUIERE (SIMONON)
- ⑳B LA POSSESSION
- ⑳B SYLVANA
- ⑳B EN GUEBEY
- ⑳B EN BALLEGUE (Golf de Lausanne)
- ⑳B LES OUCHES

1.3 Chronologie

- | | |
|---------------------|--|
| <i>avril 2016</i> | Mise en route de la révision du plan directeur communal. |
| <i>2017</i> | Élaboration de l'avant-projet du plan directeur communal et information à la population. |
| <i>14 nov. 2017</i> | Publication de l'avis FAO informant les propriétaires de la révision prochaine du PGA. |

1.4 Composition du dossier

Le dossier complet de demande de «zone réservée communale» est composé des documents suivants :

- le plan,
- le règlement,
- le présent rapport d'aménagement (47 OAT).

2. Recevabilité

2.1 Personnes qualifiées (art. 5a LATC)

Le présent dossier est établi sous la responsabilité des Autorités municipales d'Épalinges (maître d'ouvrage) ainsi que par:

- le bureau Plarel SA, architectes et urbanistes associés (mandataire) pour la réalisation de la «zone réservée»,
- le bureau BBHNSA (mandataire) pour la fourniture et l'authentification du plan cadastral conformément aux directives cantonales pour la structuration et l'échange de données numériques géoréférencées d'affectation du sol (NORMAT).

2.2 Information, concertation, participation

La population sera informée dans le cadre de l'enquête publique du dossier et une information publique sera organisée.

3. Justification

3.1 Nécessité de la zone réservée

Au sens de l'art.15 LAT «Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les 15 années suivantes. Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites».

À Épalinges, les réserves à bâtir pour l'habitation à l'horizon 2036 - au sens de la mesure A11 du plan directeur cantonal - sont les suivantes:

Dans le périmètre compact d'agglomération, la croissance doit s'apprécier globalement à l'échelle de l'agglomération Lausanne - Morges, dont l'accueil est fixé à 80'280 habitants supplémentaires en 2030.

Les potentiels d'accueil étant, à ce jour, coordonnés dans le cadre du PALM, il n'y a pas lieu dans ce périmètre de planifier une zone réservée sur la base du critère de surdimensionnement de la zone à bâtir.

Hors du périmètre compact d'agglomération, la croissance est fixée à 0,75% par année en fonction de la population recensée au 31.12.2015, soit:

Population au moment du bilan (31.12.2015)	2'235 habitants
PDCn : croissance accordée du 31.12.2015 au 31.12.2036 (0.75% par an)	352 habitants
Population maximale au 31.12.2036	2'587 habitants

Or, l'état de la capacité d'accueil par rapport aux besoins fait état d'une estimation de sur-capacité de 2'384 habitants à l'horizon 2036 selon la «simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir» calculée par le Service du développement territorial (SDT). La calculation des réserves à bâtir pour l'habitation mentionnée ci-dessus résulte d'une méthode automatique. Les chiffres correspondants devront être affinés dans le cadre de la révision du plan général d'affectation.

Sous réserve des exceptions prévues, la zone réservée communale doit permettre d'éviter tout développement qui puisse entraver la révision du PGA dans le respect de la mesure A11 du plan directeur cantonal.

3.2 Secteurs et caractéristique du projet

La zone réservée communale concerne les parcelles affectées, hors périmètre compact d'agglomération, à «la zone du village, aux zones de plans directeurs localisés ou plans spéciaux légalisés et à légaliser, à la zone de villas I et à la zone de villas II» régies par le Plan général d'affectation (PGA) et son Règlement (RPGA) du 16 novembre 2005.

Elle intègre, toutefois, le périmètre du plan spécial à légaliser «22 A Florimont» (situé au lieu-dit En Guebey sur la parcelle RF n°389 et celles environnantes), bien que ce périmètre soit situé dans le périmètre compact de l'agglomération. Ce secteur n'a pas fait l'objet de planification à ce jour et a été identifié comme important du point de vue paysager dans le cadre de la révision du PDCom en cours d'étude.

Les parcelles suivantes, hors périmètre compact d'agglomération, ont été néanmoins exclues de la zone réservée communale:

- RF n° 794 faisant l'objet du plan de quartier «La Possession / Bois-de-Ban»;
- RF n° 823, 1537, 1538, 1539, 2882 faisant l'objet d'une procédure de demande d'autorisation de construire et d'une zone réservée cantonale mise à l'enquête du 21 mars au 19 avril 2018;
- RF n° 397, 766, 859, 913, 1073, 1080, 1562 faisant l'objet de procédures de demande d'autorisation de construire.

La zone réservée communale est uniquement calée sur les zones d'habitation. Les aires forestières, les zones d'installation publique, etc. ne sont pas soumises au règlement de la zone réservée.

Pour tenir compte de la période transitoire jusqu'à la mise en vigueur de la zone réservée, les dispositions de la réglementation prévoient que tout permis de construire dont la mise à l'enquête publique a débuté avant la mise à l'enquête publique de la zone réservée peut être délivré.

La révision du Plan général d'affectation permettra de préciser le cadre de la réglementation à mettre en oeuvre pour les secteurs de la zone réservée.

4. Conformité

4.1 Conditions d'admissibilité

L'inscription de la zone réservée communale est conforme aux dispositions de l'art 46 LATC. Elle est notamment nécessaire pour permettre l'application de la mesure A11 du PDCn et ne contrevient à aucune règle ou disposition contraire en matière d'aménagement du territoire.

Par ailleurs, le règlement de la zone réservée communale une fois mis en vigueur autorise les propriétaires à:

- réaliser des dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC, situées à moins de 3 mètres du bâtiment principal;
- rénover, transformer des bâtiments existants dans les limites des volumes existants, pour autant qu'ils n'augmentent pas les surfaces habitables de façon disproportionnée. De petits agrandissements du volume peuvent être autorisés pour des lucarnes, sas d'entrée, etc.;
- agrandir les bâtiments existants s'ils sont destinés à augmenter la surface liée à des activités professionnelles.

**Service du développement
territorial**
Place de la Riponne 10
1014 Lausanne
www.vd.ch/sdt

Municipalité
de la Commune d'Epalinges
Route de la Croix-Blanche 25
1066 Epalinges

Personne de contact : Erica Di Nicola
T 021 316 64 55
E erica.di-nicola@vd.ch
N/réf. 177460
V/réf. FB

Lausanne, le 11 avril 2018

Commune d'Epalinges
Zone réservée communale

Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux,

Le dossier cité en titre, établi par le bureau Parel, nous est parvenu le 1^{er} mars 2018 pour examen préalable, selon l'article 56 LATC. Il est composé des pièces suivantes:

- le plan accompagné de son règlement du 13 février 2018;
- le rapport d'aménagement 47 OAT du 13 février 2018.

Nous avons étudié la zone réservée communale, veuillez trouver ci-dessous notre examen préalable.

Présentation et justification du projet

L'entrée en vigueur de la révision de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) le 1^{er} mai 2014 a considérablement renforcé l'objectif de lutter contre le mitage du territoire. La LAT prescrit notamment que les zones à bâtir soient définies de manière à répondre aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes et que les zones à bâtir surdimensionnées soient réduites (article 15 LAT, al. 1 et 2.)

La Commune de Epalinges est donc tenue, au sens de l'article 15 de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et de la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn) d'adapter le dimensionnement de sa zone à bâtir hors du périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges.

Le projet consiste à affecter à la zone réservée, conformément à l'art. 46 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) :

- l'ensemble des zones d'habitation situées hors périmètre compact de l'agglomération qui ne font pas l'objet d'une planification en cours ;
- le secteur A Florimont à l'intérieur du périmètre compact.

La mise en zone réservée aura comme conséquence directe l'impossibilité de réaliser de nouvelles constructions sur le périmètre actuellement affecté en zone à bâtir. Les rénovations et transformations concernant les bâtiments existants sont permises selon l'art. 80 LATC.

En affectant une partie de la zone à bâtir en zone réservée, la Municipalité entreprend les démarches pour rendre conforme sa zone à bâtir à la mesure A11 du plan directeur cantonal et à l'article 15 LAT. Ainsi, les révisions des plans d'affectation régissant les secteurs concernés pourront se faire à partir de la situation actuelle temporairement figée.

Analyse du dossier

Rapport 47 OAT

Nous notons au chapitre 3.1 qu'une erreur de chiffre s'est glissée. Selon le bilan du dimensionnement de la zone à bâtir extrait du guichet de simulation la capacité d'accueil par rapport aux besoins fait état d'une estimation de surcapacité de 2 384 habitants.

Nous vous prions de préciser au chapitre 3.2 que :

- la zone réservée est uniquement calée sur les zones d'habitation. Les aires forestières, les zones d'installation publique, etc. ne sont pas soumises au règlement de la zone réservée ;
- le secteur du plan spécial à légaliser « 22 A Florimont » se situe au lieu-dit En Guebey sur la parcelle 389 et celles environnantes. Ceci permet de localiser ce secteur inclus dans le périmètre compact.

Règlement et plan

Nous avons formulé plusieurs oppositions fin mars aux demandes de permis de construire situées sur les parcelles N^{os} 766, 1080 et 1562. Une zone réservée cantonale sur les parcelles N^{os} 823, 1537, 1537, 1539, 2882 est à l'enquête publique du 21 mars au 19 avril 2018. L'ensemble de ces parcelles sont comprises dans la zone réservée communale.

L'article 3, alinéa 4 du règlement permet d'octroyer un permis de construire aux projets mis à l'enquête publique avant celle de la zone réservée communale.

- Cet article doit être supprimé, car de nombreux projets sont en voie d'être soumis à l'enquête publique avant que la zone réservée communale soit applicable. Ces projets rendraient difficiles les futurs déclassements à prévoir dans le cadre de la révision du plan général d'affectation.

La zone réservée cantonale sera abrogée simultanément à l'approbation de la zone réservée communale par le département.

Nous n'avons pas d'autres remarques à formuler et nous vous remercions pour la qualité du dossier remis pour examen préalable.

Suite de la procédure

Nous vous prions d'intégrer au dossier de zone réservée communale l'ensemble des demandes formulées dans le présent examen préalable.

Dès que le dossier sera complété, nous vous prions de suivre procédure indiquée ci-dessous.

Directive NORMAT

Les dossiers de planification doivent être accompagnés de fichiers informatiques respectant la directive NORMAT. Ces fichiers doivent nous être livrés avant l'approbation préalable. Nous recommandons toutefois de les livrer avant la mise à l'enquête publique, afin de ne pas retarder l'approbation du dossier le moment venu.

Enquête publique

Le dossier peut être soumis à l'enquête publique conformément aux articles 57 ss LATC.

Adoption par le Conseil communal

En cas d'amendement(s) du conseil de la commune, la procédure des articles 56 et suivants LATC doit être suivie. Le conseil ne pourra adopter le plan et l(es) amendement(s) qu'une fois connus les résultats de l'enquête publique complémentaire.

Approbation préalable par le département

Après l'adoption de la zone réservée par le conseil de la commune, l'envoi au SDT pour approbation par le département sera accompagné de toutes les pièces utiles ainsi que des décisions communales sur les oppositions (dernier alinéa de l'art. 58 LATC). La notification de ces décisions communales sera faite par le département simultanément à la notification de la décision d'approbation préalable de la zone réservée par le département. Ces décisions sont susceptibles de recours à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal.

Tout droit du département pour l'approbation demeure expressément réservé.

Nous nous tenons volontiers à votre disposition en cas de questions. Vous pouvez à cet effet contacter Mme Di Nicola dont les coordonnées sont indiquées en page 1 sous la mention "Personne de contact".

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.



Pierre Imhof
chef du Service du développement territorial



Erica Di Nicola
urbaniste

Annexe

Un dossier en retour

**Service du développement
territorial**

Avenue de l'Université 5
1014 Lausanne
www.vd.ch/sdt

Municipalité
de la Commune d'Epalinges
Route de la Croix-Blanche 25
1066 Epalinges

Personne de contact : Matthias Fauquex
T 021 316 79 32
E matthias.fauquex@vd.ch
N/réf. 177460 / MFX

Lausanne, le 9 décembre 2019

**Commune d'Epalinges
Zone réservée communale
Examen préalable complémentaire**

Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux,

Veuillez trouver ci-dessous l'examen préalable complémentaire de la zone réservée communale.

HISTORIQUE DU DOSSIER

Étape	Date	Documents
Examen préalable	11 avril 2018	Préavis du SDT
Enquête publique de la zone réservée communale	9 juin au 8 juillet 2018	
Réception du dossier pour examen préalable complémentaire	9 octobre 2019	Plan de zone réservée Rapport 47 OAT Courrier de la Municipalité
Examen préalable	Ce jour	Préavis du SDT

COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS POUR EXAMEN PREALABLE

Documents	Date
Plan au 1 :5000 et son règlement	4 octobre 2019
Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT	4 octobre 2019

AVIS

Le tableau ci-dessous représente une vision synthétique de la prise en compte des principales thématiques de la planification. Les services responsables de ces thématiques sont également relevés dans le tableau.

Pour chaque thématique et sur la base des préavis détaillés des services cantonaux consultés et de notre appréciation, le dossier a été classé selon trois catégories.

La définition de chaque catégorie est la suivante :

- **Conforme**: le projet répond aux exigences des services cantonaux.
- **A adapter** : le projet doit être modifié en tenant compte des demandes des services cantonaux.
- **Non conforme** : le projet est contraire à une ou plusieurs bases légales et doit être remanié en profondeur.

Thématiques		Conforme	A adapter	Non conforme
Principes d'aménagement	Planification directrice	SDT-AC		
Affectation	Périmètre de Zone réservée	SDT-AC		
Aspect formel			SDT-AC	

Au vu des thématiques jugées conformes et sous réserve des adaptations à apporter, nous préavisons favorablement la zone réservée communale et nous vous invitons à poursuivre la procédure après avoir pris en compte les indications contenues dans les préavis des services cantonaux.

Le présent examen préalable repose sur les bases légales applicables. Nous réservons notre avis sur les adaptations du projet qui découleraient d'une évolution du cadre légal.

Tout droit du département pour l'approbation demeure expressément réservé.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.

Pierre Imhof
chef du Service du développement territorial

Matthias Fauquex
urbaniste

Annexes
ment.

Personne de contact : Matthias Fauquex
T 021 316 79 32
E matthias.fauquex@vd.ch
N/réf. 177460 / MFX

Lausanne, le 9 décembre 2019

Commune d'Epalinges
Zone réservée communale
Examen préalable complémentaire

PRÉAVIS DES SERVICES CANTONAUX

Les points précédés d'une puce de type "●" sont des demandes qui doivent être prises en compte.

SERVICE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (SDT)

Division aménagement communal (SDT-AC)

1. BASES LÉGALES

- Loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) ;
- ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT ; RS 700.1) ;
- loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; BLV 700.11) ;
- règlement sur l'aménagement du territoire du 22 août 2018 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLAT; BLV 700.11.2) ;
- plan directeur cantonal.

2. REMARQUES DE FORME ET DE DÉTAIL

2.1 ASPECT FORMELS

La représentation des secteurs affectés par les zones réservées cantonales sur le plan peut créer de la confusion sur les parcelles concernées ou non par la présente zone réservée communale. Le but de la zone réservée communale n'est pas de rendre compte des autres planifications.

- Supprimer la représentation des zones réservées cantonales.

2.2 PÉRIMÈTRE DE LA ZONE RÉSERVÉE

Le projet présenté à l'enquête publique du 9 juin au 8 juillet 2018 prévoyait l'instauration d'une zone réservée sur l'ensemble de la zone à bâtir pour de l'habitation située hors du périmètre compact d'agglomération, à l'exception des parcelles comprises dans le plan de quartier La Possession/Bois de Ban, des parcelles faisant l'objet d'une zone réservée cantonale et de celles faisant l'objet de procédures de demande d'autorisation de construire. Les parcelles 385, 389 et 390 ont quant à elles été intégrées dans la zone réservée malgré leur situation dans le périmètre compact.

Suite à l'enquête publique, la Municipalité a souhaité apporter des modifications au périmètre de la zone réservée communale ainsi qu'à sa réglementation. Le dossier transmis pour examen complémentaire prévoit la définition d'une zone réservée communale ciblée selon des critères définis par la Commune.

La Commune est tenue d'adapter le dimensionnement de sa zone à bâtir hors du périmètre compact d'agglomération Lausanne-Morges conformément à l'article 15 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) et à la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn). La mise en place d'une zone réservée vise de manière générale à permettre de geler la situation de la Commune afin de maîtriser les demandes d'autorisations de construire et d'avoir toute la marge de manœuvre à disposition pour permettre un redimensionnement de la zone d'habitation et mixte lors de la révision du plan d'affectation communale.

La Commune est libre de définir une zone réservée ciblée. Néanmoins, le SDT préconise généralement d'instaurer la zone réservée communale sur l'ensemble de la zone à bâtir afin de garantir une égalité de traitement entre les différents propriétaires et d'assurer une marge de manœuvre optimale. Suite à l'analyse de l'arbre décisionnel présenté dans le rapport 47 OAT, le SDT estime que les critères sont pertinents et non arbitraires en vue d'empêcher les nouvelles constructions sur des parcelles potentiellement dézonables.

Le SDT rappelle qu'il exigera de la Commune lors de la révision du plan d'affectation qu'elle entreprenne le maximum de mesures de redimensionnement possible en vue d'atteindre les objectifs définis par la mesure A11 du PDCn indépendamment de l'inscription ou non des terrains concernés dans la zone réservée communale.

Au vu de l'intérêt de mener une réflexion sur l'affectation des terrains libres de construction de plus de 2500m² et du potentiel d'accueil en nouveaux habitants des parcelles 2001, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2603, le SDT estime que ces dernières devraient être intégrées dans la zone réservée communale. Dans cette optique, il s'agirait alors de modifier l'arbre décisionnel présenté dans le rapport 47 OAT pour inclure les parcelles susmentionnées dans le plan de zone réservée. Par exemple, en modifiant le 2^{ème} critère de l'arbre décisionnel en page 10 de la sorte : La parcelle comporte-t-elle une surface libre d'au moins 2500m² ou faisant partie d'un terrain libre de plus de 2500m² réparti sur plusieurs parcelles?

Le SDT préavise positivement le projet de zone réservée reçu pour examen complémentaire suite à l'enquête publique. Néanmoins au vu du périmètre restreint de la zone réservée communale et de l'actuel surdimensionnement élevé de la commune (2415 habitants hors du centre), les objectifs de réduction du surdimensionnement semblent difficilement atteignables uniquement en étudiant le dézonage des parcelles comprises dans la zone ré-

servée communale. Dès lors, il est signalé que la surveillance des permis de construire sur la commune d'Épalinges serait maintenue si la recommandation susmentionnée n'était pas suivie.

3. NORMAT

Les dossiers de planification doivent être accompagnés de fichiers informatiques respectant la directive NORMAT. Ces fichiers doivent être livrés au SDT avant l'approbation. Le SDT recommande toutefois de les livrer avant la mise à l'enquête publique, afin de ne pas retarder l'approbation du dossier le moment venu.

4. RÉPONDANT SDT

Matthias Fauquex



COMMUNE D'EPALINGES

Zone réservée communale

soumise à l'enquête publique du 9 juin au 8 juillet 2018

Procès-verbal de la séance de conciliation

du 10 décembre 2018 à 14h00

Liste des personnes présentes

Représentants de la commune :

M. Bernard Krattinger, conseiller municipal en charge de l'urbanisme	BKR
M. Stefan Baumann, chef du service technique et de l'urbanisme	SBA
M. Frédéric Benitez, géographe-urbaniste	FBE
Maître Benoît Fischer, avocat-conseil	BFI

Opposant(s) :

Selon liste de présence annexée (2 personnes)

Remarques préliminaires

1. Introduction

Bienvenue de M. Bernard Krattinger, conseiller municipal.

Présentation succinctes des représentants de la commune.

L'art 40. de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) du 01.09.2018 mentionne :

¹ Au terme de l'enquête publique, la municipalité ou une délégation de celle-ci invite les opposants à une séance de conciliation

Suite à la séance de conciliation de ce jour, le PV de la séance ainsi que les réponses apportées aux oppositions seront adressés aux opposants.

Un délai leur sera accordé pour leur permettre de faire part à la Municipalité de leurs déterminations concernant ce procès-verbal et celles relatives à leur opposition.

2. Déterminations des autorités communales à propos de l'opposition en lien avec l'adoption de la zone réservée communale.

Les oppositions (ou observations) et les questions ci-dessous sont classées dans l'ordre des thèmes abordés durant la séance.

Motifs d'oppositions (ou observations)	Réponses
<u>Estimations fiscales</u>	
<p><i>Point n°4 du courrier d'opposition :</i> Les estimations des parcelles ont été fixées en fonction notamment de leur classement en zone villa. Si ces parcelles sont inconstructibles pendant 5 à 8 ans, les opposants vont devoir payer des impôts sur des estimations fiscales disproportionnées</p>	<p>La Municipalité n'est pas compétente pour répondre à cette interpellation.</p>
<u>Parcelle n°1073 : zone réservée cantonale</u>	
<p><i>Point n°3 du courrier d'opposition :</i> La parcelle en question n'est pas incluse dans la zone réservée. Le seul fait que les propriétaires de cette parcelle aient tout récemment déposé une demande de permis de construire n'est certainement pas un critère déterminant d'un point de vue de l'aménagement du territoire.</p>	<p>Cette parcelle a fait l'objet d'une mise à l'enquête publique qui a soulevé plusieurs oppositions, dont une du SDT invoquant le surdimensionnement de la zone à bâtir sur le secteur situé hors périmètre compact du PALM. Une zone réservée cantonale a donc été soumise à l'enquête sur la parcelle en question (14.04.2018 au 13.05.2018) et le permis de construire refusé par la Municipalité en date du 23.08.2018.</p>
<u>Parcelles des opposants</u>	
<p><i>Point n°2 du courrier d'opposition :</i> Les parcelles des opposants sont situées en zone villa, de surfaces relativement restreintes (env. 1'000 et 1'500m²), susceptibles d'être construites sans problème et sont propices à l'habitat. Il ne se justifie pas d'inclure les parcelles des opposants dans la zone réservée communale.</p>	<p>L'instauration d'une zone réservée communale peut être menée de deux différentes manières :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) en ciblant certains périmètres ; 2) en appliquant la mesure sur l'ensemble du territoire concerné. <p>La Municipalité a opté pour la 2ème solution, car au moment de l'élaboration du dossier de la zone réservée communale, elle ne disposait pas des éléments lui permettant de connaître quel secteur serait concerné par un redimensionnement de la zone à bâtir.</p> <p>A la date de la séance de conciliation, compte tenu de l'avancée des études liées au redimensionnement de la zone à bâtir (envoi de la « vision communale » au SDT au mois de novembre 2018) et pour défendre les intérêts des propriétaires concernés, la Municipalité a décidé de réduire la portée de la zone réservée sur les secteurs pour lequel un dézonage n'est pas pertinent d'un point de vue de la localisation des parcelles et/ou de leurs possibilités de densification, ceci fera donc l'objet d'une enquête publique complémentaire en 2019.</p> <p>Selon la « vision communale », les parcelles de M. Morand ne seront pas concernées par le redimensionnement de la zone à bâtir. Ce document devra toutefois certainement encore faire l'objet de négociation avec le SDT. En effet, les études réalisées à ce jour démontrent qu'il ne sera pas possible de réduire la zone à bâtir de sorte</p>

	à respecter l'art.15 LAT et la mesure A11 du Plan directeur cantonal (PDCn). Des critères qualitatifs devront être pris en considération (Epalinges=commune périurbaine par ex.).
--	---

Questions/réponses lors de la séance

<p>Me Micheli: Est-il prévu de dézoner des terrains dans le périmètre compact ?</p>	<p>M. Krattinger : Le territoire situé dans le périmètre compact n'est pas concerné par le redimensionnement de la zone à bâtir, mais cela ne veut pas dire qu'il ne peut pas y avoir de changement d'affectation. Pour le territoire situé hors périmètre compact, un taux de 0.75% d'augmentation de la population (par année) est calculé en prenant en compte la population au 31.12.2015. Ceci donne un total de population que la commune peut accueillir jusqu'en 2036 et la zone à bâtir doit être redimensionnée en conséquence. Le potentiel d'accueil en habitant est calculé en tenant compte d'une surface moyenne de 50 m2 par habitant selon les directives cantonales.</p>
<p>La délimitation du périmètre compact n'est-elle par arbitraire ?</p>	<p>La délimitation d'un périmètre est forcément arbitraire. Le PALM 2012, qui intègre le périmètre compact actuel, est inscrit depuis 2008 dans le Plan directeur cantonal. Il a été ensuite modifié sur le territoire communal d'Epalinges dans le cadre du PALM 2012. C'est donc en lien avec la planification cantonale qu'a été traitée l'approbation du PALM 2012 et son périmètre compact. A ce titre, l'ensemble des périmètres de centre, y compris celui du PALM, a été validé par le Conseil d'Etat en 2012. La 4ème révision du Plan directeur cantonal, comprenant ledit périmètre compact (inchangé), a également été validée par le Conseil d'Etat et le Grand Conseil en 2017 et par le Conseil fédéral en 2018.</p>
<p>La parcelle RF n°389 est incluse dans la zone réservée...</p>	<p>Le plan spécial à légaliser "22 A Florimont" a été intégré à la zone réservée, car il s'agit du seul plan spécial à légaliser situé à l'intérieur du périmètre compact n'ayant pas fait l'objet de projet à ce jour. La Municipalité a donc opté pour intégrer ce secteur en zone réservée afin de réfléchir à l'avenir des parcelles concernées dans le cadre des études liées à la révision du Plan général d'affectation (PGA). De plus, afin de respecter la claire volonté de feu le propriétaire de maintenir ladite parcelle en pré/champ et n'étant pas informée de la volonté des héritiers lors de la planification de la zone réservée, la Municipalité a décidé d'intégrer ce secteur à la zone réservée.</p>
<p>Quel est l'avenir de cette parcelle dans la « vision communale ». Pourrait-elle être dézonée partiellement ?</p>	<p>Sachant qu'il n'y a pas eu de projet à ce jour, cela dépendra de la volonté des héritiers. La volonté municipale est en effet d'opérer un dézoning partiel sur cette parcelle, notamment dans la mesure où les dézonages prévus hors périmètre compact ne permettront pas d'atteindre les exigences de la mesure A11 du PDCn et de l'art. 15 LAT. La Municipalité espère que des dézonages à l'intérieur du périmètre compact pourront être pris</p>

	en compte dans la gestion du redimensionnement de la zone à bâtir exigée par la LAT.
M. Morand : Est-il vrai que l'on peut forcer les gens à construire sur leur parcelle ?	M. Krattinger : La nouvelle LATC entrée en vigueur le 01.09.2018 permet de fixer des délais aux propriétaires pour construire suite à des mesures d'aménagement du territoire (établissement d'un plan d'affectation ou changement d'affectation). M. Baumann : Cela permet en effet de ne pas précariser des projets, par exemple à l'intérieur du périmètre compact du PALM. Des projets pourraient ne pas voir le jour, car les propriétaires ne veulent plus investir dans l'immédiat et d'autres projets ne pourraient pas se réaliser dans l'intervalle. Sur la commune d'Epalinges, certains plans d'affectation bénéficient d'un « ticket d'entrée » (ayant le feu vert du canton) et d'autres sont « sur le seuil ». La commune doit donc s'assurer que les projets bénéficiant d'un ticket d'entrée se réaliseront en fixant des délais de construction. Si le délai n'est pas respecté, le terrain retourne en principe à son affectation initiale.

3. Conclusion :


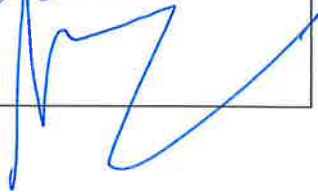
Au vu des informations portées à la connaissance de M. Morand et de Me Micheli, ceux-ci décident de mettre l'opposition en suspens, dans l'attente des déterminations du canton concernant la vision communale déposée en novembre 2018, vision communale qui pourrait permettre à la commune de soumettre à une enquête publique complémentaire une zone réservée ciblée et donc la confirmation que les parcelles de M. Morand ne seront pas concernées par un dézonage. L'opposition pourrait alors être retirée.

Epalinges, le 25 janvier 2019 / FBE



Annexe : - liste de présence

Liste de présence – Séance de conciliation du 10 décembre 2018
Enquête publique zone réservée communale (09.06.2018-08.07.2018)

Nom	Prénom	Adresse	Signature
Morand	Guillaume	Ch. de Florimont 15	
Représenté par : Etude Pépinet 4 Avocats - Me Jacques Micheli			

REÇU le

5 JUL. 2018

Jacques MICHELI
avocat, docteur en droit

secrétariat +41 (0)21 319 90 91
fax +41 (0)21 319 90 97
e-mail micheli@avo pep.ch

RECOMMANDE
MUNICIPALITE DE LA COMMUNE
D'EPALINGES
Route de la Croix Blanche 25
1066 EPALINGES

Lausanne, le 2 juillet 2018

Concerne : plan d'affectation et règlement de la zone réservée communale

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Agissant, dans le délai d'enquête, pour le compte des propriétaires des parcelles 392, 393, 891, 921, 1239, 2797 et 2798, selon procurations annexées, je forme **opposition** au plan et règlement mentionné sous rubrique pour les motifs suivants :

1. Selon l'art. 46 LATC, la commune peut établir une zone réservée, à titre provisoire, pour une durée de cinq ans pouvant être prolongée de trois ans au maximum lorsque la sauvegarde des buts et des principes régissant l'aménagement du territoire l'exige.

Aux termes de l'art. 47 OAT, l'autorité qui établit les plans fournit à l'autorité cantonale chargée d'approuver ces plans conformément à l'art 26 al. 1 LAT, un rapport démontrant leur conformité aux buts et aux principes de l'aménagement du territoire.

Ces principes figurent aux art. 1 et 3 LAT.

Selon l'art. 1 al. 2 litt. b LAT, il s'agit de créer et de maintenir un milieu bâti harmonieusement aménagé et favorable à l'habitat.

Selon l'art. 3 ch. 3 LAT, les territoires réservés à l'habitat doivent être dotés d'un réseau de transports suffisants et préserver les attaques nuisibles et incommodes telles que pollution de l'air, le bruit et les trépidations.

2. Les parcelles de mes mandants sont actuellement situées en zone villas. Elles longent au nord le chemin de Florimont. Elles sont situées dans un endroit tranquille, incontestablement propice à l'habitat. Elles sont en partie déjà bâties et en partie susceptibles d'être construites sans problème en ce qui concerne leur accès et leur équipement. Elles sont de surfaces relativement restreintes (environ entre 1'000 et 1'500 m² par parcelle).

Il ne se justifie pas d'inclure les parcelles de mes clients en zone réservée à titre provisoire.

3. On s'étonne que la parcelle 1073, d'une surface d'environ 16'500 m², avec un accès problématique à la voie publique, ne soit pas incluse dans la zone réservée. Le seul fait que les propriétaires de cette parcelle aient tout récemment – et à la hâte – déposé une demande de permis de construire n'est certainement pas un critère déterminant du point de vue de l'aménagement du territoire.
4. Enfin, on ne saurait ignorer le fait que les estimations fiscales des parcelles de mes mandants ont été fixées en fonction notamment de leur classement en zone villas. Si ces parcelles deviennent inconstructibles pendant cinq à huit ans, mes clients vont devoir payer des impôts sur des estimations fiscales complètement disproportionnés.

Veillez agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,
l'assurance de mes sentiments distingués.

Jacques Micheli, av.

RECU

- 8 MARS 2019

Alain et Liliane Pahud
Ch. du Petit-Cerisier 10
1066 Epalinges

Municipalité d'Epalinges
Route de la Croix-Blanche 25
1066 Epalinges

Epalinges, le 4 mars 2019

Concerne : - Zone réservée communale – séance de conciliation du 10.12.2018
- vos références S. Baumann/fbe

Madame, Monsieur,

Nous avons bien reçu le procès-verbal de la séance de conciliation du 10 décembre dernier et profitons de l'occasion de vous remercier d'avoir bien voulu répondre à nos interrogations.

Ce document n'appelle pas de remarque de notre part.
De plus nous vous confirmons que nous retirons notre opposition au projet communal.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Alain Pahud



Liliane Pahud



REÇU le

14 MARS 2019

Epalinges, le 13 mars 2019

Par lettre recommandée

Municipalité d'Epalinges
Bureau Technique - Urbanisme
Place de la Croix Blanche 1
1066 Epalinges

Cher Monsieur Mischler,
Chère Madame Miéville,

Concerne : Levée d'Opposition aux exceptions incluses dans le projet à la Zone Réservée communale.

En raison des informations communiquées lors de la séance de conciliation du 10 décembre 2018 (Procès-verbal du 07/02/2019), à savoir le fait que le projet sur les parcelles 823, 1537, 1538, 1539 et 2882 au Chemin du Petit Cerisier a été bloqué par le Canton et que la délivrance du permis de construire sur les parcelles en question a été refusé par la Municipalité, nous levons notre opposition à la Zone réservée communale.

Nous restons opposés à l'étalement urbain qui aurait une répercussion négative sur tout le voisinage en nuisant à l'aspect et au caractère du quartier par la dégradation du paysage et nous sommes donc favorables à l'établissement de la zone réservée communale.

Les habitants du Chemin du Petit Cerisier souhaitent maintenir l'aspect du paysage car ces deux dernières années la densité du quartier a déjà fortement augmenté à cause du nouveau lotissement de 12 maisons doubles un peu plus bas au Chemin de Ballègue, entre la forêt et le golf. Ils soutiennent le fait de mieux utiliser la surface totale de la commune dans le périmètre compact afin de préserver le paysage et la nature.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.



Bernard Van Aelst



Véronique Davidis



Lucie Catherine Béliphante

Chemin du Petit Cerisier 6 1066 Epalinges

Chemin du Petit Cerisier 8



COMMUNE D'EPALINGES

Zone réservée communale

soumise à l'enquête publique du 9 juin au 8 juillet 2018

Procès-verbal de la séance de conciliation du 10 décembre 2018 à 16h00

Liste des personnes présentes

Représentants de la commune :

M. Bernard Krattinger, conseiller municipal en charge de l'urbanisme	BKR
M. Frédéric Benitez, géographe-urbaniste	FBE
Maître Amédée Kasser, avocat-conseil	AKA

Opposant(s) :

Selon liste de présence annexée (2 personnes)

1. Introduction

Bienvenue de M. Bernard Krattinger, conseiller municipal.

Présentation succinctes des représentants de la commune.

L'art 40. de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) du 01.09.2018 mentionne :

¹ Au terme de l'enquête publique, la municipalité ou une délégation de celle-ci invite les opposants à une séance de conciliation

2. Rappel du contexte lié à l'aménagement du territoire.

M. Krattinger évoque le contexte lié à l'aménagement du territoire qui a conduit à l'établissement de la zone réservée communale.

La loi sur l'aménagement du territoire (LAT) entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014 a introduit des nouvelles dispositions visant à une utilisation mesurée du sol, une densification vers l'intérieur et la création d'un milieu bâti compact. La mise en application de ces principes au niveau cantonal est présente dans le Plan directeur cantonal (PDCn), en particulier dans la mesure A11.

Pour résumer, les territoires situés hors des centres peuvent évoluer (annuellement) à raison de 0.75% de la population recensée au 31.12.2015, jusqu'en 2036. Les territoires

surdimensionnés sont recensés en comparant ce potentiel avec le potentiel théorique existant, calculé avec les affectations en vigueur ainsi qu'en prenant comme référence une surface de 50m² par habitant selon les directives cantonales.

La commune d'Epalinges ayant été mise en quasi-totalité en zone à bâtir dès le premier PGA de 1956 (une zone agricole a toutefois été intégrée au PGA de 1985), il est évident que sa zone à bâtir sise hors du périmètre compact du PALM est aujourd'hui surdimensionnée.

La révision du PGA doit donc permettre d'effectuer un redimensionnement de la zone à bâtir. Pendant la phase d'étude, la Municipalité a décidé de créer une zone réservée sur le territoire concerné afin d'éviter que des projets ne viennent compromettre ce travail de redimensionnement.

3. Déterminations des autorités communales à propos de l'opposition en lien avec l'adoption de la zone réservée communale.

Questions posées et réponses lors de la séance de conciliation

Les oppositions (ou observations) et les questions ci-dessous sont classées dans l'ordre des thèmes abordés durant la séance.

Motifs d'oppositions (ou observations)	Réponses
<u>Exception dans la zone réservée communale</u>	
Les exceptions qui pourraient être construites sont contraires aux objectifs de la commune qui sont de lutter contre l'étalement urbain, en particulier concernant le projet sur les parcelles 823, 1537, 1538, 1539 et 2882.	<p>Le projet mentionné au chemin du Petit-Cerisier a été bloqué par le canton. Il a donc fait l'objet d'une mise à l'enquête d'une zone réservée cantonale (du 21.03.2018 au 19.04.2018) sur les parcelles en question, puis d'un refus de délivrance du permis de construire par la Municipalité (10.07.2018).</p> <p>Les autres exceptions concernant l'autorisation d'une mise à l'enquête ont été données en raison du principe du respect de la bonne foi concernant les propriétaires ayant déjà engagé des frais pour établir des projets sur leurs bien-fonds. A noter que sur les 8 exceptions, 6 ont fait l'objet d'une opposition de la part du Service du développement territorial (SDT) et une exception concerne le Plan de quartier "La Possession/Bois-de-Ban" dont la procédure de légalisation du plan de quartier a débuté avant (2010) la révision de la LAT entrée en vigueur le 1er mai 2014.</p>
<u>Questions/réponses et/ou observations lors de la séance</u>	
M. Pahud : La démarche Municipale concernant les exceptions n'était pas très claire...	<p>M. Krattinger :</p> <p>La démarche avait été expliquée lors de la séance d'information publique (14.06.2018) et les propriétaires avaient été clairement informés par la Municipalité des risques d'oppositions du canton et donc de la création de zones réservées cantonales.</p> <p>Depuis l'enquête publique, la commune a travaillé sur la « vision communale », document qui consiste à présenter la vision de la commune concernant le redimensionnement de la zone à bâtir. Celui-ci a été transmis au mois de novembre 2018 au canton (SDT) pour accord préliminaire.</p>

<p>Mme Bélyphante : Votation LAT, personne n'avait imaginé les conséquences...</p> <p>M. Pahud : Où en est-on avec la vision communale ?</p> <p>Le SDT était-il d'accord avec le projet de zone réservée ?</p> <p>Mme Bélyphante (observation n'ayant pas de rapport avec l'opposition) : L'entrée du chemin du Petit-Cerisier est problématique (arbres secs, emplacement container utilisé par des personnes n'habitant pas le quartier).</p> <p>le chemin privé du Petit-Cerisier ne pourrait-il pas être transféré à la commune ?</p>	<p>Après cette étape, il sera possible pour la commune de soumettre à une enquête publique complémentaire la zone réservée communale en ciblant les périmètres concernés par le redimensionnement de la zone à bâtir. Ceci permettra à la Municipalité d'exclure de la zone réservée les parcelles n'étant pas concernées par des dézonages.</p> <p>Me Kasser : Les mises à l'enquête publique de ces projets ont été autorisées en raison du respect du principe de la bonne foi.</p> <p>M. Krattinger : Sur le principe tout le monde est d'accord, mais la mise en application est problématique en effet.</p> <p>M. Krattinger : Le dossier a été transmis au SDT au mois de novembre 2018. L'accord préliminaire avec le canton devrait intervenir au printemps 2019, sauf si des négociations devaient être menées avec le SDT.</p> <p>Oui, chaque projet de plan d'affectation doit faire l'objet d'un examen préalable au canton. La seule demande du canton n'ayant pas été prise en compte par la commune était la suppression dans le règlement de la clause permettant de délivrer des permis de construire pour les projets dont l'enquête publique a débuté avant l'enquête publique de la zone réservée (art. 3 al.4 du règlement de la zone réservée)</p> <p>M. Krattinger : Ce chemin étant privé, sa gestion incombe aux habitants et propriétaires du quartier.</p> <p>M. Benitez : Le transfert d'un chemin privé au domaine public communal ne peut se faire qu'en respectant les conditions mentionnées dans le règlement du plan général d'affectation à l'art. 95 (RPGA). Il faut entre autre que le chemin ait une largeur de 6 mètres et qu'une place de rebroussement permette aux véhicules lourd du service public de faire demi-tour.</p> <p>En ce qui concerne les arbres, le service technique est à votre disposition pour en discuter.</p>
---	--

4. Conclusion :

Suite à la séance de conciliation de ce jour, le PV de la séance ainsi que les réponses apportées à l'opposition seront adressés aux personnes présentes ainsi qu'aux personnes absentes selon la liste annexée.

Un délai leur sera accordé pour leur permettre de faire part à la Municipalité de leurs déterminations concernant ce procès-verbal et celles relatives à leurs oppositions.

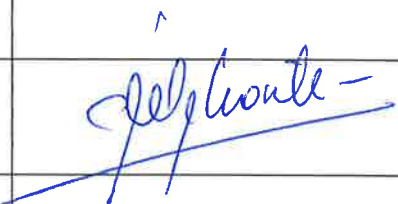

Au vu des informations portées à la connaissance de Mme Béliphante et de M. Pahud, ceux-ci estiment que leur opposition pourra être retirée, les parcelles 823, 1537, 1538, 1539 et 2882 étant inscrites dans une zone réservée cantonale.

Epalinges, le 25 janvier 2019 / FBE



Annexe : - liste de présence

Liste de présence – Séance de conciliation du 10 décembre 2018
Enquête publique zone réservée communale (09.06.2018-08.07.2018)

Nom	Prénom	Adresse	Signature
Van Aelst	Bernard	Ch. du Petit-Cerisier 6	
Davidis	Véronique	Ch. du Petit-Cerisier 6	
Béliphante	Lucie Catherine	Ch. du Petit-Cerisier 8	
Epitiaux	Pierre	Ch. du Petit-Cerisier 21	
Epitiaux	Fabienne	Ch. du Petit-Cerisier 21	
Burgener	Eric	Ch. du Petit-Cerisier 17	
Burgener	Karen Schlager	Ch. du Petit-Cerisier 17	
Pahud	Alain	Ch. du Petit-Cerisier 10	
Pahud	Liliane	Ch. du Petit-Cerisier 10	

Epalinges, le 5 juillet 2018

Par lettre recommandée

Administration Communale
Bureau Technique - Urbanisme
Place de la Croix Blanche 1
1066 Epalinges

REÇU le
13 JUL. 2018

Cher Monsieur,
Chère Madame,

Concerne : Opposition aux Exceptions dans la Zone Réservee communale.

Nous sommes très satisfaits de la mesure visant à rendre non-constructible pour 5 à 8 ans les parcelles incluses dans la zone réservée hors du périmètre compact d'agglomération et qui ont une importance du point de vue paysager. Cependant nous ne comprenons pas pourquoi certaines parcelles de la Zone Réservee échappent aux exigences de la LAT.

Pour cela nous déclarons former opposition à ces exceptions incluses dans le projet de Zone Réservee, en particulier, en ce qui nous concerne, les parcelles 823 1537 1538 2882 1539 au Chemin du Petit Cerisier/Chemin de Ballègue situés trop près de la zone forestière et qui ont déjà fait l'objet d'une demande de permis de construire d'un grand projet inadapté au quartier.

Ces exceptions qui pourraient donc être construites sont contraires aux objectifs de la Commune qui sont justement de lutter contre l'étalement urbain. Elles auraient une répercussion négative sur tout le voisinage car cela nuirait à l'aspect et au caractère du quartier par la dégradation du paysage suite à l'abattage de nombreux arbres et par l'augmentation du trafic.

Les habitants du Chemin du Petit Cerisier souhaitent maintenir l'aspect du paysage car ces deux dernières années la densité du quartier a déjà fortement augmenté à cause du nouveau lotissement de 12 maisons doubles un peu plus bas au Chemin de Ballègue, entre la forêt et le golf. Nous pensons qu'il est temps de mieux utiliser la surface totale de la commune dans le périmètre compact afin de préserver le paysage et la nature.

Nous espérons donc que ces terrains laissés en blanc sur la surface dézonée seront rapidement dézonés par le canton.

Dans l'attente de votre réponse, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Alain et Liliane Rahuel
Chemin du Petit Cerisier 10 1066 Epalinges



Epalinges, le 5 juillet 2018

Par lettre recommandée

Administration Communale
Bureau Technique - Urbanisme
Place de la Croix Blanche 1
1066 Epalinges

Cher Monsieur,
Chère Madame,

Concerne : Opposition aux Exceptions dans la Zone Réservee communale.

Nous sommes très satisfaits de la mesure visant à rendre non-constructible pour 5 à 8 ans les parcelles incluses dans la zone réservée hors du périmètre compact d'agglomération et qui ont une importance du point de vue paysager. Cependant nous ne comprenons pas pourquoi certaines parcelles de la Zone Réservee échappent aux exigences de la LAT.

Pour cela nous déclarons former opposition à ces exceptions incluses dans le projet de Zone Réservee, en particulier, en ce qui nous concerne, les parcelles 823 1537 1538 2882 1539 au Chemin du Petit Cerisier/Chemin de Ballègue situés trop près de la zone forestière et qui ont déjà fait l'objet d'une demande de permis de construire d'un grand projet inadapté au quartier.

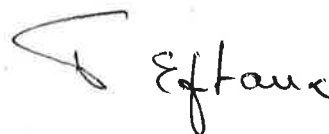
Ces exceptions qui pourraient donc être construites sont contraires aux objectifs de la Commune qui sont justement de lutter contre l'étalement urbain. Elles auraient une répercussion négative sur tout le voisinage car cela nuirait à l'aspect et au caractère du quartier par la dégradation du paysage suite à l'abattage de nombreux arbres et par l'augmentation du trafic.

Les habitants du Chemin du Petit Cerisier souhaitent maintenir l'aspect du paysage car ces deux dernières années la densité du quartier a déjà fortement augmenté à cause du nouveau lotissement de 12 maisons doubles un peu plus bas au Chemin de Ballègue, entre la forêt et le golf. Nous pensons qu'il est temps de mieux utiliser la surface totale de la commune dans le périmètre compact afin de préserver le paysage et la nature.

Nous espérons donc que ces terrains laissés en blanc sur la surface dézonée seront rapidement dézonés par le canton.

Dans l'attente de votre réponse, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Fabienne et Pierre Epitoux
Chemin du Petit Cerisier 21 1066 Epalinges



REÇU le
- 6 JUL. 2018

Epalinges, le 5 juillet 2018

Par lettre recommandée

Administration Communale
Bureau Technique - Urbanisme
Place de la Croix Blanche 1
1066 Epalinges

Cher Monsieur,
Chère Madame,

Concerne : Opposition aux Exceptions dans la Zone Réservee communale.

Nous sommes très satisfaits de la mesure visant à rendre non-constructible pour 5 à 8 ans les parcelles incluses dans la zone réservée hors du périmètre compact d'agglomération et qui ont une importance du point de vue paysager. Cependant nous ne comprenons pas pourquoi certaines parcelles de la Zone Réservee échappent aux exigences de la LAT.

Pour cela nous déclarons former opposition à ces exceptions incluses dans le projet de Zone Réservee, en particulier, en ce qui nous concerne, les parcelles 823 1537 1538 2882 1539 au Chemin du Petit Cerisier/Chemin de Ballègue situés trop près de la zone forestière et qui ont déjà fait l'objet d'une demande de permis de construire d'un grand projet inadapté au quartier.

Ces exceptions qui pourraient donc être construites sont contraires aux objectifs de la Commune qui sont justement de lutter contre l'étalement urbain. Elles auraient une répercussion négative sur tout le voisinage car cela nuirait à l'aspect et au caractère du quartier par la dégradation du paysage suite à l'abattage de nombreux arbres et par l'augmentation du trafic.

Les habitants du Chemin du Petit Cerisier souhaitent maintenir l'aspect du paysage car ces deux dernières années la densité du quartier a déjà fortement augmenté à cause du nouveau lotissement de 12 maisons doubles un peu plus bas au Chemin de Ballègue, entre la forêt et le golf. Nous pensons qu'il est temps de mieux utiliser la surface totale de la commune dans le périmètre compact afin de préserver le paysage et la nature.

Nous espérons donc que ces terrains laissés en blanc sur la surface dézonée seront rapidement dézonés par le canton.

Dans l'attente de votre réponse, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.



Bernard Van Aelst



Véronique Davidis



Lucie Catherine Bélyphante

Chemin du Petit Cerisier 6 1066 Epalinges

Chemin du Petit Cerisier 8

Epalinges, le 5 juillet 2018

Par lettre recommandée

Administration Communale
Bureau Technique - Urbanisme
Place de la Croix Blanche 1
1066 Epalinges

Cher Monsieur,
Chère Madame,

Concerne : Opposition aux Exceptions dans la Zone Réservée communale.

Nous sommes très satisfaits de la mesure visant à rendre non-constructible pour 5 à 8 ans les parcelles incluses dans la zone réservée hors du périmètre compact d'agglomération et qui ont une importance du point de vue paysager. Cependant nous ne comprenons pas pourquoi certaines parcelles de la Zone Réservée échappent aux exigences de la LAT.


Pour cela nous déclarons former opposition à ces exceptions incluses dans le projet de Zone Réservée, en particulier, en ce qui nous concerne, les parcelles 823 1537 1538 2882 1539 au Chemin du Petit Cerisier/Chemin de Ballègue situés trop près de la zone forestière et qui ont déjà fait l'objet d'une demande de permis de construire d'un grand projet inadapté au quartier.


Ces exceptions qui pourraient donc être construites sont contraires aux objectifs de la Commune qui sont justement de lutter contre l'étalement urbain. Elles auraient une répercussion négative sur tout le voisinage car cela nuirait à l'aspect et au caractère du quartier par la dégradation du paysage suite à l'abattage de nombreux arbres et par l'augmentation du trafic.

Les habitants du Chemin du Petit Cerisier souhaitent maintenir l'aspect du paysage car ces deux dernières années la densité du quartier a déjà fortement augmenté à cause du nouveau lotissement de 12 maisons doubles un peu plus bas au Chemin de Ballègue, entre la forêt et le golf. Nous pensons qu'il est temps de mieux utiliser la surface totale de la commune dans le périmètre compact afin de préserver le paysage et la nature.

Nous espérons donc que ces terrains laissés en blanc sur la surface dézonée seront rapidement dézonés par le canton.

Dans l'attente de votre réponse, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Eric Burgener


Karen Schlager Burgener


Chemin du Petit Cerisier 17 1066 Epalinges

Gertrud et Jean-Jacques PFEUTI
Ch. de Montéclard 62
CH 1066 Epalinges

Epalinges, le 12 mars 2020

RECOMMANDÉE

Municipalité de la
Commune d'Epalinges
Route de la Croix-Blanche 25
1066 EPALINGES

RECU
13 MARS 2020

Concerne : Retrait de notre opposition du 25.04.2019

Madame, Monsieur,

Nous vous communiquons, par la présente, notre décision de retirer notre opposition du 3 juillet 2018 ainsi que sa confirmation du 25 avril 2019 concernant la création d'une zone réservée communale, suite à la décision municipale de réduire la portée de la zone dans le nouveau projet proposé à l'enquête publique complémentaire qui se déroule du 11 mars au 9 avril 2020.

En vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à ce qui précède, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, mes meilleures salutations.

G. Pfeuti

J.-J. Pfeuti

Gertrud PFEUTI et Jean-Jacques PFEUTI

Ch. de Montéclard 62
1066 Epalinges

Marc-Etienne FAVRE
Master en droit
Spécialiste FSA droit de la
construction et de l'immobilier

Eric RAMEL
Docteur en droit
Spécialiste FSA droit de la
construction et de l'immobilier

Mathias KELLER
Master en droit
Spécialiste FSA droit de la
construction et de l'immobilier

Gloria CAPT
Docteur en droit

Cléa BOUCHAT
Docteur en droit

Claudia COUTO
Master en droit

Xavier COMPANY
Master en droit et économie

Avocats au barreau OAV-FSA

Sylvain TSCHÉULIN
Master en droit

Avocat-stagiaire

Municipalité d'Epalinges
Rte de la Croix-Blanche 25
Case postale 187
1066 Epalinges

Lausanne, le 29 mai 2019/sp

V/réf. S. Baumann/fbe

**Enquête publique d'une zone réservée communale (art. 46 LATC) – séance
de conciliation du 9 janvier 2019**

Monsieur le Syndic,

Je reviens à vous s'agissant du délai imparti à mes mandants pour prendre position sur le procès-verbal de la séance de conciliation du 9 janvier 2019, dans le cadre de la zone réservée d'Epalinges.

Je vous remets en annexe la prise de position de mes mandants que je vous prie d'intégrer au procès-verbal.

J'y ajoute que le résultat de la votation du 19 mai 2019 constitue un argument supplémentaire pour soumettre le périmètre du Cloalet à zone réservée communale, comme d'autres secteurs, inclus ou non inclus dans le PALM, le sont déjà aujourd'hui.

En vous remerciant de bien vouloir prendre note des présentes remarques, je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, à l'assurance de mes sentiments respectueux.

Rue de Bourg 20
CP 6711
CH-1002 Lausanne

Tél. : +41 (0)21.613.08.08
Fax : +41 (0)21.613.08.09

Secrétariat de Me Favre :
+41 (0)21.613.08.04

Membre du réseau Eurojuris
www.eurojuris.net

www.leximmo.ch
me.favre@leximmo.ch

Marc-Etienne Favre, av.



Zone réservée communale d'Epalinges :

Notre opposition du 28 juin 2018

Procès-verbal de la séance de conciliation du 9 janvier 2019, reçu le 4 avril 2019 !

Observations concernant le PV ci-avant – maintien de l'opposition

Chiffre 2 du PV

« Il est évident que sa zone à bâtir sise hors du périmètre compact du PALM est aujourd'hui surdimensionnée » : nous contestons cette affirmation. Nous remarquons que le périmètre compact est une notion technocratique qui n'a jamais été soumise au Conseil communal d'Epalinges (art. 139 let. d. Const. VD) et donc jamais acceptée, et donc jamais soumise à un éventuel référendum populaire. Avec le refus du PQ du Cloalet, on peut raisonnablement se demander si cette zone ne devrait pas être réintégrée à la zone du PGA et être resoumise aux normes actuelles du PGA. Cela permettrait de libérer 350 possibilités d'habitants supplémentaires répartis sur tout le territoire d'Epalinges, comprenant également celui du Cloalet (env. 40'000 m²).

Chiffre 3.1

La réponse de la Municipalité n'est pas pertinente par rapport à la remarque faite. La loi fédérale vise à protéger les paysages non bâtis et à réduire l'étalement des zones construites. La densification concerne donc des zones déjà construites, à l'intérieur de ces zones. Or, à Epalinges, il y a de nombreuses zones déjà construites sur lesquelles une densification serait tout à fait dans l'esprit de la loi fédérale. Ces zones sont désormais bloquées parce qu'elles figurent dans la zone réservée. A contrario, la zone du Cloalet, n'est pas construite (il s'agit d'une grande zone de plus de 4 ha. Et elle a été mise en 2012 dans le périmètre compact, alors qu'elle aurait dû rester dans la zone « normale » selon le PGA. Cela d'autant plus que les aspects de dessertes en transports publics privilégieraient des zones mieux desservies.

Chiffre 3.2.

« Le périmètre compact » L'affirmation de la Municipalité qu'il ne pouvait être soumis au Conseil communal est mensongère. Elle contredit ce que le Conseil d'Etat a lui-même reconnu, à savoir : les projets d'agglomération (par ex. Le PALM) ne disposent pourtant, à ce jour, d'aucune base légale, ce à quoi le projet de loi (nouvelle LATC) propose de remédier.... (chi 2.3.3) de l'Exposé des motifs et projet de loi modifiant la partie aménagement du territoire (art. 1 à 79) de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC)... du mois de septembre 2016). Dans le même sens, le Conseil d'Etat écrit à propos des plans directeurs régionaux et communaux : « Il faut d'ailleurs relever qu'aucun plan directeur régional récent n'est à ce jour entré en vigueur, la procédure d'approbation par les conseils communaux et généraux étant très difficile à concrétiser » (chi. 2.3.2 4^e§ du même document).

Avec la nouvelle LATC, les projets d'agglomérations seront soumis sur le plan stratégique à l'approbation des législatifs communaux. Ce n'est pas encore le cas concrètement à Epalinges et dans beaucoup d'autres communes. En ce sens, si on admet que le périmètre compact dans son ensemble est impératif, une modification partielle devrait être possible, en vertu de la compétence constitutionnelle reconnue aux communes pour l'aménagement local. Par modification partielle, on entend une redéfinition des limites du périmètre au sein de la commune, ajustée notamment en fonction de l'accessibilité réelle aux transports publics existants ou prévus. Qu'une petite partie d'un périmètre compact soit ajoutée ou retranchée dans une commune doit donc encore être possible !

J'avais demandé l'inscription au PV de la séance que, selon moi, il n'y avait pas de base légale du PALM à Epalinges sur le plan de périmètre compact. Cette demande n'a pas été respectée.

Chiffre 3.3. (questions de JER in fine)

La réponse de AKA n'est pas satisfaisante : « Si le canton annule une zone réservée, la commune pourra en effet l'intégrer à sa zone réservée, **si elle l'estime nécessaire**. A contrario, si elle ne l'estime pas nécessaire, la zone réservée sera modifiée, sans que personne ne le sache !

Chiffre 3.5.

Réponses à la question de Mme Stamm : La réponse est correcte. Mais, la réalité ne l'est pas. Encore une fois, pour la modification publiée en 2012, incorporant le PQ du Cloalet, la délimitation du périmètre compact est incohérente. Le tracé monte le long du chemin de la Biolleyre (à l'est), incorporant un quartier de villas, dont on ne voit pas qu'il puisse jamais se transformer en immeubles de 4 ou 5 étages. De même, le tracé se poursuit au sud de la Route du Village sur une bande de 50 m de large, alors que le tracé précédent longeait la Route de Berne en contrebas. Là aussi, le nouveau tracé englobe une zone de villas.

En fait, pour que cette modification n'apparaisse pas comme étant seulement en faveur du promoteur du PQ du Cloalet, on a agrandi le périmètre pour « noyer le poisson ! »

Les explications données à Mme Stamm sont complétées par des remarques concernant les transports publics : « Même au secteur de Montéclard, les transports publics sont atteignables en environ 12 minutes à pied ! » Cette affirmation dépend de quel accès on parle : en allant prendre un bus ou le métro, ou en revenant, par exemple du métro pour rentrer dans sa maison de Montéclard : dans cette deuxième hypothèse, 12 minutes ne concernent ni les personnes âgées, ni les personnes chargées, ni les mères avec des poussettes...vus les pentes à affronter ! 2^e affirmation : « La problématique est qu'il n'est pas possible d'améliorer davantage cette offre en gardant des secteurs très peu denses (zones villas) ». Or, dans le même temps, on envisage une nouvelle ligne TL sur le chemin du Polny pour desservir le Cloalet (350 habitants), alors que la zone drainée par cette ligne comprend certainement plus de 1000 habitants, avec des espaces de densification déjà réalisés ou prévus (Au Village, Possession/Bois de Ban, Polny). Il y a manifestement une confusion des vues au niveau des autorités communales.

Enfin, on apprend que le SDT va communiquer ses déterminations sur la vision communale transmise en novembre 2018. On est surpris de constater qu'après les séances de brainstorming avec la population (largement appuyée par les technocrates), la vision communale établie par les spécialistes est soumise au SDT avant de l'être à la population. Ce sera certainement l'occasion dans la suite du processus d'avoir des refus pour des propositions sous prétexte que le SDT n'en veut pas. On a entendu la même chose lors des débats sur l'aménagement de la Route de Berne, et, surtout, sur le PQ du Cloalet (par exemple : la suppression du giratoire d'accès au quartier !)

Dernière phrase de la dernière réponse avant la conclusion : « pour les zones villas, l'objectif sera de proposer des densifications adaptées au contexte ». On peut comprendre ce texte de plusieurs manières : on modifiera le coefficient de densification ; on utilisera les zones libres pour de nouvelles constructions ; on autorisera une démolition d'une villa pour construire un immeuble locatif !?

Les explications qui ont été données ne sont pas satisfaisantes, en ce sens qu'elles sont partielles et partiales. Parfois, on n'a même pas répondu aux questions posées.

Dans tous les cas, nous maintenons notre opposition pour les raisons suivantes :

- Inégalité de traitement entre le périmètre compact et le reste du territoire communal, sans que jamais le Conseil communal, qui est compétent, ait été saisi de la problématique.
- Inégalité de traitement entre un promoteur dans le périmètre compact et un autre qui est bloqué par la zone réservée
- Inégalité de traitement juste avant le « blocage » produit par la zone réservée, certains initiés ayant été privilégiés par rapport à d'autres
- Inégalité de traitement reconnue en matière de transports publics
- Incertitudes concernant les injonctions du SDT qui pourraient limiter les vœux des Palinsards, avant même qu'ils aient pu s'exprimer (ils n'étaient pas tous présents aux séances de discussions organisées par la Municipalité)

Epalinges, le 22 mai 2019

Pour les deux opposants : Jean-Edgar Rodondi

Jean-Marc Mouffia
Guy-Age Mouffia
Ch. de Montedard 18
1066 Epalinges

REÇU le
18 AVR. 2019

Epalinges, le 18.04.2019

Municipalité d'Epalinges

Concerne: Opposition au projet de zone
Réservée Communale (Enquête Publique du
9.06 au 08.07.2018)

Messieurs,

En référence à votre courrier du
4 courant, nous confirmons maintenant
notre opposition.

Jean-Marc Mouffia



Guy-Age Mouffia



Jean-Gabriel et Marie-Thérèse Moriggia
3 Chemin de Montéclar
1066 Epalinges

Epalinges, le 17 avril'19

A la Municipalité d'Epalinges

Objet : zone réservée communale

Mesdames, Messieurs,

Nous vous remercions de votre courrier du 4 courant.

Comme demandé, nous confirmons notre opposition à l'inégalité de traitement entre les parcelles, construites ou constructibles, de la zone réservée et celles du reste de la Commune.

Nous vous présentons, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos sentiments distingués.

MTh - Moriggia J.-G. Moriggia

REÇU

Ursula Meier
Eduard Meier
Chemin de la Biolleyre 22
1066 Epalinges

10 AVR. 2019

le 8 avril 2019

Municipalité de et à
1066 Epalinges

Zone réservée communale – séance de conciliation du 9 janvier 2019

Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux,

Nous accusons réception de votre lettre du 4 avril 2019 avec le procès-verbal de la séance de conciliation du 9 janvier 2019 et vous en remercions.

Au vu des explications reçues nous retirons l'opposition formulée par notre lettre du 4 juillet 2018.

Veillez agréer, Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux, nos salutations les meilleures.



JEAN-PIERRE GROSS
DOCTEUR EN DROIT
LL.M. (U.C. BERKELEY)
ANCIEN BÂTONNIER

FRANÇOIS LOGOZ
DOCTEUR EN DROIT
SPÉCIALISTE FSA EN DROIT
DES SUCCESSIONS

ALEXANDRE GUYAZ
DOCTEUR EN DROIT
SPÉCIALISTE FSA EN RESPONSABILITÉ
CIVILE ET DROIT DES ASSURANCES

DANIEL GUIGNARD
DOCTEUR EN DROIT
LL.M. (CAMBRIDGE)
SPÉCIALISTE FSA EN DROIT DE LA
CONSTRUCTION ET DE L'IMMOBILIER

ADRIAN SCHNEIDER
DOCTEUR EN DROIT
LL.M. IN INTERNATIONAL
TAXATION (NEUCHÂTEL)

OLIVIER NICOD
LL.M. (NYU)
CAS IN FINANCIAL REGULATION

LAURENCE CORNU
DOCTEUR EN DROIT
EXPERTE FISCALE DIPLÔMÉE

CHRISTINA GAIST
DOCTEUR EN DROIT
LL.M (UNIL)

RÉBECCA GRAND
MAÎTRISE EN DROIT
CAS EN DROIT DE LA RC
ET DES ASSURANCES

VALENTIN PICCININ
DOCTEUR EN DROIT

AVOCATS-STAGIAIRES

PAULINE MEYLAN
MAÎTRISE EN DROIT

VALENTINE WIRTHNER
MAÎTRISE EN DROIT

LOÏC HORISBERGER
MAÎTRISE EN DROIT

ROBERTO SOUSA
MAÎTRISE EN DROIT

20, avenue des Mousquines
Case postale 805
CH -1001 Lausanne
www.gross-law.ch

TÉL +41 21 320 22 65
FAX +41 21 320 22 78
CCP 10-5119-6
TVA CHE-103.185.221

REÇU 10

- 9 AVR. 2019

A

Municipalité de la
Commune d'Epalinges
Route de la Croix-Blanche 25
Case postale 187
1066 Epalinges

Epalinges, le 8 avril 2019

Opposition à la zone réservée communale

Monsieur le Syndic,

Référence est faite à votre courrier du 4 avril 2019, dont je vous remercie.

J'ai pris connaissance du procès-verbal de conciliation du 9 janvier 2019.

Cela dit, je déclare maintenir mon opposition telle que formulée dans mon courrier du 2 juillet 2018.

Je persiste à considérer que la zone réservée communale doit aussi inclure les parcelles 397, 409, 465, 794, 766 et 913, 1073, 1080 et 1562 du cadastre de la Commune d'Epalinges.

Le fait que des demandes de permis de construire aient pu être déposées sur certaines de ces parcelles juste avant l'instauration de la zone réservée communale ne saurait les exempter de la zone réservée.

Il est rappelé que ces parcelles sont situées en dehors du périmètre compact d'agglomération. Pour ce seul motif, elles doivent être incluses dans le périmètre de la zone réservée communale afin de permettre au législateur communal, le moment venu, de décider de leur urbanisation ou non lorsqu'il établira le nouveau PGA de la Commune. En exonérant ces parcelles de la zone réservée communale, la Municipalité prive injustement et sans raison le Conseil communal de sa compétence de légiférer sur ces parcelles et de décider, par exemple, de les soumettre désormais à la zone agricole.

Par ailleurs, il n'est pas acceptable que l'autorité municipale ait averti certains propriétaires qu'elle allait instaurer une zone réservée communale et qu'elle les ait ainsi incités à déposer une demande de permis de construire s'ils voulaient échapper à la zone réservée communale. Une telle incitation n'est pas conciliable avec les buts poursuivis par la LAT et l'égalité de traitement entre administrés.

Le fait que le périmètre de la zone réservée exonère certaines parcelles non construites n'est pas admissible par rapport au principe d'égalité de traitement. Il a pour conséquence de restreindre le développement futur des parcelles impactées par la zone réservée communale puisque ce sont exclusivement sur ces parcelles-là qui pourra porter l'effort du redimensionnement de la zone à bâtir. Les parcelles qui auront échappé à la zone réservée communale seront de facto exemptées de cet effort puisque, dans l'intervalle, leurs propriétaires auront eu tout loisir de densifier au maximum leurs parcelles. Au stade la zone réservée communale, dont on rappelle qu'elle est d'une durée provisoire, il n'y a strictement aucune raison que la Municipalité favorise ou privilégie ces propriétaires-là, au détriment des autres.

Il importe que la révision prochaine du PGA puisse permettre une réflexion sur le futur de tout le territoire communal, et notamment sur l'intégralité du périmètre situé en dehors du périmètre compact d'agglomération. A contrario, il n'y a pas lieu d'exonérer certaines parcelles (notamment les parcelles 397, 409, 465, 794, 766 et 913, 1073, 1080 et 1562) de ce processus de réflexion et de planification. Pour ces motifs, il convient d'étendre la zone réservée communale à l'ensemble de ces parcelles.

Je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, à l'assurance de ma considération distinguée.


Daniel Guignard, av.



COMMUNE D'EPALINGES

Zone réservée communale

soumise à l'enquête publique du 9 juin au 8 juillet 2018

Procès-verbal de la séance de conciliation

du 9 janvier 2019 à 16h00

Liste des personnes présentes

Représentants de la commune :

M. Bernard Krattinger, Conseiller municipal en charge de l'urbanisme	BKR
M. Stefan Baumann, Chef du Service de l'urbanisme, architecture et énergie	SBA
M. Frédéric Benitez, géographe-urbaniste	FBE
Maître Amédée Kasser, avocat	AKA

Opposant(s) :

Selon liste de présence annexée

1. Introduction

Bienvenue de M. Bernard Krattinger, conseiller municipal.

Présentation succincte des représentants de la commune.

L'art 40. de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) du 01.09.2018 mentionne :

¹ Au terme de l'enquête publique, la municipalité ou une délégation de celle-ci invite les opposants à une séance de conciliation

2. Rappel du contexte lié à l'aménagement du territoire.

M. Krattinger évoque le contexte lié à l'aménagement du territoire qui a conduit à l'établissement de la zone réservée communale.

La loi sur l'aménagement du territoire (LAT) entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014 a introduit des nouvelles dispositions visant à une utilisation mesurée du sol, une densification vers l'intérieur et la création d'un milieu bâti compact. La mise en application de ces principes au niveau cantonal est présente dans le Plan directeur cantonal (PDCn), en particulier dans la mesure A11.

Pour résumer, les territoires situés hors des centres peuvent évoluer (annuellement) à raison de 0.75% de la population recensée au 31.12.2015, jusqu'en 2036. Les territoires surdimensionnés sont recensés en comparant ce potentiel avec le potentiel théorique existant,

calculé avec les affectations en vigueur ainsi qu'en prenant comme référence une surface de 50m² par habitant selon les directives cantonales.

La commune d'Epalinges ayant été mise en quasi-totalité en zone à bâtir dès le premier PGA de 1956, il est évident que sa zone à bâtir sise hors du périmètre compact du PALM est aujourd'hui surdimensionnée.

La révision du PGA doit donc mener à un redimensionnement de la zone à bâtir. Pendant la phase d'étude, la Municipalité a décidé de créer une zone réservée sur le territoire concerné afin d'éviter que des projets ne viennent compromettre ce travail de redimensionnement. La loi permet donc aux autorités de geler les possibilités de construction. Durant cette période (5 ans, prolongeable 3 ans), la commune peut gérer cette problématique sans être mise sous pression. C'est pour cette raison que la Municipalité a décidé d'engager cette procédure au mois de février 2018. Cet aspect temporel est important en raison de l'inégalité de traitement évoquée par les opposants, motifs d'opposition qui est traité ci-après.

Le périmètre d'une zone réservée peut être établi de deux manières :

- En ciblant le périmètre de la zone réservée sur un secteur d'urbanisation défini ou une/des portions(s) du territoire communal ;
- En appliquant un périmètre de la zone réservée sur l'ensemble de la zone à bâtir hors périmètre compact du territoire communal indépendamment du statut du bâti.

La Municipalité a opté pour la deuxième solution, car au moment de l'élaboration de ce projet, l'avancée des études en lien avec le redimensionnement de la zone à bâtir ne permettait pas de cibler les secteurs potentiellement dézonables.

Toutefois, à la fin de l'année 2018, compte tenu de l'avancée des études liées au redimensionnement de la zone à bâtir (révision du PGA) et pour défendre les intérêts des propriétaires, la Municipalité a décidé de réduire la portée de la zone réservée pour les secteurs où un dézonage n'est pas jugé pertinent d'un point de vue de la localisation des parcelles et/ou de leurs possibilités de densification. Ceci fera donc l'objet d'une enquête publique complémentaire. Dès que ce projet sera soumis à l'enquête, il sera alors possible, sur les parcelles exclues du périmètre de la zone réservée communale mise à l'enquête complémentaire, de soumettre à l'enquête publique par exemple des extensions de bâtiments existants ou de nouvelles constructions dans les limites du Règlement du plan général d'affectation (RPGA) en vigueur.

3. Déterminations des autorités communales à propos des oppositions en lien avec l'adoption de la zone réservée communale.

Questions posées et réponses lors de la séance de conciliation

Les oppositions (ou observations) et les questions ci-dessous sont classées dans l'ordre des thèmes des courriers d'oppositions

Motifs d'oppositions (ou observations)	Réponses
1. <u>Plan d'affectation contraire aux buts de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire</u>	
<p>Le règlement de la zone réservée limite toute extension dans les parcelles déjà bâties. Cette interdiction de densifier est contraire au principe de la loi fédérale. Le règlement de la zone réservée ne devrait apporter des restrictions qu'aux parcelles non construites à ce jour.</p>	<p>L'instauration d'une zone réservée communale peut être menée de deux différentes manières: 1) en ciblant certains périmètres; 2) en appliquant la mesure sur l'ensemble du territoire concerné.</p> <p>La Municipalité a opté pour la 2ème solution par soucis d'égalité de traitement (précisions à la réponse pt 3).</p> <p>Ce choix est également motivé par le fait qu'au moment de l'élaboration de ce projet, l'avancée des études en lien avec le redimensionnement de la zone à bâtir ne permettait pas de cibler les secteurs potentiellement dézonables.</p> <p>Toutefois, à la fin de l'année 2018, compte tenu de l'avancée des études liées au redimensionnement de la zone à bâtir (révision du PGA) et pour défendre les intérêts des propriétaires, la Municipalité a décidé de réduire la portée de la zone réservée pour les secteurs où un dézonage n'est pas jugé pertinent d'un point de vue de la localisation des parcelles et/ou de leurs possibilités de densification. Ceci fera donc l'objet d'une enquête publique complémentaire. Dès que ce projet sera soumis à l'enquête, il sera alors possible, sur les parcelles exclues du périmètre de la zone réservée communale mise à l'enquête complémentaire, de soumettre à l'enquête publique par exemple des extensions de bâtiments existants ou de nouvelles constructions dans les limites du Règlement du plan général d'affectation (RPGA) en vigueur.</p> <p>M. Krattinger ajoute lors de la séance que si ce projet n'était pas conforme à la LAT, il n'aurait pas été approuvé par le canton. Ce projet a en effet reçu l'aval du SDT lors de l'examen préalable ayant eu lieu avant sa mise à l'enquête publique.</p>

2. Limite du périmètre compact non légalisée

Le plan de la zone réservée se base principalement sur le périmètre compact du PALM. Ce périmètre n'a jamais été approuvé par le Conseil communal, il ne peut donc pas être considéré comme approuvé.

La délimitation du périmètre compact est définie dans le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) 2012 (mis à jour en 2016 sans modification du périmètre compact). Le périmètre compact du PALM n'étant ni un plan directeur régional, ni un plan directeur communal ou localisé, ni un plan d'affectation, sa délimitation ne pouvait être soumise, ni validée par le Conseil communal. Le PALM 2012, dans lequel est inséré le périmètre compact actuel, est inscrit depuis 2008 dans le Plan directeur cantonal. C'est donc en lien avec la planification cantonale qu'a été traitée l'approbation du PALM 2012 et son périmètre compact. A ce titre, l'ensemble des périmètres de centre, y compris celui du PALM, a été validé par le Conseil d'Etat en 2012. La 4ème révision du Plan directeur cantonal, comprenant ledit périmètre compact (inchangé), a également été validée par le Conseil d'Etat et le Grand Conseil en 2017 et par le Conseil fédéral en 2018.

3. Inégalité de traitement des propriétaires

Des exceptions sont fixées sur le plan pour 8 zones (permis de construire en cours). Ceci permettrait à certains propriétaires de développer leurs parcelles alors que les propriétaires existants ne peuvent pas densifier leurs parcelles. L'interdiction de construire doit être générale.

Ces exceptions résultent des procédures de demande de permis de construire en cours. Les propriétaires des parcelles concernées ont engagé des frais de bonne foi pour établir des projets conformes au règlement du plan général d'affectation en vigueur (RPGA). Ils ont donc été invités par la Municipalité à déposer leurs demandes de permis de construire en respectant un délai fixé au 31.12.2017. Ceux-ci ont également été informés que cette position de la commune ne préjugait pas de la détermination du SDT lors de la mise à l'enquête publique des demandes de permis de construire.

Sur les 8 exceptions, 6 dossiers ont été bloqués par le Canton (SDT). La Municipalité a donc décidé de ne pas délivrer les permis de construire. Des zones réservées cantonales ont ensuite été instaurées sur lesdites parcelles. Une demande n'a pas été bloquée par le SDT (parcelle 913). La dernière exception concerne le plan de quartier "La Possession/Bois-de-Ban" qui fait actuellement l'objet d'un recours suite à son adoption par le Département du territoire et de l'environnement (DTE). La procédure de légalisation de ce plan de quartier ayant débuté il y a plusieurs années (bien avant la révision de la LAT entrée en vigueur en 2014),

	c'est logiquement qu'il a été exclu de la zone réservée communale. Il appartiendra à la CDAP de juger de la validité du "coup-parti" concernant ce plan d'affectation.
--	--

<u>Questions/réponses et/ou observations lors de la séance</u>	
---	--

<p>M. Rodondi :</p> <p>Si le canton décide d'annuler une zone réservée cantonale, le permis de construire pourrait-il être délivré ?</p>	<p>BKR :</p> <p>La commune a participé à plusieurs séances de conciliation entre les propriétaires et le SDT à propos des zones réservées et le message du SDT est clair : il n'entre pas en matière pour négocier l'annulation d'une zone réservée cantonale. Si toutefois la justice décide d'annuler une zone réservée cantonale, la commune pourrait intégrer les secteurs concernés à sa zone réservée, si elle ne souhaite pas voir ces secteurs se construire.</p> <p>AKA :</p> <p>Le principe de la bonne foi de l'Etat à l'égard des administrés (art. 9 Cst.) a obligé la commune à exclure de la zone réservée communale ces parcelles sur lesquelles des demandes d'autorisation de construire avaient été engagées et à soumettre ces projets à l'enquête publique. Si le canton annule une zone réservée, la commune pourra en effet l'intégrer à sa zone réservée si elle l'estime nécessaire.</p>
--	---

<u>4. Inégalité de traitement de quelques initiés</u>	
--	--

<p>La commune a autorisé un projet en haut du chemin du Polny (M. Sykes) quelques jours avant la mise à l'enquête de la zone réservée.</p>	<p>Le projet en question a effectivement fait l'objet d'une délivrance du permis de construire quelques jours avant la mise à l'enquête de la zone réservée communale. Toutefois, il ne s'agit pas d'une mesure volontaire de la part de la Municipalité puisque l'enquête publique dudit projet (23.08.2017 au 21.09.2017) a eu lieu avant l'élaboration du dossier concernant la zone réservée (avis FAO du 14.11.2017). Ce sont en effet les oppositions formulées lors de l'enquête publique qui ont retardé la délivrance du permis de construire. A noter encore que le règlement de la zone réservée permet de délivrer des permis de construire pour les projets dont l'enquête publique a débuté avant l'enquête publique de la zone réservée, ce qui est le cas pour ce dossier.</p>
<p>Les propriétaires de la parcelle 1073 (H. Pache-SVPA) aurait été informés de la date limite fixée par la Municipalité pour déposer des dossiers de demande de permis de construire (31.12.2017) pour permettre à cette parcelle d'être exclue de la zone réservée. Ces faits constituent des</p>	<p>voir réponse au point 3 ci-dessus.</p>

inégalités de traitement entre les propriétaires.	
5. <u>Inégalités de traitement des surfaces non construites dans le périmètre compact</u>	
<p>La zone de plan spécial à légaliser "22A Florimont" est inscrite dans la zone réservée alors que le secteur du "23A Cloalet" n'en fait pas partie. Ceci consiste en une inégalité de traitement et confirme que le périmètre compact doit être revu.</p>	<p>Le plan spécial à légaliser "22A Florimont" a été intégré à la zone réservée, car il s'agit du seul secteur situé sur un plan spécial à légaliser situé à l'intérieur du périmètre compact n'ayant pas fait l'objet de projets à ce jour, au contraire du secteur "23A Cloalet". La Municipalité a donc opté pour intégrer ce secteur en zone réservée afin de réfléchir à l'avenir des parcelles concernées dans le cadre des études liées à la révision du Plan général d'affectation (PGA). De plus, afin de respecter la claire volonté de feu la propriétaire de la plus grande parcelle du secteur "Florimont" de maintenir ladite parcelle en pré/champ et n'étant pas informée de la volonté des héritiers lors du traitement des oppositions en lien avec l'adoption de la zone réservée communale, la Municipalité a décidé d'intégrer ce secteur à la zone réservée pour proposer ce terrain en réduction de la zone à bâtir de la commune d'Epalinges.</p>
<u>Questions/réponses et/ou observations lors de la séance</u>	
<p>M. Rodondi : Peut-on imaginer des demandes de permis de construire dans le périmètre compact ?</p> <p>Le périmètre compact est-il légal ? M. Imhof, Chef de Service du SDT, dit qu'il n'a pas de base légale...</p> <p>L'avis FAO n'est pas daté...</p> <p>Mme Stam : Projet Kamprad (parcelle 913), où en est-on ?</p> <p>M. De Buren : Quels sont les délais à venir ?</p>	<p>BKR : Oui, il n'y a pas de blocage à ce jour dans le périmètre compact.</p> <p>Voir réponse pt. 2 ci-dessus.</p> <p>L'avis FAO a été publié le 14.11.2017</p> <p>BKR : La mise à l'enquête de ce projet n'a pas fait l'objet d'une opposition de la part du SDT (donc pas de zone réservée cantonale). Il s'agit en effet d'une parcelle déjà bâtie située dans un tissu de villas. Le permis de construire n'est pas encore délivré en raison d'oppositions formulées lors de la mise à l'enquête. Celles-ci concernent notamment la problématique d'accès sur le chemin des Planchamps.</p> <p>BKR : La zone réservée est valable pour une période de 5 ans (prolongeable de 3 ans, art. 46 LATC). Elle sera toutefois annulée dès l'entrée en vigueur du nouveau PGA qui pourrait intervenir avant cette échéance.</p>

<p>La commune aurait dû prévoir cette problématique il y a 20 ans...</p> <p>M. Binder : Initiative qui sera votée le 18 février 2019 (stop mitage), quelle incidence sur Epalinges en cas d'acceptation ?</p> <p>M. Du Buren : Avec la pression démographique, dans 8 ans, Epalinges pourrait être entièrement en zone compact...</p> <p>M. Meier : Référence à l'art. 3 al. 2 du règlement de la zone réservée : <i>« Les rénovations, transformations des bâtiments existants peuvent être autorisées dans les limites des volumes existants. De petits agrandissements du volume peuvent être autorisés pour des lucarnes par exemple ou pour des vérandas, couverts, sas d'entrée, etc, dans les limites des plans d'affectation en vigueur et pour autant que l'emprise au sol n'excède pas 20.00m² ».</i> La volonté populaire est de densifier les zones déjà bâties, cet article est contraire à ce principe puisqu'il empêche des projets de densification.</p> <p>M. Rodondi : Comment imaginez-vous une densification des secteurs situés par exemple au sud de la route du village et à gauche du chemin de la Biolleyre dans le sens de la descente (dans le périmètre compact) ?</p>	<p>La commune a intégré toutes les parcelles en zone à bâtir dans le premier PGA de 1956. Le canton a ensuite demandé de réduire quelque peu la voilure lors du PGA de 1985 (zone agricole du Bornalet). Aujourd'hui, la LAT nous oblige à faire ce travail pour répondre aux impératifs urbanistiques décrits dans la loi (éviter le mitage du territoire, préserver les terres agricoles, etc.).</p> <p>SBA : Les zones de plan spéciaux à légaliser sont inscrites dans le PGA de 1985 pour une meilleure maîtrise du développement des constructions sur le territoire communal.</p> <p>BKR : Cette initiative ne devrait pas avoir d'incidence pour la commune, même si la proposition va plus loin que la LAT en vigueur puisqu'elle propose de compenser chaque construction par un dézonage m² pour m².</p> <p>BKR : En principe non, car la volonté du législateur est de densifier les zones déjà largement bâties et proches des transports publics. Il est toutefois possible qu'à l'avenir le périmètre compact évolue.</p> <p>BKR : Cet article est logique puisqu'on ne peut pas inscrire dans le règlement d'une zone réservée qu'il est encore possible de construire puisque c'est contraire au but de ladite zone qui est de bloquer les constructions. Toutefois, la mise à l'enquête publique complémentaire de la zone réservée communale devrait permettre de modifier cette situation.</p> <p>BKR : C'est le nouveau PGA et son règlement qui fixeront les possibilités de densification pour ces secteurs. Dans l'intervalle, le RPGA en vigueur s'applique. Pour les zones villas, l'objectif sera de proposer des densifications adaptées au contexte.</p>
---	---

<p>Mme Stamm : Chemin de la Girarde, d'un côté c'est dans le périmètre compact, de l'autre non...</p> <p>Quels sont les délais pour les travaux de la route de Berne ?</p>	<p>SBA : Le périmètre compact est principalement calé sur la voirie (les routes ou rues) afin notamment de prévoir une zone tampon entre les différentes densités de part et d'autre.</p> <p>BKR : Les travaux liés à la requalification de la Rte de Berne sont reportés de quelques mois en raison de travaux qui doivent avoir lieu sur la ligne ferroviaire entre Lausanne et Moudon. Une ligne de bus passant par la route de Berne doit palier aux effets qu'entraînera la suppression des trains sur cette ligne ferroviaire.</p> <p>SBA : A noter qu'en matière de transports public, la commune d'Epalinges est très bien desservie. Même au secteur de Montéclard, les transports publics sont atteignables en environ 12 minutes à pied. La problématique est qu'il n'est pas possible d'améliorer davantage cette offre en gardant des secteurs très peu denses (zones villas).</p> <p>BKR : A ce sujet, une nouvelle ligne de bus passant par le Polny est actuellement à l'étude suite à un postulat déposé au conseil communal.</p>
<p>M. Oesch : Le Polny est très étroit, un bus « normal » ne pourra pas y transiter.</p>	<p>Il faudra en effet modifier l'infrastructure routière et il y a encore la problématique de la déclivité et de l'enneigement même si cela se produit plus rarement de nos jours.</p>
<p>M. De Buren : Quel est le planning pour la suite ?</p>	<p>BKR : La zone réservée a pris effet dès le premier jour de l'enquête publique. Ensuite, une zone réservée ciblée pourrait être soumise à une enquête publique complémentaire dès que le SDT aura transmis ses déterminations sur la vision communale (transmise au SDT au mois de novembre 2018). Pour le PGA, la commune doit déposer le dossier au Département du territoire et de l'environnement au plus tard au mois de juin 2022. A cette date, il aura donc déjà dû faire l'objet d'une enquête publique, du traitement des oppositions et de l'adoption par le Conseil communal.</p> <p>En ce qui concerne le PDCom, celui-ci sera soumis à consultation en principe fin 2019 début 2020. Il sera ensuite soumis au Conseil communal pour adoption.</p>

4. Conclusion :

Suite à la séance de conciliation, le PV de la séance ainsi que les réponses apportées aux oppositions seront adressés aux personnes présentes selon la liste de présence annexée ainsi qu'aux personnes absentes, signataires de ces oppositions.

Un délai leur sera bien évidemment accordé pour leur permettre de faire part à la Municipalité de leurs déterminations concernant ce procès-verbal et celles relatives à leur opposition.

Epalinges, le 4 avril 2019 / FBE



Annexe : - liste de présence



Zone réservée communale

Enquête publique du 09.06.2018 au 08.07.2018

Liste de présence – Séance de conciliation du 9 janvier 2019

Nom	Prénom	Adresse	Signature
Berney	Brigitte	Chemin de Montéclard 22	
Berney	Raymond	Chemin de Montéclard 22	
Binder	Jürg	Chemin du Polny 53	
Binder	Barbara	Chemin du Polny 53	
Boichat	Armande	Chemin de la Biolleyre 8	
Bruttin	Jean-Dominique	Chemin de la Biolleyre 6	
Chautems-Baur	Christian	Chemin de Montéclard 28	
Chautems-Baur	Marianne	Chemin de Montéclard 28	
Chevalley	Roger	Chemin de Montéclard 50	
Chevalley	Christiane	Chemin de Montéclard 50	
Chevalley	Alain	Chemin des Moulins 4	
Chevalley	Atika	Chemin des Moulins 4	
De Buren	Liliane	Chemin des Planchamps 1	
Favre (av.)	Marc-Etienne	Rue de Bourg 20, Lausanne	
Forte	Muriel	Chemin de la Biolleyre 6	
Graz	Liesl	Chemin des Planchamps 5	
Gremaud	Daniel	Chemin de Montéclard 60	
Gremaux	Anne	Chemin de Montéclard 60	
Guignard	Daniel	Chemin de Montéclard 2b	
Jan	René	Chemin du Bois-Murat 11	
Meier	Ursula	Chemin de la Biolleyre 22	
Meier	Eduard	Chemin de la Biolleyre 22	

Mettraux	Michel	Chemin de Montéclard 70	
Mettraux	Lucy	Chemin de Montéclard 70	
Moriggia	Jean-Gabriel	Chemin de Montéclard 3	
Moriggia	Marie-Thérèse	Chemin de Montéclard 3	
Moriggia	Jean-Marc	Chemin de Montéclard 18	
Moriggia	My Na	Chemin de Montéclard 18	
Oesch	Bruno	Chemin de Montéclard 16b	<i>Oesch</i>
Oesch	Jocelyne	Chemin de Montéclard 16b	
Pfeuti	Gertrude	Chemin de Montéclard 62	
Pfeuti	Jean-Jacques	Chemin de Montéclard 62	
Pusan	Helen	Chemin de la Biolleyre 48b	
Robert	Philippe	Chemin de la Biolleyre 3	<i>Robert</i>
Rodondi	Jean-Edgar	Chemin du Pré-au-Seigneur 5	<i>Rodondi</i>
Stamm	Anne-Marie	Chemin de Montéclard 5	<i>Stamm</i>
Thoney	Bernard	Chemin de Montéclard 56	
<i>Stavy</i>	<i>Jean-Paul</i>		<i>Stavy</i>

Madame et Monsieur
Anne et Daniel Gremaud
Ch de Montéclard 60
1066 Epalinges

Municipalité de et à
1066 Epalinges

Epalinges, le 7 juillet 2018

Mise à l'enquête publique 09 juin 2018,
Plan d'affectation et règlement de la zone réservée communale selon l'article 46
LATC

OPPOSITION

Monsieur le Syndic,
Madame, Monsieur,

Par la présente, les soussignés déclarent faire **opposition** au projet de plan d'affectation et de zone réservée tel que défini dans la mise à l'enquête et mentionnée ci-dessus.

En préambule, il faut relever que nous ne sommes pas opposés sur le principe même d'une zone réservée visant à introduire une interdiction provisoire de construire sur des parcelles non encore construites de la commune en attendant les décisions sur le plan général d'affectation en cours de révision. Nous sommes par contre opposés au plan et règlement tels que mis à l'enquête pour les raisons suivantes :

1. Plan d'affectation contraire aux buts de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

Le peuple suisse a largement accepté la loi modifiée sur l'aménagement du territoire qui visait à protéger les paysages non bâtis et à réduire l'étalement des zones construites sur l'ensemble du territoire. Pour atteindre ce but, un profond changement est nécessaire, qui vise d'une part à réduire fortement les possibilités de construire sur des territoires et parcelles encore non construites et d'autre part à densifier la construction dans des zones déjà construites, en priorités dans celles qui sont bien desservies par les transports publics.

Le plan d'affectation tel que présenté interdit des constructions nouvelles dans des parcelles non construites de la zone réservée (rose), mais il limite également toute extension significative des constructions dans les parcelles déjà construites. Ceci conduit à ce que les propriétaires de parcelles déjà construites ne pourraient plus construire des extensions conformes au règlement en vigueur du PGA. Cette interdiction de densifier est contraire au principe de la loi fédérale. Selon ce principe, le plan devrait apporter des restrictions uniquement sur les parcelles non construites à ce jour

2. Limite du périmètre compact non légalisée.

Le plan mentionné se base en grande partie sur la définition de la limite du périmètre compact du PALM (Plan d'agglomération Lausanne Morges). Hors ce périmètre n'a jamais été discuté ni validé par le Conseil communal, dont l'approbation des plans directeurs et plans d'affectation est une attribution donnée par la LATC, à l'article 17 a. Tant que ce périmètre n'aura pas été validé par le conseil, il ne saurait être considéré comme approuvé.

3. Inégalité de traitement des propriétaires.

Des exceptions sont fixées dans le plan pour 8 zones, notamment pour celles dont les demandes de permis de construire auraient été mises à l'enquête avant celle du présent plan. Ces exceptions permettraient ainsi à des propriétaires qui n'ont jamais construit depuis des décennies de valoriser et densifier leur terrain, alors que ceci est interdit à tous les autres propriétaires existants, citoyens-contribuables de la commune, souvent de longue date. Ainsi des propriétaires

ne pourraient pas construire une extension de leur logement pour leurs enfants alors que la commune permettrait à des promoteurs extérieurs de construire des logements nouveaux, ce qui limiteraient d'autant le droit de construire des citoyens-proprétaires actuels.

L'interdiction de construire sur des parcelles non construites doit être générale pour toutes les parcelles non construites et ne bénéficiant pas déjà d'un permis de construire à la date de lancement de la mise à l'enquête du présent plan d'affectation.

4. Inégalité de traitement de quelques initiés

Lors de la séance publique, on a appris que la commune aurait autorisé une importante densification dans une zone encore non construite en haut du chemin du Polny, dans la zone réservée prévue, juste quelques jours avant la mise à l'enquête. On a cité le chiffre de 34 appartements.

De même, l'architecte de l'importante parcelle non construite au chemin du Polny 59 aurait été mis au courant de la date limite fixée par la municipalité au 31 décembre 2017. Il aurait de ce fait déposé dans les temps un projet bâclé (selon ses propres indications aux voisins) pour permettre à cette parcelle d'être exclue de la zone réservée et en prévoyant d'y construire 13 villas.

Ces fait constituent non seulement des inégalités de traitement avec les autres propriétaires mais hypothèquent fortement les possibilités de construire sur les parcelles des autres propriétaires.

5. Inégalités de traitement des surfaces non construites dans le périmètre compact

Des surfaces non construites importantes existent à l'intérieur du périmètre compact, notamment celles du Cloalet et de Florimont.

L'une, celle de Florimont, est intégrée dans le projet de zone réservée alors que l'autre en est exclue. Ceci consiste en une inégalité de traitement. Cette inégalité est d'autant plus choquante que la zone de Florimont est à quelques minutes à pied du collège de Bois-Murat (390 m), et de l'arrêt du M2 (550 m et peu de différence d'altitude) alors que le Cloalet est à plus de 1.2 km de ce collège, respectivement à 800 m du collège de l'Ofrequaz (par le pont prévu mais non réalisé sur la route de Berne), est à plus de 800 m de l'arrêt du M2 (avec une forte dénivellation) et est mal desservi par les transports publics.

Autant la densification prévue au Cloalet, inadéquate du fait de sa mauvaise accessibilité, autant l'interdiction de construire sur l'aire de Florimont paraissent contraire aux principes de la LAT. Cette différence de traitement confirme le fait que la limite du périmètre compact doit être revue, discutée en fonction de l'accessibilité réelle aux transports publics, et faire l'objet d'une décision du conseil communal, conformément à la LATC.

Veuillez agréer, Monsieur le Syndic, Madame, Monsieur, nos salutations les plus distinguées.

Anne et Daniel. Gremaud



Zone réservée – opposition

Madame et Monsieur
Jocelyne et Bruno
Oesch
Ch. de Montéclard 16b
1066 Epalinges

REÇU le

- 8 JUL. 2018

Municipalité de et à
1066 Epalinges

Epalinges, le 5 juillet 2018

Concerne : Mise à l'enquête publique 09 juin 2018,
Plan d'affectation et règlement de la zone réservée communale selon
l'article 46 LATC

OPPOSITION

Monsieur le Syndic,
Madame, Monsieur,

Par la présente, les soussignés déclarent faire **opposition** au projet de plan d'affectation et de zone réservée tel que défini dans la mise à l'enquête et mentionnée ci-dessus.

En préambule, il faut relever que nous ne sommes pas opposés sur le principe même d'une zone réservée visant à introduire une interdiction provisoire de construire sur des parcelles non encore construites de la commune en attendant les décisions sur le plan général d'affectation en cours de révision. Nous sommes par contre opposés au plan et règlement tels que mis à l'enquête pour les raisons suivantes :

1. Plan d'affectation contraire aux buts de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

Le peuple suisse a largement accepté la loi modifiée sur l'aménagement du territoire qui visait à protéger les paysages non bâtis et à réduire l'étalement des zones construites sur l'ensemble du territoire. Pour atteindre ce but, un profond changement est nécessaire, qui vise d'une part à réduire fortement les possibilités de construire sur des territoires et parcelles encore non construites et d'autre part à densifier la construction dans des zones déjà construites, en priorités dans celles qui sont bien desservies par les transports publics.

Le plan d'affectation tel que présenté interdit des constructions nouvelles dans des parcelles non construites de la zone réservée (rose), mais il limite également toute extension significative des constructions dans les parcelles déjà construites. Ceci conduit à ce que les propriétaires de parcelles déjà construites ne pourraient plus construire des extensions conformes au règlement en vigueur du PGA. Cette interdiction de densifier est contraire au principe de la loi fédérale. Selon ce principe, le plan devrait apporter des restrictions uniquement sur les parcelles non construites à ce jour

2. Limite du périmètre compact non légalisée.

Le plan mentionné se base en grande partie sur la définition de la limite du périmètre compact du PALM (Plan d'agglomération Lausanne Morges). Hors ce périmètre n'a jamais été discuté ni validé par le Conseil communal, dont l'approbation des plans directeurs et plans d'affectation est une attribution donnée par la LATC, à l'article 17 a. Tant que ce périmètre n'aura pas été validé par le conseil, il ne saurait être considéré comme approuvé.

3. Inégalité de traitement des propriétaires.

Des exceptions sont fixées dans le plan pour 8 zones, notamment pour celles dont les demandes de permis de construire auraient été mises à l'enquête avant celle du présent plan. Ces exceptions permettraient ainsi à des propriétaires qui n'ont jamais construit depuis des décennies de valoriser et densifier leur terrain, alors que ceci est interdit à tous les autres propriétaires existants, citoyens-contribuables de la commune, souvent de longue date. Ainsi des propriétaires

Zone réservée – opposition

ne pourraient pas construire une extension de leur logement pour leurs enfants alors que la commune permettrait à des promoteurs extérieurs de construire des logements nouveaux, ce qui limiteraient d'autant le droit de construire des citoyens-proprétaires actuels.

L'interdiction de construire sur des parcelles non construites doit être générale pour toutes les parcelles non construites et ne bénéficiant pas déjà d'un permis de construire à la date de lancement de la mise à l'enquête du présent plan d'affectation.

4. Inégalité de traitement de quelques initiés

Lors de la séance publique, on a appris que la commune aurait autorisé une importante densification dans une zone encore non construite en haut du chemin du Polny, dans la zone réservée prévue, juste quelques jours avant la mise à l'enquête. On a cité le chiffre de 34 appartements.

De même, l'architecte de l'importante parcelle non construite au chemin du Polny 59 aurait été mis au courant de la date limite fixée par la municipalité au 31 décembre 2017. Il aurait de ce fait déposé dans les temps un projet bâclé (selon ses propres indications aux voisins) pour permettre à cette parcelle d'être exclue de la zone réservée et en prévoyant d'y construire 13 villas.

Ces fait constituent non seulement des inégalités de traitement avec les autres propriétaires mais hypothèquent fortement les possibilités de construire sur les parcelles des autres propriétaires.

5. Inégalités de traitement des surfaces non construites dans le périmètre compact

Des surfaces non construites importantes existent à l'intérieur du périmètre compact, notamment celles du Cloalet et de Florimont.

L'une, celle de Florimont, est intégrée dans le projet de zone réservée alors que l'autre en est exclue. Ceci consiste en une inégalité de traitement. Cette inégalité est d'autant plus choquante que la zone de Florimont est à quelques minutes à pied du collège de Bois-Murat (390 m), et de l'arrêt du M2 (550 m et peu de différence d'altitude) alors que le Cloalet est à plus de 1.2 km de ce collège, respectivement à 800 m du collège de l'Ofrequaz (par le pont prévu mais non réalisé sur la route de Berne), est à plus de 800 m de l'arrêt du M2 (avec une forte dénivellation) et est mal desservi par les transports publics.

Autant la densification prévue au Cloalet, inadéquate du fait de sa mauvaise accessibilité, autant l'interdiction de construire sur l'aire de Florimont paraissent contraire aux principes de la LAT. Cette différence de traitement confirme le fait que la limite du périmètre compact doit être revue, discutée en fonction de l'accessibilité réelle aux transports publics, et faire l'objet d'une décision du conseil communal, conformément à la LATC.

Jocelyne et Bruno Oesch

Zone réservée – opposition

1066 Epalinges

Municipalité de et à
1066 Epalinges
Epalinges, le 5 juillet 2018

Concerne : Mise à l'enquête publique 09 juin 2018,
Plan d'affectation et règlement de la zone réservée communale selon
l'article 46 LATC

OPPOSITION

Monsieur le Syndic,
Madame, Monsieur,

Par la présente, les soussignés déclarent faire **opposition** au projet de plan d'affectation et de zone réservée tel que défini dans la mise à l'enquête et mentionnée ci-dessus.

En préambule, il faut relever que nous ne sommes pas opposés sur le principe même d'une zone réservée visant à introduire une interdiction provisoire de construire sur des parcelles non encore construites de la commune en attendant les décisions sur le plan général d'affectation en cours de révision. Nous sommes par contre opposés au plan et règlement tels que mis à l'enquête pour les raisons suivantes :

1. Plan d'affectation contraire aux buts de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

Le peuple suisse a largement accepté la loi modifiée sur l'aménagement du territoire qui visait à protéger les paysages non bâtis et à réduire l'étalement des zones construites sur l'ensemble du territoire. Pour atteindre ce but, un profond changement est nécessaire, qui vise d'une part à réduire fortement les possibilités de construire sur des territoires et parcelles encore non construites et d'autre part à densifier la construction dans des zones déjà construites, en priorités dans celles qui sont bien desservies par les transports publics.

Le plan d'affectation tel que présenté interdit des constructions nouvelles dans des parcelles non construites de la zone réservée (rose), mais il limite également toute extension significative des constructions dans les parcelles déjà construites. Ceci conduit à ce que les propriétaires de parcelles déjà construites ne pourraient plus construire des extensions conformes au règlement en vigueur du PGA. Cette interdiction de densifier est contraire au principe de la loi fédérale. Selon ce principe, le plan devrait apporter des restrictions uniquement sur les parcelles non construites à ce jour

2. Limite du périmètre compact non légalisée.

Le plan mentionné se base en grande partie sur la définition de la limite du périmètre compact du PALM (Plan d'agglomération Lausanne Morges). Hors ce périmètre n'a jamais été discuté ni validé par le Conseil communal, dont l'approbation des plan directeurs et plans d'affectation est une attribution donnée par la LATC, à l'article 17 a. Tant que ce périmètre n'aura pas été validé par le conseil, il ne saurait être considéré comme approuvé.

3. Inégalité de traitement des propriétaires.

Des exceptions sont fixées dans le plan pour 8 zones, notamment pour celles dont les demandes de permis de construire auraient été mises à l'enquête avant celle du présent plan. Ces exceptions

permettraient ainsi à des propriétaire qui n'ont jamais construit depuis des décennies de valoriser et densifier leur terrain, alors que ceci est interdit à tous les autres propriétaires existants, citoyens-contribuables de la commune, souvent de longue date. Ainsi des propriétaires ne pourraient pas construire une extension de leur logement pour leurs enfants alors que la commune permettrait à des promoteurs extérieurs de construire des logements nouveaux, ce qui limiteraient d'autant le droit de construire des citoyens-propriétaires actuels.

L'interdiction de construire sur des parcelles non construites doit être générale pour toutes les parcelles non construites et ne bénéficiant pas déjà d'un permis de construire à la date de lancement de la mise à l'enquête du présent plan d'affectation.

4. Inégalité de traitement de quelques initiés

Lors de la séance publique, on a appris que la commune aurait autorisé une importante densification dans une zone encore non construite en haut du chemin du Polny, dans la zone réservée prévue, juste quelques jours avant la mise à l'enquête. On a cité le chiffre de 34 appartements.

De même, l'architecte de l'importante parcelle non construite au chemin du Polny 59 aurait été mis au courant de la date limite fixée par la municipalité au 31 décembre 2017. Il aurait de ce fait déposé dans les temps un projet bâclé (selon ses propres indications aux voisins) pour permettre à cette parcelle d'être exclue de la zone réservée et en prévoyant d'y construire 13 villas.

Ces fait constituent non seulement des inégalités de traitement avec les autres propriétaires mais hypothèquent fortement les possibilités de construire sur les parcelles des autres propriétaires.

5. Inégalités de traitement des surfaces non construites dans le périmètre compact

Des surfaces non construites importantes existent à l'intérieur du périmètre compact, notamment celles du Closalet et de Florimont.

L'une, celle de Florimont, est intégrée dans le projet de zone réservée alors que l'autre en est exclue. Ceci consiste en une inégalité de traitement. Cette inégalité est d'autant plus choquante que la zone de Florimont est à quelques minutes à pied du collège de Bois-Murat (390 m), et de l'arrêt du M2 (550 m et peu de différence d'altitude) alors que le Closalet est à plus de 1.2 km de ce collège, respectivement à 800 m du collège de l'Ofrequaz (par le pont prévu mais non réalisé sur la route de Berne), est à plus de 800 m de l'arrêt du M2 (avec une forte dénivellation) et est mal desservi par les transports publics.

Autant la densification prévue au Closalet, inadéquate du fait de sa mauvaise accessibilité, autant l'interdiction de construire sur l'aire de Florimont paraissent contraire aux principes de la LAT. Cette différence de traitement confirme le fait que la limite du périmètre compact doit être revue, discutée en fonction de l'accessibilité réelle aux transports publics, et faire l'objet d'une décision du conseil communal, conformément à la LATC.

Signature - le 3 juillet 2018



Madame et Monsieur
Barbara & Jürg S. Binder
Chemin du Polny 53
1066 Epalinges

REQU le

- 5 JUIL. 2018

RECOMMANDE

Municipalité d'Epalinges
Place de la Croix-Blanche 1
1066 Epalinges

Epalinges, le 5 juillet 2018

Concerne : Mise à l'enquête publique 09 juin 2018,
Plan d'affectation et règlement de la zone réservée communale selon
l'article 46 LATC

OPPOSITION

Monsieur le Syndic,
Madame, Monsieur,

Par la présente, les soussignés déclarent faire **opposition** au projet de plan d'affectation et de zone réservée tel que défini dans la mise à l'enquête et mentionnée ci-dessus.

En préambule, il faut relever que nous ne sommes pas opposés sur le principe même d'une zone réservée visant à introduire une interdiction provisoire de construire sur des parcelles non encore construites de la commune en attendant les décisions sur le plan général d'affectation en cours de révision. Nous sommes par contre opposés au plan et règlement tels que mis à l'enquête pour les raisons suivantes :

1. Plan d'affectation contraire aux buts de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

Le peuple suisse a largement accepté la loi modifiée sur l'aménagement du territoire qui visait à protéger les paysages non bâtis et à réduire l'étalement des zones construites sur l'ensemble du territoire. Pour atteindre ce but, un profond changement est nécessaire, qui vise d'une part à réduire fortement les possibilités de construire sur des territoires et parcelles encore non construites et d'autre part à densifier la construction dans des zones déjà construites, en priorités dans celles qui sont bien desservies par les transports publics.

Le plan d'affectation tel que présenté interdit des constructions nouvelles dans des parcelles non construites de la zone réservée (rose), mais il limite également toute extension significative des constructions dans les parcelles déjà construites. Ceci conduit à ce que les propriétaires de parcelles déjà construites ne pourraient plus construire des extensions conformes au règlement en vigueur du PGA. Cette interdiction de densifier est contraire au principe de la loi fédérale. Selon ce principe, le plan devrait apporter des restrictions uniquement sur les parcelles non construites à ce jour

2. Limite du périmètre compact non légalisée.

Le plan mentionné se base en grande partie sur la définition de la limite du périmètre compact du PALM (Plan d'agglomération Lausanne Morges). Hors ce périmètre n'a jamais été discuté ni validé par le Conseil communal, dont l'approbation des plans directeurs et plans d'affectation est une attribution donnée par la LATC, à l'article 17 a. Tant que ce périmètre n'aura pas été validé par le conseil, il ne saurait être considéré comme approuvé.

3. Inégalité de traitement des propriétaires.

Des exceptions sont fixées dans le plan pour 8 zones, notamment pour celles dont les demandes de permis de construire auraient été mises à l'enquête avant celle du présent plan. Ces exceptions permettraient ainsi à des propriétaires qui n'ont jamais construit depuis des décennies de valoriser et densifier leur terrain, alors que ceci est interdit à tous les autres propriétaires

existants, citoyens-contribuables de la commune, souvent de longue date. Ainsi des propriétaires ne pourraient pas construire une extension de leur logement pour leurs enfants alors que la commune permettrait à des promoteurs extérieurs de construire des logements nouveaux, ce qui limiteraient d'autant le droit de construire des citoyens-propriétaires actuels.

L'interdiction de construire sur des parcelles non construites doit être générale pour toutes les parcelles non construites et ne bénéficiant pas déjà d'un permis de construire à la date de lancement de la mise à l'enquête du présent plan d'affectation.

4. Inégalité de traitement de quelques initiés

Lors de la séance publique, on a appris que la commune aurait autorisé une importante densification dans une zone encore non construite en haut du chemin du Polny, dans la zone réservée prévue, juste quelques jours avant la mise à l'enquête. On a cité le chiffre de 34 appartements.

De même, l'architecte de l'importante parcelle non construite au chemin du Polny 59 aurait été mis au courant de la date limite fixée par la municipalité au 31 décembre 2017. Il aurait de ce fait déposé dans les temps un projet bâclé (selon ses propres indications aux voisins) pour permettre à cette parcelle d'être exclue de la zone réservée et en prévoyant d'y construire 13 villas.

Ces fait constituent non seulement des inégalités de traitement avec les autres propriétaires mais hypothèquent fortement les possibilités de construire sur les parcelles des autres propriétaires.

5. Inégalités de traitement des surfaces non construites dans le périmètre compact

Des surfaces non construites importantes existent à l'intérieur du périmètre compact, notamment celles du Cloalet et de Florimont.

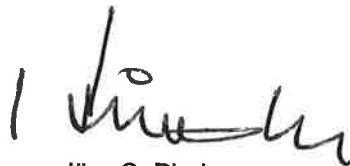
L'une, celle de Florimont, est intégrée dans le projet de zone réservée alors que l'autre en est exclue. Ceci consiste en une inégalité de traitement. Cette inégalité est d'autant plus choquante que la zone de Florimont est à quelques minutes à pied du collège de Bois-Murat (390 m), et de l'arrêt du M2 (550 m et peu de différence d'altitude) alors que le Cloalet est à plus de 1.2 km de ce collège, respectivement à 800 m du collège de l'Ofrequaz (par le pont prévu mais non réalisé sur la route de Berne), est à plus de 800 m de l'arrêt du M2 (avec une forte dénivellation) et est mal desservi par les transports publics.

Autant la densification prévue au Cloalet, inadéquate du fait de sa mauvaise accessibilité, autant l'interdiction de construire sur l'aire de Florimont paraissent contraire aux principes de la LAT.

Cette différence de traitement confirme le fait que la limite du périmètre compact doit être revue, discutée en fonction de l'accessibilité réelle aux transports publics, et faire l'objet d'une décision du conseil communal, conformément à la LATC.



Barbara Binder



Jürg S. Binder

Meier Ursula
Meier Eduard
Chemin de la Biolleyre 22
1066 Epalinges

**Lettre recommandée
Municipalité de et à
1066 Epalinges**

Epalinges, le 4 juillet 2018

Concerne : Mise à l'enquête publique du 9 juin 2018,
Plan d'affectation et règlement de la zone réservée communale selon
l'article 46 LATC

OPPOSITION

Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux,

Par la présente, les soussignés déclarent faire **opposition** au projet de plan d'affectation et de zone réservée communale tel que défini dans la mise à l'enquête mentionnée ci-dessus.

Nous ne sommes pas opposés sur le principe d'une zone réservée visant à introduire une interdiction provisoire de construire sur des parcelles non encore construites de la commune en attendant les décisions sur le plan général d'affectation en cours de révision. Nous sommes par contre opposés au plan et règlement tels que mis à l'enquête pour les raisons suivantes :

a) Plan d'affectation contraire aux buts de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.
Le peuple suisse a largement accepté la loi modifiée sur l'aménagement du territoire qui visait à protéger les paysages non bâtis et à réduire l'étalement des zones construites sur l'ensemble du territoire. Pour atteindre ce but, un profond changement est nécessaire, qui vise d'une part à réduire fortement les possibilités de construire sur des territoires et parcelles encore non construites et d'autre part à densifier la construction dans des zones déjà construites, en priorités dans celles qui sont bien desservies par les transports publics.

Le plan d'affectation tel que présenté interdit des constructions nouvelles dans des parcelles non construites de la zone réservée (rose), mais il limite également toute extension significative des constructions dans les parcelles déjà construites. Ceci conduit à ce que les propriétaires de parcelles déjà construites ne pourraient plus construire des extensions conformes au règlement en vigueur du PGA. Cette interdiction de densifier est contraire au principe de la loi fédérale. Selon ce principe, le plan devrait apporter des restrictions uniquement sur les parcelles non construites à ce jour

b) Limite du périmètre compact non légalisée.

Le plan mentionné se base en grande partie sur la définition de la limite du périmètre compact du PALM (Plan d'agglomération Lausanne Morges). Or, ce périmètre n'a jamais été discuté ni validé par le Conseil communal, dont l'approbation des plans directeurs et plans d'affectation est une attribution donnée par la LATC, à l'article 17 a. Tant que ce périmètre n'aura pas été validé par le législatif communal, il ne saurait être considéré comme approuvé.

h
u

c) Inégalité de traitement des propriétaires.

Des exceptions sont fixées dans le plan pour plusieurs zones, notamment pour celles dont les demandes de permis de construire auraient été mises à l'enquête avant celle du présent plan. Ces exceptions permettraient ainsi à des propriétaires qui n'ont jamais construit depuis des décennies de valoriser et densifier leur terrain, alors que ceci est interdit à tous les autres propriétaires existants, citoyens-contribuables de la commune, souvent de longue date. Ainsi des propriétaires ne pourraient pas construire par exemple une extension de leur logement pour leurs enfants alors que la commune permettrait à des promoteurs extérieurs de construire des logements nouveaux, ce qui limiteraient d'autant le droit de construire des citoyens-propriétaires actuels.

L'interdiction de construire sur des parcelles non construites doit être générale pour toutes les parcelles non construites et ne bénéficiant pas déjà d'un permis de construire à la date de lancement de la mise à l'enquête du présent plan d'affectation.

Veillez agréer, Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux, nos salutations les meilleures.



Madame et Monsieur
Marianne et Christian Chautems-Baur
Ch. de Montéclard 28
1066 Epalinges

Municipalité de et à
1066 Epalinges

REÇU le

Epalinges, le 4 juillet 2018

Concerne : Mise à l'enquête publique 09 juin 2018,
Plan d'affectation et règlement de la zone réservée communale selon l'article
46 LATC

OPPOSITION

Monsieur le Syndic,
Madame, Monsieur,

Par la présente, les soussignés déclarent faire **opposition** au projet de plan d'affectation et de zone réservée tel que défini dans la mise à l'enquête et mentionnée ci-dessus.

En préambule, il faut relever que nous ne sommes pas opposés sur le principe même d'une zone réservée visant à introduire une interdiction provisoire de construire sur des parcelles non encore construites de la commune en attendant les décisions sur le plan général d'affectation en cours de révision. Nous sommes par contre opposés au plan et règlement tels que mis à l'enquête pour les raisons suivantes :

1. Plan d'affectation contraire aux buts de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

Le peuple suisse a largement accepté la loi modifiée sur l'aménagement du territoire qui visait à protéger les paysages non bâtis et à réduire l'étalement des zones construites sur l'ensemble du territoire. Pour atteindre ce but, un profond changement est nécessaire, qui vise d'une part à réduire fortement les possibilités de construire sur des territoires et parcelles encore non construites et d'autre part à densifier la construction dans des zones déjà construites, en priorités dans celles qui sont bien desservies par les transports publics.

Le plan d'affectation tel que présenté interdit des constructions nouvelles dans des parcelles non construites de la zone réservée (rose), mais il limite également toute extension significative des constructions dans les parcelles déjà construites. Ceci conduit à ce que les propriétaires de parcelles déjà construites ne pourraient plus construire des extensions conformes au règlement en vigueur du PGA. Cette interdiction de densifier est contraire au principe de la loi fédérale.

Selon ce principe, le plan devrait apporter des restrictions uniquement sur les parcelles non construites à ce jour

2. Limite du périmètre compact non légalisée.

Le plan mentionné se base en grande partie sur la définition de la limite du périmètre compact du PALM (Plan d'agglomération Lausanne Morges). Hors ce périmètre n'a jamais été discuté ni validé par le Conseil communal, dont l'approbation des plans directeurs et plans d'affectation est une attribution donnée par la LATC, à l'article 17 a. Tant que ce périmètre n'aura pas été validé par le conseil, il ne saurait être considéré comme approuvé.

3. Inégalité de traitement des propriétaires.

Des exceptions sont fixées dans le plan pour 8 zones, notamment pour celles dont les demandes de permis de construire auraient été mises à l'enquête avant celle du présent plan. Ces exceptions permettraient ainsi à des propriétaire qui n'ont jamais construit depuis des décennies de valoriser et densifier leur terrain, alors que ceci est interdit à tous les autres propriétaires existants, citoyens-contribuables de la commune, souvent de longue date. Ainsi des propriétaires ne pourraient pas construire une extension de leur logement pour leurs enfants alors que la commune permettrait à des promoteurs extérieurs de construire des logements nouveaux, ce qui limiteraient d'autant le droit de construire des citoyens-propriétaires actuels.

L'interdiction de construire sur des parcelles non construites doit être générale pour toutes les parcelles non construites et ne bénéficiant pas déjà d'un permis de construire à la date de lancement de la mise à l'enquête du présent plan d'affectation.

4. Inégalité de traitement de quelques initiés

Lors de la séance publique, on a appris que la commune aurait autorisé une importante densification dans une zone encore non construite en haut du chemin du Polny, dans la zone réservée prévue, juste quelques jours avant la mise à l'enquête. On a cité le chiffre de 34 appartements.

De même, l'architecte de l'importante parcelle non construite au chemin du Polny 59 aurait été mis au courant de la date limite fixée par la municipalité au 31 décembre 2017. Il aurait de ce fait déposé dans les temps un projet bâclé (selon ses propres indications aux voisins) pour permettre à cette parcelle d'être exclue de la zone réservée et en prévoyant d'y construire 13 villas.

Ces fait constituent non seulement des inégalités de traitement avec les autres propriétaires mais hypothèquent fortement les possibilités de construire sur les parcelles des autres propriétaires.

5. Inégalités de traitement des surfaces non construites dans le périmètre compact

Des surfaces non construites importantes existent à l'intérieur du périmètre compact, notamment celles du Closalet et de Florimont.

L'une, celle de Florimont, est intégrée dans le projet de zone réservée alors que l'autre en est exclue. Ceci consiste en une inégalité de traitement. Cette inégalité est d'autant plus choquante que la zone de Florimont est à quelques minutes à pied du collège de Bois-Murat (390 m), et de l'arrêt du M2 (550 m et peu de différence d'altitude) alors que le Closalet est à plus de 1.2 km de ce collège, respectivement à 800 m du collège de l'Ofrequaz (par le pont prévu mais non réalisé sur la route de Berne), est à plus de 800 m de l'arrêt du M2 (avec une forte dénivellation) et est très mal desservi par les transports publics.

Autant la densification prévue au Closalet, inadéquate du fait de sa mauvaise accessibilité, autant l'interdiction de construire sur l'aire de Florimont paraissent contraire aux principes de la LAT.

Cette différence de traitement confirme le fait que la limite du périmètre compact doit être revue, discutée en fonction de l'accessibilité réelle aux transports publics, et faire l'objet d'une décision du conseil communal, conformément à la LATC.

Nous vous remercions par avance de la suite légale que vous voudrez bien donner à notre correspondance.

Dans cette attente, recevez, Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux, nos salutations distinguées..

Marianne Chautems-Baur

Christian Chautems



Bernard Thonney
chemin de Montéclard 56
1066 Epalinges

Municipalité de et à
1066 Epalinges

Epalinges, le 3 juillet 2018

Concerne : Mise à l'enquête publique 09 juin 2018,
Plan d'affectation et règlement de la zone réservée communale selon
l'article 46 LATC

OPPOSITION

Madame, Monsieur,

Par la présente, je déclare faire **opposition** au projet de plan d'affectation et de zone réservée tel que défini dans la mise à l'enquête et mentionnée ci-dessus.

Tout d'abord je vous signale que je ne suis pas opposé sur le principe même d'une zone réservée visant à introduire une interdiction provisoire de construire sur des parcelles non encore construites de la commune en attendant les décisions sur le plan général d'affectation en cours de révision. Je suis par contre opposé au plan et règlement tels que mis à l'enquête pour les raisons suivantes :

1. Plan d'affectation contraire aux buts de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

Le peuple suisse a largement accepté la loi modifiée sur l'aménagement du territoire qui visait à protéger les paysages non bâtis et à réduire l'étalement des zones construites sur l'ensemble du territoire. Pour atteindre ce but, un profond changement est nécessaire, qui vise d'une part à réduire fortement les possibilités de construire sur des territoires et parcelles encore non construites et d'autre part à densifier la construction dans des zones déjà construites, en priorités dans celles qui sont bien desservies par les transports publics.

Le plan d'affectation tel que présenté interdit des constructions nouvelles dans des parcelles non construites de la zone réservée (rose), mais il limite également toute extension significative des constructions dans les parcelles déjà construites. Ceci conduit à ce que les propriétaires de parcelles déjà construites ne pourraient plus construire des extensions conformes au règlement en vigueur du PGA. Cette interdiction de densifier est contraire au principe de la loi fédérale. Selon ce principe, le plan devrait apporter des restrictions uniquement sur les parcelles non construites à ce jour

2. Limite du périmètre compact non légalisée.

Le plan mentionné se base en grande partie sur la définition de la limite du périmètre compact du PALM (Plan d'agglomération Lausanne Morges). Hors ce périmètre n'a jamais été discuté ni validé par le Conseil communal, dont l'approbation des plan directeurs et plans d'affectation est une attribution donnée par la LATC, à l'article 17 a. Tant que ce périmètre n'aura pas été validé par le conseil, il ne saurait être considéré comme approuvé.

3. Inégalité de traitement des propriétaires.

Des exceptions sont fixées dans le plan pour 8 zones, notamment pour celles dont les demandes de permis de construire auraient été mises à l'enquête avant celle du présent plan. Ces exceptions permettraient ainsi à des propriétaire qui n'ont jamais construit depuis des décennies de valoriser et densifier leur terrain, alors que ceci est interdit à tous les autres propriétaires existants, citoyens-contribuables de la commune, souvent de longue date. Ainsi des propriétaires ne pourraient pas construire une extension de leur logement pour leurs enfants alors que la commune permettrait à des promoteurs extérieurs de construire des logements nouveaux, ce qui limiteraient d'autant le droit de construire des citoyens-propriétaires actuels.

Zone réservée – opposition

L'interdiction de construire sur des parcelles non construites doit être générale pour toutes les parcelles non construites et ne bénéficiant pas déjà d'un permis de construire à la date de lancement de la mise à l'enquête du présent plan d'affectation.

4. Inégalité de traitement de quelques initiés

Lors de la séance publique, il a été évoqué que la commune aurait autorisé une importante densification dans une zone encore non construite en haut du chemin du Polny, dans la zone réservée prévue, juste quelques jours avant la mise à l'enquête. Le chiffre de 34 appartements a été cité.

De même, l'architecte de l'importante parcelle non construite au chemin du Polny 59 aurait été mis au courant de la date limite fixée par la municipalité au 31 décembre 2017. Il aurait de ce fait déposé dans les temps un projet bâclé (selon ses propres indications aux voisins) pour permettre à cette parcelle d'être exclue de la zone réservée et en prévoyant d'y construire 13 villas.

Ces fait constituent non seulement des inégalités de traitement avec les autres propriétaires mais hypothèquent fortement les possibilités de construire sur les parcelles des autres propriétaires.

5. Inégalités de traitement des surfaces non construites dans le périmètre compact

Des surfaces non construites importantes existent à l'intérieur du périmètre compact, notamment celles du Cloalet et de Florimont.

L'une, celle de Florimont, est **intégrée** dans le projet de zone réservée alors que l'autre en est **exclue**. Ceci consiste en une inégalité de traitement. Cette inégalité est d'autant plus choquante que la zone de Florimont est à quelques minutes à pied du collège de Bois-Murat (390 m), et de l'arrêt du M2 (550 m et peu de différence d'altitude) alors que le Cloalet est à plus de 1.2 km de ce collège, respectivement à 800 m du collège de l'Ofrequaz (par le pont prévu mais non réalisé sur la route de Berne), est à plus de 800 m de l'arrêt du M2 (**avec une forte dénivellation**) et est mal desservi par les transports publics.

Autant la densification prévue au Cloalet, inadéquate du fait de sa mauvaise accessibilité, autant l'interdiction de construire sur l'aire de Florimont paraissent contraire aux principes de la LAT. Cette différence de traitement confirme le fait que la limite du périmètre compact doit être revue, discutée en fonction de l'accessibilité réelle aux transports publics, et faire l'objet d'une décision du conseil communal, conformément à la LATC.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.



Madame et Monsieur

Anni Marie Stamm

1066 Epalinges

Municipalité de et à
1066 Epalinges

Epalinges, le 3 juillet 2018

Concerne : Mise à l'enquête publique 09 juin 2018,
Plan d'affectation et règlement de la zone réservée communale selon
l'article 46 LATC

OPPOSITION

Monsieur le Syndic,
Madame, Monsieur,

Par la présente, les soussignés déclarent faire **opposition** au projet de plan d'affectation et de zone réservée tel que défini dans la mise à l'enquête et mentionnée ci-dessus.

En préambule, il faut relever que nous ne sommes pas opposés sur le principe même d'une zone réservée visant à introduire une interdiction provisoire de construire sur des parcelles non encore construites de la commune en attendant les décisions sur le plan général d'affectation en cours de révision. Nous sommes par contre opposés au plan et règlement tels que mis à l'enquête pour les raisons suivantes :

1. Plan d'affectation contraire aux buts de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

Le peuple suisse a largement accepté la loi modifiée sur l'aménagement du territoire qui visait à protéger les paysages non bâtis et à réduire l'étalement des zones construites sur l'ensemble du territoire. Pour atteindre ce but, un profond changement est nécessaire, qui vise d'une part à réduire fortement les possibilités de construire sur des territoires et parcelles encore non construites et d'autre part à densifier la construction dans des zones déjà construites, en priorités dans celles qui sont bien desservies par les transports publics.

Le plan d'affectation tel que présenté interdit des constructions nouvelles dans des parcelles non construites de la zone réservée (rose), mais il limite également toute extension significative des constructions dans les parcelles déjà construites. Ceci conduit à ce que les propriétaires de parcelles déjà construites ne pourraient plus construire des extensions conformes au règlement en vigueur du PGA. Cette interdiction de densifier est contraire au principe de la loi fédérale. Selon ce principe, le plan devrait apporter des restrictions uniquement sur les parcelles non construites à ce jour

2. Limite du périmètre compact non légalisée.

Le plan mentionné se base en grande partie sur la définition de la limite du périmètre compact du PALM (Plan d'agglomération Lausanne Morges). Hors ce périmètre n'a jamais été discuté ni validé par le Conseil communal, dont l'approbation des plans d'affectation est une attribution donnée par la LATC, à l'article 17 a. Tant que ce périmètre n'aura pas été validé par le conseil, il ne saurait être considéré comme approuvé.

3. Inégalité de traitement des propriétaires.

Des exceptions sont fixées dans le plan pour 8 zones, notamment pour celles dont les demandes de permis de construire auraient été mises à l'enquête avant celle du présent plan. Ces exceptions permettraient ainsi à des propriétaires qui n'ont jamais construit depuis des décennies de valoriser et densifier leur terrain, alors que ceci est interdit à tous les autres propriétaires existants, citoyens-contribuables de la commune, souvent de longue date. Ainsi des propriétaires

Zone réservée – opposition

ne pourraient pas construire une extension de leur logement pour leurs enfants alors que la commune permettrait à des promoteurs extérieurs de construire des logements nouveaux, ce qui limiterait d'autant le droit de construire des citoyens-proprétaires actuels.

L'interdiction de construire sur des parcelles non construites doit être générale pour toutes les parcelles non construites et ne bénéficiant pas déjà d'un permis de construire à la date de lancement de la mise à l'enquête du présent plan d'affectation.

4. Inégalité de traitement de quelques initiés

Lors de la séance publique, on a appris que la commune aurait autorisé une importante densification dans une zone encore non construite en haut du chemin du Polny, dans la zone réservée prévue, juste quelques jours avant la mise à l'enquête. On a cité le chiffre de 34 appartements.

De même, l'architecte de l'importante parcelle non construite au chemin du Polny 59 aurait été mis au courant de la date limite fixée par la municipalité au 31 décembre 2017. Il aurait de ce fait déposé dans les temps un projet bâclé (selon ses propres indications aux voisins) pour permettre à cette parcelle d'être exclue de la zone réservée et en prévoyant d'y construire 13 villas.

Ces fait constituent non seulement des inégalités de traitement avec les autres propriétaires mais hypothèquent fortement les possibilités de construire sur les parcelles des autres propriétaires.

5. Inégalités de traitement des surfaces non construites dans le périmètre compact

Des surfaces non construites importantes existent à l'intérieur du périmètre compact, notamment celles du Cloalet et de Florimont.

L'une, celle de Florimont, est intégrée dans le projet de zone réservée alors que l'autre en est exclue. Ceci consiste en une inégalité de traitement. Cette inégalité est d'autant plus choquante que la zone de Florimont est à quelques minutes à pied du collège de Bois-Murat (390 m), et de l'arrêt du M2 (550 m et peu de différence d'altitude) alors que le Cloalet est à plus de 1.2 km de ce collège, respectivement à 800 m du collège de l'Ofrequaz (par le pont prévu mais non réalisé sur la route de Berne), est à plus de 800 m de l'arrêt du M2 (avec une forte dénivellation) et est mal desservi par les transports publics.

Autant la densification prévue au Cloalet, inadéquate du fait de sa mauvaise accessibilité, autant l'interdiction de construire sur l'aire de Florimont paraissent contraire aux principes de la LAT. Cette différence de traitement confirme le fait que la limite du périmètre compact doit être revue, discutée en fonction de l'accessibilité réelle aux transports publics, et faire l'objet d'une décision du conseil communal, conformément à la LATC.

Signature

Madame Helen Pusan
Chemin de la Biolleyre 48 b
1066 Epalinges

Municipalité de et à
1066 Epalinges

Epalinges, le 3 juillet 2018

Concerne : Mise à l'enquête publique 09 juin 2018,
Plan d'affectation et règlement de la zone réservée communale selon
l'article 46 LATC

OPPOSITION

Monsieur le Syndic,
Madame, Monsieur,

Par la présente, les soussignés déclarent faire **opposition** au projet de plan d'affectation et de zone réservée tel que défini dans la mise à l'enquête et mentionnée ci-dessus.

En préambule, il faut relever que nous ne sommes pas opposés sur le principe même d'une zone réservée visant à introduire une interdiction provisoire de construire sur des parcelles non encore construites de la commune en attendant les décisions sur le plan général d'affectation en cours de révision. Nous sommes par contre opposés au plan et règlement tels que mis à l'enquête pour les raisons suivantes :

1. Plan d'affectation contraire aux buts de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

Le peuple suisse a largement accepté la loi modifiée sur l'aménagement du territoire qui visait à protéger les paysages non bâtis et à réduire l'étalement des zones construites sur l'ensemble du territoire. Pour atteindre ce but, un profond changement est nécessaire, qui vise d'une part à réduire fortement les possibilités de construire sur des territoires et parcelles encore non construites et d'autre part à densifier la construction dans des zones déjà construites, en priorités dans celles qui sont bien desservies par les transports publics.

Le plan d'affectation tel que présenté interdit des constructions nouvelles dans des parcelles non construites de la zone réservée (rose), mais il limite également toute extension significative des constructions dans les parcelles déjà construites. Ceci conduit à ce que les propriétaires de parcelles déjà construites ne pourraient plus construire des extensions conformes au règlement en vigueur du PGA. Cette interdiction de densifier est contraire au principe de la loi fédérale. Selon ce principe, le plan devrait apporter des restrictions uniquement sur les parcelles non construites à ce jour

2. Limite du périmètre compact non légalisée.

Le plan mentionné se base en grande partie sur la définition de la limite du périmètre compact du PALM (Plan d'agglomération Lausanne Morges). Hors ce périmètre n'a jamais été discuté ni validé par le Conseil communal, dont l'approbation des plans directeurs et plans d'affectation est une attribution donnée par la LATC, à l'article 17 a. Tant que ce périmètre n'aura pas été validé par le conseil, il ne saurait être considéré comme approuvé.

3. Inégalité de traitement des propriétaires.

Des exceptions sont fixées dans le plan pour 8 zones, notamment pour celles dont les demandes de permis de construire auraient été mises à l'enquête avant celle du présent plan. Ces exceptions permettraient ainsi à des propriétaires qui n'ont jamais construit depuis des décennies de valoriser et densifier leur terrain, alors que ceci est interdit à tous les autres propriétaires existants, citoyens-contribuables de la commune, souvent de longue date. Ainsi des propriétaires ne pourraient pas construire une extension de leur logement pour leurs enfants alors que la

Zone réservée – opposition

commune permettrait à des promoteurs extérieurs de construire des logements nouveaux, ce qui limiteraient d'autant le droit de construire des citoyens-proprétaires actuels.

L'interdiction de construire sur des parcelles non construites doit être générale pour toutes les parcelles non construites et ne bénéficiant pas déjà d'un permis de construire à la date de lancement de la mise à l'enquête du présent plan d'affectation.

4. Inégalité de traitement de quelques initiés

Lors de la séance publique, on a appris que la commune aurait autorisé une importante densification dans une zone encore non construite en haut du chemin du Polny, dans la zone réservée prévue, juste quelques jours avant la mise à l'enquête. On a cité le chiffre de 34 appartements.

De même, l'architecte de l'importante parcelle non construite au chemin du Polny 59 aurait été mis au courant de la date limite fixée par la municipalité au 31 décembre 2017. Il aurait de ce fait déposé dans les temps un projet bâclé (selon ses propres indications aux voisins) pour permettre à cette parcelle d'être exclue de la zone réservée et en prévoyant d'y construire 13 villas.

Ces fait constituent non seulement des inégalités de traitement avec les autres propriétaires mais hypothèquent fortement les possibilités de construire sur les parcelles des autres propriétaires.

5. Inégalités de traitement des surfaces non construites dans le périmètre compact

Des surfaces non construites importantes existent à l'intérieur du périmètre compact, notamment celles du Cloalet et de Florimont.

L'une, celle de Florimont, est intégrée dans le projet de zone réservée alors que l'autre en est exclue. Ceci consiste en une inégalité de traitement. Cette inégalité est d'autant plus choquante que la zone de Florimont est à quelques minutes à pied du collège de Bois-Murat (390 m), et de l'arrêt du M2 (550 m et peu de différence d'altitude) alors que le Cloalet est à plus de 1.2 km de ce collège, respectivement à 800 m du collège de l'Ofrequaz (par le pont prévu mais non réalisé sur la route de Berne), est à plus de 800 m de l'arrêt du M2 (avec une forte dénivellation) et est mal desservi par les transports publics.

Autant la densification prévue au Cloalet, inadéquate du fait de sa mauvaise accessibilité, autant l'interdiction de construire sur l'aire de Florimont paraissent contraire aux principes de la LAT. Cette différence de traitement confirme le fait que la limite du périmètre compact doit être revue, discutée en fonction de l'accessibilité réelle aux transports publics, et faire l'objet d'une décision du conseil communal, conformément à la LATC.

Signature



~~Madame et Monsieur~~

..... Jean-Jacques Pfeufi
..... Ch. de Montclard 62
1066 Epalinges

Municipalité de et à
1066 Epalinges

Epalinges, le 3 juillet 2018

Concerne : Mise à l'enquête publique 09 juin 2018,
Plan d'affectation et règlement de la zone réservée communale selon
l'article 46 LATC

OPPOSITION

Monsieur le Syndic,
Madame, Monsieur,

Par la présente, les soussignés déclarent faire **opposition** au projet de plan d'affectation et de zone réservée tel que défini dans la mise à l'enquête et mentionnée ci-dessus.

En préambule, il faut relever que nous ne sommes pas opposés sur le principe même d'une zone réservée visant à introduire une interdiction provisoire de construire sur des parcelles non encore construites de la commune en attendant les décisions sur le plan général d'affectation en cours de révision. Nous sommes par contre opposés au plan et règlement tels que mis à l'enquête pour les raisons suivantes :

1. Plan d'affectation contraire aux buts de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

Le peuple suisse a largement accepté la loi modifiée sur l'aménagement du territoire qui visait à protéger les paysages non bâtis et à réduire l'étalement des zones construites sur l'ensemble du territoire. Pour atteindre ce but, un profond changement est nécessaire, qui vise d'une part à réduire fortement les possibilités de construire sur des territoires et parcelles encore non construites et d'autre part à densifier la construction dans des zones déjà construites, en priorités dans celles qui sont bien desservies par les transports publics.

Le plan d'affectation tel que présenté interdit des constructions nouvelles dans des parcelles non construites de la zone réservée (rose), mais il limite également toute extension significative des constructions dans les parcelles déjà construites. Ceci conduit à ce que les propriétaires de parcelles déjà construites ne pourraient plus construire des extensions conformes au règlement en vigueur du PGA. Cette interdiction de densifier est contraire au principe de la loi fédérale. Selon ce principe, le plan devrait apporter des restrictions uniquement sur les parcelles non construites à ce jour

2. Limite du périmètre compact non légalisée.

Le plan mentionné se base en grande partie sur la définition de la limite du périmètre compact du PALM (Plan d'agglomération Lausanne Morges). Hors ce périmètre n'a jamais été discuté ni validé par le Conseil communal, dont l'approbation des plan directeurs et plans d'affectation est une attribution donnée par la LATC, à l'article 17 a. Tant que ce périmètre n'aura pas été validé par le conseil, il ne saurait être considéré comme approuvé.

3. Inégalité de traitement des propriétaires.

Des exceptions sont fixées dans le plan pour 8 zones, notamment pour celles dont les demandes de permis de construire auraient été mises à l'enquête avant celle du présent plan. Ces exceptions permettraient ainsi à des propriétaire qui n'ont jamais construit depuis des décennies de valoriser et densifier leur terrain, alors que ceci est interdit à tous les autres propriétaires existants, citoyens-contribuables de la commune, souvent de longue date. Ainsi des propriétaires

Zone réservée – opposition

ne pourraient pas construire une extension de leur logement pour leurs enfants alors que la commune permettrait à des promoteurs extérieurs de construire des logements nouveaux, ce qui limiteraient d'autant le droit de construire des citoyens-propriétaires actuels.

L'interdiction de construire sur des parcelles non construites doit être générale pour toutes les parcelles non construites et ne bénéficiant pas déjà d'un permis de construire à la date de lancement de la mise à l'enquête du présent plan d'affectation.

4. Inégalité de traitement de quelques initiés

Lors de la séance publique, on a appris que la commune aurait autorisé une importante densification dans une zone encore non construite en haut du chemin du Polny, dans la zone réservée prévue, juste quelques jours avant la mise à l'enquête. On a cité le chiffre de 34 appartements.

De même, l'architecte de l'importante parcelle non construite au chemin du Polny 59 aurait été mis au courant de la date limite fixée par la municipalité au 31 décembre 2017. Il aurait de ce fait déposé dans les temps un projet bâclé (selon ses propres indications aux voisins) pour permettre à cette parcelle d'être exclue de la zone réservée et en prévoyant d'y construire 13 villas.

Ces fait constituent non seulement des inégalités de traitement avec les autres propriétaires mais hypothèquent fortement les possibilités de construire sur les parcelles des autres propriétaires.

5. Inégalités de traitement des surfaces non construites dans le périmètre compact

Des surfaces non construites importantes existent à l'intérieur du périmètre compact, notamment celles du Cloalet et de Florimont.

L'une, celle de Florimont, est intégrée dans le projet de zone réservée alors que l'autre en est exclue. Ceci consiste en une inégalité de traitement. Cette inégalité est d'autant plus choquante que la zone de Florimont est à quelques minutes à pied du collège de Bois-Murat (390 m), et de l'arrêt du M2 (550 m et peu de différence d'altitude) alors que le Cloalet est à plus de 1.2 km de ce collège, respectivement à 800 m du collège de l'Ofrequaz (par le pont prévu mais non réalisé sur la route de Berne), est à plus de 800 m de l'arrêt du M2 (avec une forte dénivellation) et est mal desservi par les transports publics.

Autant la densification prévue au Cloalet, inadéquate du fait de sa mauvaise accessibilité, autant l'interdiction de construire sur l'aire de Florimont paraissent contraire aux principes de la LAT. Cette différence de traitement confirme le fait que la limite du périmètre compact doit être revue, discutée en fonction de l'accessibilité réelle aux transports publics, et faire l'objet d'une décision du conseil communal, conformément à la LATC.

Signature

J. J. Pfeuti

Zone réservée – opposition

- 3 JUL 2018

~~Madame et Monsieur~~

..... Gertrud Pfeuti
..... ch. de Montéclard 62
1066 Epalinges

Municipalité de et à
1066 Epalinges

Epalinges, le 3 juillet 2018

Concerne : Mise à l'enquête publique 09 juin 2018,
Plan d'affectation et règlement de la zone réservée communale selon
l'article 46 LATC

OPPOSITION

Monsieur le Syndic,
Madame, Monsieur,

Par la présente, les soussignés déclarent faire **opposition** au projet de plan d'affectation et de zone réservée tel que défini dans la mise à l'enquête et mentionnée ci-dessus.

En préambule, il faut relever que nous ne sommes pas opposés sur le principe même d'une zone réservée visant à introduire une interdiction provisoire de construire sur des parcelles non encore construites de la commune en attendant les décisions sur le plan général d'affectation en cours de révision. Nous sommes par contre opposés au plan et règlement tels que mis à l'enquête pour les raisons suivantes :

1. Plan d'affectation contraire aux buts de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

Le peuple suisse a largement accepté la loi modifiée sur l'aménagement du territoire qui visait à protéger les paysages non bâtis et à réduire l'étalement des zones construites sur l'ensemble du territoire. Pour atteindre ce but, un profond changement est nécessaire, qui vise d'une part à réduire fortement les possibilités de construire sur des territoires et parcelles encore non construites et d'autre part à densifier la construction dans des zones déjà construites, en priorités dans celles qui sont bien desservies par les transports publics.

Le plan d'affectation tel que présenté interdit des constructions nouvelles dans des parcelles non construites de la zone réservée (rose), mais il limite également toute extension significative des constructions dans les parcelles déjà construites. Ceci conduit à ce que les propriétaires de parcelles déjà construites ne pourraient plus construire des extensions conformes au règlement en vigueur du PGA. Cette interdiction de densifier est contraire au principe de la loi fédérale. Selon ce principe, le plan devrait apporter des restrictions uniquement sur les parcelles non construites à ce jour

2. Limite du périmètre compact non légalisée.

Le plan mentionné se base en grande partie sur la définition de la limite du périmètre compact du PALM (Plan d'agglomération Lausanne Morges). Hors ce périmètre n'a jamais été discuté ni validé par le Conseil communal, dont l'approbation des plan directeurs et plans d'affectation est une attribution donnée par la LATC, à l'article 17 a. Tant que ce périmètre n'aura pas été validé par le conseil, il ne saurait être considéré comme approuvé.

3. Inégalité de traitement des propriétaires.

Des exceptions sont fixées dans le plan pour 8 zones, notamment pour celles dont les demandes de permis de construire auraient été mises à l'enquête avant celle du présent plan. Ces exceptions permettraient ainsi à des propriétaire qui n'ont jamais construit depuis des décennies de valoriser et densifier leur terrain, alors que ceci est interdit à tous les autres propriétaires existants, citoyens-contribuables de la commune, souvent de longue date. Ainsi des propriétaires

Zone réservée – opposition

ne pourraient pas construire une extension de leur logement pour leurs enfants alors que la commune permettrait à des promoteurs extérieurs de construire des logements nouveaux, ce qui limiteraient d'autant le droit de construire des citoyens-propriétaires actuels.

L'interdiction de construire sur des parcelles non construites doit être générale pour toutes les parcelles non construites et ne bénéficiant pas déjà d'un permis de construire à la date de lancement de la mise à l'enquête du présent plan d'affectation.

4. Inégalité de traitement de quelques initiés

Lors de la séance publique, on a appris que la commune aurait autorisé une importante densification dans une zone encore non construite en haut du chemin du Polny, dans la zone réservée prévue, juste quelques jours avant la mise à l'enquête. On a cité le chiffre de 34 appartements.

De même, l'architecte de l'importante parcelle non construite au chemin du Polny 59 aurait été mis au courant de la date limite fixée par la municipalité au 31 décembre 2017. Il aurait de ce fait déposé dans les temps un projet bâclé (selon ses propres indications aux voisins) pour permettre à cette parcelle d'être exclue de la zone réservée et en prévoyant d'y construire 13 villas.

Ces fait constituent non seulement des inégalités de traitement avec les autres propriétaires mais hypothèquent fortement les possibilités de construire sur les parcelles des autres propriétaires.

5. Inégalités de traitement des surfaces non construites dans le périmètre compact

Des surfaces non construites importantes existent à l'intérieur du périmètre compact, notamment celles du Cloalet et de Florimont.

L'une, celle de Florimont, est intégrée dans le projet de zone réservée alors que l'autre en est exclue. Ceci consiste en une inégalité de traitement. Cette inégalité est d'autant plus choquante que la zone de Florimont est à quelques minutes à pied du collège de Bois-Murat (390 m), et de l'arrêt du M2 (550 m et peu de différence d'altitude) alors que le Cloalet est à plus de 1.2 km de ce collège, respectivement à 800 m du collège de l'Ofrequaz (par le pont prévu mais non réalisé sur la route de Berne), est à plus de 800 m de l'arrêt du M2 (avec une forte dénivellation) et est mal desservi par les transports publics.

Autant la densification prévue au Cloalet, inadéquate du fait de sa mauvaise accessibilité, autant l'interdiction de construire sur l'aire de Florimont paraissent contraire aux principes de la LAT. Cette différence de traitement confirme le fait que la limite du périmètre compact doit être revue, discutée en fonction de l'accessibilité réelle aux transports publics, et faire l'objet d'une décision du conseil communal, conformément à la LATC.

Signature



Madame et Monsieur
Jean-Marc et My Na Morigia
Chemin de Montéclard 18
1066 Epalinges

Municipalité de et à
1066 Epalinges

Epalinges, le 3 juillet 2018

Concerne : Mise à l'enquête publique 09 juin 2018,
Plan d'affectation et règlement de la zone réservée communale selon
l'article 46 LATC

OPPOSITION

Monsieur le Syndic,
Madame, Monsieur,

Par la présente, les soussignés déclarent faire **opposition** au projet de plan d'affectation et de zone réservée tel que défini dans la mise à l'enquête et mentionnée ci-dessus.

En préambule, il faut relever que nous ne sommes pas opposés sur le principe même d'une zone réservée visant à introduire une interdiction provisoire de construire sur des parcelles non encore construites de la commune en attendant les décisions sur le plan général d'affectation en cours de révision. Nous sommes par contre opposés au plan et règlement tels que mis à l'enquête pour les raisons suivantes :

1. Plan d'affectation contraire aux buts de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

Le peuple suisse a largement accepté la loi modifiée sur l'aménagement du territoire qui visait à protéger les paysages non bâtis et à réduire l'étalement des zones construites sur l'ensemble du territoire. Pour atteindre ce but, un profond changement est nécessaire, qui vise d'une part à réduire fortement les possibilités de construire sur des territoires et parcelles encore non construites et d'autre part à densifier la construction dans des zones déjà construites, en priorités dans celles qui sont bien desservies par les transports publics.

Le plan d'affectation tel que présenté interdit des constructions nouvelles dans des parcelles non construites de la zone réservée (rose), mais il limite également toute extension significative des constructions dans les parcelles déjà construites. Ceci conduit à ce que les propriétaires de parcelles déjà construites ne pourraient plus construire des extensions conformes au règlement en vigueur du PGA. Cette interdiction de densifier est contraire au principe de la loi fédérale. Selon ce principe, le plan devrait apporter des restrictions uniquement sur les parcelles non construites à ce jour

2. Limite du périmètre compact non légalisée.

Le plan mentionné se base en grande partie sur la définition de la limite du périmètre compact du PALM (Plan d'agglomération Lausanne Morges). Hors ce périmètre n'a jamais été discuté ni validé par le Conseil communal, dont l'approbation des plan directeurs et plans d'affectation est une attribution donnée par la LATC, à l'article 17 a. Tant que ce périmètre n'aura pas été validé par le conseil, il ne saurait être considéré comme approuvé.

3. Inégalité de traitement des propriétaires.

Des exceptions sont fixées dans le plan pour 8 zones, notamment pour celles dont les demandes de permis de construire auraient été mises à l'enquête avant celle du présent plan. Ces exceptions permettraient ainsi à des propriétaire qui n'ont jamais construit depuis des décennies de valoriser et densifier leur terrain, alors que ceci est interdit à tous les autres propriétaires existants, citoyens-contribuables de la commune, souvent de longue date. Ainsi des propriétaires

Zone réservée – opposition

ne pourraient pas construire une extension de leur logement pour leurs enfants alors que la commune permettrait à des promoteurs extérieurs de construire des logements nouveaux, ce qui limiteraient d'autant le droit de construire des citoyens-propriétaires actuels.

L'interdiction de construire sur des parcelles non construites doit être générale pour toutes les parcelles non construites et ne bénéficiant pas déjà d'un permis de construire à la date de lancement de la mise à l'enquête du présent plan d'affectation.

4. Inégalité de traitement de quelques initiés

Lors de la séance publique, on a appris que la commune aurait autorisé une importante densification dans une zone encore non construite en haut du chemin du Polny, dans la zone réservée prévue, juste quelques jours avant la mise à l'enquête. On a cité le chiffre de 34 appartements.

De même, l'architecte de l'importante parcelle non construite au chemin du Polny 59 aurait été mis au courant de la date limite fixée par la municipalité au 31 décembre 2017. Il aurait de ce fait déposé dans les temps un projet bâclé (selon ses propres indications aux voisins) pour permettre à cette parcelle d'être exclue de la zone réservée et en prévoyant d'y construire 13 villas.

Ces fait constituent non seulement des inégalités de traitement avec les autres propriétaires mais hypothèquent fortement les possibilités de construire sur les parcelles des autres propriétaires.

5. Inégalités de traitement des surfaces non construites dans le périmètre compact

Des surfaces non construites importantes existent à l'intérieur du périmètre compact, notamment celles du Cloalet et de Florimont.

L'une, celle de Florimont, est intégrée dans le projet de zone réservée alors que l'autre en est exclue. Ceci consiste en une inégalité de traitement. Cette inégalité est d'autant plus choquante que la zone de Florimont est à quelques minutes à pied du collège de Bois-Murat (390 m), et de l'arrêt du M2 (550 m et peu de différence d'altitude) alors que le Cloalet est à plus de 1.2 km de ce collège, respectivement à 800 m du collège de l'Ofrequaz (par le pont prévu mais non réalisé sur la route de Berne), est à plus de 800 m de l'arrêt du M2 (avec une forte dénivellation) et est mal desservi par les transports publics.

Autant la densification prévue au Cloalet, inadéquate du fait de sa mauvaise accessibilité, autant l'interdiction de construire sur l'aire de Florimont paraissent contraire aux principes de la LAT. Cette différence de traitement confirme le fait que la limite du périmètre compact doit être revue, discutée en fonction de l'accessibilité réelle aux transports publics, et faire l'objet d'une décision du conseil communal, conformément à la LATC.

Signature

Madame et Monsieur
Marie-Thérèse et Jean-Gabriel Moriggia
3 Chemin de Montéclar.....
1066 Epalinges

Municipalité de et à
1066 Epalinges

Epalinges, le 3 juillet 2018

Concerne : Mise à l'enquête publique 09 juin 2018,
Plan d'affectation et règlement de la zone réservée communale selon
l'article 46 LATC

OPPOSITION

Monsieur le Syndic,
Madame, Monsieur,

Par la présente, les soussignés déclarent faire **opposition** au projet de plan d'affectation et de zone réservée tel que défini dans la mise à l'enquête et mentionnée ci-dessus.

En préambule, il faut relever que nous ne sommes pas opposés sur le principe même d'une zone réservée visant à introduire une interdiction provisoire de construire sur des parcelles non encore construites de la commune en attendant les décisions sur le plan général d'affectation en cours de révision. Nous sommes par contre opposés au plan et règlement tels que mis à l'enquête pour les raisons suivantes :

- 1. Plan d'affectation contraire aux buts de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.**
Le peuple suisse a largement accepté la loi modifiée sur l'aménagement du territoire qui visait à protéger les paysages non bâtis et à réduire l'étalement des zones construites sur l'ensemble du territoire. Pour atteindre ce but, un profond changement est nécessaire, qui vise d'une part à réduire fortement les possibilités de construire sur des territoires et parcelles encore non construites et d'autre part à densifier la construction dans des zones déjà construites, en priorités dans celles qui sont bien desservies par les transports publics.

Le plan d'affectation tel que présenté interdit des constructions nouvelles dans des parcelles non construites de la zone réservée (rose), mais il limite également toute extension significative des constructions dans les parcelles déjà construites. Ceci conduit à ce que les propriétaires de parcelles déjà construites ne pourraient plus construire des extensions conformes au règlement en vigueur du PGA. Cette interdiction de densifier est contraire au principe de la loi fédérale. Selon ce principe, le plan devrait apporter des restrictions uniquement sur les parcelles non construites à ce jour

- 2. Limite du périmètre compact non légalisée.**
Le plan mentionné se base en grande partie sur la définition de la limite du périmètre compact du PALM (Plan d'agglomération Lausanne Morges). Hors ce périmètre n'a jamais été discuté ni validé par le Conseil communal, dont l'approbation des plan directeurs et plans d'affectation est une attribution donnée par la LATC, à l'article 17 a. Tant que ce périmètre n'aura pas été validé par le conseil, il ne saurait être considéré comme approuvé.
- 3. Inégalité de traitement des propriétaires.**
Des exceptions sont fixées dans le plan pour 8 zones, notamment pour celles dont les demandes de permis de construire auraient été mises à l'enquête avant celle du présent plan. Ces exceptions permettraient ainsi à des propriétaire qui n'ont jamais construit depuis des décennies de valoriser et densifier leur terrain, alors que ceci est interdit à tous les autres propriétaires

Zone réservée – opposition

existants, citoyens-contribuables de la commune, souvent de longue date. Ainsi des propriétaires ne pourraient pas construire une extension de leur logement pour leurs enfants alors que la commune permettrait à des promoteurs extérieurs de construire des logements nouveaux, ce qui limiteraient d'autant le droit de construire des citoyens-propriétaires actuels.

L'interdiction de construire sur des parcelles non construites doit être générale pour toutes les parcelles non construites et ne bénéficiant pas déjà d'un permis de construire à la date de lancement de la mise à l'enquête du présent plan d'affectation.

4. Inégalité de traitement de quelques initiés

Lors de la séance publique, on a appris que la commune aurait autorisé une importante densification dans une zone encore non construite en haut du chemin du Polny, dans la zone réservée prévue, juste quelques jours avant la mise à l'enquête. On a cité le chiffre de 34 appartements.

De même, l'architecte de l'importante parcelle non construite au chemin du Polny 59 aurait été mis au courant de la date limite fixée par la municipalité au 31 décembre 2017. Il aurait de ce fait déposé dans les temps un projet bâclé (selon ses propres indications aux voisins) pour permettre à cette parcelle d'être exclue de la zone réservée et en prévoyant d'y construire 13 villas.

Ces fait constituent non seulement des inégalités de traitement avec les autres propriétaires mais hypothèquent fortement les possibilités de construire sur les parcelles des autres propriétaires.

5. Inégalités de traitement des surfaces non construites dans le périmètre compact

Des surfaces non construites importantes existent à l'intérieur du périmètre compact, notamment celles du Cloalet et de Florimont.

L'une, celle de Florimont, est intégrée dans le projet de zone réservée alors que l'autre en est exclue. Ceci consiste en une inégalité de traitement. Cette inégalité est d'autant plus choquante que la zone de Florimont est à quelques minutes à pied du collège de Bois-Murat (390 m), et de l'arrêt du M2 (550 m et peu de différence d'altitude) alors que le Cloalet est à plus de 1.2 km de ce collège, respectivement à 800 m du collège de l'Ofrequaz (par le pont prévu mais non réalisé sur la route de Berne), est à plus de 800 m de l'arrêt du M2 (avec une forte dénivellation) et est mal desservi par les transports publics.

Autant la densification prévue au Cloalet, inadéquate du fait de sa mauvaise accessibilité, autant l'interdiction de construire sur l'aire de Florimont paraissent contraire aux principes de la LAT. Cette différence de traitement confirme le fait que la limite du périmètre compact doit être revue, discutée en fonction de l'accessibilité réelle aux transports publics, et faire l'objet d'une décision du conseil communal, conformément à la LATC.

Signatures

J.-G. Boiggo

M. Th. Morin

Zone réservée – opposition

Michel et Lucy Mettraux
Ch. de Montéclard 70
1066 Epalinges

REÇU le

5 JUIL. 2018

Municipalité de et à
1066 Epalinges

Epalinges, le 3 juillet 2018

Concerne : Mise à l'enquête publique 09 juin 2018,
Plan d'affectation et règlement de la zone réservée communale selon
l'article 46 LATC

OPPOSITION

Monsieur le Syndic,
Madame, Monsieur,

Par la présente, les soussignés déclarent faire **opposition** au projet de plan d'affectation et de zone réservée tel que défini dans la mise à l'enquête et mentionnée ci-dessus.

En préambule, il faut relever que nous ne sommes pas opposés sur le principe même d'une zone réservée visant à introduire une interdiction provisoire de construire sur des parcelles non encore construites de la commune en attendant les décisions sur le plan général d'affectation en cours de révision. Nous sommes par contre opposés au plan et règlement tels que mis à l'enquête pour les raisons suivantes :

1. Plan d'affectation contraire aux buts de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

Le peuple suisse a largement accepté la loi modifiée sur l'aménagement du territoire qui visait à protéger les paysages non bâtis et à réduire l'étalement des zones construites sur l'ensemble du territoire. Pour atteindre ce but, un profond changement est nécessaire, qui vise d'une part à réduire fortement les possibilités de construire sur des territoires et parcelles encore non construites et d'autre part à densifier la construction dans des zones déjà construites, en priorité dans celles qui sont bien desservies par les transports publics.

Le plan d'affectation tel que présenté interdit des constructions nouvelles dans des parcelles non construites de la zone réservée (rose), mais il limite également toute extension significative des constructions dans les parcelles déjà construites. Ceci conduit à ce que les propriétaires de parcelles déjà construites ne pourraient plus construire des extensions conformes au règlement en vigueur du PGA. Cette interdiction de densifier est contraire au principe de la loi fédérale. Selon ce principe, le plan devrait apporter des restrictions uniquement sur les parcelles non construites à ce jour

2. Limite du périmètre compact non légalisée.

Le plan mentionné se base en grande partie sur la définition de la limite du périmètre compact du PALM (Plan d'agglomération Lausanne Morges). Hors ce périmètre n'a jamais été discuté ni validé par le Conseil communal, dont l'approbation des plan directeurs et plans d'affectation est une attribution donnée par la LATC, à l'article 17 a. Tant que ce périmètre n'aura pas été validé par le conseil, il ne saurait être considéré comme approuvé.

3. Inégalité de traitement des propriétaires.

Des exceptions sont fixées dans le plan pour 8 zones, notamment pour celles dont les demandes de permis de construire auraient été mises à l'enquête avant celle du présent plan. Ces exceptions permettraient ainsi à des propriétaires qui n'ont jamais construit depuis des décennies de valoriser et densifier leur terrain, alors que ceci est interdit à tous les autres propriétaires existants, citoyens-contribuables de la commune, souvent de longue date. Ainsi des propriétaires ne pourraient pas construire une extension de leur logement pour leurs enfants alors que la

Zone réservée – opposition

commune permettrait à des promoteurs extérieurs de construire des logements nouveaux, ce qui limiteraient d'autant le droit de construire des citoyens-propriétaires actuels.

L'interdiction de construire sur des parcelles non construites doit être générale pour toutes les parcelles non construites et ne bénéficiant pas déjà d'un permis de construire à la date de lancement de la mise à l'enquête du présent plan d'affectation.

4. Inégalité de traitement de quelques initiés

Lors de la séance publique, on a appris que la commune aurait autorisé une importante densification dans une zone encore non construite en haut du chemin du Polny, dans la zone réservée prévue, juste quelques jours avant la mise à l'enquête. On a cité le chiffre de 34 appartements.

De même, l'architecte de l'importante parcelle non construite au chemin du Polny 59 aurait été mis au courant de la date limite fixée par la municipalité au 31 décembre 2017. Il aurait de ce fait déposé dans les temps un projet bâclé (selon ses propres indications aux voisins) pour permettre à cette parcelle d'être exclue de la zone réservée et en prévoyant d'y construire 13 villas.

Ces fait constituent non seulement des inégalités de traitement avec les autres propriétaires mais hypothèquent fortement les possibilités de construire sur les parcelles des autres propriétaires.

5. Inégalités de traitement des surfaces non construites dans le périmètre compact


Des surfaces non construites importantes existent à l'intérieur du périmètre compact, notamment celles du Cloalet et de Florimont.

L'une, celle de Florimont, est intégrée dans le projet de zone réservée alors que l'autre en est exclue. Ceci consiste en une inégalité de traitement. Cette inégalité est d'autant plus choquante que la zone de Florimont est à quelques minutes à pied du collège de Bois-Murat (390 m), et de l'arrêt du M2 (550 m et peu de différence d'altitude) alors que le Cloalet est à plus de 1.2 km de ce collège, respectivement à 800 m du collège de l'Ofréquaz (par le pont prévu mais non réalisé sur la route de Berne), est à plus de 800 m de l'arrêt du M2 (avec une forte dénivellation) et est mal desservi par les transports publics.

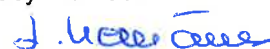
Autant la densification prévue au Cloalet, inadéquate du fait de sa mauvaise accessibilité, autant l'interdiction de construire sur l'aire de Florimont paraissent contraire aux principes de la LAT. Cette différence de traitement confirme le fait que la limite du périmètre compact doit être revue, discutée en fonction de l'accessibilité réelle aux transports publics, et faire l'objet d'une décision du conseil communal, conformément à la LATC.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Syndic, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Michel Mettraux



Lucy Mettraux



Zone réservée – opposition

René Jan
Chemin du Bois-Murat 11
1066 Epalinges

Municipalité
Rte de la Croix-Blanche 25
Case postale 187
1066 Epalinges

REÇU le

6 JUL. 2018

Epalinges, le 3 juillet 2018

Concerne : Mise à l'enquête publique 09 juin 2018,
Plan d'affectation et règlement de la zone réservée communale selon
l'article 46 LATC

OPPOSITION

Monsieur le Syndic,
Madame, Monsieur,

Par la présente, je déclare faire **opposition** au projet de plan d'affectation et de zone réservée tel que défini dans la mise à l'enquête et mentionnée ci-dessus.

En préambule, il faut relever que je ne suis pas opposé sur le principe même d'une zone réservée visant à introduire une interdiction provisoire de construire sur des parcelles non encore construites de la commune en attendant les décisions sur le plan général d'affectation en cours de révision. Je suis par contre opposés au plan et règlement tels que mis à l'enquête pour les raisons suivantes :

1. Plan d'affectation contraire aux buts de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

Le peuple suisse a largement accepté la loi modifiée sur l'aménagement du territoire qui visait à protéger les paysages non bâtis et à réduire l'étalement des zones construites sur l'ensemble du territoire. Pour atteindre ce but, un profond changement est nécessaire, qui vise d'une part à réduire fortement les possibilités de construire sur des territoires et parcelles encore non construites et d'autre part à densifier la construction dans des zones déjà construites, en priorités dans celles qui sont bien desservies par les transports publics.

Le plan d'affectation tel que présenté interdit des constructions nouvelles dans des parcelles non construites de la zone réservée (rose), mais il limite également toute extension significative des constructions dans les parcelles déjà construites. Ceci conduit à ce que les propriétaires de parcelles déjà construites ne pourraient plus construire des extensions conformes au règlement en vigueur du PGA. Cette interdiction de densifier est contraire au principe de la loi fédérale. Selon ce principe, le plan devrait apporter des restrictions uniquement sur les parcelles non construites à ce jour

2. Limite du périmètre compact non légalisée.

Le plan mentionné se base en grande partie sur la définition de la limite du périmètre compact du PALM (Plan d'agglomération Lausanne Morges). Hors ce périmètre n'a jamais été discuté ni validé par le Conseil communal, dont l'approbation des plan directeurs et plans d'affectation est une attribution donnée par la LATC, à l'article 17 a. Tant que ce périmètre n'aura pas été validé par le conseil, il ne saurait être considéré comme approuvé.

3. Inégalité de traitement des propriétaires.

Des exceptions sont fixées dans le plan pour 8 zones, notamment pour celles dont les demandes de permis de construire auraient été mises à l'enquête avant celle du présent plan. Ces exceptions permettraient ainsi à des propriétaires qui n'ont jamais construit depuis des décennies de valoriser et densifier leur terrain, alors que ceci est interdit à tous les autres propriétaires existants, citoyens-contribuables de la commune, souvent de longue date. Ainsi des propriétaires ne pourraient pas construire une extension de leur logement pour leurs enfants alors que la commune permettrait à des promoteurs extérieurs de construire des logements nouveaux, ce qui limiteraient d'autant le droit de construire des citoyens-propriétaires actuels.

L'interdiction de construire sur des parcelles non construites doit être générale pour toutes les parcelles non construites et ne bénéficiant pas déjà d'un permis de construire à la date de lancement de la mise à l'enquête du présent plan d'affectation.

4. Inégalité de traitement de quelques initiés

Lors de la séance publique, on a appris que la commune aurait autorisé une importante densification dans une zone encore non construite en haut du chemin du Polny, dans la zone réservée prévue, juste quelques jours avant la mise à l'enquête. On a cité le chiffre de 34 appartements.

De même, l'architecte de l'importante parcelle non construite au chemin du Polny 59 aurait été mis au courant de la date limite fixée par la municipalité au 31 décembre 2017. Il aurait de ce fait déposé dans les temps un projet bâclé (selon ses propres indications aux voisins) pour permettre à cette parcelle d'être exclue de la zone réservée et en prévoyant d'y construire 13 villas.

Ces fait constituent non seulement des inégalités de traitement avec les autres propriétaires mais hypothèquent fortement les possibilités de construire sur les parcelles des autres propriétaires.

5. Inégalités de traitement des surfaces non construites dans le périmètre compact

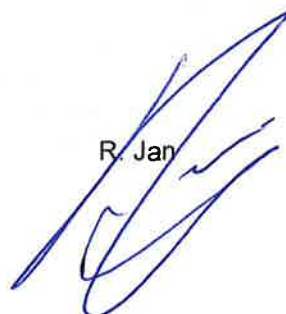
Des surfaces non construites importantes existent à l'intérieur du périmètre compact, notamment celles du Cloalet et de Florimont.

L'une, celle de Florimont, est intégrée dans le projet de zone réservée alors que l'autre en est exclue. Ceci consiste en une inégalité de traitement. Cette inégalité est d'autant plus choquante que la zone de Florimont est à quelques minutes à pied du collège de Bois-Murat (390 m), et de l'arrêt du M2 (550 m et peu de différence d'altitude) alors que le Cloalet est à plus de 1.2 km de ce collège, respectivement à 800 m du collège de l'Ofrequaz (par le pont prévu mais non réalisé sur la route de Berne), est à plus de 800 m de l'arrêt du M2 (avec une forte dénivellation) et est mal desservi par les transports publics.

Autant la densification prévue au Cloalet, inadéquate du fait de sa mauvaise accessibilité, autant l'interdiction de construire sur l'aire de Florimont paraissent contraire aux principes de la LAT. Cette différence de traitement confirme le fait que la limite du périmètre compact doit être revue, discutée en fonction de l'accessibilité réelle aux transports publics, et faire l'objet d'une décision du conseil communal, conformément à la LATC.

Je vous prie d'agréer, Monsieur les Syndic, Madame et Monsieur, mes salutations distinguées.

R. Jan



Madame et Monsieur
Muriel Forte et Jean-Dominique Bruttin
Ch de la Biolleyre 6
1066 Epalinges

Municipalité de et à
1066 Epalinges

Epalinges, le 3 juillet 2018

Concerne : Mise à l'enquête publique 09 juin 2018,
Plan d'affectation et règlement de la zone réservée communale selon
l'article 46 LATC

OPPOSITION

Monsieur le Syndic,
Madame, Monsieur,

Par la présente, les soussignés déclarent faire **opposition** au projet de plan d'affectation et de zone réservée tel que défini dans la mise à l'enquête et mentionnée ci-dessus.

En préambule, il faut relever que nous ne sommes pas opposés sur le principe même d'une zone réservée visant à introduire une interdiction provisoire de construire sur des parcelles non encore construites de la commune en attendant les décisions sur le plan général d'affectation en cours de révision. Nous sommes par contre opposés au plan et règlement tels que mis à l'enquête pour les raisons suivantes :

1. Plan d'affectation contraire aux buts de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

Le peuple suisse a largement accepté la loi modifiée sur l'aménagement du territoire qui visait à protéger les paysages non bâtis et à réduire l'étalement des zones construites sur l'ensemble du territoire. Pour atteindre ce but, un profond changement est nécessaire, qui vise d'une part à réduire fortement les possibilités de construire sur des territoires et parcelles encore non construites et d'autre part à densifier la construction dans des zones déjà construites, en priorités dans celles qui sont bien desservies par les transports publics.

Le plan d'affectation tel que présenté interdit des constructions nouvelles dans des parcelles non construites de la zone réservée (rose), mais il limite également toute extension significative des constructions dans les parcelles déjà construites. Ceci conduit à ce que les propriétaires de parcelles déjà construites ne pourraient plus construire des extensions conformes au règlement en vigueur du PGA. Cette interdiction de densifier est contraire au principe de la loi fédérale. Selon ce principe, le plan devrait apporter des restrictions uniquement sur les parcelles non construites à ce jour

2. Limite du périmètre compact non légalisée.

Le plan mentionné se base en grande partie sur la définition de la limite du périmètre compact du PALM (Plan d'agglomération Lausanne Morges). Or, ce périmètre n'a jamais été discuté ni validé par le Conseil communal, dont l'approbation des plan directeurs et plans d'affectation est une attribution donnée par la LATC, à l'article 17 a. Tant que ce périmètre n'aura pas été validé par le Conseil, il ne saurait être considéré comme approuvé.

3. Inégalité de traitement des propriétaires.

Des exceptions sont fixées dans le plan pour 8 zones, notamment pour celles dont les demandes de permis de construire auraient été mises à l'enquête avant celle du présent plan. Ces exceptions permettraient ainsi à des propriétaires qui n'ont jamais construit depuis des décennies de valoriser et densifier leur terrain, alors que ceci est interdit à tous les autres propriétaires existants, citoyens-contribuables de la commune, souvent de longue date. Ainsi des propriétaires ne pourraient pas construire une extension de leur logement pour leurs enfants alors que la commune permettrait à des promoteurs extérieurs de construire des logements nouveaux, ce qui limiterait d'autant le droit de construire des citoyens-propriétaires actuels.

L'interdiction de construire sur des parcelles non construites doit être générale pour toutes les parcelles non construites et ne bénéficiant pas déjà d'un permis de construire à la date de lancement de la mise à l'enquête du présent plan d'affectation.

4. Inégalité de traitement de quelques initiés

Lors de la séance publique, on a appris que la commune aurait autorisé une importante densification dans une zone encore non construite en haut du chemin du Polny, dans la zone réservée prévue, juste quelques jours avant la mise à l'enquête. On a cité le chiffre de 34 appartements.

De même, l'architecte de l'importante parcelle non construite au chemin du Polny 59 aurait été mis au courant de la date limite fixée par la municipalité au 31 décembre 2017. Il aurait de ce fait déposé dans les temps un projet bâclé (selon ses propres indications aux voisins) pour permettre à cette parcelle d'être exclue de la zone réservée et en prévoyant d'y construire 13 villas.

Ces faits constituent non seulement des inégalités de traitement avec les autres propriétaires mais hypothèquent fortement les possibilités de construire sur les parcelles des autres propriétaires.

5. Inégalités de traitement des surfaces non construites dans le périmètre compact

Des surfaces non construites importantes existent à l'intérieur du périmètre compact, notamment celles du Cloalet et de Florimont.

L'une d'elles, celle de Florimont, est intégrée dans le projet de zone réservée alors que l'autre en est exclue. Ceci constitue une inégalité de traitement. Cette inégalité est d'autant plus choquante que la zone de Florimont est à quelques minutes à pied du collège de Bois-Murat (390 m), et de l'arrêt du M2 (550 m et peu de différence d'altitude) alors que le Cloalet est à plus de 1.2 km de ce collège, respectivement à 800 m du collège de l'Ofrequaz (par le pont prévu mais non réalisé sur la route de Berne), est à plus de 800 m de l'arrêt du M2 (avec une forte dénivellation) et est mal desservi par les transports publics.

Autant la densification prévue au Cloalet, inadéquate du fait de sa mauvaise accessibilité, autant l'interdiction de construire sur l'aire de Florimont paraissent contraires aux principes de la LAT. Cette différence de traitement confirme le fait que la limite du périmètre compact doit être revue, discutée en fonction de l'accessibilité réelle aux transports publics, et faire l'objet d'une décision du Conseil communal, conformément à la LATC.



Muriel Forte



Jean-Dominique Bruttin

~~Madame et Monsieur~~
Liliane de Buren
Les... Blanchamps 1
1066 Epalinges

le 6.07-18

Municipalité de et à
1066 Epalinges

Epalinges, le 3 juillet 2018

Concerne : Mise à l'enquête publique 09 juin 2018,
Plan d'affectation et règlement de la zone réservée communale selon
l'article 46 LATC

OPPOSITION

Monsieur le Syndic,
Madame, Monsieur,

Par la présente, les soussignés déclarent faire **opposition** au projet de plan d'affectation et de zone réservée tel que défini dans la mise à l'enquête et mentionnée ci-dessus.

En préambule, il faut relever que nous ne sommes pas opposés sur le principe même d'une zone réservée visant à introduire une interdiction provisoire de construire sur des parcelles non encore construites de la commune en attendant les décisions sur le plan général d'affectation en cours de révision. Nous sommes par contre opposés au plan et règlement tels que mis à l'enquête pour les raisons suivantes :

1. Plan d'affectation contraire aux buts de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

Le peuple suisse a largement accepté la loi modifiée sur l'aménagement du territoire qui visait à protéger les paysages non bâtis et à réduire l'étalement des zones construites sur l'ensemble du territoire. Pour atteindre ce but, un profond changement est nécessaire, qui vise d'une part à réduire fortement les possibilités de construire sur des territoires et parcelles encore non construites et d'autre part à densifier la construction dans des zones déjà construites, en priorités dans celles qui sont bien desservies par les transports publics.

Le plan d'affectation tel que présenté interdit des constructions nouvelles dans des parcelles non construites de la zone réservée (rose), mais il limite également toute extension significative des constructions dans les parcelles déjà construites. Ceci conduit à ce que les propriétaires de parcelles déjà construites ne pourraient plus construire des extensions conformes au règlement en vigueur du PGA. Cette interdiction de densifier est contraire au principe de la loi fédérale. Selon ce principe, le plan devrait apporter des restrictions uniquement sur les parcelles non construites à ce jour

2. Limite du périmètre compact non légalisée.

Le plan mentionné se base en grande partie sur la définition de la limite du périmètre compact du PALM (Plan d'agglomération Lausanne Morges). Hors ce périmètre n'a jamais été discuté ni validé par le Conseil communal, dont l'approbation des plan directeurs et plans d'affectation est une attribution donnée par la LATC, à l'article 17 a. Tant que ce périmètre n'aura pas été validé par le conseil, il ne saurait être considéré comme approuvé.

3. Inégalité de traitement des propriétaires.

Des exceptions sont fixées dans le plan pour 8 zones, notamment pour celles dont les demandes de permis de construire auraient été mises à l'enquête avant celle du présent plan. Ces exceptions permettraient ainsi à des propriétaire qui n'ont jamais construit depuis des décennies de valoriser et densifier leur terrain, alors que ceci est interdit à tous les autres propriétaires existants, citoyens-contribuables de la commune, souvent de longue date. Ainsi des propriétaires

Zone réservée – opposition

ne pourraient pas construire une extension de leur logement pour leurs enfants alors que la commune permettrait à des promoteurs extérieurs de construire des logements nouveaux, ce qui limiteraient d'autant le droit de construire des citoyens-propriétaires actuels.

L'interdiction de construire sur des parcelles non construites doit être générale pour toutes les parcelles non construites et ne bénéficiant pas déjà d'un permis de construire à la date de lancement de la mise à l'enquête du présent plan d'affectation.

4. Inégalité de traitement de quelques initiés

Lors de la séance publique, on a appris que la commune aurait autorisé une importante densification dans une zone encore non construite en haut du chemin du Polny, dans la zone réservée prévue, juste quelques jours avant la mise à l'enquête. On a cité le chiffre de 34 appartements.

De même, l'architecte de l'importante parcelle non construite au chemin du Polny 59 aurait été mis au courant de la date limite fixée par la municipalité au 31 décembre 2017. Il aurait de ce fait déposé dans les temps un projet bâclé (selon ses propres indications aux voisins) pour permettre à cette parcelle d'être exclue de la zone réservée et en prévoyant d'y construire 13 villas.

Ces fait constituent non seulement des inégalités de traitement avec les autres propriétaires mais hypothèquent fortement les possibilités de construire sur les parcelles des autres propriétaires.

5. Inégalités de traitement des surfaces non construites dans le périmètre compact

Des surfaces non construites importantes existent à l'intérieur du périmètre compact, notamment celles du Cloalet et de Florimont.

L'une, celle de Florimont, est intégrée dans le projet de zone réservée alors que l'autre en est exclue. Ceci consiste en une inégalité de traitement. Cette inégalité est d'autant plus choquante que la zone de Florimont est à quelques minutes à pied du collège de Bois-Murat (390 m), et de l'arrêt du M2 (550 m et peu de différence d'altitude) alors que le Cloalet est à plus de 1.2 km de ce collège, respectivement à 800 m du collège de l'Ofrequaz (par le pont prévu mais non réalisé sur la route de Berne), est à plus de 800 m de l'arrêt du M2 (avec une forte dénivellation) et est mal desservi par les transports publics.

Autant la densification prévue au Cloalet, inadéquate du fait de sa mauvaise accessibilité, autant l'interdiction de construire sur l'aire de Florimont paraissent contraire aux principes de la LAT. Cette différence de traitement confirme le fait que la limite du périmètre compact doit être revue, discutée en fonction de l'accessibilité réelle aux transports publics, et faire l'objet d'une décision du conseil communal, conformément à la LATC.

Signature

L. de Burch

Liliane de Burch
le 6.07.2018

- 9 JUL. 2018

Madame et Monsieur
Chevalley Christiane
Chevalley Roger
1066 Epalinges

Municipalité de et à
1066 Epalinges

Epalinges, le 3 juillet 2018

Concerne : Mise à l'enquête publique 09 juin 2018,
Plan d'affectation et règlement de la zone réservée communale selon
l'article 46 LATC

OPPOSITION

Monsieur le Syndic,
Madame, Monsieur,

Par la présente, les soussignés déclarent faire **opposition** au projet de plan d'affectation et de zone réservée tel que défini dans la mise à l'enquête et mentionnée ci-dessus.

En préambule, il faut relever que nous ne sommes pas opposés sur le principe même d'une zone réservée visant à introduire une interdiction provisoire de construire sur des parcelles non encore construites de la commune en attendant les décisions sur le plan général d'affectation en cours de révision. Nous sommes par contre opposés au plan et règlement tels que mis à l'enquête pour les raisons suivantes :

1. Plan d'affectation contraire aux buts de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

Le peuple suisse a largement accepté la loi modifiée sur l'aménagement du territoire qui visait à protéger les paysages non bâtis et à réduire l'étalement des zones construites sur l'ensemble du territoire. Pour atteindre ce but, un profond changement est nécessaire, qui vise d'une part à réduire fortement les possibilités de construire sur des territoires et parcelles encore non construites et d'autre part à densifier la construction dans des zones déjà construites, en priorités dans celles qui sont bien desservies par les transports publics.

Le plan d'affectation tel que présenté interdit des constructions nouvelles dans des parcelles non construites de la zone réservée (rose), mais il limite également toute extension significative des constructions dans les parcelles déjà construites. Ceci conduit à ce que les propriétaires de parcelles déjà construites ne pourraient plus construire des extensions conformes au règlement en vigueur du PGA. Cette interdiction de densifier est contraire au principe de la loi fédérale. Selon ce principe, le plan devrait apporter des restrictions uniquement sur les parcelles non construites à ce jour

2. Limite du périmètre compact non légalisée.

Le plan mentionné se base en grande partie sur la définition de la limite du périmètre compact du PALM (Plan d'agglomération Lausanne Morges). Hors ce périmètre n'a jamais été discuté ni validé par le Conseil communal, dont l'approbation des plans directeurs et plans d'affectation est une attribution donnée par la LATC, à l'article 17 a. Tant que ce périmètre n'aura pas été validé par le conseil, il ne saurait être considéré comme approuvé.

3. Inégalité de traitement des propriétaires.

Des exceptions sont fixées dans le plan pour 8 zones, notamment pour celles dont les demandes de permis de construire auraient été mises à l'enquête avant celle du présent plan. Ces exceptions permettraient ainsi à des propriétaires qui n'ont jamais construit depuis des décennies de valoriser et densifier leur terrain, alors que ceci est interdit à tous les autres propriétaires existants, citoyens-contribuables de la commune, souvent de longue date. Ainsi des propriétaires

Zone réservée – opposition

ne pourraient pas construire une extension de leur logement pour leurs enfants alors que la commune permettrait à des promoteurs extérieurs de construire des logements nouveaux, ce qui limiteraient d'autant le droit de construire des citoyens-proprétaires actuels.

L'interdiction de construire sur des parcelles non construites doit être générale pour toutes les parcelles non construites et ne bénéficiant pas déjà d'un permis de construire à la date de lancement de la mise à l'enquête du présent plan d'affectation.

4. Inégalité de traitement de quelques initiés

Lors de la séance publique, on a appris que la commune aurait autorisé une importante densification dans une zone encore non construite en haut du chemin du Polny, dans la zone réservée prévue, juste quelques jours avant la mise à l'enquête. On a cité le chiffre de 34 appartements.

De même, l'architecte de l'importante parcelle non construite au chemin du Polny 59 aurait été mis au courant de la date limite fixée par la municipalité au 31 décembre 2017. Il aurait de ce fait déposé dans les temps un projet bâclé (selon ses propres indications aux voisins) pour permettre à cette parcelle d'être exclue de la zone réservée et en prévoyant d'y construire 13 villas.

Ces fait constituent non seulement des inégalités de traitement avec les autres propriétaires mais hypothèquent fortement les possibilités de construire sur les parcelles des autres propriétaires.

5. Inégalités de traitement des surfaces non construites dans le périmètre compact

Des surfaces non construites importantes existent à l'intérieur du périmètre compact, notamment celles du Cloalet et de Florimont.

L'une, celle de Florimont, est intégrée dans le projet de zone réservée alors que l'autre en est exclue. Ceci consiste en une inégalité de traitement. Cette inégalité est d'autant plus choquante que la zone de Florimont est à quelques minutes à pied du collège de Bois-Murat (390 m), et de l'arrêt du M2 (550 m et peu de différence d'altitude) alors que le Cloalet est à plus de 1.2 km de ce collège, respectivement à 800 m du collège de l'Ofrequaz (par le pont prévu mais non réalisé sur la route de Berne), est à plus de 800 m de l'arrêt du M2 (avec une forte dénivellation) et est mal desservi par les transports publics.

Autant la densification prévue au Cloalet, inadéquate du fait de sa mauvaise accessibilité, autant l'interdiction de construire sur l'aire de Florimont paraissent contraire aux principes de la LAT. Cette différence de traitement confirme le fait que la limite du périmètre compact doit être revue, discutée en fonction de l'accessibilité réelle aux transports publics, et faire l'objet d'une décision du conseil communal, conformément à la LATC.

Signature



- 9 JUIL. 2018

Madame et Monsieur
Alain Chevalley
Atika Chevalley
1066 Epalinges

Municipalité de et à
1066 Epalinges

Epalinges, le 3 juillet 2018

Concerne : Mise à l'enquête publique 09 juin 2018,
Plan d'affectation et règlement de la zone réservée communale selon
l'article 46 LATC

OPPOSITION

Monsieur le Syndic,
Madame, Monsieur,

Par la présente, les soussignés déclarent faire **opposition** au projet de plan d'affectation et de zone réservée tel que défini dans la mise à l'enquête et mentionnée ci-dessus.

En préambule, il faut relever que nous ne sommes pas opposés sur le principe même d'une zone réservée visant à introduire une interdiction provisoire de construire sur des parcelles non encore construites de la commune en attendant les décisions sur le plan général d'affectation en cours de révision. Nous sommes par contre opposés au plan et règlement tels que mis à l'enquête pour les raisons suivantes :

- 1. Plan d'affectation contraire aux buts de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.**
Le peuple suisse a largement accepté la loi modifiée sur l'aménagement du territoire qui visait à protéger les paysages non bâtis et à réduire l'étalement des zones construites sur l'ensemble du territoire. Pour atteindre ce but, un profond changement est nécessaire, qui vise d'une part à réduire fortement les possibilités de construire sur des territoires et parcelles encore non construites et d'autre part à densifier la construction dans des zones déjà construites, en priorités dans celles qui sont bien desservies par les transports publics.

Le plan d'affectation tel que présenté interdit des constructions nouvelles dans des parcelles non construites de la zone réservée (rose), mais il limite également toute extension significative des constructions dans les parcelles déjà construites. Ceci conduit à ce que les propriétaires de parcelles déjà construites ne pourraient plus construire des extensions conformes au règlement en vigueur du PGA. Cette interdiction de densifier est contraire au principe de la loi fédérale. Selon ce principe, le plan devrait apporter des restrictions uniquement sur les parcelles non construites à ce jour
- 2. Limite du périmètre compact non légalisée.**
Le plan mentionné se base en grande partie sur la définition de la limite du périmètre compact du PALM (Plan d'agglomération Lausanne Morges). Hors ce périmètre n'a jamais été discuté ni validé par le Conseil communal, dont l'approbation des plan directeurs et plans d'affectation est une attribution donnée par la LATC, à l'article 17 a. Tant que ce périmètre n'aura pas été validé par le conseil, il ne saurait être considéré comme approuvé.
- 3. Inégalité de traitement des propriétaires.**
Des exceptions sont fixées dans le plan pour 8 zones, notamment pour celles dont les demandes de permis de construire auraient été mises à l'enquête avant celle du présent plan. Ces exceptions permettraient ainsi à des propriétaire qui n'ont jamais construit depuis des décennies de valoriser et densifier leur terrain, alors que ceci est interdit à tous les autres propriétaires existants, citoyens-contribuables de la commune, souvent de longue date. Ainsi des propriétaires

Zone réservée – opposition

ne pourraient pas construire une extension de leur logement pour leurs enfants alors que la commune permettrait à des promoteurs extérieurs de construire des logements nouveaux, ce qui limiteraient d'autant le droit de construire des citoyens-proprétaires actuels.

L'interdiction de construire sur des parcelles non construites doit être générale pour toutes les parcelles non construites et ne bénéficiant pas déjà d'un permis de construire à la date de lancement de la mise à l'enquête du présent plan d'affectation.

4. Inégalité de traitement de quelques initiés

Lors de la séance publique, on a appris que la commune aurait autorisé une importante densification dans une zone encore non construite en haut du chemin du Polny, dans la zone réservée prévue, juste quelques jours avant la mise à l'enquête. On a cité le chiffre de 34 appartements.

De même, l'architecte de l'importante parcelle non construite au chemin du Polny 59 aurait été mis au courant de la date limite fixée par la municipalité au 31 décembre 2017. Il aurait de ce fait déposé dans les temps un projet bâclé (selon ses propres indications aux voisins) pour permettre à cette parcelle d'être exclue de la zone réservée et en prévoyant d'y construire 13 villas.

Ces fait constituent non seulement des inégalités de traitement avec les autres propriétaires mais hypothèquent fortement les possibilités de construire sur les parcelles des autres propriétaires.

5. Inégalités de traitement des surfaces non construites dans le périmètre compact

Des surfaces non construites importantes existent à l'intérieur du périmètre compact, notamment celles du Cloalet et de Florimont.

L'une, celle de Florimont, est intégrée dans le projet de zone réservée alors que l'autre en est exclue. Ceci consiste en une inégalité de traitement. Cette inégalité est d'autant plus choquante que la zone de Florimont est à quelques minutes à pied du collège de Bois-Murat (390 m), et de l'arrêt du M2 (550 m et peu de différence d'altitude) alors que le Cloalet est à plus de 1.2 km de ce collège, respectivement à 800 m du collège de l'Ofrequaz (par le pont prévu mais non réalisé sur la route de Berne), est à plus de 800 m de l'arrêt du M2 (avec une forte dénivellation) et est mal desservi par les transports publics.

Autant la densification prévue au Cloalet, inadéquate du fait de sa mauvaise accessibilité, autant l'interdiction de construire sur l'aire de Florimont paraissent contraire aux principes de la LAT. Cette différence de traitement confirme le fait que la limite du périmètre compact doit être revue, discutée en fonction de l'accessibilité réelle aux transports publics, et faire l'objet d'une décision du conseil communal, conformément à la LATC.

Signature

A Chevalley

- 3 JUL 2018

Madame
Armande Boichat
Biolleyre 8
1066 Epalinges

Municipalité de et à
1066 Epalinges

Epalinges, le 3 juillet 2018

Concerne : Mise à l'enquête publique 09 juin 2018,
Plan d'affectation et règlement de la zone réservée communale selon
l'article 46 LATC

OPPOSITION

Monsieur le Syndic,
Madame, Monsieur,

Par la présente, les soussignés déclarent faire **opposition** au projet de plan d'affectation et de zone réservée tel que défini dans la mise à l'enquête et mentionnée ci-dessus.

En préambule, il faut relever que nous ne sommes pas opposés sur le principe même d'une zone réservée visant à introduire une interdiction provisoire de construire sur des parcelles non encore construites de la commune en attendant les décisions sur le plan général d'affectation en cours de révision. Nous sommes par contre opposés au plan et règlement tels que mis à l'enquête pour les raisons suivantes :

1. Plan d'affectation contraire aux buts de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

Le peuple suisse a largement accepté la loi modifiée sur l'aménagement du territoire qui visait à protéger les paysages non bâtis et à réduire l'étalement des zones construites sur l'ensemble du territoire. Pour atteindre ce but, un profond changement est nécessaire, qui vise d'une part à réduire fortement les possibilités de construire sur des territoires et parcelles encore non construites et d'autre part à densifier la construction dans des zones déjà construites, en priorités dans celles qui sont bien desservies par les transports publics.

Le plan d'affectation tel que présenté interdit des constructions nouvelles dans des parcelles non construites de la zone réservée (rose), mais il limite également toute extension significative des constructions dans les parcelles déjà construites. Ceci conduit à ce que les propriétaires de parcelles déjà construites ne pourraient plus construire des extensions conformes au règlement en vigueur du PGA. Cette interdiction de densifier est contraire au principe de la loi fédérale. Selon ce principe, le plan devrait apporter des restrictions uniquement sur les parcelles non construites à ce jour

2. Limite du périmètre compact non légalisée.

Le plan mentionné se base en grande partie sur la définition de la limite du périmètre compact du PALM (Plan d'agglomération Lausanne Morges). Hors ce périmètre n'a jamais été discuté ni validé par le Conseil communal, dont l'approbation des plans directeurs et plans d'affectation est une attribution donnée par la LATC, à l'article 17 a. Tant que ce périmètre n'aura pas été validé par le conseil, il ne saurait être considéré comme approuvé.

3. Inégalité de traitement des propriétaires.

Des exceptions sont fixées dans le plan pour 8 zones, notamment pour celles dont les demandes de permis de construire auraient été mises à l'enquête avant celle du présent plan. Ces exceptions permettraient ainsi à des propriétaires qui n'ont jamais construit depuis des décennies de valoriser et densifier leur terrain, alors que ceci est interdit à tous les autres propriétaires existants, citoyens-contribuables de la commune, souvent de longue date. Ainsi des propriétaires

Zone réservée – opposition

ne pourraient pas construire une extension de leur logement pour leurs enfants alors que la commune permettrait à des promoteurs extérieurs de construire des logements nouveaux, ce qui limiteraient d'autant le droit de construire des citoyens-propriétaires actuels.

L'interdiction de construire sur des parcelles non construites doit être générale pour toutes les parcelles non construites et ne bénéficiant pas déjà d'un permis de construire à la date de lancement de la mise à l'enquête du présent plan d'affectation.

4. Inégalité de traitement de quelques initiés

Lors de la séance publique, on a appris que la commune aurait autorisé une importante densification dans une zone encore non construite en haut du chemin du Polny, dans la zone réservée prévue, juste quelques jours avant la mise à l'enquête. On a cité le chiffre de 34 appartements.

De même, l'architecte de l'importante parcelle non construite au chemin du Polny 59 aurait été mis au courant de la date limite fixée par la municipalité au 31 décembre 2017. Il aurait de ce fait déposé dans les temps un projet bâclé (selon ses propres indications aux voisins) pour permettre à cette parcelle d'être exclue de la zone réservée et en prévoyant d'y construire 13 villas.

Ces fait constituent non seulement des inégalités de traitement avec les autres propriétaires mais hypothèquent fortement les possibilités de construire sur les parcelles des autres propriétaires.

5. Inégalités de traitement des surfaces non construites dans le périmètre compact

Des surfaces non construites importantes existent à l'intérieur du périmètre compact, notamment celles du Cloalet et de Florimont.

L'une, celle de Florimont, est intégrée dans le projet de zone réservée alors que l'autre en est exclue. Ceci consiste en une inégalité de traitement. Cette inégalité est d'autant plus choquante que la zone de Florimont est à quelques minutes à pied du collège de Bois-Murat (390 m), et de l'arrêt du M2 (550 m et peu de différence d'altitude) alors que le Cloalet est à plus de 1.2 km de ce collège, respectivement à 800 m du collège de l'Ofrequaz (par le pont prévu mais non réalisé sur la route de Berne), est à plus de 800 m de l'arrêt du M2 (avec une forte dénivellation) et est mal desservi par les transports publics.

Autant la densification prévue au Cloalet, inadéquate du fait de sa mauvaise accessibilité, autant l'interdiction de construire sur l'aire de Florimont paraissent contraire aux principes de la LAT. Cette différence de traitement confirme le fait que la limite du périmètre compact doit être revue, discutée en fonction de l'accessibilité réelle aux transports publics, et faire l'objet d'une décision du conseil communal, conformément à la LATC.

Armande Boichat

Madame et Monsieur
Brigitte et Raymond Berney
ch. de Montclard 22
1066 Epalinges

Municipalité de et à
1066 Epalinges

Epalinges, le 3 juillet 2018

Concerne : Mise à l'enquête publique 09 juin 2018,
Plan d'affectation et règlement de la zone réservée communale selon
l'article 46 LATC

OPPOSITION

Monsieur le Syndic,
Madame, Monsieur,

Par la présente, les soussignés déclarent faire **opposition** au projet de plan d'affectation et de zone réservée tel que défini dans la mise à l'enquête et mentionnée ci-dessus.

En préambule, il faut relever que nous ne sommes pas opposés sur le principe même d'une zone réservée visant à introduire une interdiction provisoire de construire sur des parcelles non encore construites de la commune en attendant les décisions sur le plan général d'affectation en cours de révision. Nous sommes par contre opposés au plan et règlement tels que mis à l'enquête pour les raisons suivantes :

1. Plan d'affectation contraire aux buts de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

Le peuple suisse a largement accepté la loi modifiée sur l'aménagement du territoire qui visait à protéger les paysages non bâtis et à réduire l'étalement des zones construites sur l'ensemble du territoire. Pour atteindre ce but, un profond changement est nécessaire, qui vise d'une part à réduire fortement les possibilités de construire sur des territoires et parcelles encore non construites et d'autre part à densifier la construction dans des zones déjà construites, en priorités dans celles qui sont bien desservies par les transports publics.

Le plan d'affectation tel que présenté interdit des constructions nouvelles dans des parcelles non construites de la zone réservée (rose), mais il limite également toute extension significative des constructions dans les parcelles déjà construites. Ceci conduit à ce que les propriétaires de parcelles déjà construites ne pourraient plus construire des extensions conformes au règlement en vigueur du PGA. Cette interdiction de densifier est contraire au principe de la loi fédérale. Selon ce principe, le plan devrait apporter des restrictions uniquement sur les parcelles non construites à ce jour

2. Limite du périmètre compact non légalisée.

Le plan mentionné se base en grande partie sur la définition de la limite du périmètre compact du PALM (Plan d'agglomération Lausanne Morges). Hors ce périmètre n'a jamais été discuté ni validé par le Conseil communal, dont l'approbation des plans directeurs et plans d'affectation est une attribution donnée par la LATC, à l'article 17 a. Tant que ce périmètre n'aura pas été validé par le conseil, il ne saurait être considéré comme approuvé.

3. Inégalité de traitement des propriétaires.

Des exceptions sont fixées dans le plan pour 8 zones, notamment pour celles dont les demandes de permis de construire auraient été mises à l'enquête avant celle du présent plan. Ces exceptions permettraient ainsi à des propriétaires qui n'ont jamais construit depuis des décennies de valoriser et densifier leur terrain, alors que ceci est interdit à tous les autres propriétaires existants, citoyens-contribuables de la commune, souvent de longue date. Ainsi des propriétaires

Zone réservée – opposition

ne pourraient pas construire une extension de leur logement pour leurs enfants alors que la commune permettrait à des promoteurs extérieurs de construire des logements nouveaux, ce qui limiteraient d'autant le droit de construire des citoyens-proprétaires actuels.

L'interdiction de construire sur des parcelles non construites doit être générale pour toutes les parcelles non construites et ne bénéficiant pas déjà d'un permis de construire à la date de lancement de la mise à l'enquête du présent plan d'affectation.

4. Inégalité de traitement de quelques initiés

Lors de la séance publique, on a appris que la commune aurait autorisé une importante densification dans une zone encore non construite en haut du chemin du Polny, dans la zone réservée prévue, juste quelques jours avant la mise à l'enquête. On a cité le chiffre de 34 appartements.

De même, l'architecte de l'importante parcelle non construite au chemin du Polny 59 aurait été mis au courant de la date limite fixée par la municipalité au 31 décembre 2017. Il aurait de ce fait déposé dans les temps un projet bâclé (selon ses propres indications aux voisins) pour permettre à cette parcelle d'être exclue de la zone réservée et en prévoyant d'y construire 13 villas.

Ces fait constituent non seulement des inégalités de traitement avec les autres propriétaires mais hypothèquent fortement les possibilités de construire sur les parcelles des autres propriétaires.

5. Inégalités de traitement des surfaces non construites dans le périmètre compact

Des surfaces non construites importantes existent à l'intérieur du périmètre compact, notamment celles du Cloalet et de Florimont.

L'une, celle de Florimont, est intégrée dans le projet de zone réservée alors que l'autre en est exclue. Ceci consiste en une inégalité de traitement. Cette inégalité est d'autant plus choquante que la zone de Florimont est à quelques minutes à pied du collège de Bois-Murat (390 m), et de l'arrêt du M2 (550 m et peu de différence d'altitude) alors que le Cloalet est à plus de 1.2 km de ce collège, respectivement à 800 m du collège de l'Ofrequaz (par le pont prévu mais non réalisé sur la route de Berne), est à plus de 800 m de l'arrêt du M2 (avec une forte dénivellation) et est mal desservi par les transports publics.

Autant la densification prévue au Cloalet, inadéquate du fait de sa mauvaise accessibilité, autant l'interdiction de construire sur l'aire de Florimont paraissent contraire aux principes de la LAT. Cette différence de traitement confirme le fait que la limite du périmètre compact doit être revue, discutée en fonction de l'accessibilité réelle aux transports publics, et faire l'objet d'une décision du conseil communal, conformément à la LATC.

Signature

The image shows two handwritten signatures in black ink. The first signature on the left is 'B. Barney' and the second signature on the right is 'A. Barney'. Both are written in a cursive, flowing style.

Marc-Etienne FAVRE
Master en droit
Spécialiste FSA droit de la
construction et de l'immobilier

Eric RAMEL
Docteur en droit
Spécialiste FSA droit de la
construction et de l'immobilier

Mathias KELLER
Master en droit
Spécialiste FSA droit de la
construction et de l'immobilier

Gloria CAPT
Docteur en droit

Cléa BOUCHAT
Docteur en droit

Claudia COUTO
Master en droit

Xavier COMPANY
Master en droit et économie

Avocats au barreau OAV-FSA

Sylvain TSCHUELIN
Master en droit

Avocat-stagiaire

REÇU le

03 JUL 2018

RECOMMANDE

Municipalité d'Epalinges
Route de la Croix-Blanche 25
1066 Epalinges

Lausanne, le 2 juillet 2018/sp

**Plan d'affectation et règlement de la zone réservée communale selon l'art.
46 LATC – enquête publique du 9 juin au 8 juillet 2018 - OPPOSITION**

Monsieur le Syndic,
Messieurs les Municipaux,

Agissant au nom des personnes désignées ci-après, j'ai l'honneur de faire
opposition aux projets mis à l'enquête publique susmentionnés:

- José Sapho, chemin de la Biolleyre 49, 1066 Epalinges (parcelle
RF 573) ;
- Simon et Ioana Hardy, chemin de la Biolleyre 40, 1066 Epalinges
(parcelle RF 1070) ;
- Babak Abrar, av. des Bains 38b, 1007 Lausanne (parcelle RF 467).

A l'appui de la présente, mes mandants invoquent les moyens suivants.

1. Le rapport 47 OAT, versé au dossier d'enquête, reconnaît la
nécessité de redimensionner les zones à bâtir de la Commune d'Epalinges. Il
ne propose toutefois une vision que sur les terrains compris hors du
périmètre compact d'agglomération. C'est ainsi que le projet de zone

Rue de Bourg 20
CP 6711
CH-1002 Lausanne

Tél. : +41 (0)21.613.08.08
Fax : +41 (0)21.613.08.09

Secrétariat de Me Favre :
+41 (0)21.613.08.04

Membre du réseau Eurojuris
www.eurojuris.net

www.leximmo.ch
me.favre@leximmo.ch

réservée touche de très nombreux propriétaires de parcelles déjà construites hors du périmètre d'agglomération alors que d'autres parcelles, en particulier la parcelle no 465, comprise dans ledit périmètre, mais actuellement non bâtie et affectée à l'agriculture, n'est pas touchée par la zone réservée.

Il s'agit pour les opposants d'une incohérence totale, qui va à l'encontre des buts de l'aménagement du territoire et de la volonté populaire d'éviter le mitage du territoire, objectif principal de la dernière révision de la LAT.

Certes, le plan directeur cantonal fixe comme priorité de développer les zones en périmètre de centre, en permettant un potentiel de croissance plus élevé que les périmètres hors centre. Cela ne signifie toutefois pas qu'il n'y a pas, dans les périmètres de centre, des zones qui peuvent faire retour à la zone agricole pour réduire les surcapacités d'une commune déjà largement bâtie hors centre, ou des zones qui doivent demeurer inconstructibles (zone de verdure, art. 3 al. 3 LAT) pour préserver le paysage, protéger la forêt, ou encore offrir des sites de déclassement (art. 3 al. 2 LAT).

2. A l'appui de leur opposition au projet de développement de la parcelle RF 409, 465 et 470, du 14 octobre 2015, les opposants contestaient déjà l'établissement d'un plan de quartier sur les parcelles précitées en contestant leur qualité de zone à bâtir conforme à la LAT.

L'inclusion de la parcelle no 465 dans le périmètre d'agglomération est également contestée. Il faut relever qu'elle est très récente puisque le secteur était encore hors périmètre en 2010. Sa densification pose des problèmes insurmontables en matière d'équipement puisqu'un nouvel accès à la route de Berne, déjà surchargée et ne respectant pas les valeurs limites d'exposition au bruit, devrait être créé, sans parler des problèmes de sécurité qu'un tel accès va nécessairement poser.

Les opposants estiment donc qu'il est impératif d'attendre une révision complète du plan général d'affectation pour déterminer si le développement d'un quartier aussi dense, sur des parcelles affectées actuellement à l'agriculture, s'inscrit dans le développement souhaité par la vision directrice communale ainsi que par la nécessité de préserver, autant que faire ce peu, des poches de verdure, même dans les centres.

On relève d'ailleurs que la parcelle no 465 fait face à un secteur également en périmètre de centre et vierge de construction (parcelle no 342, propriété

de la commune, colloquée en zone de verdure et zone de sport, de même que partiellement en zone de forêt). Il n'y a aucun obstacle à ce que la parcelle no 465 hérite du même statut et préserve un poumon de verdure indispensable aux abords de la route de Berne.

La parcelle no 465 pourrait même faire retour aux surfaces d'assolement (comme une partie de la parcelle 342), améliorant ainsi le bilan cantonal très fragile en ce domaine.

On relève d'ailleurs que le projet intègre le périmètre du plan spécial et légalisé « 22 A Florimont », bien que ce périmètre soit situé dans le périmètre compact d'agglomération. C'est dire qu'une exception a bel et bien été faite pour un secteur, pour des motifs de point de vue paysager et de révision en cours du PDCom.

On voit mal qu'il puisse en aller différemment de la parcelle RF 465 prise dans le projet de plan de quartier Closalet actuellement contesté par une grande partie de la population d'Epalinges.

3. Le rapport 47 OAT ne contient aucune donnée quant aux dimensionnements de la zone à bâtir d'Epalinges et aux possibilités de croissance dans le périmètre de centre. Or celle-ci n'est pas illimitée. Elle sera utilisée en grande partie par Lausanne et ses projets de densification en cours. L'absence de zone réservée sur une parcelle non bâtie aussi importante compromet le réexamen des besoins en périmètre de centre.

Le rapport 47 OAT est muet sur cette question de sorte que l'exclusion du périmètre centre de la réflexion communale entamée avec la révision du plan directeur communal n'est pas justifiable.

* * *

Au vu de ce qui précède, je vous remercie de bien vouloir prendre note de la présente opposition ainsi que de mon mandat.

Veuillez croire, Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux, à l'assurance de mes sentiments bien dévoués.


Marc Etienne Favre av.

Daniel Guignard
Chemin de Montéclard 2B
1066 Epalinges

A

REÇU le

03 JUL 2018

Municipalité de la
Commune d'Epalinges
Route de la Croix-Blanche 25
Case postale 187
1066 Epalinges

Epalinges, le 2 juillet 2018

Opposition à la zone réservée communale

Monsieur le Syndic,

Par la présente, je déclare former opposition au projet de plan d'affectation et au règlement de la zone réservée communale selon l'art. 46 LATC.

À l'appui de cette opposition, je fais valoir les moyens suivants.

Comme l'indique le rapport d'aménagement 47 OAT, la Commune d'Epalinges présente des réserves à bâtir surdimensionnées pour l'habitation. Ces réserves se trouvent par ailleurs en dehors du périmètre compact d'agglomération. La Commune va donc devoir réviser son plan général d'affectation afin de se conformer à la planification de rang supérieur.

C'est dans cette optique que la Municipalité a mis à l'enquête publique un projet de zone réservée communale selon l'art. 46 LATC.

Or, il ressort du plan mis à l'enquête publique que certains secteurs du territoire communal, portant situés hors du périmètre compact d'agglomération, sont curieusement exemptés de la zone réservée communale. Cette différence de traitement ne se justifie pas. Il n'y a en effet aucune raison d'exonérer de la zone réservée par exemple les parcelles 409 et 465 du cadastre de la Commune d'Epalinges (Le Cloalet), ainsi que les parcelles 397, 1073, 1080 et 1562 du cadastre de la Commune d'Epalinges. Il en est de même des parcelles 794, 766 et 913.

Le fait que des demandes de permis de construire aient pu être déposées sur certaines de ces parcelles ne saurait les exempter de la zone réservée.

Si des permis de construire sont délivrés sur ces parcelles, ils le seront en dehors du périmètre compact d'agglomération, soit en violation de la planification de rang supérieur imposée par la nouvelle Loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

En plus, le message donné à la population par la Municipalité est trompeur. Lors d'une récente séance d'information, la Municipalité a déclaré que la zone réservée communale ne compromettrait pas le développement futur des parcelles impactées par la zone réservée communale. Cela est faux. Dès lors que la Municipalité exonère certaines parcelles de la zone réservée communale, elle entend implicitement leur accorder des permis de construire. L'arrivée de nouveaux habitants sur ces parcelles privilégiées mangera l'intégralité du potentiel de croissance de la Commune durant des années après l'entrée en vigueur du futur PGA. En d'autres termes, les habitants d'Epalinges sont trompés par la Municipalité lorsque cette dernière leur dit que la zone réservée communale n'est que provisoire et n'affecte pas leurs droits à bâtir. Dans l'intervalle, ce sont certains propriétaires qui seront favorisés, au détriment des autres, et surtout au détriment de la planification de rang supérieur et d'un développement cohérent de l'urbanisation au sein de la Commune, à l'intérieur du périmètre compact d'agglomération.

C'est pourquoi il importe que l'intégralité des parcelles situées hors du périmètre compact d'agglomération soit comprise dans la zone réservée communale. Tel doit en particulier être le cas des parcelles 409, 465, 397, 1073, 1080, 1562, 766, 794 et 913.

La Municipalité ne saurait exonérer ces parcelles de la zone réservée communale par crainte de devoir un jour servir une indemnité aux propriétaires concernés, au motif que ces derniers auraient eu un projet de construction sur leur parcelle. Ce motif ne saurait être mis en avant lorsque c'est la Municipalité elle-même qui a averti certains propriétaires de son projet imminent de zone réservée communale, les incitant ainsi à déposer une demande de permis de construire. À la connaissance du soussigné, c'est notamment ce qui s'est produit sur les parcelles 397 et 1073...

Je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, à l'assurance de ma considération distinguée.


Daniel Guignard

- 2 JUIL. 2018

Philippe Robert
Chemin de la Biolleyre 3

RECOMMANDÉ

Jean-Edgar Rodondi
Chemin du Pré-au-Seigneur 5

1066 Epalinges

Municipalité de et à
1066 Epalinges

Epalinges, le 28 juin 2018

Conerne : mise à l'enquête publique du 9 juin 2018 : Plan d'affectation et règlement de la zone réservée communale selon l'article 46 LATC

OPPOSITION

Monsieur le Syndic,
Messieurs les Municipaux,

Par la présente, les soussignés déclarent faire opposition au projet de plan d'affectation et de zone réservée tels que définis dans la mise à l'enquête mentionnée ci-dessus.

En préambule, il faut relever que nous ne sommes pas opposés sur le principe même d'une zone réservée visant à introduire une interdiction provisoire de construire sur des parcelles non encore construites de la commune en attendant les décisions sur le plan général d'affectation en cours de révision. Nous sommes par contre opposés au plan et au règlement tels que mis à l'enquête pour les raisons suivantes :

1. Plan d'affectation contraire aux buts de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

Le peuple suisse a largement accepté la loi modifiée sur l'aménagement du territoire qui visait à protéger les paysages non bâtis et à réduire l'étalement des zones construites sur l'ensemble du territoire. Pour atteindre ce but, un profond changement est nécessaire, qui vise d'une part, à réduire fortement les possibilités de construire sur des territoires et parcelles encore non construites et, d'autre part, à densifier la construction dans des zones déjà construites, en priorité, dans celles qui sont bien desservies par les transports publics.

Le plan d'affectation tel que présenté interdit des constructions nouvelles dans des parcelles non construites de la zone réservée (rose), mais il limite également toute extension significative des constructions dans les parcelles déjà construites. Ceci conduit à ce que les propriétaires de parcelles déjà construites ne pourraient plus construire des extensions conformes au règlement en vigueur du PGA. Cette interdiction de densifier est contraire au principe de la loi fédérale. Selon ce principe, le plan ne devrait apporter des restrictions que sur les parcelles non construites à ce jour.

2. Limite du périmètre compact non légalisée

Le plan mentionné se base en grande partie sur la définition de la limite du périmètre compact du PALM (Plan d'agglomération Lausanne-Morges). Or ce périmètre n'a jamais été discuté ni validé par le Conseil communal, dont l'approbation des plans directeurs et plans d'affectation est une attribution donnée par la LATC à l'article 17 a. Tant que ce périmètre n'aura pas été validé par le Conseil communal, il ne saurait être considéré comme approuvé.

3. Inégalité de traitement des propriétaires

Des exceptions sont fixées dans le plan pour 8 zones, notamment pour celles dont les demandes de permis de construire auraient été mises à l'enquête avant celles du présent plan. Ces exceptions permettraient ainsi à des propriétaires qui n'ont jamais construit depuis des décennies de valoriser et densifier leur terrain, alors que ceci est interdit à tous les autres propriétaires existants, citoyens-contribuables de la commune, souvent de longue date. Ainsi, des propriétaires ne pourraient pas construire une extension de leur logement pour leurs enfants, alors que la commune permettrait à des promoteurs extérieurs de construire des logements nouveaux et ainsi limiteraient le droit de construire des citoyens-propriétaires actuels.

L'interdiction de construire sur des parcelles non construites doit être générale pour toutes les parcelles non construites et ne bénéficiant pas déjà d'un permis de construire à la date de lancement de la mise à l'enquête du présent plan d'affectation.

4. Inégalité de traitement de quelques initiés

Lors de la séance publique, on a appris que la commune aurait autorisé une importante densification dans une zone encore non construite en haut du chemin du Polny (parcelles 397 et 1073) dans la zone réservée prévue, juste quelques jours avant la mise à l'enquête. On a cité le chiffre de 34 appartements.

De même, l'architecte de l'importante parcelle non construite au chemin du Polny 59 aurait été mis au courant de la date limite fixée par la municipalité au 31 décembre 2017. Il aurait de ce fait déposé dans les temps un projet bâclé (selon ses propres indications aux voisins) pour permettre à ces parcelles d'être exclues de la zone réservée et en prévoyant d'y construire 13 villas.

Ces faits constituent non seulement des inégalités de traitement avec les autres propriétaires, mais hypothèquent fortement les possibilités de construire sur les parcelles des autres propriétaires.

5. Inégalités de traitement des surfaces non construites dans le périmètre compact

Des surfaces non construites importantes existent à l'intérieur du périmètre compact, notamment celles du Cloalet et de Florimont. L'une, celle de Florimont, est intégrée dans le projet de zone réservée, alors que l'autre en est exclue. Ceci constitue une inégalité de traitement. Cette inégalité est d'autant plus choquante que la zone de Florimont est à quelques minutes à pied du collège de Bois-Murat (500 m), et de l'arrêt du M2 (550 m, avec peu de différence d'altitude), alors que le Cloalet est à plus de 1,2 km de ce collège, et à 800 m du collège de l'Ofréquaz (par le pont prévu mais non réalisé sur la route de Berne). Il est aussi à plus de 800 m de l'arrêt du M2 (avec une forte dénivellation) et mal desservi par les transports publics.

Autant la densification prévue au Closalet, inadéquate du fait de sa mauvaise accessibilité, autant l'interdiction de construire sur l'aire de Florimont paraissent contraire aux principes de la LAT. Cette différence de traitement confirme le fait que la limite du périmètre compact doit être revue, discutée en fonction de l'accessibilité réelle aux transports publics, et faire l'objet d'une décision du Conseil communal, conformément à la LATC.

En résumé, la proposition mise à l'enquête conduit à des discriminations et des traitements différenciés. De plus, l'intervention du SDT (Service du développement territorial), qui s'est déjà manifestée, fausse le débat sur le futur plan d'affectation de la commune, les décisions du SDT (ou les absences de décisions) pouvant être prises sans que le public puisse le savoir. Il faut citer par exemple le cas de zones non réservées sur le plan communal (hors périmètre compact) et contre lesquelles le SDT ne prend aucune mesure sur le plan cantonal en cas de mise à l'enquête.

Nous vous remercions de la bonne suite donnée à la présente et vous adressons, Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux, nos salutations distinguées.



Philippe Robert



Jean-Edgar Rodondi

Hoirie Feue Simone Pache
Pa Monsieur Jacques LIENHARD
Ch. du Grand-Bois 8
1000 Lausanne 26

17 JUIN 2019

MUNICIPALITE D'EPALINGES
Rte de la Croix-Blanche 25
Case postale 187
1066 EPALINGES

Vers-c-l-Blanc, le 13 juin 2019

Concerne : Maintien de notre opposition

Zone réservée communale-séance de conciliation du 14 janvier 2019

Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux,

Nous accusons réception du procès-verbal de la séance de conciliation du 14 janvier 2019 et vous informons que nous maintenons notre demande de ne pas inclure le secteur « Florimont » à la zone réservée et de le maintenir dans le périmètre compact du Palm, ce qui était le cas depuis 2012, le PALM ayant été confirmé par le Plan directeur cantonal en janvier 2019.

Dans votre procès-verbal, vous dites que ce secteur n'a pas fait l'objet d'un projet à ce jour, que vous désirez respecter la claire volonté de feu la propriétaire et que vous n'étiez pas informés de la volonté des héritiers.

Nous remarquons d'abord que la Municipalité, dans ses objectifs, destinait ce secteur à la construction en l'incorporant au périmètre compact du Palm en 2012, et qu'elle a proposé à la propriétaire le 24 janvier 2017, l'achat en viager de plus de 30'000 m2 de sa propriété pour 2 millions, avec un projet de construire à terme 6 bâtiments locatifs.

D'autre part, la Municipalité ne pouvait pas ignorer que ce petit domaine, géré par une infirmière retraitée, était destiné à disparaître, comme la plupart des domaines agricoles d'Epalinges et les héritiers, lors de notre rencontre du 31 mai 2018, ont clairement exprimé leur intention de vendre cette propriété dont l'affectation la plus raisonnable est la construction.

On ne voit donc pas les raisons actuelles d'inclure le secteur Florimont à la zone réservée, vu que les souhaits de feu l'ancienne propriétaire ne sont plus d'actualité, et que vous connaissez les intentions des héritiers.

Remarquons aussi que Florimont est le seul secteur du périmètre compact que vous avez inclus à la zone réservée. Etait-ce lié à votre intention d'acquérir cette propriété ?

Nous avons aussi peine à trouver la justification juridique du blocage de la mise en valeur de ce secteur jusqu'en 2036, comme vous le prédisez, alors que vous affirmez dans le procès-verbal : « le secteur de Florimont » restera dans le périmètre compact, quelle que soit la décision concernant la zone réservée « Vous dites aussi que Florimont pourrait être une zone ciblée de la zone réservée ». Nous ne voyons d'ailleurs pas comment Florimont, restant dans le périmètre compact, pourrait être une zone ciblée de la zone réservée.

Cette incertitude quant à vos intentions nous oblige donc à maintenir notre opposition jusqu'à connaissance de « cette nouvelle zone réservée ciblée » que nous soumettrons à l'examen de notre avocat.

Nous vous prions d'accepter, Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux, nos respectueuses salutations.

Pour la hoirie



Jacques Lienhard



COMMUNE D'EPALINGES

Zone réservée communale

soumise à l'enquête publique du 9 juin au 8 juillet 2018

Procès-verbal de la séance de conciliation

du 14 janvier 2019 à 16h00

Liste des personnes présentes

Représentants de la commune :

M. Bernard Krattinger, Conseiller municipal en charge de l'urbanisme	BKR
M. Stefan Baumann, Chef du Service de l'urbanisme, architecture et énergie	SBA
M. Frédéric Benitez, géographe-urbaniste	FBE
Maître Amédée Kasser, avocat	AKA

Opposant(s) :

Selon liste de présence annexée

1. Introduction

Bienvenue de M. Bernard Krattinger, conseiller municipal.

Présentation succincte des représentants de la commune.

L'art 40. de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) du 01.09.2018 mentionne :

¹ Au terme de l'enquête publique, la municipalité ou une délégation de celle-ci invite les opposants à une séance de conciliation

2. Rappel du contexte lié à l'aménagement du territoire.

M. Krattinger évoque le contexte lié à l'aménagement du territoire qui a conduit à l'établissement de la zone réservée communale.

La zone réservée est une étape dans le processus de redimensionnement de la zone à bâtir, puisque la commune doit se conformer à la LAT et au Plan directeur cantonal (PDCn).

La zone réservée communale a été annoncée en novembre 2017 par la publication d'un avis dans la Feuille des avis officiels (FAO). Il s'agit d'un moyen pour mener les réflexions liées à la révision du PGA sans que les autorités soient perturbées par des demandes de permis de construire qui viendraient compromettre le résultat du redimensionnement de la zone à bâtir.

L'enquête publique s'est donc déroulée du 9 juin au 8 juillet 2018, l'opposition en question a été reçue le 6 juillet 2018.

M. Krattinger ajoute lors de la séance que la problématique du motif d'opposition n'est pas aussi simple qu'elle n'y paraît en matière de distinction entre territoire centre et hors centre.

Il existe en effet des règles en matière d'augmentation de la population hors centre (0.75% par année du 31.12.2015 au 31.12.2036) conformément aux dispositions de la mesure A11 du Plan directeur cantonal (PDCn).

Dans le périmètre compact, il n'y avait au départ aucune limitation au niveau de la croissance démographique pour les 15 prochaines années. Suite à la période transitoire, la Confédération a rappelé que les dispositions n'étaient pas aussi drastiques que pour les territoires situés hors centre, mais qu'il y avait aussi des limitations pour les périmètres de centre. Pour l'agglomération Lausanne-Morges, une croissance annuelle de 1.7% de la population entre 2015 et 2030 a été fixée ce qui devrait permettre d'accueillir environ 75'810 nouveaux habitants à cet horizon.

Environ 50'000 nouveaux habitants potentiels sont recensés en tenant compte des projets en cours à l'intérieur du périmètre compact du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM). Ces projets bénéficient de ce que l'on appelle le « ticket d'entrée ».

Pour les 25'000 habitants restant, l'octroi d'un « ticket d'entrée » devrait faire l'objet d'arbitrages puisque l'ensemble des projets annoncés par les communes correspond à une augmentation de population d'environ 120'000 habitants.

Pour Epalinges, les projets bénéficiant du « ticket d'entrée » sont : les plans de quartier (PQ) du « Cloalet », des « Planches/Montblesson », des « Orchez » (déjà construit) et du « Grand-Chemin Nord » (en construction).

Deux projets font l'objet d'une demande de plan de quartier, à savoir : le PQ « Tuileries 1 » et le PQ « Les Dailles ». Ils s'inscrivent donc dans ces 25'000 habitants restant et ne bénéficient pas du « ticket d'entrée ». Ils sont pour ainsi dire « sur le seuil » mais n'ont pas de garantie à ce jour qu'ils pourront se réaliser d'ici à 2036.

Pour les projets encore non recensés à ce jour par le canton, il est très peu probable qu'ils puissent voir le jour avant 2036.

3. Déterminations des autorités communales à propos de l'opposition en lien avec l'adoption de la zone réservée communale.

Questions posées et réponses lors de la séance de conciliation

Motif d'opposition (ou observations)	Réponses
1. <u>Inclusion du secteur de Florimont dans la zone réservée contestée</u>	
Le secteur "Florimont" est annexé à la zone réservée alors que ce secteur est situé à l'intérieur du périmètre compact. Il ne devrait donc pas être concerné.	Le plan spécial à légaliser « 22 A Florimont » a été intégré à la zone réservée, car il s'agit du seul secteur de plan spécial à légaliser situé à l'intérieur du périmètre compact n'ayant pas fait l'objet d'un projet à ce jour, contrairement au secteur « 23A Cloalet » par exemple. La Municipalité a donc opté pour intégrer ce secteur à la zone réservée afin de réfléchir à l'avenir des parcelles concernées dans le cadre des études liées à la révision du Plan général d'affectation (PGA). De plus, afin de respecter la claire volonté de feu le propriétaire de la plus grande parcelle du secteur « Florimont » de maintenir ladite parcelle en pré/champ et n'étant pas informée de la volonté des héritiers lors de l'élaboration

de la planification de la zone réservée, la Municipalité a décidé d'intégrer le secteur « Florimont » à la zone réservée pour proposer un éventuel dézonage de ces parcelles et ainsi réduire la zone à bâtir de la commune d'Epalinges.

M. Krattinger ajoute lors de la séance, que feu Mme Pache n'a jamais souhaité voir des constructions sur son terrain.

Avant la révision de la LATC entrée en vigueur le 01.09.2018, les démarches d'établissement d'un plan de quartier devaient être menées par le ou les propriétaire(s). Sachant que feu Mme Pache n'a jamais voulu développer un quelconque projet sur son bien-fonds, il n'existait aucune possibilité de contraindre l'intéressée, propriétaire de la majorité des surfaces du secteur, d'engager des démarches pour légaliser un PQ sur ces terrains. Aujourd'hui, c'est la commune qui est pilote pour établir un plan d'affectation.

Si un projet devait voir le jour sur ce secteur, ce sera après les autres démarches déjà engagées, donc certainement après 2036.

Même si ce secteur était retiré de la zone réservée, il n'y a aucune garantie qu'un projet puisse voir le jour avant 2036.

D'autre part, la Municipalité étudie la possibilité de dézoner des terrains situés dans le périmètre compact afin de compenser ce qui ne pourrait ne pas être dézonné hors du périmètre compact. Elle a en effet mené une réflexion concernant la pertinence de dézoner les petites parcelles ayant des possibilités de densification. Il est en effet plus logique, compte tenu des objectifs de la LAT, de dézoner les plus grandes parcelles.

La commune a transmis au canton en novembre 2018 la « vision communale » qui contient une proposition de redimensionnement de la zone à bâtir. Dès le retour du canton à ce sujet, la commune envisage de modifier la zone réservée à travers une mise à l'enquête complémentaire. Le périmètre de la zone réservée serait donc réduit afin de supprimer les parcelles pour lesquelles un dézonage ne serait pas pertinent. On parle dès lors d'une zone réservée ciblée en lieu et place de la zone réservée mise à l'enquête en juin-juillet 2018.

Pour le secteur de Florimont, la Municipalité envisage de dézoner une partie des terrains et de maintenir l'autre partie en zone

	<p>constructible. Cette orientation découle notamment de la démarche participative réalisée dans le cadre de la révision du Plan directeur communal (PDCOM).</p> <p>SBA : Feu Mme Pache n'avait jamais eu l'intention d'établir un plan d'affectation. Ce secteur n'est donc même pas « sur le seuil » d'une démarche visant à déterminer les plans d'affectation susceptibles d'obtenir éventuellement un « ticket d'entrée » pour une légalisation avant 2036 contrairement au secteur « Les Dailles » et « Tuileries 1 ».</p>
--	---

Questions/réponses et/ou observations lors de la séance

<p>M. Cavin : Prend note que la décision de laisser ces terrains en zone réservée pourrait être revue. Il estime qu'il existe un flou au niveau de la qualification juridique de ces secteurs. Dans le PALM, il est colloqué en zone destinée à l'urbanisation, mais la commune l'inscrit dans la zone réservée dont le but est, à terme, de le rendre inconstructible...</p> <p>Il s'agit en effet, d'un gel provisoire, mais en vue de décréter le dézonage le moment venu... Mme Pache est décédée en janvier 2018, la mise à l'enquête a été réalisée en juin-juillet 2018.</p> <p>Vous ne connaissiez pas non plus les intentions de Mme Pache par rapport à cette zone réservée.</p> <p>Jacques Lienhard : Nous comprenons que la Municipalité ait eu envie de mettre ce secteur en zone réservée selon la volonté de feu Mme Pache. Nous ne vous cachons pas que la ferme pose des problèmes aujourd'hui, elle a été cambriolée...il y a de la verdure autour, mais ce n'est pas un avenir que nous souhaitons. La collocation de ce secteur en zone réservée ou en zone compact change radicalement la position d'éventuels acheteurs. Nous comprenons mal que nous soyons toujours dans la zone réservée alors que la situation a bien changé. Nous demandons donc d'être retiré de la zone réservée.</p>	<p>BKR : La zone réservée ne constitue pas un dézonage, il s'agit d'une mesure provisoire gelant les possibilités de construire. D'ailleurs, si la commune n'avait pas établi de zone réservée, le canton l'aurait fait à sa place. La position de la commune était basée sur la volonté de feu Mme Simone Pache.</p> <p>La réflexion menée sur ce dossier a débuté au mois de novembre 2017. Nous ne connaissions pas les héritiers ni leur intention. Ce n'est qu'en mai que nous vous avons rencontré.</p> <p>Une proposition d'achat avait été faite à Mme Pache, elle l'avait refusée. La Municipalité a également décidé de colloquer ce secteur en zone réservée suite à la démarche participative comme déjà évoqué. Ce secteur a en effet été identifié comme secteur à préserver comme zone de verdure vu ses qualités paysagères.</p> <p>BKR : Même si le secteur est en zone réservée, il est toujours dans le périmètre compact. Donc si la zone réservée est supprimée sur ce secteur, il sera constructible selon les règles actuelles du PALM. Toutefois, en tenant compte de la problématique évoquée auparavant, la démarche n'a que très peu de chance d'aboutir avant 2036. Le canton pourrait lui aussi décider que ce secteur doit être dézonné pour atteindre les objectifs de redimensionnement de la zone à bâtir d'Epalinges. La vision communale pour ce secteur préconise d'en dézoner une partie et de maintenir l'autre en zone constructible.</p>
--	--

<p>Nous sommes toutefois étonnés d'être dans la zone réservée alors qu'il reste des possibilités de construire dans le périmètre compact et qu'il n'en reste pas hors périmètre compact.</p> <p>Mme Béatrice Lienhard : La vision de la commune était de construire sur cette parcelle... Par exemple un éco-quartier serait approprié sur ce secteur.</p> <p>M. Cavin : La suppression de la zone réservée permettrait de lever la possibilité de déclarer le dézonage par la suite.</p> <p>Mais au final, le secteur pourrait être dézonné. Le comble du PALM est de ne pas pouvoir construire sur cette parcelle pendant une génération alors qu'elle est située dans le périmètre compact.</p> <p>Mme Béatrice Lienhard : Il existe toutefois plus de chance de développer Epalinges que d'autres communes moins bien situées dans le canton. La mise à l'enquête complémentaire a-t-elle été décidée suite aux oppositions ?</p> <p>M. Jacques Lienhard : Si la commune refait une offre d'achat, allez-vous raisonner en tenant compte de la zone réservée ou en tenant compte du périmètre compact ?</p> <p>Une zone de verdure est-elle possible dans le périmètre compact ?</p>	<p>Le secteur de « Florimont » restera dans le périmètre compact quelle que soit la décision concernant la zone réservée. Une partie de « Florimont » pourrait toutefois permettre d'atteindre les objectifs de redimensionnement de la zone à bâtir sur l'ensemble de la commune.</p> <p>BKR : La vision de la commune découle de la démarche participative.</p> <p>La zone réservée est une période transitoire. C'est dans le cadre de la révision du PGA que seront effectués les changements d'affectation, y compris concernant le dézonage.</p> <p>La mesure A11 du PDCn s'applique à tous les territoires du canton. Pour les parties de centre, il existe des règles différentes en fonction de leur localisation. Dans le PALM, il n'est pour l'instant pas prévu de modifier le périmètre compact. La commune n'a pas du tout l'intention de sortir le secteur de « Florimont » du périmètre compact, mais elle a proposé d'en dézoner une partie pour répondre aux exigences découlant du redimensionnement de la zone à bâtir.</p> <p>BKR : Non, cette décision a été prise suite à l'avancée des études liées au redimensionnement de la zone à bâtir.</p> <p>BKR : La zone réservée ne définit pas le prix. C'est le secteur où se trouve la parcelle qui compte, c'est-à-dire qu'il faut prendre en compte un IUS de 0.625 (densification minimum à l'intérieur du périmètre compact)</p> <p>Oui. Une proposition d'achat sera probablement faite par la commune en tenant compte des nouveaux éléments. La situation a en effet évolué et c'est sur cette base que la commune fera une proposition. Les conditions de réalisation pour développer ce secteur seront déterminées dans le PGA. Un acquéreur peut effectuer une offre importante en pensant pouvoir construire très densément sur ce secteur. Toutefois la gestion d'un plan d'affectation incombe dorénavant à la commune.</p>
--	---

<p>Quand le préavis sera-t-il soumis au conseil communal ?</p>	<p>Il y aura d'abord l'enquête publique complémentaire qui interviendrait en 2019. La démarche liée au dézonage sera faite à travers le PGA en suivant la même démarche.</p>
<p>Quand aura lieu la mise à l'enquête complémentaire ?</p>	<p>La commune doit encore attendre le retour du canton concernant la vision communale. Cela dépendra donc du temps que mettra le SDT pour transmettre ses déterminations à propos de la « vision communale ».</p>
<p>M. Cavin : Donc les oppositions ne seront pas levées avant ?</p>	<p>Non, en effet.</p>
<p>M. Jacques Lienhard : Nous souhaitons que le secteur de Florimont soit retiré de la zone réservée.</p>	<p>Nous allons poursuivre les réflexions à ce sujet.</p>
<p>Mme Béatrice Lienhard : Si jamais le PQ « Le Cloalet » était refusé en votation, cela donnerait plus de chance à Florimont ?</p>	<p>SBA : Peut-être...mais des opposants pourrait aussi s'opposer à un projet de plan d'affectation pour Florimont.</p>

4. Conclusion :

La Municipalité prend bonne note de la demande des opposants de retirer le secteur « Florimont » de la zone réservée. Pour connaître la planification qui sera appliquée au secteur de « Florimont », il conviendra de patienter et d'attendre les résultats des démarches engagées par la Municipalité concernant la mise à l'enquête d'une zone réservée ciblée.

Suite à la séance de conciliation, le PV de la séance ainsi que les réponses apportées à l'opposition seront adressés aux personnes présentes selon la liste annexée ainsi qu'aux personnes absentes signataires de l'opposition. Un délai leur sera bien évidemment accordé pour leur permettre de faire part à la Municipalité de leurs déterminations concernant ce procès-verbal et celles relatives à leur opposition.

Epalinges, le 30 avril 2019/ FBE



Annexe : - liste de présence



Zone réservée communale

Enquête publique du 09.06.2018 au 08.07.2018

Liste de présence – Séance de conciliation du 14 janvier 2019 à 16h00

*Ont signé le courrier d'opposition

Nom	Prénom	Adresse	Signature
Lienhard*	Jacques	Ch. du Grand-Bois 8, 1000 Lausanne 26	
Lienhard	Béatrice EIRIEYS	Ch. du Grand-Bois 8, 1000 Lausanne 26	
Lienhard	Pierre-Alain	ch. du Polny 1 1066 Epalinges	
Simon-Lienhard	Raymonde	Village 656 1066 Epalinges	
Cavin*	Jean-François	Ch. de Leisis 52, 1009 Pully	
Da Re*	Marianne	Eden-Roc 10, 1073 Savigny	
Pache*	Claire-Lise	Ch. des Colombaires 47, 1009 Cully	
Juillerat	Paul	Architecte-conseil	

Recommandé

Lausanne, le 5 juillet 2018

REÇU le

- 6 JUL. 2018

Municipalité d'Epalinges
Rte de la Croix-Blanche 26
1066 EPALINGES

CONCERNE : OPPOSITION à la zone réservée de la Commune d'Epalinges
Pour les parcelles 385-389-1982

Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux,

Vous avez eu l'amabilité de nous recevoir le 30 mai dernier pour nous présenter vos projets de développement de la région « Florimont », qui comprend les parcelles de feu notre cousin Madame Simone Pache. Nous vous remercions de votre accueil, avons pris note de vos intentions et de votre offre d'achat faite à feu Simone Pache et renouvelée à notre égard.

A l'examen des plans proposés à l'enquête publique, nous constatons que cette zone de « Florimont » est actuellement incluse dans le périmètre compact d'agglomération défini par le PALM, donc destinée à une densification prioritaire, ce qui ne nous surprend pas, au vu des caractéristiques de cette zone :

- Elle est libre de toute construction (excepté une maison à démolir) et permet ainsi un développement naturel architectural et construit innovant, respectueux du contexte local.
- Elle est proche de Lausanne et des grands axes de communication, sans en subir les nuisances.
- Elle est située à proximité des transports publics, en particulier du M2
- Elle est proche des commerces et des écoles.

Le Plan directeur cantonal (PDCn) - Adaptation 4 du 31.01.2018, mentionne pour le périmètre compact - Mesure B11 :

« Le développement prioritaire du périmètre compact s'appuie sur une approche coordonnée de la densification avec les réseaux de mobilité, en intégrant également les enjeux environnementaux et paysagers, afin de maintenir la qualité de vie », ce qui correspond aux caractéristiques de la zone de « Florimont ». Elle a donc été annexée au périmètre compact du PALM et a valeur d'engagement pour les Autorités d'Epalinges.

Nous ne comprenons donc pas que vous annexiez « Florimont » à la zone réservée du plan d'aménagement actuellement à l'enquête. Ce transfert nous interpelle, parce qu'il est, sauf erreur, l'unique soustraction du périmètre compact, alors que la commune, comme vous le mentionnez, n'est pas surdimensionnée pour le périmètre compact. De plus, ce plan spécial à légaliser serait déplacé dans la zone réservée, constituée essentiellement de villas individuelles, affectation du territoire que le PDCn ne veut plus développer.

Le maintien de « Florimont » en zone compact du PALM n'empêche en rien la commune de traiter le cas de ce terrain, aussi par voie d'un plan spécial à légaliser.

Pour toutes ces raisons, nous nous opposons à l'intégration des parcelles 385-389-1982 à la zone réservée et demandons son maintien dans le périmètre compact d'agglomération.

Nous vous remercions de prendre note de notre opposition et vous présentons, Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux, nos salutations distinguées.

Les héritiers de feu Madame Simone Pache décédée le 29 janvier 2018,

Mme Marianne Da Re
10, Eden-Roc
1073 Savigny

Signatures



Mme Claire-Lise Pache
Ch. Des Colombaires 47
1009 Cully



M. Jean-Pierre Lienhard
Rte du Village 67
1066 Epalinges



M. Jean-François Cavin
Ch. de Leisis 52
1009 Pully



M. Jacques Lienhard
Ch. Du Grand-Bois 8
1000 Lausanne 26



- 6 MAI 2019

DENIS SULLIGER
DOCTEUR EN DROIT
AVOCAT AU BARREAU

YVES NOËL
DOCTEUR EN DROIT
PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ
LL. M. INTERNATIONAL
TAXATION (NYU NEW YORK)

MINH SON NGUYEN
DOCTEUR EN DROIT
PROFESSEUR AUX UNIVERSITÉS
DE LAUSANNE ET DE NEUCHÂTEL

CHRISTOPHE MISTELI
DOCTEUR EN DROIT
LL. M. (TÜBINGEN)
AVOCAT SPÉCIALISTE FSA EN
DROIT DES SUCCESSIONS

CYRILLE BUGNON
AVOCAT AU BARREAU
AVOCAT SPÉCIALISTE FSA EN
DROIT DE LA CONSTRUCTION
ET DE L'IMMOBILIER

PHILIPPE VOGEL
DOCTEUR EN DROIT
AVOCAT SPÉCIALISTE FSA EN
DROIT DE LA CONSTRUCTION
ET DE L'IMMOBILIER
EXPERT MARCHÉS PUBLICS
SIA-UIPIAV

LAURE DALLÈVES
AVOCATE AU BARREAU

DENIS SULLIGER
RUE DU SIMPLON 13
CASE POSTALE 1075
CH-1800 VEVEY 1
TÉL. +41 (0)21 922 00 33
FAX +41 (0)21 922 00 40
CCP 18-14013-1
ds@smn.ch

A

MUNICIPALITÉ D'EPALINGES
Route de la Croix-Blanche 25
Case postale 187
1066 EPALINGES

Vevey, le 3 mai 2018/vm

V/réf : S.Baumann/fbe
N/réf : 3944.1

Enquête publique relative à la zone réservée communale

Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux,

Me référant à votre lettre du 4 avril 2019, je vous informe n'avoir pas de remarques à formuler sur le procès-verbal de la séance de conciliation tenue le 16 janvier 2019.

Mme Rieben maintient son opposition. Elle pourrait la retirer si les parcelles 837 et 779 étaient "retirées" de la zone réservée communale.

Je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux, à l'assurance de mes sentiments distingués.


Denis Sulliger, av.



COMMUNE D'EPALINGES

Zone réservée communale

soumise à l'enquête publique du 9 juin au 8 juillet 2018

Procès-verbal de la séance de conciliation

du 16 janvier 2019 à 9h00

Liste des personnes présentes

Représentants de la commune :

M. Bernard Krattinger, Conseiller municipal en charge de l'urbanisme	BKR
M. Stefan Baumann, Chef du Service de l'urbanisme, architecture et énergie	SBA
M. Frédéric Benitez, géographe-urbaniste	FBE
Maître Amédée Kasser, avocat	AKA

Opposant(s) :

Selon liste de présence annexée

1. Introduction

Bienvenue de M. Bernard Krattinger, conseiller municipal.

Présentation succinctes des représentants de la commune.

L'art 40. de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) du 01.09.2018 mentionne :

¹ Au terme de l'enquête publique, la municipalité ou une délégation de celle-ci invite les opposants à une séance de conciliation

2. Rappel du contexte lié à l'aménagement du territoire.

M. Krattinger évoque le contexte lié à l'aménagement du territoire qui a conduit à l'établissement de la zone réservée communale.

La loi sur l'aménagement du territoire (LAT) entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014 a introduit des nouvelles dispositions visant à une utilisation mesurée du sol, une densification vers l'intérieur et la création d'un milieu bâti compact. La mise en application de ces principes au niveau cantonal est présente dans le Plan directeur cantonal (PDCn), en particulier dans la mesure A11.

Pour résumer, les territoires situés hors des centres peuvent évoluer (annuellement) à raison de 0.75% de la population recensée au 31.12.2015, jusqu'en 2036. Les territoires surdimensionnés sont recensés en comparant ce potentiel avec le potentiel théorique existant,

calculé avec les affectations en vigueur ainsi qu'en prenant comme référence une surface de 50m² par habitant selon les directives cantonales.

La commune d'Epalinges ayant été mise en quasi-totalité en zone à bâtir dès le premier PGA de 1956, il est évident que sa zone à bâtir sise hors du périmètre compact du PALM est aujourd'hui surdimensionnée.

La révision du PGA doit donc mener à un redimensionnement de la zone à bâtir. Pendant la phase d'étude, la Municipalité a décidé de créer une zone réservée sur le territoire concerné afin d'éviter que des projets ne viennent compromettre ce travail de redimensionnement. La loi permet donc aux autorités de geler les possibilités de construction. Durant cette période (5 ans, prolongeable 3 ans), la commune peut gérer cette problématique sans être mise sous pression. C'est pour cette raison que la Municipalité a décidé d'engager cette procédure au mois de février 2018.

Le périmètre d'une zone réservée peut être établi de deux manières :

- En ciblant le périmètre de la zone réservée sur un secteur d'urbanisation défini ou une/des portions(s) du territoire communal ;
- En appliquant un périmètre de la zone réservée sur l'ensemble de la zone à bâtir du territoire communal hors du périmètre compact indépendamment du statut du bâti.

La Municipalité a opté pour la deuxième solution car au moment de l'élaboration de ce projet, l'avancée des études en lien avec le redimensionnement de la zone à bâtir ne permettait pas de cibler les secteurs potentiellement dézonables.

Le plan de la zone réservée communale comporte huit exceptions. Pour sept cas, il s'agit de projets ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire et ayant été soumis à l'enquête publique avant l'enquête publique de la zone réservée. Le canton (SDT) a fait opposition à six d'entre eux en raison du surdimensionnement de la zone à bâtir de la commune d'Epalinges. Ces parcelles sont donc désormais inscrites dans des zones réservées cantonales. Un projet n'a pas fait l'objet d'une opposition du canton, il s'agit de la parcelle 913 car il s'agit d'une parcelle déjà bâtie et située à l'intérieur du territoire urbanisé. L'autre exception concerne la parcelle du PQ « La Possession-Bois-de-Ban » dont la procédure de légalisation (dès 2010) a démarré largement avant l'entrée en vigueur de la LAT (mai 2014).

En novembre 2018, la Municipalité a transmis au SDT la « vision communale », document qui consiste à présenter les intentions communales concernant le redimensionnement de la zone à bâtir. Dès le retour des déterminations du canton à ce sujet, la Municipalité envisage de réduire la portée de la zone réservée sur les secteurs où un dézonage n'est pas pertinent d'un point de vue de la localisation des parcelles en question et/ou de leurs possibilités de densification. Ceci devrait l'objet d'une enquête publique complémentaire. Dès que ce projet sera soumis à l'enquête, il sera alors possible, sur les parcelles exclues du périmètre de la zone réservée communale mise à l'enquête complémentaire, de soumettre à l'enquête publique par exemple : des extensions des bâtiments existants ou de nouvelles constructions dans les limites du Règlement du plan général d'affectation (RPGA) en vigueur. La Municipalité est consciente qu'il est nécessaire de répondre aux exigences légales, mais estime également important de défendre les intérêts des habitants.

Concernant les parcelles de Mme Rieben, une partie d'entre elles sera certainement dézonée, mais une autre pourrait être soustraite de la zone réservée communale. Ceci n'est pas encore défini précisément à ce jour.

3. Déterminations des autorités communales à propos de l'opposition en lien avec l'adoption de la zone réservée communale.

Motifs d'oppositions (ou observations)	Réponses
1. <u>Violation du principe de proportionnalité</u>	
<p>Toutes les parcelles de Mme Rieben sont colloquées en zone réservée (total de 75'369m²). Le dézonage, même temporaire, de toutes ces parcelles viole le principe de proportionnalité selon lequel la délimitation de la zone réservée doit être nécessaire et prépondérante par rapport à la gravité des effets de la mesure sur la situation de l'administré.</p>	<p>L'entier du territoire situé hors périmètre compact de la commune d'Epalinges a été inclus dans la zone réservée par principe d'égalité de traitement (hormis les parcelles faisant l'objet de procédure de demande de permis de construire en cours ou de procédure de légalisation d'un plan de quartier comme évoqué par M. Krattinger lors de la séance). Toutefois, la zone réservée communale dite « ciblée » mise à l'enquête complémentaire permettrait en principe d'exclure certaines parcelles de Mme Rieben de la zone réservée communale (parcelles déjà bâties ou situées dans le territoire urbanisé).</p>
2. <u>Changement d'affectation des parcelles de Mme Rieben</u>	
<p>L'opposante est disposée à participer à l'effort que l'on demande aux propriétaires pour que la planification d'Epalinges soit conforme au droit supérieur. Elle estime cependant que cet objectif peut être atteint sans que tous les biens-fonds dont elle est propriétaire soient colloqués en zone réservée.</p>	<p>L'avenir des parcelles de Mme Rieben sera déterminé lors de la révision du PGA, voir, pour certaines, dans le cadre de la mise à l'enquête complémentaire de la zone réservée communale.</p>
<u>Questions et/ou observations lors de la séance</u>	
<p>Me Sulliger : Souhaite discuter de deux parcelles.</p> <p>La 1^{ère} est la parcelle RF n°837. Mme Rieben souhaiterait pouvoir transformer cette maison et le rural pour pouvoir y aménager des appartements. Me Sulliger estime que la jurisprudence permet de transformer des bâtiments (rural en habitations, donc augmentation de la surface habitable), même si la parcelle est inscrite dans la zone réservée. M. Michel est déjà venu consulter le bureau technique à ce sujet, celui-ci avait émis des réserves quant à la faisabilité de ce projet.</p> <p>La 2^{ème} parcelle est la RF n°779, celle-ci est équipée et située à proximité immédiate d'un arrêt de bus. Mme Rieben souhaiterait pouvoir « sauver » ce bien-fonds.</p>	<p>M. Krattinger :</p> <p>Cette parcelle sera certainement dézonée en partie.</p> <p>La commune s'en remettra à la jurisprudence concernant la faisabilité de tout projet de transformation.</p> <p>Cette parcelle, selon la « vision communale », devrait pouvoir être retirée de la zone réservée communale. Cette proposition a été faite au SDT, nous sommes en attente des déterminations du canton à ce sujet.</p>

<p>M. Michel : D'autres parcelles de Mme Rieben seraient maintenues en zone à bâtir ?</p>	<p>M. Krattinger : En principe, d'autres parcelles pourront être maintenues en zone à bâtir, mais il est encore nécessaire de patienter puisque nous attendons le retour du canton concernant la « vision communale ». La Municipalité tente d'appliquer la politique qui pèjore le moins les habitants de la commune.</p> <p>M. Baumann ajoute que le canton donne des directives en matière de dézonage (fiches d'applications). Selon ces directives, il faudrait dézoner des petites surfaces même au sein du territoire urbanisé. La Commune souhaite appliquer une approche plus qualitative du redimensionnement de la zone à bâtir. Cependant, la zone à bâtir d'Epalinges est largement surdimensionnée. Nous attendons donc les déterminations du canton au sujet de la « vision communale ».</p>
---	---

4. Conclusion :

Les opposants prennent note des explications fournies lors de cette séance et attendent la mise à l'enquête publique complémentaire de la zone réservée pour prendre connaissance des changements concernant les parcelles propriétés de Mme Rieben.

Dans l'intervalle, un projet de transformation du rural sur la parcelle RF n°837 peut être soumis à la commune si la jurisprudence est confirmée à ce sujet.

Suite à la séance de conciliation, le PV de la séance ainsi que les réponses apportées à l'opposition seront adressés à l'opposante par l'intermédiaire de son avocat.

Un délai leur sera bien évidemment accordé pour leur permettre de faire part à la Municipalité de leurs déterminations concernant ce procès-verbal et celles relatives à leur opposition.

Epalinges, le 4 avril 2019/ FBE



Annexe : - liste de présence



Zone réservée communale

Enquête publique du 09.06.2018 au 08.07.2018

Liste de présence – Séance de conciliation du 16 janvier 2019 à 16h00 09h00

Nom	Prénom	Adresse	Signature
Rieben Schizas	Anne-Sophie	Rte du Vignoble 26, 1803 Chardonne	A.S. Rieben
Maître Sulliger	Denis	Rue du Simplon 13, 1800 Vevey	D. Sulliger
MICHEL	Pierre E.	Ch. des Tulipiers 18 1208 GENEVE	P. Michel

Swiss Real Estate
Management SA

DENIS SULLIGER
DOCTEUR EN DROIT
AVOCAT AU BARREAU

YVES NOËL
DOCTEUR EN DROIT
PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ
LL. M. INTERNATIONAL
TAXATION (NYU NEW YORK)

MINH SON NGUYEN
DOCTEUR EN DROIT
PROFESSEUR AUX UNIVERSITÉS
DE LAUSANNE ET DE NEUCHÂTEL

CHRISTOPHE MISTELI
DOCTEUR EN DROIT
LL. M. (TÜBINGEN)
AVOCAT SPÉCIALISTE FSA EN
DROIT DES SUCCESSIONS

CYRILLE BUGNON
AVOCAT AU BARREAU
AVOCAT SPÉCIALISTE FSA EN
DROIT DE LA CONSTRUCTION
ET DE L'IMMOBILIER

PHILIPPE VOGEL
DOCTEUR EN DROIT
AVOCAT SPÉCIALISTE FSA EN
DROIT DE LA CONSTRUCTION
ET DE L'IMMOBILIER
EXPERT MARCHÉS PUBLICS
SIA-UIPIAV

LAURE DALLÈVES
AVOCATE AU BARREAU

DENIS SULLIGER
RUE DU SIMPLON 13
CASE POSTALE 1075
CH-1800 VEVEY 1
TÉL. +41 (0)21 922 00 33
FAX +41 (0)21 922 00 40
CCP 18-14013-1
ds@smn.ch

REQU 10

Recommandée

MUNICIPALITÉ D'EPALINGES
Route de la Croix-Blanche 25
1066 EPALINGES

Vevey, le 9 juillet 2018/vm

3944.1

Enquête publique relative à la zone réservée communale

Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux,

Agissant au nom de Mme Anne Sophie Rieben Schizas, j'ai l'honneur de former une opposition dans le cadre de l'enquête susmentionnée.

La procédure est ouverte du 9 juin au 8 juillet 2018. Le 8 juillet étant un dimanche, le délai est de droit reporté au premier jour utile, soit au 9 juillet 2018. La présente opposition est en conséquence déposée en temps utile. Elle est signée par un conseil inscrit au tableau des avocats pratiquant dans le canton de Vaud et, en conséquence, recevable à la forme.

Madame Rieben est propriétaire des parcelles suivantes :

- 460, surface 2'886 m², estimation fiscale Fr. 361'000.-
- 677, surface 361 m², estimation fiscale Fr. 36'000.-
- 678, surface 4'734 m², estimation fiscale Fr. 1'097'000.-
- 679, surface 4'448 m², estimation fiscale Fr. 857'000.-
- 745, surface 4'992 m², estimation fiscale Fr. 4'000.-
- 741, surface 6'130 m², estimation fiscale Fr. 5'000.-
- 779, surface 5'037 m², estimation fiscale Fr. 4'200.-
- 829, surface 18'844 m², estimation fiscale Fr. 15'100.-
- 837-1 et 837-2, surface 9'575 m², estimation fiscale Fr. 228'000.-
- 838, surface 235 m², estimation fiscale Fr. 200.-
- 840, surface 729 m², estimation fiscale Fr. 700.-
- 870, surface 1'582 m², estimation fiscale Fr. 700.-
- 1902, surface 15'844 m², estimation fiscale Fr. 13'000.-

Toutes les parcelles de ma mandante seraient colloquées en zone réservée. Ainsi, Mme Rieben Schizas serait privée de la possibilité de construire (sous réserve des dépendances de peu d'importance et des possibilités prévues par l'article 3 alinéa 3 du règlement) sur une surface totale de 75'396 m².


Si Mme Rieben Schizas est consciente du fait que la Commune d'Epalinges est surdimensionnée, elle estime que le dézonage, même temporaire, de toutes ses parcelles, viole le principe de la proportionnalité selon lequel la délimitation de la zone réservée doit être nécessaire et prépondérante par rapport à la gravité des effets de la mesure sur la situation de l'administré (RUCH, Commentaire pratique LAT : planifier l'affectation, note 36 ad art. 27 LAT).

Ma mandante est disposée à participer à l'effort que l'on demande aux propriétaires pour que la planification d'Epalinges soit conforme au droit supérieur. Elle estime cependant que cet objectif peut être atteint sans que tous les biens-fonds dont elle est propriétaire soient colloqués en zone réservée.

C'est la raison pour laquelle elle sollicite, conformément à l'article 58 alinéa 1^{er} LATC, d'être entendue lors d'une séance de conciliation par la municipalité ou une délégation de celle-ci.

Vu le contenu de la présente, elle vous est adressée par pli recommandé.

Je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux, à l'assurance de mes sentiments distingués.


Denis Sulliger, av.

Annexe : plan avec la situation des parcelles concernées



COMMUNE D'EPALINGES

Zone réservée communale

soumise à l'enquête publique du 9 juin au 8 juillet 2018

Procès-verbal de la séance de conciliation

du 17 janvier 2019 à 9h00

Liste des personnes présentes

Représentants de la commune :

M. Bernard Krattinger, Conseiller municipal en charge de l'urbanisme	BKR
M. Stefan Baumann, Chef du Service de l'urbanisme, architecture et énergie	SBA
M. Frédéric Benitez, géographe-urbaniste	FBE
Maître Amédée Kasser, avocat	AKA

Opposant(s) :

Selon liste de présence annexée

Modifications du 21.06.2019, selon demande de Me Pfeiffer par courrier du 14.06.2019

1. Introduction

Bienvenue de M. Bernard Krattinger, conseiller municipal.

Présentation succincte des représentants de la commune.

L'art 40. de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) du 01.09.2018 mentionne :

¹ Au terme de l'enquête publique, la municipalité ou une délégation de celle-ci invite les opposants à une séance de conciliation

2. Rappel du contexte lié à l'aménagement du territoire.

M. Krattinger évoque le contexte lié à l'aménagement du territoire, qui a conduit à l'établissement de la zone réservée communale, notamment la mise en vigueur le 1^{er} mai 2014 de la LAT. Celle-ci est issue d'une volonté populaire visant à éviter le mitage du territoire, à favoriser le développement vers l'intérieur et à réduire les zones à bâtir excédentaires.

La zone réservée est une étape dans le processus de redimensionnement de la zone à bâtir, puisque la commune doit se conformer à la LAT et au Plan directeur cantonal (PDCn). Le nouveau PGA doit en effet être transmis au canton pour approbation au plus tard au mois de juin 2022.

La zone réservée communale a été annoncée en novembre 2017 par la publication d'un avis dans la Feuille des avis officiels (FAO). Il s'agit d'un moyen pour mener les réflexions liées à la révision du PGA sans que les autorités soient perturbées par des demandes de permis de construire qui viendraient compromettre le résultat du redimensionnement de la zone à bâtir.

Le plan de la zone réservée comporte huit exceptions. Il s'agit de sept projets ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire ayant été soumis à l'enquête publique avant l'enquête publique de la zone réservée. Le canton (SDT) a fait opposition à six d'entre eux en raison du surdimensionnement de la zone à bâtir de la commune d'Epalinges. Ces parcelles sont donc désormais inscrites dans des zones réservées cantonales. Un projet n'a pas fait l'objet d'une opposition du canton, il s'agit de la parcelle 913 (Ex. Kamprad), car il s'agit d'une parcelle déjà bâtie et située à l'intérieur du territoire urbanisé.

L'autre exception concerne la parcelle faisant l'objet du PQ « La Possession-Bois-de-Ban » dont la procédure de légalisation a démarré durant l'année 2010, donc largement avant l'entrée en vigueur de la LAT en 2014. Pour rappel, les opposants, représentés par Maître Pfeiffer, avaient fait recours contre la décision d'approbation du PQ par le Département concerné. M. Krattinger explique qu'il est inutile de revenir sur cet objet dans le cadre de la séance de conciliation relative à la zone réservée puisque le recours fait l'objet d'une procédure auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (CDAP).

En novembre 2018, la Municipalité a transmis au canton la vision communale relative au redimensionnement de la zone à bâtir. Dès le retour des déterminations du canton à ce sujet, la Municipalité envisage de réduire la portée de la zone réservée sur les secteurs où un dézonage n'est pas pertinent compte tenu de la localisation des parcelles et/ou de leurs possibilités de densification. Ceci devrait faire l'objet d'une enquête publique complémentaire. Le périmètre d'une zone réservée peut en effet être établi de deux manières :

- En ciblant le périmètre de la zone réservée sur un secteur d'urbanisation défini ou une/des portions(s) du territoire communal ;
- En appliquant un périmètre global de la zone réservée sur l'ensemble de la zone à bâtir du territoire communal indépendamment du statut du bâti.

La Municipalité, en 2017, a opté pour la deuxième solution car, au moment de l'élaboration de la zone réservée, l'avancée des études en lien avec le redimensionnement de la zone à bâtir ne permettait pas de cibler les secteurs potentiellement dézonables.

Une fois le projet de zone réservée ciblée soumis à l'enquête, il devrait être à nouveau possible, sur les parcelles exclues du périmètre de la zone réservée communale mise à l'enquête complémentaire, de déposer une demande de permis de construire pour notamment l'extension de bâtiments existants ou des nouvelles constructions. La Municipalité est consciente qu'il est nécessaire de répondre aux exigences légales, mais estime également important de défendre les intérêts des propriétaires.

M. Krattinger rappelle également le contexte concernant l'évolution démographique du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM).

Il existe en effet des dispositions en matière d'augmentation de la population hors centre (0.75% par année du 31.12.2015 au 31.12.2036) conformément à la mesure A11 du Plan directeur cantonal (PDCn).

Pour le périmètre compact, il n'y avait au départ aucune limitation au niveau de la croissance démographique pour les 15 prochaines années. Suite à la période transitoire, la Confédération a rappelé que les dispositions en la matière n'étaient pas aussi drastiques que pour les territoires situés hors centre, mais qu'il y avait aussi des limitations pour les périmètres de centre. Pour l'agglomération Lausanne-Morges, une croissance annuelle de

1.7% de la population entre 2015 et 2030 a été fixée, ce qui devrait permettre d'accueillir environ 75'810 nouveaux habitants à cet horizon.

Environ 50'000 nouveaux habitants potentiels sont recensés en tenant compte des projets en cours à l'intérieur du périmètre compact du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM). Ces projets bénéficient de ce que l'on appelle le « ticket d'entrée ». Pour les 25'000 habitants restant, l'octroi d'un ticket d'entrée devrait faire l'objet d'arbitrages puisque l'ensemble des projets annoncés par les communes correspond à une augmentation de population d'environ 120'000 habitants.

Pour Epalinges, les projets bénéficiant du « ticket d'entrée » sont : les plans de quartier (PQ) du « Cloalet », des « Planches/Montblesson », des « Orchez » (déjà construit) et du « Grand-Chemin Nord » (en construction).

Deux projets font l'objet d'une demande de plan de quartier, à savoir : le PQ « Tuileries 1 » et le PQ « Les Dailles ». Ils s'inscrivent donc dans ces 25'000 habitants restant et ne bénéficient pas du « ticket d'entrée ». Ils sont pour ainsi dire « sur le seuil » mais n'ont pas de garantie à ce jour qu'ils pourront se réaliser d'ici à 2036.

Pour les projets encore non recensés par le canton à ce jour, il est très peu probable qu'ils puissent voir le jour avant 2036.

3. Déterminations des autorités communales à propos de l'opposition en lien avec l'adoption de la zone réservée communale.

Questions posées et réponses lors de la séance de conciliation

Motif d'opposition (ou observations)	Réponses
1. Inégalité de traitement	
La parcelle 794 (PQ « La Possession/Bois-de-Ban ») n'est pas concernée par la zone réservée communale, alors que celle-ci se prêterait bien à un retour en zone agricole. Il s'agit d'une violation de l'égalité de traitement.	Cette parcelle fait l'objet d'un plan de quartier dont les démarches de légalisation ont débuté bien avant la nouvelle LAT entrée en vigueur le 1er mai 2014 (examen préalable en 2011). Cet élément est traité par la justice, il appartiendra à la CDAP de juger de la validité du « coup-parti ».
2. Une zone réservée inefficace	
Les mesures prises par la Municipalité sont inefficaces, en ne gelant pas uniformément tous les droits à bâtir hors centre, la commune d'Epalinges s'expose au risque de ne pas être en mesure de régler le problème de surdimensionnement de la zone à bâtir.	C'est au canton que reviendra la responsabilité de valider les mesures prises pour réduire la zone à bâtir. En outre, les permis délivrés avant la date de référence (31.12.2015, date utilisée pour établir le bilan du dimensionnement de la zone à bâtir) péjorent en partie la capacité d'accueil jusqu'à l'horizon 2036 (mesures A11 du PDCn) puisque des habitants sont arrivés ou arriveront après la date de référence (inertie des procédures en cours).
En n'incluant pas la parcelle 794, il sera nécessaire de déclasser définitivement tous	La Municipalité, compte tenu de l'avancée des études liées au redimensionnement de la zone

<p>les droits à bâtir des parcelles frappées par la zone réservée, et encore, cela ne sera pas suffisant. Cela oblige l'ensemble des personnes touchées par la zone réservée à sacrifier définitivement ses droits à bâtir futurs pour favoriser l'intérêt d'un seul propriétaire.</p>	<p>à bâtir (révision du PGA) et pour défendre les intérêts des propriétaires concernés, a décidé de réduire la portée de la zone réservée. La commune envisage en effet de modifier la zone réservée lors d'une mise à l'enquête complémentaire. Le périmètre de la zone réservée serait donc réduit afin de supprimer les parcelles pour lesquelles un dézonage ne serait pas pertinent. On parle dès lors d'une zone réservée ciblée en lieu et place de la zone réservée mise à l'enquête en juin-juillet 2018.</p>
--	--

Questions/réponses et/ou observations lors de la séance

<p>M. Chassang : Informe qu'il est propriétaire d'une villa au ch. des Orchez et qu'il ne comprend pas pourquoi on interdit toute construction sur son terrain, à quoi cela peut-il servir ?</p> <p>Il y a 17 ans lorsqu'il est arrivé à Epalinges, il s'agissait d'un petit village champêtre. Depuis, il y a eu une grosse croissance démographique qui péjore la qualité de vie, notamment par l'augmentation du trafic.</p> <p>Me Pfeiffer : Remercie M. Krattinger pour son exposé de 30 minutes qui lui fait penser qu'il s'agit d'une séance d'information et non d'une séance conciliation. Il souligne que les opposants veulent une zone réservée qui remplisse son but. Lors de la séance d'information publique du mois de juin 2018 dans le cadre de l'enquête publique de la zone réservée, les chiffres évoqués faisaient état d'une capacité d'accueil de 352 nouveaux habitants jusqu'en 2036 d'un potentiel d'évolution possible jusqu'en 2036 de 352 personnes (0.75% de croissance annuelle par rapport à la population au 31.12.2015) et il s'avère que ce chiffre est déjà réduit à 294 en prenant en compte la population au 31.12.2016. Ce chiffre constitue la réserve maximale, au demeurant déjà largement dépassée compte tenu des permis délivrés depuis le</p>	<p>M. Krattinger : Comme déjà expliqué, la Municipalité a opté pour la mise en place d'une zone réservée dite « globale » dans un premier temps. L'enquête complémentaire permettra éventuellement de cibler les secteurs pertinents d'un point de vue du dézonage et permettra peut-être de retirer cette parcelle de la zone réservée. Pour rappel, il s'agit d'une mesure provisoire (valable 5 ans, prolongeable 3 ans).</p> <p>La Municipalité est bien consciente de l'évolution démographique de la commune. C'est pour cela qu'elle anticipe ces problématiques. Le plan directeur de mobilité contient d'ailleurs des mesures pour réduire le trafic de transit. (Les discussions portant sur des aspects liés à la mobilité ne concernent pas directement la zone réservée et ne sont pas développés davantage)</p> <p>M. Krattinger : Rappel que la séance de conciliation permet à la Municipalité d'entendre les opposants... la zone réservée dite « ciblée » démontre d'ailleurs que la Municipalité a pris en considération les oppositions formulées lors de la mise à l'enquête.</p>
--	--

<p>1^{er} janvier 2016 permettant d'accueillir 445 nouveaux habitants (cf. page 4 de l'opposition du 5 juillet 2018). Dès lors, avec le PQ « La Possession/Bois-de-Ban », il ne resterait plus que 44 habitants jusqu'en 2036...</p> <p>Il ne partage pas la même vision des choses concernant l'expression du « coup-parti » pour ce PQ car s'il avait été adopté avant et qu'un permis avait été mis à l'enquête, il aurait reçu une opposition soit de la commune soit du canton comme c'est le cas pour les demandes de permis de construire qui ont été bloquées récemment</p> <p>Enfin, il estime que la zone réservée est inefficace, car, comme le mentionne un arrêt récent de la CDAP, la zone réservée doit être générale ou ciblée. Hors, la zone réservée d'Epalinges n'est ni l'un ni l'autre en raison des exceptions présentes sur le plan, notamment la parcelle la plus problématique (env. 250 nouveaux habitants) qui n'est même pas dans la zone réservée dite « générale ».</p> <p>Mme Bétrix : Mais le PQ « Les Orchez » est intégré à la zone réservée...</p> <p>Les propriétaires des villas doivent aussi être pris en considération dans le principe de la bonne foi. Ils sont tous bloqués alors qu'ils pourraient peut-être densifier leur bien-fonds.</p> <p>Me Pfeiffer : La commune aurait dû de toute manière refuser le permis à un moment ou un autre.</p> <p>Evoque une incompréhension pour les propriétaires qui doivent supporter un sacrifice majeur car la Municipalité laisse</p>	<p>Par rapport à la situation liée au « coup parti », il est probable que le quartier serait construit à ce jour si la planification était entrée en force, à l'instar du PQ « Les Orchez » qui a été accepté il y a quelques années car il y a eu moins d'oppositions.</p> <p>Me Kasser : Estime que la supposition du refus du permis pour des constructions sur le secteur concerné par le PQ « La Possession/Bois-de-Ban » en cas d'enquête publique est hâtive...Il s'agit d'une problématique différente. Le SDT peut bien évidemment changer d'avis, mais il s'agit d'une démarche assez récente. La Municipalité doit respecter plusieurs principes, dont le principe de la bonne foi qui lui interdit d'adopter un comportement contradictoire à l'égard des propriétaires. L'égalité de traitement s'applique lorsque les situations sont identiques, hors, le PQ « Le Possession/Bois-de-Ban » fait l'objet d'une situation particulière.</p> <p>M. Krattinger : Oui, mais il est déjà construit.</p> <p>Les parcelles qui seraient soustraites de la zone réservée et la parcelle du PQ « La Possession/Bois-de-Ban » seront traitées de manière identiques.</p> <p>Me Kasser : Le PQ a quand même été accepté par le Conseil communal.</p> <p>M. Krattinger : De plus, la justice a rejeté la demande d'effet suspensif en raison de la zone réservée sollicitée par les opposants.</p> <p>La Municipalité mène justement une démarche que vise à ne pas geler les possibilités de construire pour les propriétaires de parcelles</p>
---	--

<p>passer un PQ qui « mangera » pratiquement tout le solde de croissance de la population disponible pour les 15 prochaines années.</p> <p>Au vu de ce constat, se demande si la Municipalité n'aurait pas des accords particuliers avec le propriétaire de la parcelle concernée par le PQ « La Possession/Bois-de-Ban »...</p> <p>Mme Bétrix : La LAT dit clairement que tout ce qui dépasse les besoins à 15 ans doit être dézoné. Le canton a fixé l'horizon de planification à 2036. La commune n'a le droit qu'à 294 habitants, le solde est pratiquement épuisé.</p> <p>La parcelle concernée par le PQ « La Possession/Bois-de-Ban » est un des seuls terrains encore cultivés à Epalinges et le canton demande de vérifier quels terrains peuvent revenir à la zone agricole dans le cadre du redimensionnement des zones à bâtir.</p> <p>Me Pfeiffer : Estime que l'absence de dialogue crée une situation malheureuse et que cela engendrera une prise de décision par les tribunaux.</p> <p>La demande est d'intégrer la parcelle concernée par le PQ « La Possession/Bois-de-Ban » à la nouvelle zone réservée lors de l'enquête publique complémentaire.</p> <p>Mme Regli : a deux remarques à formuler : 1 : Redimensionnement de la zone à bâtir, comment est géré la problématique ? 2 : Quels sont les critères pour le dézonage et la zone réservée ciblée ?</p>	<p>déjà bâties ou qui possèdent des possibilités de densification notamment dans le cadre d'une mise à l'enquête complémentaire d'une zone réservée « ciblée ».</p> <p>Bien évidemment que non.</p> <p>M. Krattinger : Ceci démontre que la méthode cantonale est absurde car elle se base uniquement sur des éléments quantitatifs.</p> <p>D'autres secteurs étaient aussi exploités avant d'être bâtis sur Epalinges. Il est illusoire de garder des terrains agricoles dans une commune périurbaine comme Epalinges. Pour l'anecdote, en 1956, la commune a inscrit tout son territoire en zone à bâtir. Le canton a ensuite exigé en 1985 (2^{ème} PGA) de réaffecter un secteur en zone agricole.</p> <p>Me Kasser : Demande à quel dialogue exactement est-il fait référence. Quel est la demande de Me Pfeiffer ?</p> <p>Cette demande ne peut pas être prise en considération car le principe de la bonne foi doit être traité bien au-delà de l'égalité de traitement.</p> <p>M. Krattinger : 1 : Cette démarche n'est pas menée de gaieté de cœur, elle est obligatoire pour beaucoup de communes. Dans la proposition que la commune a fait au canton, la Municipalité aurait pu respecter intégralement les exigences en matière de redimensionnement de la zone à bâtir et dézoner tous les secteurs non bâtis quelles que soient leur localisation et leur surface. Toutefois, pour tenir compte des intérêts des propriétaires, et compte tenu des particularités des secteurs déjà urbanisés, la Municipalité a opté pour un redimensionnement adapté d'une part aux exigences légales et d'autre part aux</p>
---	--

	<p>caractéristiques du territoire d'Epalinges, commune périurbaine de l'agglomération Lausanne-Morges.</p> <p>2 : Les critères sont basés sur la situation des secteurs concernés, l'environnement a proximité (bâti ou non), l'utilisation actuelle du sol, la proximité des transports publics, les qualités paysagères, les couloirs de faune, etc., ainsi que sur le plan directeur cantonal (PDCn) et d'autres directives cantonales, notamment les fiches d'application disponibles à cette adresse : https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/amenagement-du-territoire/outils-pour-amenager-le-territoire/fiches-dapplication/</p>
--	---

4. Conclusion :

Suite à la séance de conciliation, le PV de la séance ainsi que les réponses apportées à l'opposition seront adressés au représentant des opposants. Un délai lui sera accordé pour lui permettre de faire part à la Municipalité des déterminations de ses clients concernant ce procès-verbal et celles relatives à leur opposition.

Epalinges, le 30 avril 2019/ FBE



Annexe : - liste de présence

Laurent Pfeiffer

Docteur en droit
Avocat au Barreau

Tél +41 21 312 69 22

Fax +41 21 312 69 21

laurent.pfeiffer@rsbplegal.ch

RECOMMANDE

Administration communale
d'Epalinges
Route de la Croix-Blanche 25
1066 Epalinges

REQU le

05 JUL 2018

Lausanne, le 5 juillet 2018/sh

Opposition Pierre BETRIX et consorts c/ les plan et règlement instaurant une zone réservée sur le territoire communal

Monsieur le Syndic, Messieurs les Conseillers municipaux,

Agissant au nom des opposants cités Bétrix et consorts, je vous prie de trouver sous ce pli une **opposition** aux plan et règlement cités en titre.

J'adresse copie de la présente à Me Amédée Kasser, conseil usuel du Conseil communal d'Epalinges.

J'attire votre attention sur la **requête de tenue d'une séance de conciliation** contenue dans l'opposition.

Je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, Messieurs les Conseillers municipaux, à l'assurance de mes sentiments distingués.


Laurent Pfeiffer, av.

Annexe : ment.

RSBP legal

Avenue d'Ouchy 14
Case postale 1290
1001 Lausanne | Suisse

Sur rendez-vous :
Rue du Quai 1
1820 Montreux | Suisse

www.rsbplegal.ch

Philippe Reymond

Docteur en droit
Avocat au Barreau
LL.M. en droit européen
LL.M. Harvard
Ancien juge fédéral suppléant

Nicolas Saviaux

Docteur en droit
Avocat au Barreau

Pierre-Yves Baumann

Docteur en droit
Avocat au Barreau

Malek Buffat Reymond

Docteur en droit
Avocate au Barreau
LL.M. en droit européen

Sophie Beroud

Avocate au Barreau

Laurent Buttigz

Docteur en droit
Avocat au Barreau

Laurent Pfeiffer

Docteur en droit
Avocat au Barreau

RSBP | legal

Philippe Reymond
Nicolas Saviaux
Pierre-Yves Baumann
Malek Buffat Reymond
Laurent Buttica
Sophie Beroud
Laurent Pfeiffer

OPPOSITION

formée par

1. Elisabeth et Pierre BÉTRIX,
2. Sylvia BALLY,
3. Caroline et Philippe BÄNNINGER,
4. Ursula et Rainer BIELINSKI,
5. Fabienne BOURDIN,
6. Nicole et Philippe CAMPICHE,
7. Guy CHASSANG,
8. Marie-José et Pierre-Alain CHAUVY,
9. Marliana et Ernest DEMUTH,
10. Noémie NEUMANN DONEGANI et Michel DONEGANI,
11. Cécile et Damien DOUCHET,
12. André EQUEY,
13. Robert FAVRE,
14. Arianne FOURNIER-GONTHIER et Yvan FOURNIER,
15. Nicole et Etienne GAULIS,
16. Willy GERTSEN,
17. Nadia et Claudio GUERRIERI,
18. Chantal et Carole IFFLAND,
19. Séverine et Nicolas JOURDAIN,
20. Gabrielle KLAUS,
21. Pierre-Alain LIENHARD,
22. Andrea et Sanjiv LUTHER-SCHMIDT,
23. Claudia et Roberto MARRA,
24. Claude MATTHEY,
25. Vlasta et Christophe MERCIER,
26. Françoise et Jean-Jacques MERMIER,
27. Hélène et Jean-Jacques MIAUTON,
28. Alexandra et Gazmend NURA-MOSER,

29. Giuseppina et Stephen PEDGRIFT,
30. Sylvie et Julian PIDOUX,
31. Marianne et Freddy RADTKE,
32. Eugenia et Giorgio RAUCCIO,
33. Emanuele RAVANO,
34. Angela Regli et Luca REGLI et Maria Cristina DONATI-REGLI,
35. Ariane et Christian SCHEIDEGGER,
36. Marc SCHELLING,
37. Alexandre SCHNEITER et Assunta SICILIANO
38. Jesica STALDER-MAZZA et Peter STALDER,
39. Marylène et Alain STAUB,
40. Pierre TAYMANS,
41. Walter THOMA,
42. Elisabeth et Bernard THORENS,
43. Erna TSCHOPP,
44. Brigitte et Jan VON SCHINKEL,
45. Najat et Karim ZEIN,
46. Jean-Philippe ZUBER,

domiciliés à 1066 Epalinges,

dont le conseil est l'avocat Laurent Pfeiffer, avenue d'Ouchy 14, case postale 1290, 1001 Lausanne,

ci-après : les recourants

contre

La création d'une zone réservée communale, enquête publique du 9 juin 2018 au 8 juillet 2018.

RECEVABILITE

Agissant aux noms des opposants cités ci-dessus, comme en attestent les procurations ci-jointes et celles qui vous parviendront sous pli séparé, je forme **opposition** au plan et règlement instaurant une zone réservée communale.

La zone réservée d'Epalinges est mise à l'enquête du 9 juin au 8 juillet 2018. La présente opposition est par conséquent déposée en temps utile.

* * *

MOYENS

Il ressort à la fois du rapport établi par l'urbaniste mandaté (ci-après : Rapport 47 OAT) et de la séance d'information publique, du 14 juin 2018, que la commune a opté pour la création d'une zone réservée dite de « *périmètre global* » car elle entend englober toutes les zones constructibles sises hors du périmètre compact d'agglomération¹. La Commune a opté pour cette méthode afin de respecter, selon elle, l'égalité de traitement. Or, il n'en est rien.

A. Inégalité de traitement

La zone réservée communale n'englobe pas toutes les zones à bâtir situées hors du périmètre compact d'agglomération. Il manque treize parcelles. Sur ces treize parcelles, douze sont déjà frappées – ou seront prochainement frappées – d'un gel des possibilités de bâtir requis par le canton (parcelles n° 823, 1537, 1538, 1539, 2882, 397, 766, 859, 913, 1073, 1080 et 1562). Pour ces douze parcelles, la zone réservée communale n'est donc en effet pas nécessaire.

Il reste par conséquent une seule parcelle située hors du périmètre compact d'agglomération qui n'est frappée ni d'une zone réservée communale, ni d'une zone réservée cantonale. Il s'agit de l'immense parcelle n° 794 (25'375 m²) non

¹ En sus du périmètre du plan spécial à légaliser n° 22 « A Florimont », situé dans le périmètre compact, et dont il ne sera pas question dans la présente opposition.

bâtie et propriété de Sodepal SA. Sur cette parcelle, la Municipalité entend faire passer à tout prix un plan de quartier permettant d'accueillir quelque 250 nouveaux habitants, alors même qu'elle se prêterait particulièrement bien à un retour en zone agricole compte tenu de la qualité de ses terres actuellement cultivées.

Or, aucun motif légal ne s'oppose à englober cette parcelle dans la zone réservée.

L'exclusion de cette seule parcelle de la zone réservée constitue une violation de l'égalité de traitement. Ce d'autant plus qu'elle contraindra le reste des propriétaires frappés par la zone réservée à des sacrifices disproportionnés, comme exposé ci-dessous.

B. Une zone réservée inefficace

La décision de la Municipalité est d'autant moins compréhensible que les mesures qu'elle entend prendre sont insuffisantes. En effet, il ressort du Rapport 47 OAT que la population au moment du bilan (décembre 2015) était de 2'235 habitants et que cette population ne devra pas dépasser 2'587 habitants en décembre 2036. Le potentiel de croissance des hauts d'Epalinges est donc de 352 nouveaux habitants d'ici 2036.

Or, aujourd'hui, ce ne sont pas 352 habitants qui peuvent être accueillis, mais 2'384. Le surdimensionnement est donc très important.

Ces chiffres, déjà préoccupant en soi, **ne reflètent pourtant pas encore la réalité** que le Rapport 47 OAT se garde bien de dévoiler :

- En décembre 2016, la population des hauts d'Epalinges était déjà passée à 2'293 habitants, le potentiel de croissance à cette date n'était donc plus que de 294 habitants (2'587 - 2'293) ;
- En outre, lors de la séance d'information publique, il a été confirmé que depuis le 1^{er} janvier 2016, et jusqu'au début de l'enquête publique de la présente zone réservée, le nombre de permis de construire délivré par la Municipalité permettait d'accueillir quelques 445 nouveaux habitants !

En ne gelant pas uniformément tous les droits à bâtir hors centre, la Commune d'Epalinges s'exposera aux **conséquences** suivantes :

- La zone réservée communale ne sera pas en mesure de régler le problème du surdimensionnement ;

- La Municipalité n'aura d'autre choix que de confirmer le déclassement des droits à bâtir de tous les propriétaires touchés par la zone réservée ;
- La Commune se privera de toute marge de négociation avec le Canton lorsqu'il s'agira d'adopter un nouveau Plan général d'affectation ;
- Ces conséquences sont d'autant plus certaines que le bilan de réserves à bâtir établi par le Service du développement territorial est entaché de nombreuses erreurs de calculs. Celles-ci viendront encore aggraver la problématique. Exemple notable : le potentiel de développement des parcelles n° 898, 961, 974 et 1086 est comptabilisé comme si ces parcelles étaient affectées en « zone d'habitation de très faible densité » avec un CUS/IUS de 0.25, alors qu'en réalité elles forment le PPA « Les Orchez » qui va accueillir 203 habitants !
- La Commune n'aura donc d'autre choix que de déclasser définitivement tous les droits à bâtir des parcelles frappées par la zone réservée. Et encore, cela ne sera pas suffisant !

Il existe pourtant une **solution** cohérente qui permet d'éviter d'en arriver à cet extrême. Il est en effet indispensable d'intégrer toutes les parcelles situées hors du périmètre centre dans la zone réservée. Car en autorisant le développement anticipé des terres cultivées sur la parcelle n° 794 (Possession Bois de Ban), la commune se prive de toute marge de manœuvre ultérieure. Elle oblige l'ensemble des personnes touchées par la zone réservée à sacrifier définitivement ses droits à bâtir futurs pour favoriser l'intérêt d'un seul propriétaire.

La jurisprudence est pourtant claire, le fait qu'un plan de quartier soit en cours d'élaboration ne s'oppose pas à une mise en zone réservée du périmètre concerné.

C. Conclusion

Au vu de ce qui précède, la zone réservée telle que mise à l'enquête est contraire à la législation applicable en droit de l'aménagement et du territoire et, en particulier, à l'art. 46 LATC. Elle est inefficace, disproportionnée et contraire à l'égalité de traitement. Elle prive des centaines de propriétaires de toute perspective de développement de leurs parcelles pour n'en favoriser qu'un seul sans aucun motif légitime.

Mes mandants **s'opposent** par conséquent à la zone réservée. Elle doit englober l'entier des zones à bâtir situées hors du périmètre compact d'agglomération, sans exceptions.

Mes mandants demandent d'ores et déjà la **tenue d'une séance de conciliation**.
A cet effet, je requiers que votre greffe prenne contact avec mon Etude, lors de la
convocation, laquelle s'assurera de mes disponibilités.

Lausanne, le 5 juillet 2018

Pour les opposants :


Laurent Pfeiffer, av.

Laurent Pfeiffer

Docteur en droit
Avocat au Barreau

Tél +41 21 312 69 22

Fax +41 21 312 69 21

laurent.pfeiffer@rsbplegal.ch

RECOMMANDE

Administration communale
d'Epalinges
Route de la Croix-Blanche 25
1066 Epalinges

Lausanne, le 9 juillet 2018/sh

Opposition Pierre BETRIX et consorts c/ les plan et règlement instaurant une zone réservée sur le territoire communal

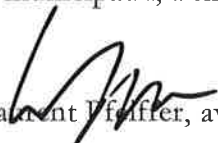
Monsieur le Syndic, Messieurs les Conseillers municipaux,

Continuant d'agir au nom des opposants Bétrix et consorts, je reviens sur l'opposition formée par ceux-ci le 5 juillet 2018 et vous informe que M. Claude Forney se rallie intégralement à celle-ci en formant, à son tour, opposition.

Par ailleurs, veuillez prendre note du fait que Mme Assunta Siciliano retire son opposition.

J'adresse copie de la présente à Me Amédée Kasser, pour son information.

Veuillez agréer, Monsieur le Syndic, Messieurs les Conseillers municipaux, l'expression de ma considération distinguée.


Laurent Pfeiffer, av.

RSBP legal
Avenue d'Ouchy 14
Case postale 1290
1001 Lausanne | Suisse

Sur rendez-vous :
Rue du Quai 1
1820 Montreux | Suisse

www.rsbplegal.ch

Philippe Reymond
Docteur en droit
Avocat au Barreau
LL.M. en droit européen
LL.M. Harvard
Ancien juge fédéral suppléant

Nicolas Saviaux
Docteur en droit
Avocat au Barreau

Pierre-Yves Baumann
Docteur en droit
Avocat au Barreau

Malek Buffat Reymond
Docteur en droit
Avocate au Barreau
LL.M. en droit européen

Sophie Beroud
Avocate au Barreau

Laurent Buttica
Docteur en droit
Avocat au Barreau

Laurent Pfeiffer
Docteur en droit
Avocat au Barreau

AVOPARTNER VAUD

LAURENT SCHULER

AVOCAT

SPECIALISTE FSA DROIT DE LA
CONSTRUCTION ET DE
L'IMMOBILIER

SPECIALISTE FSA DROIT DE LA
FAMILLE

ANCIEN VICE-PRESIDENT DU
TRIBUNAL DE PRUD'HOMMES DE
L'ADMINISTRATION CANTONALE

SCHULER@AVOPARTNER.CH

PIERRE-YVES BRANDT
AVOCAT

BENOÎT MORZIER
AVOCAT

ANNE-REBECCA BULA
AVOCATE

VINCENT DELALOYE
AVOCAT

PHILIPPE-EDOUARD JOURNOT
AVOCAT HONORAIRE

ADRESSE DE CORRESPONDANCE
RUE DU PETIT-CHENE 18 - CP 5111
1002 LAUSANNE
T. +41 (0)21 312 29 04/05
F. +41 (0)21 323 42 28
ETUDEV@AVOPARTNER.CH

ETUDES SECONDAIRES
AIGLE | LA TOUR-DE-PEILZ | CULLY
GENEVE

AVOPARTNER FRIBOURG

JEAN-YVES HAUSER
AVOCAT | RECHTSANWALT

CHRISTOPH JOLLER
RECHTSANWALT | AVOCAT

LUC ESSEIVA
AVOCAT | RECHTSANWALT

PIERRE MORET
AVOCAT | RECHTSANWALT

BENOÎT MORZIER
AVOCAT | RECHTSANWALT

ADRESSE DE CORRESPONDANCE
AV. TIVOLI 3 - CP 768
1701 FRIBOURG
T. +41 (0)26 347 41 41
F. +41 (0)26 347 41 40
ETUDE@AVOPARTNER.CH

ETUDES SECONDAIRES
BULLE | ROMONT | ZURICH

AVOPARTNER.CH

RECOMMANDE

Commune d'Epalinges

Case postale 187

1066 EPALINGES

Lausanne, le 9 octobre 2019/nh

Zone réservée communale, séance de conciliation du 23 janvier 2019

Monsieur le Syndic, Mesdames, Messieurs les Conseillers municipaux,

Dans le délai que vous avez aimablement prolongé, je me détermine comme suit sur le procès-verbal de la séance de conciliation du 23 janvier 2019 :

- Ad chiffre 3.1

Ce qu'il y a de tout à fait particulier dans cette affaire, c'est que le Service du développement territorial, dans son examen préalable du 23 mars 2003, indiquait à la Commune que le concept du plan « Les Oches » devait avoir au minimum un coefficient d'utilisation du sol de 0.4.

Plus tard, il était demandé à la Commune d'augmenter encore l'indice d'utilisation du sol afin qu'il vise à s'approcher d'un IUS de 0.6. La Commune proposait en effet de maintenir de 0.45 à 0.48, ce qui n'était pas considéré par le Service du développement territorial comme une réponse suffisante. Vous trouverez, en annexe, une copie du rapport établi le 23 septembre 2003 par le Service de

l'aménagement du territoire et de celui du 27 novembre 2012 établi par le Service du développement territorial.

- Vous savez également que c'est la Commune d'Epalinges qui a refusé d'augmenter l'indice d'utilisation du sol du projet, voulant maintenir à 0.48 au maximum. Cet élément apparaît dans le préavis municipal 1/2005 concernant la révision du PGA.

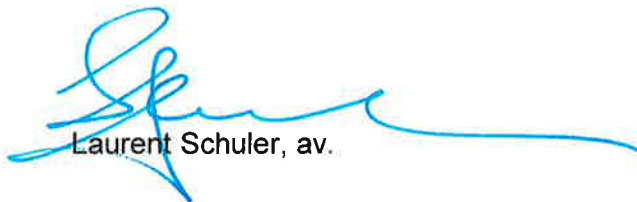
- Dans ces circonstances, il apparaît que c'est en raison d'une différence de vue entre les autorités communales et le Service du développement territorial, à l'époque, que le projet de plan de quartier « Les Oches » n'a pas pu avancer. Ceci étant, les propriétaires ont interpellé la Commune avant la votation concernant la modification de la loi sur l'aménagement du territoire pour reprendre les discussions. Dès lors, les opposants n'ont pas à subir ce jour les atermoiements de ce projet en raison d'une position de la Municipalité qui n'était pas conforme avec les attentes du Service du développement territorial.

- S'agissant du point 3.2, il y a lieu de relever que le fait de classer en zone réservée le périmètre du plan de quartier « Les Oches » crée précisément un mitage du territoire avec une zone inconstruite au milieu de la parcelle communale. Cette manière d'agir est absurde au regard des exigences de la loi sur l'aménagement du territoire, et en particulier des objectifs d'aménagement de l'article 3 LAT.

Mes clients maintiennent ainsi leur opposition et vous invitent à renoncer à l'instauration d'une zone réservée sur leurs parcelles.

J'adresse une copie de la présente, ainsi que de ses annexes, à Me Diserens.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames, Messieurs les Conseillers municipaux, l'expression de mes sentiments distingués.


Laurent Schuler, av.

Annexes : mentionnées



**Kellerhals
Carrard**

RECU

16 AOÛT 2019

RECOMMANDÉ

Municipalité d'Épalinges
Route de la Croix-Blanche 25
Case postale 187
1066 Epalinges

Jean-Christophe Diserens

Avocat
Inscrit au registre cantonal vaudois des avocats

Ligne directe: +41 58 200 33 52
jean-christophe.diserens@kellerhals-carrard.ch

Lausanne, le 15 août 2019

JCD/107396/iro

**Création d'une zone réservée communale (art. 46 LATC) –
Communauté héréditaire de feu Lina Diserens – parcelle n° 716**

Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux,

Agissant au nom de la Communauté héréditaire de feu Lina Diserens et donnant suite à votre interpellation, je vous confirme que mes mandants souhaitent qu'il soit formellement statué sur l'opposition qu'ils ont formulée à la création d'une zone réservée communale, et se réfèrent à cet égard aux arguments développés dans le courrier qui vous a été adressé le 6 juillet 2018. Ils se réfèrent également au développement complémentaire présenté le 12 juillet écoulé ensuite de la communication du procès-verbal de la séance du 23 janvier 2019. Ils confirment enfin leur position relative à la notion du « coup parti », et contestent à cet égard la présentation qui en est faite dans votre courrier du 5 août dernier. Ils rappellent à cet égard que c'est à la demande de la Municipalité d'Épalinges, et sous le contrôle de celle-ci, que d'importantes démarches ont été entreprises dès le début des années 2000 dans le cadre du mandat qui avait alors été donné au bureau GEA Vallotton, qui a généré des frais considérables, avant qu'ils ne recourent aux services du bureau Esplanade Aménagements SA. L'argument qui leur est aujourd'hui opposé du retard pris à présenter un projet ne paraît pas recevable. Ils ne sont en effet en rien responsables de l'incertitude qui a régné pendant plusieurs années sur les principes qui devaient présider à la planification du secteur concerné. Ils persistent à cet égard à considérer que rien ne justifie que le secteur « Les Oches » fasse l'objet d'un traitement différent de celui de « La Possession ». Il n'y a en effet aucune cohérence dans une distinction qui génère une inégalité de traitement inacceptable.

J'adresse une copie de la présente à Me Schuler pour son information.

Veillez croire, Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux, à l'assurance de ma considération distinguée.


Jean-Christophe Diserens, av.



COMMUNE D'EPALINGES

Zone réservée communale

soumise à l'enquête publique du 9 juin au 8 juillet 2018

Procès-verbal de la séance de conciliation

du 23 janvier 2019 à 16h00

Liste des personnes présentes

Représentants de la commune :

M. Bernard Krattinger, Conseiller municipal en charge de l'urbanisme	BKR
M. Stefan Baumann, Chef du Service de l'urbanisme, architecture et énergie	SBA
M. Frédéric Benitez, géographe-urbaniste	FBE
Maître Amédée Kasser, avocat	AKA

Opposant(s) :

Selon liste de présence annexée

1. Introduction

Bienvenue de M. Bernard Krattinger, conseiller municipal.

Présentation succincte des représentants de la commune.

L'art 40. de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) du 01.09.2018 mentionne :

¹ Au terme de l'enquête publique, la municipalité ou une délégation de celle-ci invite les opposants à une séance de conciliation.

2. Rappel du contexte lié à l'aménagement du territoire.

M. Krattinger évoque le contexte lié à l'aménagement du territoire qui a conduit à l'établissement de la zone réservée communale.

La loi sur l'aménagement du territoire (LAT) entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014 a introduit des nouvelles dispositions visant à une utilisation mesurée du sol, une densification vers l'intérieur et la création d'un milieu bâti compact. La mise en application de ces principes au niveau cantonal est régie par le Plan directeur cantonal (PDCn), en particulier par la mesure A11.

En résumé, les territoires situés hors des centres peuvent évoluer (annuellement) à raison de 0.75% de la population recensée au 31.12.2015, jusqu'en 2036. Les territoires surdimensionnés sont recensés en comparant ce potentiel avec le potentiel théorique

existant, calculé avec les affectations en vigueur ainsi qu'en prenant comme référence une surface de 50m² par habitant, conformément aux directives cantonales.

Le territoire de la commune d'Epalinges ayant été légalisé en quasi-totalité en zone à bâtir dès le premier PGA de 1956, il est évident que la zone à bâtir sise hors du périmètre compact du PALM est aujourd'hui surdimensionnée.

La révision du PGA doit donc permettre d'effectuer un redimensionnement de la zone à bâtir. Pendant la phase d'étude, la Municipalité a décidé de créer une zone réservée sur le territoire concerné afin d'éviter que des projets ne viennent compromettre ce travail de redimensionnement. La loi permet donc aux autorités de geler les possibilités de construction. Durant cette période (5 ans, prolongeable 3 ans (art. 46 LATC)), la commune peut gérer cette problématique sans être mise sous pression. C'est pour cette raison que la Municipalité a décidée, début 2018, d'engager cette procédure.

En novembre 2018, la Municipalité a transmis au canton la « vision communale » relative au redimensionnement de la zone à bâtir. Dès le retour des déterminations du canton à ce sujet, la Municipalité envisage de réduire la portée de la zone réservée dans les secteurs pour lesquels un dézonage n'est pas jugé pertinent compte tenu de la localisation des parcelles et/ou de leurs possibilités de densification. Ceci devrait donc faire l'objet d'une enquête publique complémentaire. Le périmètre d'une zone réservée peut en effet être établi de deux manières :

- En ciblant le périmètre de la zone réservée sur un secteur d'urbanisation défini ou une/des portions(s) du territoire communal ;
- En appliquant un périmètre global de la zone réservée sur l'ensemble de la zone à bâtir du territoire communal indépendamment du statut du bâti.

En 2017, la Municipalité a opté pour la deuxième solution, car au moment de l'élaboration de la zone réservée, l'avancée des études en lien avec le redimensionnement de la zone à bâtir ne permettait pas de cibler les secteurs potentiellement dézonables.

Une fois le projet de zone réservée ciblée soumis à l'enquête, il devrait être à nouveau possible, sur les parcelles exclues du périmètre de la zone réservée communale mise à l'enquête complémentaire, de déposer une demande de permis de construire pour notamment l'extension de bâtiments existants ou des nouvelles constructions, dans les limites du Règlement du plan général d'affectation (RPGA) en vigueur. La Municipalité est consciente qu'il est nécessaire de répondre aux exigences légales, mais estime également important de défendre les intérêts des propriétaires.

3. Déterminations des autorités communales à propos des oppositions en lien avec l'adoption de la zone réservée communale.

Opposition de Maître Schuller, pour le compte de MM. Perlingieri

Les oppositions (ou observations) et les questions ci-dessous sont classées dans l'ordre des thèmes du courrier d'opposition

Motifs d'oppositions (ou observations)	Réponses
1. <u>Violation du principe de l'égalité de traitement</u>	
<p>Le secteur « Les Oches » est inclus dans la zone réservée bien qu'il ait fait l'objet d'une procédure de légalisation depuis l'année 2003. Au contraire, le secteur voisin « La Possession/Bois-de-Ban » n'est pas inclus dans la zone réservée.</p>	<p>Avant le PGA de 2005, le secteur des plans spéciaux à légaliser comprenait dans un seul et unique périmètre les secteurs « Les Oches » ainsi que « La Possession/Bois-de-Ban ». Le PGA de 2005 a introduit une distinction entre ces deux secteurs :</p> <p><i>« Une distinction a d'autre part été faite entre le secteur « Les Oches » et celui de « La Possession » afin de tenir compte des caractéristiques propres de chacune de ces entités territoriales. Cette prise en compte du foncier existant, des richesses et des spécificités de chaque secteur sera identique pour les autres zones à développer par plans spéciaux »</i> (art 3.2 du 47 OAT accompagnant le PGA de 2005).</p> <p>Cette distinction entre le secteur « Les Oches » et celui de « La Possession/Bois-de-Ban » explique la distinction mentionnée sur le PGA par les chiffres « 21 A » pour « La Possession/Bois-de-Ban » et « 31 » pour « Les Oches ». L'absence d'une référence « A » ou « B » en regard du chiffre « 31 » pour « Les Oches » est pour sa part due aux attermolements de certains propriétaires de parcelles sises dans le secteur « Les Oches » lors de l'élaboration du Plan directeur localisé (PDL) « Secteurs La Possession et Les Oches ». Compte tenu des incertitudes quant à l'issue des démarches liées à ce PDL et de l'absence d'accord concernant cet objet entre propriétaires du secteur « Les Oches », la Municipalité en fonction à l'époque a jugé opportun de séparer, dans le PGA, le périmètre « La Possession et Les Oches » en deux secteurs distincts. Des études ont ensuite été effectuées pour le secteur de « La Possession/Bois-de-Ban » qui ont fait l'objet d'un examen préalable au SDT en 2011, soit largement avant l'entrée en vigueur de la LAT révisée le 1er mai 2014. Le développement du secteur « Les Oches » n'ayant fait l'objet d'études que plus tardivement, le SDT avait notifié à la commune au mois de mars 2014 qu'il n'entrerait pas en matière pour le</p>

	<p>développement de ce secteur en arguant de la nécessité, pour la commune d'Epalinges, de redimensionner la zone à bâtir sise hors périmètre compact du PALM. La Municipalité était à l'époque disposée à accompagner l'élaboration de ce plan de quartier pour autant que celui-ci réunisse les conditions exigées par le SDT pour être considéré comme un « coup-parti » à l'instar du PQ « La Possession/Bois-de-Ban », ce qui n'a pas manifestement pas été le cas.</p>
--	--

2. Mitage du territoire

<p>La LAT a pour objectif d'éviter le mitage du territoire. Le projet de zone réservée aboutit précisément au contraire, puisqu'il laisse des zones vierges de construction à l'intérieur de zones déjà partiellement construites.</p> <p>En particulier, les parcelles des opposants ne sauraient être frappées d'une interdiction de construction. Elles ne peuvent, de par leur emplacement, être réaffectées à une autre affectation que l'habitation.</p> <p>On ne s'explique pas pour quelle raison la commune a prévu une zone réservée sur pratiquement toutes les parcelles qui ne sont pas comprises dans le périmètre compact, sachant qu'il n'a pas été défini d'une manière objective, mais uniquement par des décisions politiques et ne repose dès lors sur aucune base légale.</p>	<p>Le territoire communal situé hors périmètre compact du PALM comprend des zones d'habitation très peu denses et éloignées en majorité des transports publics. Le développement doit donc s'opérer en priorité dans les périmètres de centre afin d'éviter le mitage du territoire.</p> <p>Les affectations futures de ces parcelles seront réglées dans le cadre de la révision du PGA.</p> <p>La portée de la zone réservée communale répond au principe de l'égalité de traitement. La délimitation du périmètre compact est définie dans le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) 2012 (mis à jour en 2016 sans modification du périmètre compact). Le périmètre compact du PALM n'étant ni un plan directeur régional, ni un plan directeur communal ou localisé, ni un plan d'affectation, sa délimitation ne pouvait être soumise, ni validée par le Conseil communal.</p> <p>Le PALM 2012, dans lequel est inséré le périmètre compact actuel, est inscrit depuis 2008 dans le Plan directeur cantonal. C'est donc en lien avec la planification cantonale qu'a été traitée l'approbation du PALM 2012 et son périmètre compact. La 4ème révision du Plan directeur cantonal, comprenant ledit périmètre compact (inchangé), a également été validée par le Conseil d'Etat et le Grand Conseil en 2017 et par le Conseil fédéral en 2018, sur la base d'un rapport d'examen de l'Office fédéral du développement territorial. Les périmètres de centre sont donc conformes au droit fédéral de l'aménagement du territoire. De plus, la nouvelle LATC entrée en vigueur au 01.09.2018 prévoit qu'un projet d'agglomération peut être établi par un plan directeur intercommunal, qui a une force</p>
--	---

<p>Pour le surplus, les opposants font leurs les griefs développés par l'hoirie feu Lina Diserens dans leur opposition du 6 juillet 2018</p>	<p>contraignante pour les autorités. A ce titre, le Conseil d'Etat peut rendre un périmètre compact d'agglomération contraignante pour les communes ne l'ayant pas adopté.</p> <p>La commune en prend acte.</p>
--	---

Opposition de Maître Diserens, pour le compte de l'hoirie Diserens

Les oppositions (ou observations) et les questions ci-dessous sont classées dans l'ordre de la numérotation du courrier d'opposition

Motifs d'oppositions (ou observations)	Réponses
<p align="center"><u>A. Situation et historique concernant la parcelle n°716 et le secteur des Oches et celui de la Possession</u></p>	
<p>La parcelle 716 est touchée par la zone réservée alors qu'elle est concernée depuis de nombreuses années par un projet de légalisation s'étendant au secteur « Les Oches ». Or, le secteur voisin de « La Possession » (Parcelle 794) n'est lui pas englobé dans le périmètre de la zone réservée. Le principe de l'égalité de traitement doit permettre de retirer le secteur « les Oches » du projet de zone réservée, tant le processus de planification est avancé et les frais consacrés importants.</p> <p><i>bref rappel historique de la démarche de légalisation "Les Oches" (voir courrier d'opposition de Me Diserens).</i></p>	<p>Avant le PGA de 2005, le secteur des plans spéciaux à légaliser comprenait dans un seul et unique périmètre les secteurs « Les Oches » ainsi que « La Possession/Bois-de-Ban ». Le PGA de 2005 a introduit une distinction entre ces deux secteurs :</p> <p><i>« Une distinction a d'autre part été faite entre le secteur « Les Oches » et celui de « La Possession » afin de tenir compte des caractéristiques propres de chacune de ces entités territoriales. Cette prise en compte du foncier existant, des richesses et des spécificités de chaque secteur sera identique pour les autres zones à développer par plans spéciaux »</i> (art 3.2 du 47 OAT accompagnant le PGA de 2005).</p> <p>Cette distinction entre le secteur « Les Oches » et celui de « La Possession/Bois-de-Ban » explique la distinction mentionnée sur le PGA par les chiffres « 21 A » pour « La Possession/Bois-de-Ban » et « 31 » pour « Les Oches ». L'absence d'une référence « A » ou « B » en regard du chiffre « 31 » pour « Les Oches » est pour sa part due aux attermolements de certains propriétaires de parcelles sises dans le secteur « Les Oches » lors de l'élaboration du Plan directeur localisé (PDL) « Secteurs La Possession et Les Oches ». Compte tenu des incertitudes quant à l'issue des démarches liées à ce PDL et de l'absence d'accord concernant cet objet entre propriétaires du secteur « Les Oches », la Municipalité en fonction à l'époque a jugé opportun de séparer, dans le PGA, le périmètre « La Possession et Les Oches » en</p>

	<p>deux secteurs distincts. Des études ont ensuite été effectuées pour le secteur de « La Possession/Bois-de-Ban » qui ont fait l'objet d'un examen préalable au SDT en 2011, soit largement avant l'entrée en vigueur de la LAT révisée le 1er mai 2014. Le développement du secteur « Les Oches » n'ayant fait l'objet d'études que plus tardivement, le SDT avait notifié à la commune au mois de mars 2014 qu'il n'entrerait pas en matière pour le développement de ce secteur en arguant de la nécessité, pour la commune d'Epalinges, de redimensionner la zone à bâtir sise hors périmètre compact du PALM. La Municipalité était à l'époque disposée à accompagner l'élaboration de ce plan de quartier pour autant que celui-ci réunisse les conditions exigées par le SDT pour être considéré comme un « coup-parti » à l'instar du PQ « La Possession/Bois-de-Ban », ce qui n'a pas manifestement pas été le cas.</p>
--	---

B. Violation du principe d'égalité de traitement

<p>L'autorité considère que l'avancement des démarches concernant le secteur La « Possession/Bois-de-Ban » constitue un « coup parti » qui permet audit secteur d'échapper à la zone réservée. Or, les démarches visant à la légalisation du secteur « Les Oches » ont débuté conjointement à celles du secteur voisin de la Possession. Il y a donc longtemps que le « coup est parti » également pour « Les Oches ». C'est de manière arbitraire et insoutenable que le plan de quartier "La Possession/Bois-de-Ban" se voit reconnaître une antériorité qui n'existe pas dans les faits, ceci est injustifié et insoutenable au sens de la jurisprudence.</p>	<p>Voir réponse ci-dessus.</p>
--	--------------------------------

C. Non-conformité à la LAT et au Plan directeur cantonal

<p>i) La révision de la LAT vise à combattre le mitage du territoire. Elle ne visait en revanche pas à intervenir à l'intérieur du milieu bâti, en modulant les droits à bâtir, là où la zone à bâtir n'est pas trop étendue.</p>	<p>i) C'est par l'intermédiaire de la révision du PGA que sera déterminé le cadre de la réglementation à mettre œuvre pour les secteurs actuellement situés dans la zone réservée. Le redimensionnement de la zone à bâtir sera effectué en priorité dans les secteurs hors du territoire urbanisé, sur des terrains non construits à ce jour.</p>
<p>ii) La zone réservée consiste uniquement à mettre sous cloche la moitié de la zone à bâtir, sans que l'on ne mette en évidence, pour les secteurs concernés, quels sont les buts et les objectifs de la révision du PGA qui seraient compromis.</p>	<p>ii) La zone réservée communale doit permettre d'éviter tout développement qui puisse entraver la révision du PGA dans le respect de la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn), notamment concernant le redimensionnement de la zone à bâtir.</p>

iii) Il est impensable que le secteur des Oches et en particulier la parcelle 716 soient colloqués en zone inconstructible, alors qu'ils sont en plein périmètre bâti et compte tenu des caractéristiques de la commune.

iv) Le périmètre compact ne possède aucune base légale, sa délimitation est arbitraire et contestable. Il n'est pas non plus conforme au principe d'égalité de traitement (art. 8 Cst.). Aussi longtemps que le périmètre compact n'a pas été intégré dans un plan d'affectation, il ne peut être qu'indicatif et sujet à modification. La seule solution serait de placer également le périmètre compact en zone réservée, puisque sa délimitation est susceptible d'être modifiée.

Le Conseil fédéral, dans sa décision d'approbation du PDCn (4ème adaptation), a indiqué que les bases étaient insuffisantes s'agissant des périmètres de centre, de sorte qu'ils n'étaient approuvés qu'en tant que « périmètre d'étude ou de travail », sans force contraignante.

v) La parcelle 716 et le secteur « Les Oches » devraient être intégrés dans le périmètre compact (desserte des transports, accessibilité à pied du centre local, etc.). Le secteur doit donc être retiré de la zone réservée et inclus dans le périmètre compact.

iii) La zone réservée rend ce secteur inconstructible uniquement pour une durée provisoire. L'affectation future de la parcelle sera traitée dans le cadre de la révision du PGA.

iv) La portée de la zone réservée communale répond au principe de l'égalité de traitement. La délimitation du périmètre compact est définie dans le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) 2012 (mis à jour en 2016 sans modification du périmètre compact). Le périmètre compact du PALM n'étant ni un plan directeur régional, ni un plan directeur communal ou localisé, ni un plan d'affectation, sa délimitation ne pouvait être soumise, ni validée par le Conseil communal.

Le PALM 2012, dans lequel est inséré le périmètre compact actuel, est inscrit depuis 2008 dans le Plan directeur cantonal. C'est donc en lien avec la planification cantonale qu'a été traitée l'approbation du PALM 2012 et son périmètre compact. La 4ème révision du Plan directeur cantonal, comprenant ledit périmètre compact (inchangé), a également été validée par le Conseil d'Etat et le Grand Conseil en 2017 et par le Conseil fédéral en 2018, sur la base d'un rapport d'examen de l'Office fédéral du développement territorial. Les périmètres de centre sont donc conformes au droit fédéral de l'aménagement du territoire. De plus, la nouvelle LATC entrée en vigueur au 01.09.2018 prévoit qu'un projet d'agglomération peut être établi par un plan directeur intercommunal qui a une force contraignante pour les autorités. A ce titre, le Conseil d'Etat peut rendre un périmètre compact d'agglomération contraignant pour les communes ne l'ayant pas adopté.

La révision de la partie aménagement de la LATC a rendu obligatoire l'élaboration de projet d'agglomération dans les périmètres compacts définis par le Plan directeur cantonal. Le PALM est donc désormais contraignant pour les autorités communales.

v) voir réponse ci-dessus.

<p>vi) Inclure la parcelle 716 et le secteur « Les Oches » dans la zone réservée est inutile puisque les opposants ne peuvent pas construire faute de légalisation et ne peuvent dès lors pas mettre en péril les objectifs de la révision du PGA. Ceci prive les opposants de mener toute démarche de légalisation, ce qui constitue une violation excessive et injustifiée de leur droit de propriété.</p> <p>vii) La commune remplit déjà les objectifs de la LAT: elle dispose d'un milieu bâti compact qui devrait être conservé comme tel et qu'il n'est pas question de réduire dans son ampleur. La méthode de calcul des réserves de zone à bâtir, imposée par le canton, pose des problèmes de densité normative critiqués par la doctrine.</p>	<p>vi) Il s'agit de l'objectif principal de la zone réservée. Il serait inutile de mener des études supplémentaires sur ce secteur en sachant que le canton a déjà émis des réserves quant au développement de ce secteur suite à l'entrée en vigueur de la LAT révisée le 1er mai 2014. Une procédure de légalisation serait de toute manière refusée par la Municipalité et par le canton.</p> <p>vii) La commune possède une zone à bâtir largement surdimensionnée dans son territoire situé hors périmètre compact. Le SDT a d'ailleurs invité la Municipalité à engager les démarches de révision de son PGA en date du 29 juin 2015. La méthode de calcul est du ressort du canton.</p>
---	--

Opposition « Mermier »

Les oppositions (ou observations) et les questions ci-dessous sont classées dans l'ordre de la numérotation du courrier d'opposition

Motifs d'oppositions (ou observations)	Réponses
<u>Parcelle 2653 : inégalité de traitement</u>	
<p>1) Le PALM ne tient pas compte du fait que la commune d'Epalinges est considérée comme la banlieue de Lausanne et que la densification des zones à bâtir devrait être élargie aux zones villas (affectées) et aux plans spéciaux prévus dans le PGA communal actuel.</p> <p>2) La zone réservée telle que présentée ne tient pas non plus compte des investissements effectués par les petits propriétaires pour la mise en valeur et la construction de villas ou d'annexes sur leurs terrains.</p>	<p>1) Le PALM utilise plusieurs critères pour définir quels territoires doivent être densifiés (densités existantes, accessibilités aux transports publics, aspects paysagers, etc.). Ceci définit des périmètres de centre (à densifier) et des périmètres hors centre (limitation de la densification). Le secteur hors périmètre compact de la commune d'Epalinges possède une densité trop faible pour être inclus dans un périmètre de centre, raison pour laquelle son développement doit être fortement limité pour les 15 prochaines années (horizon de planification à 2036), conformément à la LAT et à la mesure A11 du Plan directeur cantonal (PDCn).</p> <p>2) Les propriétaires ayant fait part de leur projet à la commune ont été invités par la Municipalité à finaliser leur projet pour la fin de l'année 2017. Un avis a d'ailleurs été publié dans la feuille des avis officiels (FAO) du 14 novembre 2017 à ce sujet. Celle-ci informait en effet les propriétaires qu'une zone réservée allait être soumise à l'enquête publique et qu'ils devaient prendre contact avec la Municipalité pour tout projet de construction.</p>

3) Les exceptions sont accordées par la Municipalité aux demandes émanant des promoteurs immobiliers, ce qui fausse toutes les données relatives au surdimensionnements et aux prévisions du potentiel d'accueil.

4) la parcelle 2653 est située dans le secteur du plan spécial à légaliser « Les Oches » et est inscrite dans la zone réservée, or, la parcelle 794, concernée par le plan de quartier "La Possession/Bois-de-Ban" en est exclue.

3) Ces exceptions concernant l'autorisation d'une mise à l'enquête ont été octroyées en raison du principe du respect de la bonne foi concernant les propriétaires ayant déjà engagé des frais pour établir des projets sur leurs biens-fonds. Ceux-ci ont donc bénéficié d'un délai pour finaliser leur projet. A noter que sur les 8 exceptions, 6 ont fait l'objet d'une opposition de la part du Service du développement territorial (SDT) et une exception concerne le Plan de quartier "La Possession/Bois-de-Ban" (procédure de légalisation ayant débuté bien avant l'entrée en vigueur de la LAT révisée (1er mai 2014).

4) Avant le PGA de 2005, le secteur des plans spéciaux à légaliser comprenait dans un seul et unique périmètre les secteurs « Les Oches » ainsi que « La Possession/Bois-de-Ban ». Le PGA de 2005 a introduit une distinction entre ces deux secteurs :
« Une distinction a d'autre part été faite entre le secteur « Les Oches » et celui de « La Possession » afin de tenir compte des caractéristiques propres de chacune de ces entités territoriales. Cette prise en compte du foncier existant, des richesses et des spécificités de chaque secteur sera identique pour les autres zones à développer par plans spéciaux » (art 3.2 du 47 OAT accompagnant le PGA de 2005).

Cette distinction entre le secteur « Les Oches » et celui de « La Possession/Bois-de-Ban » explique la distinction mentionnée sur le PGA par les chiffres « 21 A » pour « La Possession/Bois-de-Ban » et « 31 » pour « Les Oches ». L'absence d'une référence « A » ou « B » en regard du chiffre « 31 » pour « Les Oches » est pour sa part due aux attermolements de certains propriétaires de parcelles sises dans le secteur « Les Oches » lors de l'élaboration du Plan directeur localisé (PDL) « Secteurs La Possession et Les Oches ». Compte tenu des incertitudes quant à l'issue des démarches liées à ce PDL et de l'absence d'accord concernant cet objet entre propriétaires du secteur « Les Oches », la Municipalité en fonction à l'époque a jugé opportun de séparer, dans le PGA, le périmètre « La Possession et Les Oches » en deux secteurs distincts. Des études ont ensuite été effectuées pour le secteur de « La Possession/Bois-de-Ban » qui ont fait l'objet d'un examen préalable au SDT en 2011, soit largement avant l'entrée en vigueur de la LAT révisée le 1er mai 2014. Le développement du

<p>5) La parcelle 2653 est entourée de constructions et devrait être constructible dans le futur PGA.</p>	<p>secteur « Les Oches » n'ayant fait l'objet d'études que plus tardivement, le SDT avait notifié à la commune au mois de mars 2014 qu'il n'entrerait pas en matière pour le développement de ce secteur en arguant de la nécessité, pour la commune d'Epalinges, de redimensionner la zone à bâtir sise hors périmètre compact du PALM. La Municipalité était à l'époque disposée à accompagner l'élaboration de ce plan de quartier pour autant que celui-ci réunisse les conditions exigées par le SDT pour être considéré comme un « coup-parti » à l'instar du PQ « La Possession/Bois-de-Ban », ce qui n'a pas manifestement pas été le cas.</p> <p>5) Cette parcelle n'est entourée de constructions que sur la moitié de son périmètre. Les futures affectations des parcelles seront consultables lors de la mise à l'enquête du nouveau PGA-RPGA.</p>
---	---

<u>Questions/réponses et/ou observations lors de la séance</u>	
<p>A. Mermier : La commune a-t-elle son mot à dire pour le dézonage ? Des secteurs sont-ils définis pour le dézonage et peut-on faire des exceptions ?</p> <p>Me Kirschmann : Dans la « vision communale », quelles sont les intentions pour le secteur des Oches ? Pouvez-vous rassurer les propriétaires ?</p> <p>M. Perlingieri : Avant, la situation était totalement inversée puisqu'on nous avait demandé plus de densification...</p> <p>Pour en revenir au secteur des Oches, celui-ci est déjà bâti...</p>	<p>B. Krattinger : Tout dépend de la position du canton. Nous savons que le SDT est intransigeant dans certaines communes, mais nous ne savons pas quel sera le sort réservé à la commune d'Epalinges. Les secteurs comprenant des grandes parcelles non bâties ont plus de chance d'être dézonés. Nous réfléchissons actuellement à cette problématique.</p> <p>Pour l'instant nous ne pouvons pas donner d'informations précises car nous attendons les déterminations du canton à ce sujet, mais le secteur est clairement concerné par un futur dézonage. C'est d'ailleurs pour cette raison qu'a été refusée l'élaboration d'un PQ pour les Oches (refus du canton en 2014).</p> <p>En effet, les changements sont dus à l'entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014 de la nouvelle LAT. Epalinges a un gros problème puisque toute la commune a été mise en zone à bâtir dès le premier PGA de 1956. Seule la zone agricole du Bornalet a été inscrite dans le 2^{ème} PGA de 1985, et confirmée en 2005 (3^{ème} PGA).</p> <p>Non, la zone n'est pas bâtie, les parcelles concernées sont libres de construction.</p>

<p>A. Mermier : La parcelle 2653 est proche de la zone bâtie. Elle a été équipée par nos soins, elle pourrait faire l'objet d'une réflexion.</p> <p>La question est de savoir si un agriculteur pourrait exploiter « les vides ».</p> <p>M. Diserens : Le secteur des Oches représente une enclave. Combien cela représente-t-il en pourcentage de dézonage ? D'autres secteurs sont-ils concernés ?</p> <p>Me Kirschmann : Les non-juristes ont eu le réflexe de bon sens en pensant que la votation de 2014 devait permettre de stopper l'extension de la zone à bâtir. Mais pour Epalinges, cela n'a pas de sens... la commune est située à côté de Lausanne et on nous demande de dézoner...les gens n'ont pas voté pour ça.</p> <p>M. Perlingieri : Le secteur des Oches a aussi fait l'objet d'un projet avant 2014. C'est le SAT (SDT actuel) qui a rejeté le plan en raison d'une</p>	<p>La zone réservée ciblée permettra déjà d'envisager les secteurs qui pourraient être dézoné. Ceci ne préjuge pas du résultat final du redimensionnement de la zone à bâtir inscrit dans le nouveau PGA.</p> <p>Cela nous paraît incohérent de procéder aux dézonages en affectant les parcelles en zone agricole, des zones de légumes seraient plus appropriées.</p> <p>Nous n'avons pas de statistiques en la matière. D'autres secteurs similaires sont également concernés, par exemple le secteur de « La Possession/Praz-Buchilly ».</p> <p>S. Baumann : Selon les dernières données portées à notre connaissance, le canton a fixé comme objectif que toute parcelle de plus de 2500m² devrait être dézonée.</p> <p>B. Krattinger : Les petites parcelles situées dans le territoire urbanisé ne seront certainement pas dézonées. La probabilité d'un dézonage est plus grande pour les parcelles dont les surfaces sont plus importantes.</p> <p>Me Kasser : Il s'agit en effet de mitage « à l'envers ».</p> <p>M. Krattinger : Effectivement, puisque l'on conservera des parcelles de verdure. Nous sommes d'accord que la situation de la commune d'Epalinges ne devrait pas être appréhendée de la même manière que des communes situées à la campagne. Malheureusement le canton ne tient pas compte de ce facteur.</p> <p>S. Baumann : C'est un fait, le canton peut même demander de dézoner des « bouts de jardin ».</p> <p>B. Krattinger : Nous pensons qu'il devrait être possible d'utiliser des espaces libres dans le périmètre compact pour compenser le manque de terrains disponibles pour un dézonage hors périmètre compact. Malheureusement le canton n'est pas de cet avis.</p> <p>M. Krattinger : Nous savons que ce secteur a fait l'objet d'un plan directeur localisé et que celui-ci a engendré des désaccords entre les</p>
---	--

densité trop faible. Nous avons soumis 2 projets au SAT au début des années 2000, le Municipal en fonction était M. Vuillemier. La commune avait refusé d'équiper les terrains, pour des raisons pratiques nous avons scindé les périmètres en deux.

Me Schuler :

Une demande avait été faite auprès du SAT qui l'a refusé, car la densité n'était pas assez importante.

M. Perlingieri :

Un plan établi avec des frais considérables a été refusé par le canton.

M. Perlingieri :

Le problème du « coup parti » n'existe pas puisque nous sommes partis en même temps.

Me Kirschmann :

Nous n'allons quand même pas donner à la commune son propre dossier...Le principe de proportionnalité et de bonne foi doivent s'appliquer, les propriétaires ont engagé des frais considérables.

Me Schuler :

La commune tenait une position que le canton n'approuvait pas, les propriétaires n'y pouvaient rien.

Me Schuler :

Si le canton n'était pas d'accord lors de l'examen préliminaire, nous ne pouvions pas mettre à l'enquête...

F. Mermier :

La Municipalité de l'époque avait affirmé que la commune soutenait le projet.

propriétaires. Dans le PGA de 2005, cela a eu pour conséquence la séparation des deux secteurs (les Oches et La possession/Bois-de-Ban). Le seul acte tangible déposé est une demande de légalisation du secteur de la « Possession/Bois-de-ban ». Il n'y a pas eu de demande formelle pour le secteur « Les Oches ».

M. Krattinger :

Nous avons rencontré Maître Schlaeppli pour comprendre ce qui c'était passé. Nous avons fait des recherches et n'avons rien trouvé par rapport à cela. Les désaccords ont fait que seul le secteur de la « Possession/Bois-de-Ban » a fait l'objet d'une demande de légalisation d'un PQ.

Il n'y a pas eu de démarche de légalisation officielle pour le secteur des Oches, donc pas d'enquête publique pour un projet de plan d'affectation.

Me Kasser :

La question est de savoir par quoi ces démarches se sont concrétisées. Car la « Possession/Bois-de-Ban » présente la même situation, mais le projet s'est concrétisé par une enquête publique.

Me Kasser :

Il fallait dès lors modifier le projet.

M. Krattinger :

Depuis 2011, en dehors des rencontres avec M. Rickli, nous avons rencontré Maître Journot et M. Perlingieri pour tenter de comprendre pourquoi la « Possession/Bois-de-Ban » a pu

Le coup est effectivement parti trop tard. La parcelle 2653 aurait aussi dû être considérée comme un « coup parti ». Les 2/3 de nos parcelles ont été coupées en deux (zone village, zone de plans spéciaux à légaliser).

Me Kirschmann :

Sous l'angle de la conciliation, les propriétaires ont démontré une intention de planification, si cela ne s'est pas fait peu importe. La théorie du « coup parti » aurait dû être prise en compte. Les propriétaires auraient pu avoir la chance qu'ont eue les propriétaires du secteur de « La Possession/Bois-de-Ban ». Il aurait fallu mettre tout le monde dans le même panier.

Me Schuler :

Si le but est de pouvoir nous faire retirer nos oppositions, c'est perdu d'avance.

Me Kirschmann :

Il faut laisser la chance aux propriétaires de se battre aujourd'hui et non dans x années.

établir un PQ contrairement aux secteurs « les Oches ». Nous avons vu que suite à la scission en deux secteurs dans le PGA de 2005, chacun pouvait légaliser son secteur de son côté. Pour « Les Oches », il n'y a pas eu de démarche de légalisation entre 2011 et 2013. La demande d'examen préalable effectuée par M. Rickli a été refusée par le canton car elle est arrivée tardivement.

Il s'agit en effet d'une situation particulière pour la parcelle 2653, car la zone village a été réduite dans le PGA de 2005.

M. Krattinger :

Rappel que la séance de conciliation permet à la Municipalité d'entendre les opposants, cela ne veut pas dire qu'il est possible de répondre aux attentes des opposants.

Me Kasser :

Me Kirschmann, quelle est votre proposition ?

Me Kasser :

Je comprends la contestation, mais les situations ne sont pas comparables entre les secteurs « Les Oches » et « La Possession/Bois-de-Ban ». Il y a certes eu une volonté de construire, mais qui ne s'est pas concrétisée. On ne peut pas comparer non plus le secteur « Les Oches » avec les demandes de permis de construire ayant eu lieu avant l'enquête publique de la zone réservée communale. Il faut rappeler que la Municipalité a publié dans la FAO en novembre 2017 un avis concernant la zone réservée, le but était de donner un signal d'alarme. Vous ne pouvez pas dire que les propriétaires du secteur « Les Oches » n'ont pas été informés. Pour le PQ « La Possession/Bois-de-Ban », le tribunal se prononcera sur la validité du « coup parti ». Ensuite, on peut imaginer qu'il y aurait d'autres oppositions en cas d'enquête pour le/les permis de construire.

M. Perlingieri :

Pour en revenir au secteur « Les Oches », le SDT avait refusé en novembre 2013 pour des histoires de CUS.

Me Schuller :

Déplore que M. Krattinger prenne ces éléments à cœur (dans l'émotionnel), souhaiterait pouvoir entendre des arguments et une conciliation constructive...

M. Diserens :

On ne peut pas dire qu'il n'y a rien eu de concret, nous sommes « victimes » des histoires entre la commune et le canton...

M. Perlingieri :

Mais c'est la commune qui avait initié le PDL, la Municipalité avait invité tous les propriétaires concernés.

Mais c'était dans l'idée de construire sur ces parcelles.

M. Perlingieri :

Le chemin du Bois-de-Ban a été financé par ma mère, nous ne voulions donc pas encore financer l'équipement de ce secteur, c'est ce qui a entraîné la scission. De là à dire que le secteur de « La Possession/Bois-de-Ban » voulait aller de l'avant et « les Oches » non c'est faux.

M. Krattinger :

C'est faux, le SDT a refusé d'aller plus loin dans la démarche en raison de l'application à venir de la LAT et de la mesure A11 du PDCn.

M. Krattinger :

Nous ne pouvons pas revenir sur des éléments qui n'ont pas eu lieu. Nous pouvons entendre qu'il soit demandé que le secteur des Oches soit sorti de la zone réservée communale. Toutefois, dans ce cas, c'est le canton qui générerait ensuite cette problématique. Nous défendons les propriétaires de la commune tout en tenant compte du fait qu'il sera difficile d'échapper à un dézonage.

M. Krattinger :

La commune n'y peut rien puisqu'il s'agit d'un refus du canton. Me Journot ne nous a jamais parlé des autres documents évoqués précédemment.

M. Krattinger :

Un projet de PDL n'ayant pas abouti n'a aucune valeur contraignante.

Un PDL donne des intentions. Il fallait ensuite élaborer un PQ sur la base dudit PDL. Selon les informations communiquées par les personnes qui ont géré le PGA en 2005, une scission entre les deux secteurs (« Les Oches » et la « Possession/Bois-de-Ban ») a été prévue, car les propriétaires n'arrivaient à s'entendre. Le Conseil communal a ensuite validé cette séparation en deux secteurs de plans spéciaux à légaliser lors de l'approbation du PGA de 2005.

M. Krattinger :

Il est rappelé que les nouveaux propriétaires du PQ « La Possession/Bois-de-Ban » ont déposé une demande de plan de quartier après la mise en vigueur du PGA. Le « coup parti » a ensuite été accepté par la commune et le canton. La validité de ce coup parti dépendra d'une décision de justice.

Me Kasser :

De toute manière, cela fait sens de mettre le secteur des « Oches » en zone réservée puisque le canton refuserait d'y approuver quoi que ce soit. Il s'agit de plus d'une mesure provisoire.

<p>M. Diserens : Il est vrai qu'au vu de l'importance des surfaces, un dézonage est probable. Le sauront-nous avant cette échéance des 5+3 ans ?</p> <p>Me Schuler : Nous réitérons notre proposition de ne pas mettre ce secteur en zone réservée.</p> <p>A. Mermier : Quelle doit être la démarche pour éviter que l'on dézone notre parcelle ?</p>	<p>M. Krattinger : Nous sommes malheureusement contraints de mener cette démarche de redimensionnement de la zone à bâtir. La Municipalité va tenter de cibler la zone réservée, mais le secteur des « Oches » sera certainement concerné par un dézonage.</p> <p>M. Krattinger : Oui, dès la soumission à l'enquête publique du PGA.</p> <p>M. Krattinger : Nous enregistrons votre requête. Toutefois, ce n'est pas la volonté actuelle ni de la commune ni du canton.</p> <p>M. Krattinger : Vous pouvez écrire à la Municipalité, elle verra comment elle peut intégrer votre demande. Le seul problème de votre parcelle est qu'elle est située dans un plan spécial à légaliser. Il n'est donc pas possible d'effectuer une démarche de légalisation, car elle serait bloquée par le canton. Il faut donc demander d'extraire cette parcelle du secteur « Les Oches ».</p>
---	--

4. Conclusion :

Suite à la séance de conciliation, le PV de la séance ainsi que les réponses apportées aux oppositions seront adressés aux personnes présentes ainsi qu'aux personnes absentes selon la liste de présence annexée.

Un délai leur sera accordé pour leur permettre de faire part à la Municipalité de leurs déterminations concernant ce procès-verbal et celles relatives à leur opposition.

Epalinges, le 13 juin 2019/ FBE



Annexe : - liste de présence



Zone réservée communale

Enquête publique du 09.06.2018 au 08.07.2018

Liste de présence – Séance de conciliation du 23 janvier 2019 à 16h00

Nom	Prénom	Adresse	Signature
Mermier	Alfred	Av. de la Prairie 11, 1800 Vevey	
Mermier	Fernand-Michel	Av. du Château 10, 1008 Prilly	
Diserens	Georges-André	Ch. de la Montaz 9 1024 Ecublens	
Me Kirschmann	Alexandre	Kellerhals Carrard, Pl. St-François 1, Lausanne	
Me Schuler	Laurent	Rue du Petit-Chêne 18, 1002 Lausanne	
Perlingieri	Federico	Ch. de Buchillon 26 1128 St. Bon	
Perlingieri	Giuseppe	Absent	

REÇU le

- 1 21 2018

Mermier Alfred
Av. de la Prairie 11
1800 Vevey

Portable: 079 511 50 02
E-Mail: alfred.mermier@bit.admin.ch

Mermier Fernand-Michel
Av. du Château 10
1008 Prilly

RECOMMANDEE

Vevey, le 6 juillet 2018

Municipalité de
et à Epalinges
Rte de la Croix-Blanche 25
Case postale 187
1066 Epalinges

Mise à l'enquête publique du plan d'affectation et du règlement de la zone réservée communale du 9 juin 2018.

Monsieur le Syndic,
Messieurs les Municipaux,

Tout d'abord en préambule, un rappel de quelques dates :

Depuis notre opposition faite (déjà) en 1985 sur le partage arbitraire de notre parcelle 714 en deux zones (zone village pour 2/3 et zone à plans spéciaux pour 1/3), nous poursuivons les démarches pour rendre ce dernier tiers (1420 m²) constructible !

En 2001, plusieurs projets de construction ont été soumis à la municipalité d'alors et une division de biens-fonds (parcelle 714, parcelle 2654 et parcelle 2653) a été jugée nécessaire et réalisée en vue de la mise en valeur du terrain pour les nouvelles parcelles 2654 et 2653, avec les mêmes spécificités que la parcelle mère ('zone village').

En 2005, le plan directeur localisé (PDL ou PPA) pour les terrains 'Les Oches et la Possession - Bois-de-Ban', en voie de réalisation, aurait dû être intégré au PGA communal, ce qui aurait réglé tous les problèmes liés aux infrastructures (eaux claires, eaux usées, électricité, gaz) et aux voies d'accès de ces quartiers.

En 2007, la mise en place des conduites techniques (gaz, électricité, TV) et des conduites (eaux claires, eaux usées) a été effectuée pour la parcelle 2654, jusqu'en limite de la parcelle 2653.

Depuis 2008, les propriétaires des terrains des 'Oches' et ceux de La Possession - Bois-de-Ban' souhaitent légaliser un plan de quartier commun ! Or seuls ceux de La Possession sont exclus du gel de la zone réservée !

OPPOSITION :

1. Le PALM (Plan d'agglomération Lausanne-Morges) ne tient pas compte du fait que la commune d'Epalinges est considérée comme la banlieue de Lausanne et que la densification des zones à bâtir devrait être élargie aux zones villas (affectées) et à plans spéciaux prévues dans le PGA communal actuel.
2. La zone réservée telle que présentée ne tient pas non plus compte des investissements effectués par les petits propriétaires pour la mise en valeur et la construction de villas ou d'annexes sur leurs terrains.
3. Les exceptions, peu nombreuses, sont accordées majoritairement par la municipalité aux demandes émanant des promoteurs immobiliers, ce qui fausse évidemment toutes les données relatives au surdimensionnement et aux prévisions du potentiel d'accueil !

Enfin, en raison des points et de l'historique évoqués plus haut, il existe une discrimination flagrante entre les propriétaires et les promoteurs en matière d'autorisations de constructibilité des terrains.

Le combat, que nous menons depuis plus de 33 ans pour l'affectation de notre petite parcelle maintenant bien équipée (les SI Lausannois ont déjà enfoui leurs conduites techniques) et qui amènerait au maximum 10 à 12 personnes supplémentaires dans ce secteur entouré de villas, n'aura servi à rien puisqu'aucune construction ne sera possible avant longtemps !

Nous espérons que notre opposition sera prise en compte par la municipalité lors de l'élaboration du futur PGA communal et qu'une exception sera enfin mise en place pour la parcelle 2653.

Nous vous remercions de la suite favorable que nous donnerez à la présente et dans l'attente de vos nouvelles, nous adressons, Monsieur le Syndic et Messieurs les Municipaux, nos salutations distinguées.

Alfred Mermier et pour Fernand-Michel Mermier (en vacances)





Par courrier recommandé

Municipalité d'Epalinges
Route de la Croix-Blanche 26
1066 Epalinges

Jean-Christophe Diserens

Avocat
Inscrit au registre cantonal vaudois des avocats

Ligne directe: +41 58 200 33 52
jean-christophe.diserens@kellerhals-carrard.ch

Lausanne, le 6 juillet 2018

JCD/107369/iro

**PROJET D'INSTAURATION D'UNE ZONE RESERVÉE AU SENS DE
L'ART. 46 LATC – Communauté héréditaire de feu Lina Diserens
– parcelle n. 716**

OPPOSITION

Monsieur le Syndic,
Messieurs les Municipaux,

Référence est faite au projet sous rubrique, mis à l'enquête du 9 juin au 8 juillet inclusivement, selon FAO du 8 juin 2018, p. 32.

J'interviens en ma qualité d'exécuteur testamentaire représentant la communauté héréditaire de la succession de feu Lina Diserens, décédée le 16 avril 2011 (cf. pièce 1). Je suis moi-même membre de l'hoirie (pièce 1). La communauté héréditaire est propriétaire de la parcelle n. 716 (cf. pièce 2). Les membres de la communauté que je représente sont désignés ci-après comme « les opposants ».

Cela étant, l'opposition est motivée comme suit :

A. Situation et historique concernant la parcelle n. 716 et le secteur des Oches et celui de la Possession

Les opposants relèvent d'emblée que c'est avec effarement qu'ils constatent que la parcelle n. 716 est touchée par le projet de zone réservée, alors que cette parcelle est concernée, depuis de nombreuses années, par un projet de légalisation s'étendant au secteur « Les Oches ».

Or dans le même temps, ils constatent non sans surprise également, que le secteur voisin de « La Possession » (parcelle n. 794) n'est lui pas englobé dans le périmètre

de la zone réservée, alors que la légalisation de ce dernier secteur répondait à la même logique, et a longtemps été mené conjointement avec Les Oches. En vertu du principe d'égalité de traitement, les situations entre les deux projets étant comparables, il est manifeste que les parcelles du secteur Les Oches doivent elles aussi être retirées du projet de zone réservée, tant le processus de planification est avancé et les frais consacrés par ailleurs, importants.

Il existe ainsi un volumineux dossier d'élaboration d'une planification. A ce sujet, il convient de rappeler brièvement l'historique des démarches de planification, qui sont anciennes dans leurs prémisses :

1. La parcelle n. 716 se trouve actuellement dans une zone de plans spéciaux à légaliser, numérotée 31 selon le PGA de 2005. Elle se trouvait auparavant dans une zone de plans directeurs localisés ou plans spéciaux à légaliser selon le PGA de 1985. Elle est donc située dans la zone à bâtir.
2. C'est en 2001 déjà que les démarches en vue de la légalisation du secteur Les Oches, conjointement avec le secteur La Possession, ont démarré. Une convention a été signée entre les propriétaires des secteurs visés et la Commune d'Épalinges, concernant la mise en œuvre un bureau d'études et concrétiser la légalisation des terrains, en vue de leur construction, ainsi que le financement de ces études. Si les frais ont été avancés par la commune, ils ont au final été supportés par les propriétaires.
3. Un projet de plan directeur localisé traitant conjointement les secteurs La Possession et Les Oches a été élaboré.
4. En septembre 2003, le SAT a requis des modifications du plan, mais n'a pas remis en cause le principe de la légalisation, exigeant même un IUS minimal de 0.4.
5. En raison notamment de problèmes de financement d'équipements, le dossier n'a plus avancé.
6. Les propriétaires du secteur ont cependant engagé des frais de constitution de servitudes, en vue de la légalisation du secteur.
7. Après l'adoption du nouveau PGA en 2005, c'est en 2010 que les démarches ont peu à peu repris. Feue Lina Diserens a alors appris que la Municipalité, si elle soutenait toujours la légalisation du secteur Les Oches, avait mis en route la légalisation séparée du secteur La Possession, avec la volonté d'imposer une réglementation différente dans les deux zones.
8. Des principes généraux ont été fixés d'entente avec la commune, à la suite de quoi les propriétaires du secteur Les Oches ont mandaté d'un commun accord le bureau d'études Esplanade Aménagement SA, en vue d'établir un plan partiel d'affectation ou un plan de quartier « Les Oches ».

9. Mme Lina Diserens est décédée le 16 avril 2011.
10. Le bureau d'étude a remis le résultat de ses études au service d'urbanisme de la commune d'Epalinges en septembre 2013, afin de concrétiser la légalisation du secteur Les Oches.
11. Durant toutes ces années, la commune d'Epalinges a continué à soutenir la légalisation du secteur Les Oches.
12. Le Service du développement territorial, consulté début 2014, s'est toutefois montré défavorable à la légalisation. Il invoquait le fait que le secteur se situe en dehors du périmètre compact du PALM.

En revanche, et simultanément, il considérait que le plan d'affectation voisin dans le secteur La Possession était libre d'aller de l'avant, invoquant le fait que le « coup était parti ».

Tant les représentants de la commune et de la Municipalité que les mandataires ont été extrêmement surpris de cette position, en particulier compte tenu du fait que l'on voulait différencier la situation du secteur Les Oches de celle de La Possession, qui avaient pourtant démarré simultanément.

13. Les propriétaires ont insisté pour la mise en œuvre d'une procédure de plan de quartier, en vain.
14. En juin 2015, la Municipalité d'Epalinges a fait volte-face et a signifié sa volonté de temporiser concernant la mise en œuvre d'une procédure de plan de quartier pour Les Oches, alors que simultanément était publiée une enquête complémentaire concernant le plan de quartier La Possession / Bois de Ban.
15. Le Plan de quartier La Possession / Bois de Ban a reçu l'aval du Conseil communal d'Epalinges, ainsi que celui du Département du territoire et de l'environnement, ces décisions ayant été notifiées en octobre 2017.
16. Un recours contre le plan de quartier La Possession / Bois de Ban est toujours pendant à l'heure actuelle auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal.
17. Il découle de ce qui précède que les démarches de légalisation du secteur des Oches, conformément aux dispositions du PGA de 2015, a débuté il y a près de 17 ans. Des frais considérables ont été engagés par les propriétaires du périmètre, lesquels ont dû faire face à des volte-face préjudiciables et infondés.
18. La collocation de la parcelle n. 716 en zone réservée, alors que le secteur Les Oches n'y est pas colloqué constitue une différence de traitement injustifiable. Elle ne répond à aucune logique, puisque cette zone n'est pas légalisée.

B. Violation du principe d'égalité de traitement

Le principe d'égalité devant la loi interdit à l'autorité de traiter de façon différente deux situations qui sont tellement semblables qu'elle requièrent un traitement identique (Andreas AUER/Giorgio MALINVERNI/Michel HOTELIER, Droit constitutionnel suisse, Berne 2006, vol. II n. 1061 p. 499). Si ce principe n'est pas absolu en matière d'aménagement du territoire, l'autorité ne peut pas procéder à des planifications ou des différenciations insoutenables (cf. p. ex. l'arrêt de la CDAP AC.2017.0078, consid. 4).

En l'espèce, le rapport 47 OAT n'est pas disert sur la question ; il se borne à relever que la parcelle n. 794, objet du plan de quartier La Possession / Bois de Ban n'a pas été incluse dans le périmètre de la zone réservée, au même titre que d'autres parcelles faisant l'objet d'une procédure d'autorisation de construire (p. 7).

La logique qui prévaut à cette exclusion est donc à l'évidence celle du « coup parti », qui avait été invoquée comme on l'a déjà indiqué plus avant. L'autorité considère donc que l'avancement des démarches concernant le secteur La Possession / Bois de Ban constitue un « coup parti » qui permet audit secteur d'échapper à la zone réservée.

Or, comme on l'a exposé ci-avant, les démarches visant à la légalisation du secteur Les Oches ont débuté conjointement à celles du secteur voisin de La Possession. Il y a donc longtemps que le « coup est parti » également pour Les Oches pour reprendre l'expression utilisée par les autorités elles-mêmes. Le plan de quartier La Possession / Bois de Ban a au demeurant bénéficié des études initiales conjointes, cofinancées également par les propriétaires du périmètre Les Oches.

C'est dire si la communauté de destin a été d'emblée reconnue aux deux secteurs, qui outre le fait qu'ils sont immédiatement voisins, ont à l'évidence des caractéristiques similaires sinon identiques : situation dans la continuité du tissu construit, zone bien desservie par les transports publics urbains en relation directe avec le centre local de la Croix-Blanche, niveau de desserte correspondant à celui de nombreuses zones résidentielles comprises dans le territoire compact de l'agglomération, accessibilité du centre local de la Croix-Blanche comprenant les services commerciaux, scolaires, sociaux et administratifs à une dizaine de minutes à pied par un cheminement aisé, etc.

Il s'ensuit que c'est de manière à l'évidence arbitraire et insoutenable que le plan de quartier La Possession / Bois de Ban se voit reconnaître une antériorité qui n'existe dans pas dans les faits, si l'on se penche sur l'historique des démarches de planification (cf. ci-dessus). La différenciation qui est faite entre les deux secteurs Les Oches d'un côté et La Possession / Bois de Ban de l'autre est donc injustifiée et insoutenable au sens de la jurisprudence évoquée ci-dessus.

En conséquence, les opposants requièrent d'être mis au bénéfice du même traitement et de pouvoir, s'ils le souhaitent, mener à bien les démarches de légalisation entamées il y a près de 17 ans, à l'instar du périmètre voisin de La Possession, ce

qui signifie que la parcelle n. 716, respectivement le quartier Les Oches (parcelles n. 745, 747, 748, 746, 749, 750, 751, 741, 716, 757, 760, 2653) doivent être extraites du périmètre de la zone réservée projetée.

Les opposants invoquent encore, à titre complémentaire, les arguments ci-après.

C. Non-conformité à la LAT et au Plan directeur cantonal

a. But de la zone réservée et conformité

En tant que mesures provisoires, la zone réservée est par définition temporaire (art. 27 LAT). Ayant pour conséquence l'inconstructibilité des parcelles visées (art. 3 du règlement), elle constitue toutefois une atteinte grave au droit de propriété. Elle ne doit pas être plus vaste ou durer plus longtemps que ne le requiert le but poursuivi (ATF 113 Ia 362).

En l'espèce, la zone réservée s'étend à la totalité de la zone à bâtir située en dehors du périmètre d'agglomération, sous réserve de quelques exceptions. Elle vise sans distinction des secteurs construits de façon uniforme, et d'autres qui ne le sont pas.

Les opposants sont d'avis qu'une intervention dans le périmètre qui les concerne, telle qu'elle se dessine, voire même au-delà, est problématique, et incompatible avec la LAT révisée. Ils considèrent qu'il faudrait d'emblée constater cette incompatibilité, de sorte que l'instauration d'une zone réservée devrait être écartée.

A ce sujet, on peut en effet relever ce qui suit :

- i. La révision de la LAT du 15 juin 2012, entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014, vise comme on le sait à combattre le « mitage du territoire ». Les effets escomptés par la révision sont de déclasser des zones à bâtir inadéquates, d'éviter la dispersion des constructions, de mieux utiliser les zones à bâtir existantes. L'un des principes cardinaux est la construction à/vers l'intérieur du milieu bâti (cf. Message du Conseil fédéral, FF 2010, p. 967 notamment). La révision visait donc les zones à bâtir trop étendues ou « surdimensionnées », soit celles qui sont « trop grandes » (Message, p. 980). La révision ne visait en revanche pas à intervenir à l'intérieur du milieu bâti, en modulant les droits à bâtir, là où la zone à bâtir n'est pas trop étendue.
- ii. L'admissibilité d'une zone réservée s'apprécie comme on l'a vu par rapport au but visé. La modification projetée en l'espèce n'exprime aucun but. Elle consiste uniquement à mettre sous cloche la moitié de la zone à bâtir, sans que l'on ne mette en évidence, pour les secteurs concernés, quels sont les buts et les objectifs de la révision du PGA qui seraient compromis. Cette manière de procéder dépourvue de nuance n'est pas compatible avec l'institution de la zone réservée, qui exige de pouvoir discerner quel est l'objectif d'aménagement que l'on vise, de manière individuelle. En soit, cela suffit pour constater que le projet de zone réservée n'est pas licite.

- iii. De plus, il n'est pas contesté que la Commune d'Epalinges dispose de zones à bâtir bien délimitées et relativement compactes. La zone réservée projetée viserait ainsi à intervenir dans le milieu bâti, dans des secteurs construits et parfaitement équipés. Il n'est ainsi pas contesté non plus que, dans un tel milieu largement construit, il n'est pas question de « réduction » de la zone à bâtir, via des déclassements. En l'espèce, il est impensable que le secteur des Oches et en particulier la parcelle n. 716 soient colloqués en zone inconstructible, alors qu'ils sont en plein périmètre bâti et compte tenu des caractéristiques de la commune. Le secteur est entièrement entouré par de la zone villa, su de grandes étendues, et se situe à proximité immédiate de l'ancien village. Il n'y a pas de possibilité de retour à la zone agricole, laquelle est d'ailleurs très réduite à Epalinges. Ne plus affecter le périmètre Les Oches à la zone à bâtir constituerait une brèche inadmissible dans le bâti (cf. Message du Conseil fédéral relatif à une révision partielle de la loi sur l'aménagement du territoire du 20 janvier 2010, FF 2010 p. 959, 983), et serait contraire au principe du milieu bâti compact (art. 1 al. 2 let. b LAT).
- iv. La définition de la zone réservée repose presque exclusivement sur la distinction qui est faite entre « le périmètre d'agglomération », et ce qui n'en fait pas partie ; cette distinction et la définition dudit périmètre apparaît comme arbitraire et contestable. Elle ne repose du reste sur aucune base légale, puisqu'elle n'a pas d'appui dans la loi. De la même manière que la définition des périmètres de centre dans les localités concernées, il s'agit d'une mesure ayant un effet majeur en termes d'aménagement du territoire équivalant à un plan d'affectation, mais qui échappe à toute procédure légale assurant le droit d'être entendu des administrés et l'égalité de traitement. Cette distinction revêt pourtant une importance particulière, puisqu'elle détermine les taux de croissance autorisés, et conditionne la diminution projetée des droits à bâtir, soit la restriction à la garantie de la propriété privée (art. 26 Cst). La situation n'est donc pas conforme au principe de la base légale (art. 36 al. 1 Cst).

Elle n'est pas non plus conforme au principe d'égalité de traitement (art. 8 Cst). Or, le Plan directeur cantonal impose de définir le périmètre compact d'agglomération dans le cadre de la planification locale ou intercommunale (Mesure B 11, p. 109). Dès lors, aussi longtemps que le périmètre compact n'a pas été intégré dans un plan d'affectation, il ne peut être qu'indicatif et sujet à modification dans une procédure de planification (cf. également l'arrêt du Tribunal administratif vaudois du 25 octobre 2007 AC.2006.317, consid. 10). La seule façon d'assurer l'égalité de traitement à cet égard serait cas échéant de placer également le périmètre compact en zone réservée, puisque sa délimitation est susceptible d'être modifiée.

On notera à ce sujet que le Conseil fédéral, dans sa décision d'approbation du Plan directeur cantonal, 4^e adaptation, a expressément indiqué que les bases étaient insuffisantes s'agissant des périmètres de centre, de sorte qu'ils n'étaient approuvés qu'en tant que « périmètres d'étude ou de travail », sans force contraignante (FF 2018 p. 959, sous ch. 5).

- v. En ce qui concerne la parcelle n. 716 et plus généralement tout le secteur des Oches, on constate que la délimitation du périmètre compact n'a aucun sens, et que les critères du Plan directeur cantonal sont manifestement remplis pour ce qui touche au périmètre Les Oches, comme on l'a rappelé ci-dessus (desserte des transports publics, accessibilité à pied du centre local, etc.). Il est insoutenable de ne pas ranger le quartier, voire d'autres portions du territoire communal, dans le périmètre compact.

Il s'ensuit que la parcelle n. 716, et tout le secteur Oches devrait être retiré de la zone réservée et inclus dans le périmètre compact.

- vi. De surcroît, on observe que placer une parcelle, soit la n. 716, qui n'est pas légalisée, en zone réservée inconstructible est parfaitement inutile et dépourvu de sens. En effet, les opposants ne peuvent par définition pas construire, faute de légalisation, et ne peuvent dès lors pas mettre en péril les objectifs de la révision du PGA par un projet de construction. En conséquence, la collocation en zone réservée les prive de mener toute démarche de légalisation, ce qui constitue une violation excessive et injustifiée de leur droit de propriété, incompatible avec les buts de la zone réservée. Et cela d'autant plus que dans le même temps, le secteur voisin La Possession, qui présente exactement les mêmes caractéristiques, est en cours de légalisation, et bénéficie du droit de faire trancher judiciairement la conformité au droit d'une légalisation. Si le plan de quartier La Possession devait être approuvé par les Tribunaux, les principes dégagés d'une décision judiciaires seraient en effet certainement transposables au secteur Les Oches.
- vii. Enfin, les opposants constatent que la commune d'Epalinges remplit déjà les objectifs de la LAT : elle dispose d'un milieu bâti compact qui devrait être conservé comme tel et qu'il n'est pas question de réduire dans son ampleur. Il s'agirait d'en tirer les conséquences, soit que la zone à bâtir n'est pas surdimensionnée au sens de la LAT, c'est-à-dire qu'elle n'est pas « trop étendue ». Dans le même ordre d'idée, la méthode de calcul des réserves de zone à bâtir, imposée par le Canton pose des problèmes de densité normative critiquée par la doctrine (Jacques DUBEY, La dimension totale des zones à bâtir du canton, Journées suisses du droit de la construction 2015, p. 263ss, 290ss).

Pour tous ces motifs, le principe même de la zone réservée et sa configuration doivent manifestement être revus, et la parcelle n. 716, ainsi que les autres parcelles du secteur Les Oches doivent être retirés du périmètre de la zone réservée.

D. Réserve d'autres griefs

Les opposants se réservent expressément de formuler tout autre grief à un stade ultérieur de la procédure.

E. Conclusion

En conclusion, les opposants sont d'avis que le projet de zone réservée n'est pas conforme à la loi et qu'il consacre une inégalité de traitement injustifiée en ce qui concerne ; il y a lieu d'abandonner ledit projet de zone réservée, qui n'a pas lieu d'être, ou de retirer les parcelles n. 716, 745, 747, 748, 746, 749, 750, 751, 741, 757, 760, 2653 de la zone réservée projetée.

En l'état, les opposants sollicitent la possibilité d'être entendue lors d'une séance de conciliation, conformément à l'art. 58 al. 1 LATC.

Veillez croire, Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux, aux assurances de ma considération distinguée


Jean-Christophe Diserens, av.



**Kellerhals
Carrard**

En la cause :

**PROJET D'INSTAURATION D'UNE ZONE RESERVÉE AU SENS DE L'ART. 46 LATC à
Epalinges- Communauté héréditaire de feu Lina Diserens – parcelle n. 716
- Opposition -**

BORDEREAU

**des pièces produites par la
communauté héréditaire de la succession de feu Lina Diserens
à l'appui de son opposition du 6 juillet 2018**

N°	Description
1.	Certificat d'héritiers.
2.	Extrait du Registre foncier du bien-fonds no 716 d'Epalinges.

Lausanne, le 6 juillet 2018

Pour la communauté héréditaire de la
succession de feu Lina Diserens :


Jean-Christophe Diserens, av.

AVOPARTNER VAUD

LAURENT SCHULER

AVOCAT

SPECIALISTE FSA DROIT DE LA
CONSTRUCTION ET DE
L'IMMOBILIER

SPECIALISTE FSA DROIT DE LA
FAMILLE

ANCIEN VICE-PRESIDENT DU
TRIBUNAL DE PRUD'HOMMES DE
L'ADMINISTRATION CANTONALE

SCHULER@AVOPARTNER.CH

PIERRE-YVES BRANDT
AVOCAT

BENOÎT MORZIER
AVOCAT

ANNE-REBECCA BULA
AVOCATE

VINCENT DELALOYE
AVOCAT

PHILIPPE-EDOUARD JOURNOT
AVOCAT HONORAIRE

ADRESSE DE CORRESPONDANCE
RUE DU PETIT-CHENE 18 - CP 5111
1002 LAUSANNE
T. +41 (0)21 312 29 04/05
F. +41 (0)21 323 42 28
ETUDEVD@AVOPARTNER.CH

ETUDES SECONDAIRES
AIGLE | LA TOUR-DE-PEILZ | CULLY
GENEVE

AVOPARTNER FRIBOURG

JEAN-YVES HAUSER
AVOCAT | RECHTSANWALT

CHRISTOPH JOLLER
RECHTSANWALT | AVOCAT

LUC ESSEIVA
AVOCAT | RECHTSANWALT

PIERRE MORET
AVOCAT | RECHTSANWALT

BENOÎT MORZIER
AVOCAT | RECHTSANWALT

ADRESSE DE CORRESPONDANCE
AV. TIVOLI 3 - CP 768
1701 FRIBOURG
T. +41 (0)26 347 41 41
F. +41 (0)26 347 41 40
ETUDE@AVOPARTNER.CH

ETUDES SECONDAIRES
BULLE | ROMONT | ZURICH

AVOPARTNER.CH

RECOMMANDE

Municipalité de et à Epalinges
Route de la Croix Blanche 26
1066 EPALINGES

Lausanne, le 9 juillet 2018/nh

**Projet d'instauration d'une zone réservée au sens de
l'article 46 LATC, opposition de MM. Giuseppe
Perlingieri et Frederico Perlingieri**

Monsieur le Syndic, Messieurs les Conseillers municipaux,

Agissant au nom de MM. Giuseppe et Frederico Perlingieri, propriétaires des parcelles 746, 747, 748, 749, 750 et 751 de la Commune d'Epalinges, j'ai l'honneur de vous informer que ceux-ci forment **opposition** au projet d'instauration d'une zone réservée au sens de l'article 46 LATC telle que publiée dans la Feuille des avis officiels.

Le délai d'enquête publique s'étend du 9 juin au 8 juillet 2018. Comme le 8 juillet 2018 est un dimanche, le délai est donc reporté de plein droit au premier jour utile suivant, soit le lundi 9 juillet 2018.

Signée par le conseil des opposants qui produira une procuration à la première réquisition, la présente opposition est dès lors recevable à la forme.

1. Violation du principe de l'égalité de traitement

Les parcelles de mes clients sont concernées par le projet de plan de quartier « Les Oches », lequel fait l'objet d'une demande de légalisation depuis l'année 2003. La procédure de plan de quartier a été initiée parallèlement à celle liée au plan de quartier « La Possession ».

Or, il ressort du rapport d'aménagement 47 AOT que le plan de quartier « La Possession » n'est pas concerné par la procédure de zone réservée. Pourtant, les deux plans de quartier ont été élaborés parallèlement, comme le relève à juste titre l'opposition de l'hoirie Lina Diserens, à laquelle mes clients font expressément référence et dont ils font leurs arguments développés.

Il serait contraire au principe de l'égalité de traitement de traiter différemment les parcelles concernées par le plan de quartier « Les Oches » par rapport à celles du plan quartier « La Possession / Bois-de-ban ». En effet, ces deux situations doivent être traitées de manière identique car initiées en même temps et parallèlement.

2. Mitage du territoire

Comme le relève à juste titre l'hoirie Lina Diserens dans son opposition du 6 juillet 2018, la LAT a pour but d'éviter le mitage du territoire. Or, le projet de zone réservée qui est mis à l'enquête publique aboutit précisément au contraire, soit à créer, à l'intérieur de zones déjà partiellement construites, des zones restant vierges de construction. Ainsi, au lieu de concentrer le milieu bâti là où il l'est déjà, les zones réservées mises à l'enquête publique auront pour effet de laisser en friche, respectivement empêcher la construction, des parcelles qui, sans la zone réservée, pourraient être développées d'une manière « compacte ».

En particulier, les parcelles de mes clients, qui sont comprises dans le périmètre du plan partiel d'affectation « Les Oches », développé depuis une quinzaine d'années, ne sauraient en aucun cas être frappées d'une interdiction de construction. Elles ne peuvent pas, de par leur emplacement, être réaffectées à une autre affectation que l'habitation.

Au surplus, on ne s'explique pas pour quelle raison la Commune a prévu une zone réservée sur pratiquement toutes les parcelles qui ne sont pas comprises dans le « périmètre d'agglomération ». Ce « périmètre d'agglomération » n'a pas été défini d'une manière objective, mais uniquement par des décisions politiques, et ne repose dès lors sur aucune base légale.

Pour le surplus, les opposant font leurs les griefs développés par l'hoirie de feu Lina Diserens dans leur opposition du 6 juillet 2018.

3. Violation du principe de la bonne foi

L'Autorité communale ne saurait, sans violer le principe de la bonne foi, colloquer en zone réservée des parcelles qui font l'objet de discussions quant à la légalisation d'un plan partiel d'affectation depuis plus de quinze ans, et pour lesquelles des accords de principe ont déjà été données.

4. Conclusions

Fondés sur ce qui précède, les opposants, MM. Giuseppe et Frederico Perlingieri, contestent que les parcelles dont ils sont propriétaires soient colloquées en zone réservée. Ils sollicitent la modification du projet de telle sorte à ce que leurs parcelles soient extraites des zones réservées.

Enfin, ils sollicitent d'être entendus lors d'une séance de conciliation.

En vous remerciant de la suite que vous donnerez à la présente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Syndic, Messieurs les Conseillers municipaux, l'expression de ma haute considération.



Laurent Schuler, av.



COMMUNE D'EPALINGES

Zone réservée communale

soumise à l'enquête publique du 9 juin au 8 juillet 2018

Procès-verbal de la séance de conciliation

du 31 janvier 2019 à 10h00

Liste des personnes présentes

Représentants de la commune :

M. Bernard Krattinger, Conseiller municipal en charge de l'urbanisme	BKR
M. Stefan Baumann, Chef du Service de l'urbanisme, architecture et énergie	SBA
M. Frédéric Benitez, géographe-urbaniste	FBE
Maître Amédée Kasser, avocat	AKA

Opposant(s) :

Selon liste de présence annexée

1. Introduction

Bienvenue de M. Bernard Krattinger, Conseiller municipal.

Présentation succincte des représentants de la commune.

L'art 40. de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) du 01.09.2018 mentionne :

¹ Au terme de l'enquête publique, la municipalité ou une délégation de celle-ci invite les opposants à une séance de conciliation.

2. Rappel du contexte lié à l'aménagement du territoire.

Le contexte lié à l'aménagement du territoire ayant fait l'objet de discussion lors des réponses aux motifs d'opposition est développé ci-après d'un seul tenant pour une meilleure compréhension.

C'est le contexte actuel lié à l'aménagement du territoire qui a conduit à l'établissement de la zone réservée communale, notamment la mise en vigueur le 1^{er} mai 2014 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT). Celle-ci résulte d'une volonté populaire visant à éviter le mitage du territoire, à favoriser le développement vers l'intérieur et à réduire les zones à bâtir excédentaires.

L'établissement de la zone réservée est une étape dans le processus de révision du Plan général d'affectation (PGA). Celui-ci doit être établi conformément aux dispositions de la LAT et du Plan directeur cantonal (PDCn) et transmis au canton pour approbation au plus tard au mois de juin 2022.

La création zone réservée communale a été annoncée en novembre 2017 par la publication d'un avis dans la Feuille des avis officiels (FAO). La Municipalité a décidé d'appliquer cette mesure afin d'éviter que des projets ne viennent compromettre la révision du PGA et le redimensionnement de la zone à bâtir.

Le plan de la zone réservée comporte huit exceptions. Il s'agit de sept projets ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire ayant été soumis à l'enquête publique avant l'enquête publique de la zone réservée. Le canton (SDT) a fait opposition à six d'entre eux en raison du surdimensionnement de la zone à bâtir de la commune d'Epalinges. Ces parcelles sont donc désormais inscrites dans des zones réservées cantonales. Un projet n'a pas fait l'objet d'une opposition du canton, il s'agit de la parcelle 913 car il s'agit d'une parcelle déjà bâtie et située à l'intérieur du territoire urbanisé.

L'autre exception concerne la parcelle faisant l'objet du PQ « La Possession-Bois-de-Ban » dont la procédure de légalisation a débuté durant l'année 2010, donc largement avant l'entrée en vigueur de la LAT en 2014.

En novembre 2018, la Municipalité a transmis au canton la « vision communale » relative au redimensionnement de la zone à bâtir. Dès le retour des déterminations du canton à ce sujet, la Municipalité envisage de réduire la portée de la zone réservée dans les secteurs pour lesquels un dézonage n'est pas jugé pertinent compte tenu de la localisation des parcelles et/ou de leurs possibilités de densification. Ceci devrait donc faire l'objet d'une enquête publique complémentaire. Le périmètre d'une zone réservée peut en effet être établi de deux manières :

- En ciblant le périmètre de la zone réservée sur un secteur d'urbanisation défini ou une/des portions(s) du territoire communal ;
- En appliquant un périmètre global de la zone réservée sur l'ensemble de la zone à bâtir du territoire communal indépendamment du statut du bâti.

En 2017, la Municipalité a opté pour la deuxième solution car au moment de l'élaboration de la zone réservée, l'avancée des études en lien avec le redimensionnement de la zone à bâtir ne permettait pas de cibler les secteurs potentiellement dézonables.

Une fois le projet de zone réservée ciblée soumis à l'enquête, il devrait être à nouveau possible, sur les parcelles exclues du périmètre de la zone réservée communale mise à l'enquête complémentaire, de déposer une demande de permis de construire pour notamment l'extension de bâtiments existants ou des nouvelles constructions, dans les limites du Règlement du plan général d'affectation (RPGA) en vigueur. La Municipalité est consciente qu'il est nécessaire de répondre aux exigences légales, mais estime également important de défendre les intérêts des propriétaires.

M. Krattinger rappelle également le contexte concernant l'évolution démographique du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM).

Il existe en effet des dispositions en matière d'augmentation de la population hors centre (0.75% par année du 31.12.2015 au 31.12.2036) conformément à la mesure A11 du Plan directeur cantonal (PDCn).

Pour le périmètre compact, il n'y avait au départ aucune limitation au niveau de la croissance démographique pour les 15 prochaines années. Suite à la période transitoire, la Confédération a rappelé que les dispositions en la matière n'étaient pas aussi drastiques que pour les territoires situés hors centre, mais qu'il y avait aussi des limitations pour les périmètres de centre. Pour l'agglomération Lausanne-Morges, une croissance annuelle de

1.7% de la population entre 2015 et 2030 a été fixée, ce qui devrait permettre d'accueillir environ 75'810 personnes. Environ 50'000 nouveaux habitants potentiels sont recensés en tenant compte des projets en cours à l'intérieur du périmètre compact du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM). Ces projets bénéficient de ce que l'on appelle le « ticket d'entrée ». Pour les 25'000 habitants restant, l'octroi d'un ticket d'entrée devrait faire l'objet d'arbitrages puisque l'ensemble des projets annoncés par les communes correspond à une augmentation de population d'environ 120'000 habitants.

Pour Epalinges, les projets bénéficiant du « ticket d'entrée » sont : les plans de quartier (PQ) du « Cloalet », des « Planches/Montblesson », des « Orchez » (déjà construit) et du « Grand-Chemin Nord » (en construction).

Deux projets font l'objet d'une demande de plan de quartier, à savoir : le PQ « Tuileries 1 » et le PQ « Les Dailles ». Ils s'inscrivent donc dans ces 25'000 habitants restant et ne bénéficient pas du « ticket d'entrée ». Ils sont pour ainsi dire « sur le seuil » mais n'ont pas de garantie à ce jour qu'ils pourront se réaliser d'ici à 2036.

Pour les projets encore non recensés par le canton à ce jour, il est très peu probable qu'ils puissent voir le jour avant 2036.

3. Déterminations des autorités communales à propos de l'opposition en lien avec l'adoption de la zone réservée communale.

Questions posées et réponses lors de la séance de conciliation

Motif d'opposition (ou observations)	Réponses
1. <u>Conséquences économiques</u>	
Conséquences économiques désastreuses pour le dernier agriculteur de la commune si ses derniers terrains en zone constructibles sont dézonés.	La Municipalité a bien pris note de ce motif d'opposition et tentera dans la mesure du possible de défendre l'intérêt des propriétaires.
2. <u>Entretien des terrains dézonés</u>	
Comment envisagez-vous à long terme l'entretien des terrains agricoles et en zone réservée, alors que les exploitations agricoles à même d'entretenir ces terrains sont vouées à disparaître? Est-ce la commune qui procédera à l'entretien?	Les terrains dézonés seront en principe affectés en zone de verdure, ce qui n'engendrera pas de modification par rapport à la situation actuelle des terrains non bâtis qui doivent être entretenus 2 fois par année conformément à l'art. 69 RPGA.
3. <u>Avenir des terrains communaux</u>	
Qu'en est-il des terrains communaux, sont-ils également touchés par ce redimensionnement ou sont-ils hors sujet?	Les terrains communaux seront également touchés par le redimensionnement de la zone à bâtir.
4. <u>Défense des propriétaires</u>	
Qu'ont entrepris les municipalités précédentes et actuelles afin de défendre le droit de ses contribuables propriétaires de zones à construire à Epalinges?	Les Municipalités précédentes n'étaient pas concernées par les planifications en lien avec le redimensionnement de la zone à bâtir intervenu suite à l'entrée en vigueur de la LAT révisée le 1er mai 2014. Compte tenu de l'avancée des études liées au

	<p>redimensionnement de la zone à bâtir liées à la révision du PGA et pour défendre les intérêts des propriétaires concernés, la Municipalité actuellement en fonction a décidé de réduire la portée de la zone réservée pour les secteurs où un dézonage n'est pas jugé pertinent d'un point de vue de la localisation des parcelles et/ou de leurs possibilités de densification. Ceci fera donc l'objet d'une enquête publique complémentaire. Dès que ce projet sera soumis à l'enquête, il sera alors possible de soumettre à l'enquête publique par exemple des extensions de bâtiments existants ou de nouvelles constructions dans les limites du Règlement du plan général d'affectation (RPGA) en vigueur.</p>
--	--

5. Infrastructures et évolution démographique

<p>N'avons-nous pas anticipé les infrastructures communales en vue de répondre à une importante croissance démographique à court et moyen terme, que ce soit au niveau scolaire, des routes et du développement des transports publics?</p>	<p>La croissance démographique continuera d'être importante pour la commune d'Epalinges. En effet, le périmètre compact n'est pas concerné par le redimensionnement de la zone à bâtir hors centre. De plus, le "hors" périmètre compact pourra continuer d'accueillir de nouveaux habitants, certes à un rythme moins soutenu qu'aujourd'hui, conformément aux dispositions de la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn). Les plans de quartier en cours de légalisation permettront également à la commune d'accueillir des nouveaux habitants (PQs "le Cloalet", "Les Planches-Montblesson", "La Possession/Bois-de-Ban" (905 habitants à eux trois). Pour toutes ces raisons, il était nécessaire d'anticiper les besoins à court et moyen terme en ce qui concerne notamment les infrastructures scolaires, la collecte des déchets, la mobilité, etc.</p>
---	---

Questions/réponses et/ou observations lors de la séance

<p>M. Martin : Au niveau du PALM (périmètre compact), si les gens ne veulent pas construire, peut-on transférer ces droits à bâtir pour le territoire situé hors périmètre compact ?</p> <p>M. Paul-Henri Pache : Personne n'a été défrayé en 1985 lorsque les terrains ont été passés en zone agricole</p>	<p>M. Krattinger : Non, la Municipalité considère qu'il pourrait être judicieux qu'un dézonage à l'intérieur du périmètre compact puisse compenser en partie le redimensionnement de la zone à bâtir difficilement applicable hors périmètre compact. Cela nécessitera certainement d'après négociations avec le canton. C'est dans ce but que la Municipalité a inscrit le secteur « Florimont » dans la zone réservée.</p> <p>M. Krattinger : Effectivement, c'est ce qui ressort des documents de l'époque. Concernant les parcelles propriétés de la famille Pache, il pourrait être envisagé, lors de l'établissement</p>
---	--

<p>M. Martin : Mais la parcelle 564 se retrouverait entre le nouveau quartier de la colline des rêves (ex Simenon) et la parcelle 899.</p> <p>Remarques générales des opposants : La proposition serait de retirer toutes leurs parcelles de la zone réservées.</p> <p>M. Martin : Est-il possible de remettre en zone à bâtir une partie de la zone agricole ?</p> <p>Mme Marinette Pache : Combien de temps la zone réservée sera-t-elle appliquée ?</p> <p>Mme Laurence Pache : Si nos parcelles sortent de la zone réservée, pourra-t-on construire ? Ou serons-nous obligés de construire ?</p>	<p>de la zone réservée ciblée, de maintenir la parcelle RF n°899 en zone à bâtir.</p> <p>M. Krattinger : C'est impossible, car il s'agit de surfaces d'assolement. Les surfaces d'assolement sont protégées par la loi, il s'agit des meilleures terres arables qui doivent permettre un auto-alimentation en cas de crise. La Municipalité enregistre vos propositions.</p> <p>M. Krattinger : La zone réservée a une durée de validité de 5 ans, prolongeable 3 ans. Elle sera toutefois certainement abrogée lorsque le PGA révisé entrera en vigueur. A ce titre, La commune doit transmettre ce plan d'affectation au Département du territoire et de l'environnement pour approbation au plus tard au mois de juin 2022. Cependant, le risque de recours est important et cela retardera probablement l'approbation dudit plan.</p> <p>La Municipalité ne comprend pas comment il est possible de comparer Epalinges, commune périurbaine, avec des communes situées dans la campagne et éloignées des secteurs d'activités et des principaux axes de transports public. C'est la méthode adoptée par le canton concernant le redimensionnement de la zone à bâtir qui pose problème. D'autre part, la Municipalité n'envisage pas d'affecter en zone agricole des parcelles souvent très petites, peu accessibles, difficilement exploitables et situées à l'intérieur d'un secteur urbanisé.</p> <p>Me Kasser : Effectivement, d'autres cantons n'ont pas ce problème de surdimensionnement, ils appliquent d'autres méthodes pour être conformes à la LAT. Il était toutefois logique de voter en faveur de la LAT en 2014, personne ne pouvait imaginer les conséquences pour la suite.</p> <p>M. Krattinger : Il sera possible de soumettre à l'enquête publique un projet respectant les règles du</p>
--	--

	<p>PGA en vigueur. Concernant l'obligation de construire, la loi précise que les communes doivent assurer la disponibilité des terrains à 15 ans, c'est-à-dire qu'elles doivent non seulement redimensionner leur zone à bâtir, mais également s'assurer que les terrains maintenus ou colloqués en zone à bâtir soient construits à l'horizon de planification fixé à 15 ans. Des mesures incitatives peuvent être mises en place, plus ou moins contraignantes, allant d'une simple taxe à un retour à l'affectation initiale. La mise en application de ces éléments restera à définir plus en avant dans la procédure.</p> <p>M. Baumann :</p> <p>Il serait pertinent de contraindre à construire les propriétaires dont les terrains sont colloqués en zone à bâtir. Si cette mesure n'était pas appliquée, cela reviendra à priver d'autres propriétaires d'une possibilité de construire.</p> <p>M. Krattinger :</p> <p>La loi introduit désormais également les notions de moins-value et de plus-value. La plus-value consiste en une taxe prélevée lorsque la valeur d'un bien fonds augmentent suite à une mesure d'aménagement du territoire (augmentation des possibilités de densification par exemple). Elle est destinée à alimenter un fonds permettant de compenser les moins-value liées aux dézonages que doit effectuer la majorité des communes du canton de Vaud (perte de droits à bâtir). Mais les critères pour obtenir une indemnisation sont très restrictifs et la jurisprudence en la matière n'est pas encore connue.</p>
--	--

4. Conclusion :

Suite à la séance de conciliation, le PV de la séance ainsi que les réponses apportées à l'opposition seront adressés aux opposants. Un délai leur sera accordé pour leur permettre de faire part à la Municipalité de leurs déterminations concernant ce procès-verbal et celles relatives à l'opposition.

Epalinges, le 16 mai 2019/ FBE



Annexe : - liste de présence



Zone réservée communale

Enquête publique du 09.06.2018 au 08.07.2018

Liste de présence – Séance de conciliation du 31 janvier 2019 à 10h00

Nom	Prénom	Adresse	Signature
Pache	Emile	p.a. Laurence Pache Martin, Ch. de la Girarde 30, 1066 Epalinges	—
Pache	Marinette		M. Pache
Pache	Paul-Henri		P.H. Pache
Pache	Sylviane		—
Pache Martin	Laurence		L. Pache
Martin	Didier		D. Martin

Emile Pache Marinette Pache Paul-Henri Pache Sylviane Pache
Laurence Pache Martin Didier Martin
pa Laurence Pache Martin - Ch. de la Girarde 30 - 1066 Epalinges l.pache@bluewin.ch

Municipalité d'Epalinges
Route de la Croix-Blanche 25
1066 Epalinges

REÇU le
- 5 JUL. 2018

Epalinges, le 5 juillet 2018

Avis d'enquête

Plan d'affectation et règlement de la zone réservée communale selon l'article 46 LATC
Rapport justificatif selon l'article 47 OAT
Opposition

Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux,

C'est avec intérêt que nous avons pris connaissance de l'avis d'enquête susmentionné.

Après avoir participé à la séance d'information du 14.06.18 et consulté le dossier, nous déposons une opposition contre le projet de plan d'affectation et le règlement de la zone réservée communale.

En 1985, la plus grande partie des parcelles de la famille Pache ont été déclassées en zone agricole par le canton pour une durée de 20-25 ans puis, dans le cadre de l'adoption du nouveau PGA entré en vigueur en 2005, le canton avec le soutien de la commune d'Epalinges a décidé de maintenir et ainsi d'en prolonger encore la durée et ce, sans moyen de négocier ou de discuter. En son temps, nous avons déjà fait part à la municipalité, par l'intermédiaire de Me Bridel, que cet état de fait mettait la famille, plus exactement l'exploitation agricole de M. Paul-Henri Pache, dans une situation critique. Et cette année, la commune décide à nouveau de déposséder la même famille en lui confisquant les dernières parcelles encore en zone villas I. Autant dire que le capital retraite de M. Paul-Henri Pache vient de disparaître ! D'autant plus qu'il n'y a même aucune possibilité de réaffecter des bâtiments existants en appartements, afin de s'assurer un revenu viable et correct !

D'autre part, comment envisagez-vous à long terme l'entretien des terrains agricoles et zones réservées, alors que les exploitations agricoles à même d'entretenir ces terrains sont vouées à disparaître ? Est-ce la commune qui procèdera à l'entretien ?

Emile Pache Marinette Pache Paul-Henri Pache Sylviane Pache

Laurence Pache Martin Didier Martin

pa Laurence Pache Martin - Ch. de la Girarde 30 - 1066 Epalinges l.pache@bluewin.ch

Lorsqu'il est fait mention au point 1.1 de la présentation du dossier, nous citons : « *Cette mesure permet d'assurer l'égalité de traitement entre propriétaires fonciers* » !!!

Dans le cas présent, où est l'égalité ? Y-a-t-il beaucoup de propriétaires fonciers qui font l'objet d'un tel acharnement?

De plus, depuis la mise en œuvre de la 4^{ème} révision du PDCn, il est à souligner que le canton de Vaud n'a jamais fait l'objet d'autant de constructions et de mises à l'enquête, sans aucun égard pour l'environnement, la beauté du paysage et le mitage du territoire comme si bien décrit lors de la séance de présentation susmentionnée !

Nous profitons de la présente pour vous demander :

1. Ce qu'il en est des terrains communaux et s'ils sont également touchés par ce redimensionnement ou s'ils sont hors sujet, à l'instar des terrains de la ville de Lausanne et ceux du canton dans notre si belle région notamment l'axe Blécherette - Romanel - Cheseaux ?
2. Qu'ont entrepris les municipalités précédentes et actuelles afin de défendre le droit de ses contribuables propriétaires de zones à construire à Epalinges ?

Il est tout de même navrant de constater que les communes du canton soient à la solde de la ville de Lausanne et du canton de Vaud, en acceptant le dézonage de leur territoire afin de privilégier la construction concentrée d'immeubles d'habitation sur la zone Blécherette - Romanel - Cheseaux appartenant justement à la ville de Lausanne et au canton de Vaud. Tout ceci en spoliant les propriétaires de terrain du reste du canton.

Il semble évident que tous les propriétaires de la commune devraient être traités de manière équitable et que les droits acquis depuis plusieurs décennies soient sauvegardés. Une négociation avec le canton de répartir les possibilités de construire est à notre sens inéluctable.

En effet, cela permettrait de reporter des possibilités de construire à l'intérieur du périmètre du PALM de gens qui ne souhaitent pas construire dans l'immédiat sur des zones hors PALM pour des propriétaires de la commune souhaitant construire prochainement.

Ce mode de faire aurait l'avantage de satisfaire un grand nombre de propriétaires et d'éviter une surenchère du prix du m² à Epalinges, ainsi que d'équilibrer le paysage palinzard !

Ne voyez aucune critique de gestion municipale, mais bel et bien un intérêt commun pour notre commune. N'avons-nous pas anticipé les infrastructures communales en vue de répondre à une importante croissance démographique à court et moyen terme, que ce soit au niveau scolaire, des routes et du développement des transports publics notamment ?

Les droits de l'Homme ne sont-ils pas bafoués à l'heure où la Confédération se pose tout de même ou encore la question de la validité de la mise en application de la LAT jugée par d'aucun non conforme au droit helvétique.

A toutes fins utiles, nous précisons que nous nous prévaudrons de la présente pour la sauvegarde de nos intérêts, le cas échéant.

Emile Pache Marinette Pache Paul-Henri Pache Sylviane Pache

Laurence Pache Martin Didier Martin

pa Laurence Pache Martin - Ch. de la Girarde 30 - 1066 Epalinges l.pache@bluewin.ch

Nous attendons de votre part un entretien avec l'infime espoir de pouvoir trouver une solution convenable et acceptable pour toutes les parties et d'évoquer les différentes possibilités existantes sur la base des diverses jurisprudences fédérales.

En vous remerciant de l'intérêt que vous porterez à ces lignes, nous vous adressons, Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.

Emile Pache



Marinette Pache



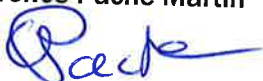
Paul-Henri Pache



Sylviane Pache



Laurence Pache Martin



Didier Martin



Copie à : Notre conseil juridique

Véronique Baudat
Ch. des Planchamps 18
1066 Epalinges

Epalinges, le 25 novembre 2021

Monsieur
Frédéric Benitez
Géographe – urbaniste
Service de l'urbanisme,
architecture & énergie
Pl. de la Croix-Blanche 1
1066 Epalinges

Zone réservée communale - Parcelle 940

Monsieur,

Par la présente, je vous informe que je retire mon opposition à la zone réservée étant donné que ma parcelle ne fait plus partie de la zone ciblée. Je vous remercie par ailleurs d'avoir retiré celle-ci et attends avec impatience les nouvelles décisions quant au plan d'affectation en raison d'un projet commun avec 3 personnes de ma famille.

Avec mes remerciements et mes meilleurs messages.





RUSCONI & ASSOCIÉS

François Roux

Docteur en droit
Bâtonnier
Avocat spécialiste FSA droit des successions
Ancien Juge cantonal suppléant

f.roux@rusconi-avocats.ch

Baptiste Rusconi

Docteur en droit
Ancien Bâtonnier
Professeur honoraire de l'Université

Pierre-Dominique Schupp

Docteur en droit
Ancien Bâtonnier
Ancien Président FSA

Christian Bettex

Docteur en droit
Ancien Bâtonnier
Avocat spécialiste FSA droit du travail

Corinne Monnard Séchaud

Avocate spécialiste FSA
Responsabilité civile et droit des assurances

Eric Muster

Docteur en droit
Chargé de cours à l'Université de Lausanne

Léonard Bruchez

Licencié utriusque iuris
Avocat spécialiste FSA droit de la
construction et de l'immobilier
CAS pour la Magistrature pénale

Fanette Sardet

Avocate
MLaw

Manon Stirnimann

Avocate
MLaw

Amandine Müller

Avocate
MLaw

Martin Schubarth

Professeur honoraire de l'Université
Ancien Président du Tribunal fédéral
Avocat-Conseil

Jennifer Puertas

Audrey Gohl
Tamara Iseli
Catalina Bannenberg
Elodie Beyeler
Avocates-stagiaires

Municipalité d'Epalinges
Rte de la Croix-Blanche 25
Case postale 187

1066 EPALINGES

RECEVU

18 OCT. 2019

17 octobre 2019 FR/ts

**Succession de feu Paul Marville – Zone réservée
communale – séance de conciliation du 31 janvier 2019 (v.
réf. F. Benitez)**

Monsieur le Syndic, Madame la Secrétaire,

Dans le délai prolongé imparti par votre lettre du 24 septembre 2019, au nom des héritiers de feu Paul Marville, propriétaires de la parcelle 644, je vous informe que ceux-ci maintiennent en tout état de cause l'opposition déposée le 9 juillet 2018 dans la mesure où le maintien de la parcelle en zone réservée est semble-t-il prévu nonobstant la modification de la zone réservée.

Je vous remercie de bien vouloir m'informer, en temps voulu, de l'avancement de l'enquête complémentaire prévue.

Veuillez agréer, Monsieur le Syndic, Madame la Secrétaire, l'expression de mes sentiments distingués.

François Roux, av.

Freemantle Michael
Chemin de Ballègue 23
1066 Epalinges

RE le
11 JUL 2019

Administration communale
Service technique
Route de la Croix-Blanche 25
Case postale 187
1066 Epalinges

Epalinges, le 7 juin 2019

Concerne : Enquête publique du 9 juin au 8 juillet 2018 < Plan d'affectation et le règlement de la zone réservée communale selon l'article 46 LATC >

Mesdames, Messieurs

Dans le cadre de l'enquête publique de la Zone Réservée, j'ai pris connaissance de l'ensemble des pièces qui composent le dossier. Propriétaire de la parcelle no. 835, **je maintiens mon opposition initiale** en attendant l'enquête complémentaire que la commune envisage pour modifier la Zone Réservée du projet selon les motifs suivants :

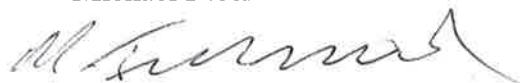
La parcelle en question est équipée (accès assuré) et pourra l'être sans engendrer des frais pour la commune en ce qui concerne le raccordement aux EU et EC (dont les frais sont à la charge du propriétaire) ;

La parcelle est partiellement bâtie et l'annexe est transformable ou modifiable avec une surface disponible en réserve de 88m². Elle n'est pas exposée à un danger naturel ou à une contrainte environnementale, de plus, elle n'est pas soumise à une autre contrainte pouvant restreindre les droits à bâtir, par exemple, distance à la lisière forestière, alignement, inventaire de sauvegarde, etc.

Ayant conscience que cette opposition sera certainement considérée comme anticipée sur la suite de la procédure qui aboutira à la révision du PGA communal, je vous prie néanmoins de la traiter tel que le prévoit le cadre légale.

Veillez, agréer, Mesdames, Messieurs, l'assurance de ma considération distinguée.

Michael Freemantle



Berthe Freemantle
Ch. de Ballègue 23
1066 Epalinges

Epalinges le 5 juin 2019

REÇU le
- 7 JUIN 2019

Recommandée
Administration communale
Service Technique
Rte de la Croix-Blanche 25
Case postale 187
1066 Epalinges

**Concerne : Enquête publique du 9 juin au 8 juillet 2018 « Plan d'affectation et le règlement de la zone réservée communale selon l'article 46 LATC »
Votre courrier du 16 mai 2019 séance de conciliation.**

Opposition.

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique de la Zone Réservée et de la séance de conciliation du 31 janvier 2019, en tenant compte de vos réponses et de l'ensemble des pièces qui composent le dossier, en tant que propriétaire de la parcelle n°743, nous maintenons notre opposition au projet de Zone Réservée pour les motifs suivants :

- La parcelle en question est équipée (accès assuré) et pourra l'être sans engendrer des frais pour la commune en ce qui concerne le raccordement aux EU et EC (dont les frais sont à la charge du propriétaire) ;
- Elle représente une "dent creuse" le long du chemin des Fontannins dans un tissu bâti d'ores et déjà largement réalisé ;
- Elle n'est pas exposée à un danger naturel ou à une contrainte environnementale.
- Elle n'est pas soumise à une autre contrainte pouvant restreindre les droits à bâtir, par exemple ; distance à la lisière forestière, alignement, inventaire de sauvegarde, etc.

En vous remerciant de prendre acte, nous vous prions d'agréer, Madame Monsieur, nos meilleures salutations.

Berthe Freemantle



LINHERR

Ch. des Planchamps 3
1066 Epalinges VD
SUISSE

t : +41 21 784 25 26
f : +41 21 784 22 66
e : bureau@linherr.ch

PostFinance :
IBAN: CH81 0900 0000 1004 6760 2
BIC : POFICHBEXXX

LINHERR ANDRE LEO

REÇU le
11 JUIN 2019

Bureau technique, urbanisme
Pl. de la Croix-Blanche 1
1066 Epalinges

Epalinges, le 31 mai 2019

**Création d'une zone réservée communale (art. 46 LATC) -
Séance de conciliation du 31 janvier 2019**

Madame, Monsieur,

Par la présente, je manifeste la levée de mon opposition à la création de la zone réservée communale.

Je vous adresse, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

André Linherr

Copie(s) : néant.
Annexe(s) : néant.



Ch. des Planchamps 3
1066 Epalinges VD
SUISSE

LINHERR ELISABETH CATHERINE

REÇU le
11 JUIN 2019

t : +41 79 832 88 76
f : +41 21 784 22 66
e : elisabethlinherr@hotmail.com

Bureau technique, urbanisme
Pl. de la Croix-Blanche 1
1066 Epalinges

Epalinges, le 31 mai 2019

Zone réservée communale (art. 46 LATC) - Séance de conciliation du 31 janvier 2019

Madame, Monsieur,

Par la présente, je manifeste la levée de mon opposition à la création de la zone réservée communale.

Je vous adresse, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Elisabeth Catherine Linherr

P.o André Linherr

Copie(s) : néant.
Annexe(s) : néant.



Ch. des Planchamps 3
1066 Epalinges VD
SUISSE

LINHERR ELISABETH MARIANNE

REÇU le
11 JUIN 2019

t : +41 79 832 88 76
f : +41 21 784 22 66
e : elisabeth.marianne@linherr.ch

Bureau technique, urbanisme
Pl. de la Croix-Blanche 1
1066 Epalinges

Epalinges, le 31 mai 2019

**Création d'une zone réservée communale (art. 46 LATC) -
Séance de conciliation du 31 janvier 2019**

Madame, Monsieur,

Par la présente, je manifeste la levée de mon opposition à la création de la zone réservée communale.

Je vous adresse, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Elisabeth Marianne Linherr

Copie(s) : néant.
Annexe(s) : néant.



COMMUNE D'EPALINGES

Zone réservée communale

soumise à l'enquête publique du 9 juin au 8 juillet 2018

Procès-verbal de la séance de conciliation

du 31 janvier 2019 à 16h00

Liste des personnes présentes

Représentants de la commune :

M. Bernard Krattinger, Conseiller municipal en charge de l'urbanisme	BKR
M. Stefan Baumann, Chef du Service de l'urbanisme, architecture et énergie	SBA
M. Frédéric Benitez, géographe-urbaniste	FBE
Maître Amédée Kasser, avocat	AKA

Opposant(s) :

Selon liste de présence annexée

1. Introduction

Bienvenue de M. Bernard Krattinger, Conseiller municipal.

Présentation succincte des représentants de la commune.

Les séances de conciliation ont été fractionnées en fonction des spécificités des oppositions. Cette séance regroupe les « privés » ayant fait opposition principalement sur la base des contraintes de la zone réservée relatives aux possibilités de construire sur leur bien-fonds.

L'art 40. de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) du 01.09.2018 mentionne :

¹ Au terme de l'enquête publique, la municipalité ou une délégation de celle-ci invite les opposants à une séance de conciliation.

2. Rappel du contexte lié à l'aménagement du territoire.

M. Krattinger évoque le contexte lié à l'aménagement du territoire qui a conduit à l'établissement de la zone réservée communale.

La loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014 a introduit des nouvelles dispositions visant à une utilisation mesurée du sol, une densification vers l'intérieur et la création d'un milieu bâti compact. La mise en application de ces principes au niveau cantonal est régie par le Plan directeur cantonal (PDCn), en particulier par la mesure A11.

En résumé, les territoires situés hors des centres peuvent évoluer (annuellement jusqu'à 2036) à raison de 0.75% de la population recensée au 31.12.2015. Les territoires surdimensionnés sont recensés en comparant ce potentiel avec le potentiel théorique existant, calculé selon les dispositions des affectations en vigueur et en prenant comme référence une surface de 50m² par habitant, conformément aux directives cantonales.

Le territoire de la commune d'Epalinges ayant été légalisé en quasi-totalité en zone à bâtir dès le premier PGA de 1956, il est évident que la zone à bâtir sise hors du périmètre compact du PALM est aujourd'hui surdimensionnée.

La révision du PGA doit donc permettre d'effectuer un redimensionnement de la zone à bâtir. Pendant la phase d'étude, la Municipalité a décidé de créer une zone réservée sur le territoire concerné afin d'éviter que des projets ne viennent compromettre ce travail de redimensionnement. La loi permet donc aux autorités de geler les possibilités de construction. Durant cette période (5 ans, prolongeable 3 ans (art. 46 LATC)), la commune peut gérer cette problématique sans être mise sous pression. C'est pour cette raison que la Municipalité a décidée, début 2018, d'engager cette procédure.

Le périmètre d'une zone réservée peut être établi de deux manières :

- En ciblant le périmètre de la zone réservée sur un secteur d'urbanisation défini ou une/des portions(s) du territoire communal ;
- En appliquant un périmètre global de la zone réservée sur l'ensemble de la zone à bâtir du territoire communal indépendamment du statut du bâti.

La Municipalité a opté pour la deuxième solution car au moment de l'élaboration de la zone réservée, l'avancée des études en lien avec le redimensionnement de la zone à bâtir ne permettait pas de cibler les secteurs potentiellement dézonables.

La Municipalité, compte tenu de l'avancée des études liées au redimensionnement de la zone à bâtir liées à la révision du PGA et pour défendre les intérêts des propriétaires concernés, a décidé de réduire la portée de la zone réservée.

La commune envisage en effet de modifier la zone réservée lors d'une mise à l'enquête complémentaire. Le périmètre de la zone réservée serait donc réduit afin de supprimer les parcelles pour lesquelles un dézonage ne serait pas pertinent. On parle dès lors d'une zone réservée ciblée en lieu et place de la zone réservée mise à l'enquête en juin-juillet 2018.

Dès que ce projet sera soumis à l'enquête, il sera dès lors possible, sur les parcelles exclues du périmètre de la zone réservée communale soumise à l'enquête complémentaire, de soumettre à une enquête publique des extensions de bâtiments existants ou de nouvelles constructions dans la limite du Règlement du plan général d'affectation (RPGA) en vigueur.

3. Déterminations des autorités communales à propos des oppositions en lien avec l'adoption de la zone réservée communale.

Opposants et motifs d'oppositions (ou observations)	Réponses
<u>Mme Véronique Baudat</u>	
<p>Souhaite réaliser des projets sur la villa existante (parcelle 940) qui ne possède qu'un niveau habitable de 89m².</p>	<p>L'avenir de cette parcelle sera traité dans le cadre de la révision du PGA. Les parcelles déjà bâties sont moins susceptibles de faire l'objet d'un dézonage.</p> <p>La Municipalité, compte tenu de l'avancée des études liées au redimensionnement de la zone à bâtir (révision du PGA) et pour défendre les intérêts des propriétaires concernés, a décidé de réduire la portée de la zone réservée pour les secteurs où un dézonage n'est pas jugé pertinent d'un point de vue de la localisation des parcelles et/ou de leurs possibilités de densification. Ceci fera donc l'objet d'une enquête publique complémentaire. Dès que ce projet sera soumis à l'enquête, il sera alors possible de réaliser par exemple des extensions de bâtiments existants ou des nouvelles constructions dans les limites du Règlement du plan général d'affectation (RPGA) en vigueur.</p>
<u>M. Roger Girardet</u>	
<p>La sagesse voudrait que l'on conserve des terrains non bâtis pour les générations futures et que l'on permette à ceux qui le désirent de modifier ou de densifier maintenant ce qui est déjà bâti.</p>	<p>La Municipalité, compte tenu de l'avancée des études liées au redimensionnement de la zone à bâtir (révision du PGA) et pour défendre les intérêts des propriétaires, a décidé de réduire la portée de la zone réservée pour les secteurs où un dézonage n'est pas jugé pertinent d'un point de vue de la localisation des parcelles et/ou de leurs possibilités de densification. Ceci fera donc l'objet d'une enquête publique complémentaire. Dès que ce projet sera soumis à l'enquête, il sera alors possible de soumettre à l'enquête publique par exemple des extensions de bâtiments existants ou de nouvelles constructions dans les limites du Règlement du plan général d'affectation (RPGA) en vigueur.</p> <p>La zone réservée est une mesure provisoire, la mise en vigueur du nouveau PGA permettra de définir les futures affectations des parcelles concernées par le redimensionnement de la zone à bâtir. La révision de la LAT oblige les cantons et les communes à lutter en particulier contre l'étalement urbain. Les terrains libres de constructions et qui demeureront</p>

	<p>constructibles doivent être proches des centres et des transports publics.</p> <p>La remarque faite par M. Girardet soulève les interrogations suivantes : Quelles seraient les démarches à appliquer pour d'une part, préserver pour certaines parcelles les droits à bâtir des générations futures et d'autre part, définir pour quelles propriétés il serait possible de modifier le bâti ou de densifier ?</p>
<p><u>M. Michael Freemantle et Mme Berthe Freemantle</u></p>	
<p>Les parcelles 835 et 743 sont équipées et possèdent des possibilités de densification avec le règlement actuel. Oppositions anticipées sur la suite de la procédure de révision du PGA.</p>	<p>L'avenir de ces parcelles sera traité dans le cadre de la révision du PGA. Les parcelles déjà bâties sont moins susceptibles de faire l'objet d'un dézonage.</p>
<p><u>M. et Mme Bazzucchi</u></p>	
<p>1) Inégalité de traitement: des zones sont exclues de la zone réservée communale sous prétexte que les promoteurs ont investi des sommes considérables.</p> <p>2) Projets futurs sur parcelle 1553</p>	<p>1) Ces exceptions concernant l'autorisation d'une mise à l'enquête ont été octroyées en raison du principe du respect de la bonne foi concernant les propriétaires ayant déjà engagé des frais pour établir des projets sur leurs bien-fonds. Ceux-ci ont donc bénéficié d'un délai pour finaliser leur projet. A noter que sur les 8 exceptions, 6 ont fait l'objet d'une opposition de la part du Service du développement territorial (SDT) et une exception concerne le Plan de quartier "La Possession/Bois-de-Ban" (procédure de légalisation ayant débuté bien avant l'entrée en vigueur de la LAT révisée (1er mai 2014).</p> <p>2) La Municipalité, compte tenu de l'avancée des études liées au redimensionnement de la zone à bâtir (révision du PGA) et pour défendre les intérêts des propriétaires concernés, a décidé de réduire la portée de la zone réservée pour les secteurs où un dézonage n'est pas jugé pertinent d'un point de vue de la localisation des parcelles et/ou de leurs possibilités de densification. Ceci fera donc l'objet d'une enquête publique complémentaire. Dès que ce projet sera soumis à l'enquête, il sera alors possible de réaliser par exemple des extensions de bâtiments existants ou des nouvelles constructions dans les limites du Règlement du plan général d'affectation (RPGA) en vigueur.</p>

<p>3) Plusieurs m2 de la parcelle 1553 ont dû être cédés à la commune pour la réalisation de la route communale, demande la garantie que le terrain restera constructible dans sa globalité par rapport à la surface initiale.</p>	<p>3) Cette garantie pourra être confirmée pour autant que cette parcelle soit maintenue en zone à bâtir dans le prochain PGA.</p>
<p><u>Famille Linherr</u></p>	
<p>Il serait plus judicieux de densifier les zones déjà construites.</p>	<p>Le principe de la zone réservée, puis le redimensionnement de la zone à bâtir qui doit intervenir dans le cadre de la révision du plan général d'affectation (PGA), résultent de l'application de la LAT votée par le peuple suisse en 2014. Il est en effet nécessaire de densifier les zones déjà construites, mais en priorité celles qui sont déjà denses et proches des transports publics. Pour l'agglomération Lausanne-Morges, un périmètre compact (ou périmètre de centre d'agglomération) a été établi dans le but d'appliquer ce principe (différenciation des territoires en centre et hors centre). Le territoire concerné par la zone réservée est situé hors périmètre compact. Il est donc important d'en limiter le développement afin d'éviter le mitage du territoire.</p>
<p><u>Hoirie Paul Marville</u> <u>Représentée par Maître Gillard</u></p>	
<p>1) Non-conformité à la LAT et au plan directeur cantonal</p> <p>a. Situation La LAT révisée est entrée en vigueur le 1er mai 2014. Il est étonnant que la zone réservée intervienne subitement quatre ans après l'adoption de la révision.</p> <p>b. But de la zone réservée et conformité La zone réservée vise sans distinction des secteurs construits de façon uniforme, et d'autres qui ne le sont pas. Ceci est incompatible avec la LAT, de sorte que la zone réservée devrait être écartée.</p> <p>i) La révision de la LAT vise à combattre le mitage du territoire. Elle ne visait en revanche pas à intervenir à l'intérieur du milieu bâti, en modulant les droits à bâtir, là où la zone à bâtir n'est pas trop étendue.</p>	<p>La zone réservée n'intervient pas "subitement", elle s'insère dans le processus de révision du PDCOM, du PGA et du RPGA ayant fait l'objet du préavis n°12/2016 soumis au Conseil communal au mois de mai 2016. L'avancée des travaux en lien avec ces révisions a mis en évidence la nécessité de créer une zone réservée afin que la Municipalité puisse mener à bien lesdites études.</p> <p>Sauf quelques exceptions (demande de permis de construire en cours ou procédure de légalisation d'un PQ), la zone réservée est calée sur les zones d'habitation de manière uniforme afin de respecter l'égalité de traitement.</p> <p>i) C'est par l'intermédiaire de la révision du PGA que sera déterminé le cadre de la réglementation à mettre en œuvre pour les secteurs inclus dans le périmètre de la zone réservée. Le redimensionnement de la zone à bâtir sera appliqué en priorité dans les secteurs hors du territoire urbanisé, sur des terrains non construits à ce jour.</p>

<p>ii) La zone réservée consiste uniquement à mettre sous cloche la moitié de la zone à bâtir, sans que l'on ne mette en évidence, pour les secteurs concernés, quels sont les buts et les objectifs de la révision du PGA qui seraient compromis</p> <p>iii) Dans les milieux déjà bâtis hors périmètre compact, il n'est pas question de "réduction" de la zone à bâtir, via des déclassements. Il s'agirait donc de réduire les droits à bâtir. Une telle approche n'est pas conforme à la LAT révisée et à ses objectifs.</p> <p>iv) Le PDCn prévoit même un IUS de minimum 0.4 hors des centres (Mesure A11). La parcelle des opposants à un IUS de 0.3. Une "dé-densification" n'aurait aucun sens et ne serait pas conforme à la loi et au PDCn.</p> <p>v) Le périmètre compact ne possède aucune base légale, sa délimitation est arbitraire et contestable. Il n'est pas non plus conforme au principe d'égalité de traitement (art. 8 Cst.). Aussi longtemps que le périmètre compact n'a pas été intégré dans un plan d'affectation, il ne peut être qu'indicatif et sujet à modification. La seule solution serait de placer également le périmètre compact en zone réservée, puisque sa délimitation est susceptible d'être modifiée.</p>	<p>ii) La zone réservée communale doit permettre d'éviter tout développement qui puisse entraver la révision du PGA conformément à la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn).</p> <p>iii) Certaines parcelles comprenant des surfaces importantes pourraient être impactées par une réduction partielle des droits à bâtir. Cela ne concerne toutefois pas la création de la zone réservée communale. Ces éléments seront gérés dans le cadre de la révision du PGA.</p> <p>iv) Cet aspect sera géré dans le cadre de la révision du PGA, il ne concerne pas la zone réservée communale.</p> <p>v) La délimitation du périmètre compact est définie dans le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) 2012 (mis à jour en 2016 sans modification du périmètre compact). Le périmètre compact du PALM n'étant ni un plan directeur régional, ni un plan directeur communal ou localisé, ni un plan d'affectation, sa délimitation ne pouvait être soumise, ni validée par le Conseil communal. Le PALM 2012, dans lequel est inséré le périmètre compact actuel, est inscrit depuis 2008 dans le Plan directeur cantonal. C'est donc en lien avec la planification cantonale qu'a été traitée l'approbation du PALM 2012 et son périmètre compact. A ce titre, l'ensemble des périmètres de centre, y compris celui du PALM, a été validé par le Conseil d'Etat en 2012. De plus, la nouvelle LATC entrée en vigueur au 01.09.2018 prévoit qu'un projet d'agglomération équivaut à un plan directeur intercommunal et a une force contraignante pour les autorités. A ce titre, le Conseil d'Etat peut rendre un périmètre compact d'agglomération contraignant pour les municipalités ne l'ayant pas adopté. La révision de la partie aménagement de la LATC a rendu obligatoire l'élaboration de projet d'agglomération dans les périmètres compacts définis par le Plan directeur cantonal. Le PALM est donc désormais contraignant pour les autorités communales.</p>
--	--

Le Conseil fédéral, dans sa décision d'approbation du PDCn (4ème adaptation), a indiqué que les bases étaient insuffisantes s'agissant des périmètres de centre, de sorte qu'ils n'étaient approuvés qu'en tant que "périmètre d'étude ou de travail", sans force contraignante.

La parcelle 644, voire tout le secteur avoisinant en zone de villas 2 devrait être retiré de la zone réservée et inclus dans le périmètre compact.

- vi) La commune rempli déjà les objectifs de la LAT: elle dispose d'un milieu bâti compact qui devrait être conservé comme tel et qu'il n'est pas question de réduire dans son ampleur. La méthode de calcul des réserves de zone à bâtir, imposée par le canton, pose des problèmes de densité normatives critiquée par la doctrine.

2) Autres griefs

- i. Le projet de zone réservée est en l'espèce mal fondé et souffre de lacunes devant entraîner son rejet. Toute décisions touchant aux droits à bâtir ne saurait s'affranchir d'une réflexion à l'échelle du territoire communal (cf. périmètre compact).

Il n'y a aucune raison d'extraire certaines parcelles parce qu'un projet de planification locale serait en cours.

- ii. Les opposants étudient depuis un certain temps déjà la possibilité de concrétiser un projet sur la parcelle dont ils sont propriétaires, ce qui est un motif supplémentaire pour retirer la parcelle des opposants du périmètre de la zone réservée.

La révision de la partie aménagement de la LATC a rendu obligatoire l'élaboration de projet d'agglomération dans les périmètres compacts définis par le Plan directeur cantonal. Le PALM est donc désormais contraignant pour les autorités communales.

Le périmètre compact ne peut pas être modifié dans le cadre de la révision du PGA (voir réponse pt. v. ci-dessus)

- vi) La commune possède une zone à bâtir largement surdimensionnée pour son territoire situé hors périmètre compact. Le SDT a d'ailleurs invité la Municipalité à engager les démarches de révision de son PGA en date du 29 juin 2015. La méthode de calcul est du ressort du SDT.

- i. Une réflexion globale est menée dans le cadre de la révision du Plan directeur communal ayant d'ailleurs fait l'objet d'une démarche participative au printemps 2017.

Ces exceptions concernant l'autorisation d'une mise à l'enquête ont été données en raison du principe du respect de la bonne foi concernant les propriétaires ayant déjà engagé des frais pour établir des projets sur leurs bien-fonds. Ceux-ci ont donc bénéficié d'un délai pour finaliser leur projet. A noter que sur les 8 exceptions, 6 ont fait l'objet d'une opposition de la part du Service du développement territorial (SDT) et une exception concerne le Plan de quartier "La Possession/Bois-de-Ban" (procédure de légalisation ayant débuté bien avant l'entrée en vigueur (1er mai 2014) de la LAT révisée.

- ii. Les premiers contacts au sujet d'un projet sur cette parcelle datent du mois d'avril 2018 (l'avis FAO concernant la révision du PGA et l'instauration d'une zone réservée communale date du 14.11.2017). Les propriétaires auraient donc dû prendre contact avec la Municipalité suite à la publication de cet avis dans la FAO.

Questions/réponses et/ou observations lors de la séance

M. Bazzucchi :

Il aurait fallu cibler les gens qui avaient un potentiel de construction à l'époque (au moment de l'élaboration du dossier de la zone réservée). N'aurait-il pas été préférable de nous aviser directement de l'enquête publique ? Il s'agit d'une erreur de la part de la commune...

Mme Bazzucchi :

Nous sommes pour la densification dans les centres et les limitations dans les territoires qui se prêtent peu à de la densification. Mais pour notre cas, nous sommes au milieu d'un quartier construit, un dézonage ne serait pas logique.

Me François Piller (collaborateur de Me Gillard) :

Est-ce qu'un IUS de 0.4 pourrait être appliqué si la zone réservée est supprimée sur la parcelle de ses mandants ?

M. Bernard Freemantle :

Pourquoi ne pas avoir directement établi une zone réservée « ciblée » ?

M. Linherr :

Quels ont été les acteurs de la commune invités à la démarche participative dans le

M. Krattinger :

La mise à l'enquête complémentaire de la zone réservée permettra justement de cibler les secteurs qui devraient faire l'objet d'un dézonage.

Ajout hors séance :

Une mise à l'enquête publique pour un plan d'affectation n'oblige pas une communication directe aux propriétaires concernés lorsque cela touche une grande partie du territoire communal (art. 35 LATC).

M. Krattinger :

Non, ce sont les règles du PGA en vigueur qui s'appliqueraient.

La Municipalité a transmis au mois de novembre 2018 au SDT la « vision communale » (voir explication dans le rappel du contexte ci-dessus). Nous sommes donc dans l'attente des déterminations du canton à ce sujet. Beaucoup de parcelles des opposants devraient pouvoir être retirées de la zone réservée lorsque nous pourrions procéder à l'enquête publique complémentaire, en principe encore en 2019. La Municipalité souhaite appliquer une démarche qualitative du dézonage, en s'appuyant notamment sur les résultats de la démarche participative ayant eu lieu dans le cadre de la révision du PDCOM et réunissant les principaux acteurs de la commune, plutôt que de se baser uniquement sur des chiffres comme le veut la méthode cantonale pour le redimensionnement des zones à bâtir. Il ne paraît en effet pas cohérent de dézoner « des bouts de jardins ».

Car les études en lien avec le redimensionnement de la zone à bâtir n'étaient pas assez avancées pour nous permettre de savoir quels secteurs seraient les plus propices à un dézonage.

Les invitations ont été effectuées en deux temps. Premièrement, les partis politiques

<p>cadre de la révision du PDCom ?</p> <p>M. Girardet : Comment est-il possible que certains propriétaires aient pu construire ? (référence au projet au ch. de la Pierraz 10)</p> <p>M. Bazzucchi (fils) : Pourquoi la parcelle 459 est-elle représentée en blanc ?</p> <p>M. Linherr : Explications concernant les taches blanches ?</p> <p>M. Girardet : Projet au Polny 59 : il est en effet bloqué, mais ils ont quand même abattu plein d'arbres...</p> <p>Quid du projet Kamprad ?</p> <p>M. Bernard Freemantle : Les terrains communaux devront également être dézonné, dans quelle proportion ?</p> <p>Mme Bazzucchi : Cela ne sert donc à rien d'établir un projet aujourd'hui.</p>	<p>et les principales associations de la commune ont été invitées personnellement. Ensuite, un tout ménage a été envoyé à la population afin que toute personne intéressée puisse s'inscrire aux ateliers participatifs.</p> <p>Ce projet est antérieur à l'élaboration du dossier de la zone réservée.</p> <p>M. Benitez : Il s'agit de l'aire forestière. Les directives cantonales ne nous ont malheureusement pas permis de représenter la forêt différemment pour la distinguer des autres affectations.</p> <p>M. Krattinger : Ces exceptions concernant l'autorisation d'une mise à l'enquête ont été données en raison du principe du respect de la bonne foi concernant les propriétaires ayant déjà engagé des frais pour établir des projets sur leurs bien-fonds. Ceux-ci ont donc bénéficié d'un délai pour finaliser leur projet. A noter que sur les 8 exceptions, 6 ont fait l'objet d'une opposition de la part du Service du développement territorial (SDT) et une exception concerne le Plan de quartier "La Possession/Bois-de-Ban" (procédure de légalisation ayant débuté bien avant l'entrée en vigueur (1er mai 2014) de la LAT révisée.</p> <p>Il s'agit d'une aire forestière qui fait l'objet d'une gestion par le service cantonal des forêts. Ces abattages ont été réalisés dans le cadre de l'entretien de la forêt et n'ont aucun lien avec le projet de construction.</p> <p>Ce projet est le seul n'ayant pas été bloqué par le canton. Le permis de construire n'est pas encore délivré en raison d'oppositions.</p> <p>M. Krattinger : La quasi-totalité.</p> <p>C'est exact, pas avant la mise à l'enquête complémentaire qui permettra de vérifier quelles seront parcelles encore concernées par la zone réservée ciblée.</p>
---	---

<p>M. Bazzucchi (fils) : Avez-vous des délais ?</p>	<p>Nous espérons que la mise à l'enquête complémentaire puisse intervenir à la fin de l'année 2019. Nous nous attendons cependant à de nouvelles oppositions.</p>
<p>Mme Baudat : Si nous avons un projet, dans quel délai pourrait-il se réaliser ?</p>	<p>Il est difficile de donner un délai, puisque nous attendons les déterminations du canton au sujet de la « vision communale » et qu'il y a beaucoup d'incertitude à ce sujet.</p>
<p>M. Bernard Freemantle : Nous comprenons bien que la charge Municipale est lourde dans ce dossier</p>	<p>S. Baumann : Si vous faites un projet, nous ne pourrons que vous dire si celui-ci est conforme au PGA de 2005, sans plus malheureusement.</p>
<p>M. Bazzucchi : Si des projets arrivent hors périmètre compact, seront-ils favorisés ? (zone maintenue en secteur constructible)</p>	<p>S. Baumann : La commune est en effet largement surdimensionnée. Nous devons respecter les chiffres pour les dézonages. Sans la zone réservée, la situation aurait été identique au principe de la baignoire qui se vide et se remplit en même temps. Aujourd'hui, nous pouvons réfléchir avec des arguments plutôt urbanistiques que simplement quantitatif.</p>
<p>Mme Bazzucchi : Si le PQ « La possession/Bois-de-Ban » passe, ils vont manger le solde d'accueil des futurs habitants que la commune dispose jusqu'à 2036...</p>	<p>M. Krattinger : C'est la démarche de redimensionnement de la zone à bâtir qui doit définir quels secteurs seront maintenus en zone à bâtir.</p>
<p>M. Girardet : La commune d'Epalinges pourrait-elle compenser son surdimensionnement avec d'autres communes ?</p>	<p>En effet, mais nous n'arriverons de toute manière pas à respecter ce quota. Par exemple, le PQ « les Orchez » a déjà « mangé » une partie des marges. Il s'agit du problème de la méthode quantitative du canton de Vaud. D'autres cantons n'ont pas ce problème, ils appliquent d'autres méthodes.</p>
<p>M. Michael Freemantle : Il y a de grandes surfaces libres de construction dans le périmètre compact, peut-on faire la bascule ?</p>	<p>Nous n'avons aucune indication à ce jour, mais il s'agit certainement d'une mission impossible.</p>
<p>M. Linherr : Qu'entend-t-on par « surface d'assolement » ?</p>	<p>Pour l'instant, le canton n'a pas considéré pertinent de procéder de la sorte. Nous espérons toutefois pouvoir procéder ainsi pour le secteur « Florimont » par exemple.</p>
	<p>M. Krattinger : Il s'agit des meilleures terres arables sur le territoire suisse. Celles-ci sont protégées par la loi de manière stricte et doivent permettre d'assurer un auto-</p>

<p>M. Girardet : En cas de décès d'un propriétaire d'une parcelle incluse dans la zone réservée, celle-ci peut-elle être vendue ?</p> <p>M. Linherr : Souhaite remercier la Municipalité et ses collaborateurs pour le travail accompli. La Municipalité a hérité des erreurs du passé et cela est difficile à rattraper...</p>	<p>approvisionnement en cas de crise.</p> <p>M. Krattinger : Oui, il s'agit d'une mesure provisoire.</p> <p>Remercie M. Linherr pour ce commentaire.</p>
---	--

4. Conclusion :

Suite à la séance de conciliation, le PV de la séance ainsi que les réponses apportées aux oppositions seront adressés aux personnes présentes ainsi qu'aux personnes absentes selon la liste de présence annexée.

Un délai leur sera accordé pour leur permettre de faire part à la Municipalité de leurs déterminations concernant ce procès-verbal et celles relatives à leur opposition.

Epalinges, le 16 mai 2019/ FBE



Annexe : - liste de présence



Zone réservée communale

Enquête publique du 09.06.2018 au 08.07.2018

Liste de présence – Séance de conciliation du 31 janvier 2019 à 16h00

Nom	Prénom	Adresse	Signature
Baudat	Véronique	Ch. des Planchamps 18	Baudat
Girardet	Roger	Ch. de la Pierraz 19	R. Girardet
Freemantle	Berthe	Ch. de Ballègue 23	B. Freemantle
Freemantle	Michael	Ch. de Ballègue 23	M. Freeman
Bazucchi	Rufino	Ch. de Prés-les-Bois 50	R. Bazucchi
Bazucchi	Elisabeth	Ch. de Prés-les-Bois 50	E. Bazucchi
Linherr	Elisabeth Marianne	Ch. des Planchamps 3	Linherr
Linherr	Elisabeth Catherine	Ch. des Planchamps 3	
Linherr	André	Ch. des Planchamps 3	
Me Gilliard <i>à Me François Bille (collaborateur de Me Gilliard)</i>	Nicolas	Pl. St-François 1, Lausanne	F. Bille
F. Bille	Bernard		B. Bille



Par courrier recommandé

Municipalité d'Epalinges
Route de la Croix-Blanche 26
1066 Epalinges

Nicolas Gillard

Avocat, Spécialiste FSA en droit des successions
Inscrit au registre cantonal vaudois des avocats

Ligne directe: +41 58 200 33 08
nicolas.gillard@kellerhals-carrard.ch

Lausanne, le 9 juillet 2018

NGI/110531/

**PROJET D'INSTAURATION D'UNE ZONE RESERVÉE AU SENS DE
L'ART. 46 LATC – Communauté héréditaire de feu Paul Marville –
parcelle n. 644**

OPPOSITION

Monsieur le Syndic,
Messieurs les Municipaux,

Référence est faite au projet sous rubrique, mis à l'enquête du 9 juin au 8 juillet inclusivement, selon FAO du 8 juin 2018, p. 32. Conformément à l'art. 19 al. 2 LPA-VD, le délai d'enquête, qui échoit un dimanche, est reporté à ce jour lundi 9 juillet.

J'interviens en ma qualité de représentant de la communauté héréditaire de la succession de feu Paul Marville, décédé le 3 juin 2014. J'ai en effet été désigné en cette qualité par décision de la Présidente du Tribunal civil de Lausanne du 6 novembre 2014 (pièce 1 ; cf. également pièce 1bis). Feu Paul Marville était propriétaire de la parcelle n. 644 de la commune d'Epalinges (pièce 2). La succession n'étant pas partagée, mes mandants forment la communauté héréditaire propriétaire de la parcelle n. 644. Ils sont désignés ci-après comme « les opposants ».

Cela étant, l'opposition est motivée comme suit :

1. Non-conformité à la LAT et au Plan directeur cantonal

a. Situation

La parcelle n. 644 propriété des opposants est d'une surface de 4'930 m² ; elle est par ailleurs construite (cf. pièce 2). Elle jouit d'une situation quasi-centrale, puisqu'elle se situe à environ 300 mètres du centre du village, accessible en moins de 10 minutes ; elle est par ailleurs immédiatement desservie par une ligne de bus.

Dite parcelle est colloquée en zone de villas II du Plan général d'affectation du 16 novembre 2005.

La loi sur l'aménagement du territoire (LAT) a été révisée le 15 juin 2012. Cette révision, qui entraîne l'obligation pour les communes de réduire les zones à bâtir surdimensionnées (art. 15 al. 2 LAT) est entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014. Il est ainsi étonnant que la zone réservée projetée intervienne subitement quatre ans après l'adoption de la révision.

Les opposants ont depuis un certain temps déjà mené des réflexions sur un projet de nouvelles habitations à construire sur leur parcelle (cf. pièce 3).

b. But de la zone réservée et conformité

En tant que mesures provisoires, la zone réservée est par définition temporaire (art. 27 LAT). Ayant pour conséquence l'inconstructibilité des parcelles visées (art. 3 du règlement), elle constitue toutefois une atteinte grave au droit de propriété. Elle ne doit pas être plus vaste ou durer plus longtemps que ne le requiert le but poursuivi (ATF 113 Ia 362).

En l'espèce, la zone réservée s'étend à la totalité de la zone à bâtir située en dehors du périmètre d'agglomération, sous réserve de quelques exceptions. Elle vise sans distinction des secteurs construits de façon uniforme, et d'autres qui ne le sont pas.

Les opposants sont d'avis qu'une intervention dans les secteurs visés par la zone réservée, telle qu'elle se dessine, est problématique, et incompatible avec la LAT révisée. Ils considèrent qu'il faudrait d'emblée constater cette incompatibilité, de sorte que l'instauration d'une zone réservée devrait être écartée.

A ce sujet, on peut en effet relever ce qui suit :

- i. La révision de la LAT du 15 juin 2012, entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014, vise comme on le sait à combattre le « mitage du territoire ». Les effets escomptés par la révision sont de déclasser des zones à bâtir inadéquates, d'éviter la dispersion des constructions, de mieux utiliser les zones à bâtir existantes. L'un des principes cardinaux est la construction à l'intérieur du milieu bâti (cf. Message du Conseil fédéral, FF 2010, p. 967 notamment). La révision visait les zones à bâtir trop étendues ou « surdimensionnées », soit celles qui sont « trop grandes » (Message, p. 980). La révision ne visait en revanche pas à intervenir à l'intérieur du milieu bâti, en modulant les droits à bâtir, là où la zone à bâtir n'est pas trop étendue.
- ii. L'admissibilité d'une zone s'apprécie comme on l'a vu par rapport au but visé. La modification projetée en l'espèce n'exprime aucun but. Elle consiste uniquement à mettre sous cloche la moitié de la zone à bâtir, sans que l'on ne mette en évidence, pour les secteurs concernés, quels sont les buts et les objectifs de la révision du PGA qui seraient compromis. Cette manière de procéder dépourvue de nuance n'est pas compatible avec l'institution de la zone réservée, qui exige de pouvoir discerner quel est l'objectif d'aménagement que l'on vise, de manière individuelle. En soit, cela suffit pour constater que le projet de zone réservée n'est pas licite.
- iii. De plus, il n'est pas contesté que la Commune d'Epalinges dispose de zones à bâtir bien délimitées et compactes. La zone réservée projetée viserait ainsi à intervenir dans le milieu bâti, dans des secteurs construits et parfaitement équipés. Il n'est ainsi pas contesté non plus que, dans un tel milieu largement construit, il n'est pas question de « réduction » de la zone à bâtir, via des déclassements. En l'absence de déclassement possible, la mesure d'intervention qui se profilerait, mais qui n'est pas exprimée comme on l'a dit, viserait à réduire les droits à bâtir. Dans son principe, une telle approche n'est pas conforme à la LAT révisée et à ses objectifs. Elle paraît même entrer en collision frontale avec cette dernière, puisqu'il s'agirait de densifier dans le milieu bâti, si l'on voulait se conformer aux objectifs de la loi. Le processus engagé en l'espèce viserait à l'inverse à « dé-densifier », dans des secteurs construits déjà peu denses. La parcelle des opposants est en effet colloquée en zone de villa II, soit une zone de très faible densité.
- iv. Il est ici relevé que le Plan directeur cantonal prévoit lui aussi des mesures permettant de réduire l'étendue géographique de la zone à bâtir, mais ne prévoit pas de « dé-densifier ». Au contraire, il oblige à garantir la densification de toutes les zones à bâtir, obligeant même à ne pas descendre en dessous d'un IUS de 0.4 hors du centre (Mesure A 11, p. 49). Or, en l'espèce, l'on se situe à l'heure actuelle à un IUS de l'ordre de 0.3, s'agissant de la parcelle propriété des opposants. Une dé-densification supplémentaire

n'aurait aucun sens et ne serait pas conforme à la loi / au Plan directeur cantonal.

- v. La définition de la zone réservée repose presque exclusivement sur la distinction qui est faite entre « le périmètre d'agglomération », et ce qui n'en fait pas partie ; elle apparaît comme arbitraire et contestable. Elle ne repose du reste sur aucune base légale, puisqu'elle n'a pas d'appui dans la loi. De la même manière que la définition des périmètres de centre dans les localités concernées, il s'agit d'une mesure ayant un effet majeur en termes d'aménagement du territoire équivalant à un plan d'affectation, mais qui échappe à toute procédure légale assurant le droit d'être entendu des administrés et l'égalité de traitement. Cette distinction revêt pourtant une importance particulière, puisqu'elle détermine les taux de croissance autorisés, et conditionne la diminution projetée des droits à bâtir, soit la restriction à la garantie de la propriété privée (art. 26 Cst). La situation n'est donc pas conforme au principe de la base légale (art. 36 al. 1 Cst).

Elle n'est pas non plus conforme au principe d'égalité de traitement (art. 8 Cst). Or, le Plan directeur cantonal impose de définir le périmètre compact d'agglomération dans le cadre de la planification locale ou intercommunale (Mesure B 11, p. 109). Dès lors, aussi longtemps que le périmètre compact n'a pas été intégré dans un plan d'affectation, il ne peut être qu'indicatif et sujet à modification dans une procédure de planification (cf. également arrêt du Tribunal administratif vaudois du 25 octobre 2007 AC.2006.317, consid. 10). La seule façon d'assurer l'égalité de traitement à cet égard serait de placer également le périmètre compact en zone réservée, puisque sa délimitation est susceptible d'être modifiée.

On notera à ce sujet que le Conseil fédéral, dans sa décision d'approbation du Plan directeur cantonal, dans sa 4^e adaptation, a expressément indiqué que les bases étaient insuffisantes s'agissant des périmètres de centre, de sorte qu'ils n'étaient approuvés qu'en tant que « périmètres d'étude ou de travail », sans force contraignante (FF 2018 p. 959, sous ch. 5).

En ce qui concerne la parcelle n. 644 et plus généralement toute la zone attenante, on constate que la non-inclusion de la zone villa II dans le périmètre compact n'a aucun sens, alors que les critères du Plan directeur cantonal sont manifestement remplis : on se trouve à peine à environ 300 mètres du centre du village d'Epalinges, un arrêt de bus est situé en contrebas, et l'on se trouve encore une fois dans la continuité du tissu bâti.

Il s'ensuit que la parcelle 644, voire tout le secteur avoisinant en zone de villas II devrait être retiré de la zone réservée et inclus dans le périmètre compact.

- vi. Par ailleurs, la commune remplit déjà les objectifs de la LAT : elle dispose d'un milieu bâti compact qui devrait être conservé comme tel et qu'il n'est pas question de réduire dans son ampleur. Il s'agirait d'en tirer les conséquences, soit que la zone à bâtir n'est pas surdimensionnée au sens de la LAT, c'est-à-dire « trop étendue ». Dans le même ordre d'idée, la méthode de calcul des réserves de zone à bâtir, imposée par le Canton pose des problèmes de densité normative critiquée par la doctrine (Jacques DUBEY, La dimension totale des zones à bâtir du canton, Journées suisses du droit de la construction 2015, p. 263ss, 290ss).

En définitive, confisquer les droits à bâtir, pour les redistribuer dans le centre, d'une façon abstraite et arbitraire, compte tenu des circonstances d'espèce, n'est pas conforme à la LAT.

2. Autres griefs

- i. La LAT révisée est comme on le sait en vigueur depuis le 1^{er} mai 2014. Comme on l'a indiqué, le projet de zone réservée est en l'espèce manifestement mal fondé et souffre de lacunes devant entraîner son rejet. Toutefois, les opposants relèvent à titre subsidiaire que toute décision touchant aux droits à bâtir dans le cadre de l'application de la LAT révisée ne saurait s'affranchir d'une réflexion à l'échelle du territoire communal, d'autant que certaines délimitations comme le périmètre compact, doivent faire l'objet d'une planification (cf. ci-avant). Afin de respecter le principe d'égalité de traitement, et de ne pas préteriter une réflexion globale, il y a lieu d'intégrer dans la zone réservée la totalité des parcelles hors périmètre compact, voire la totalité du territoire communal. Il n'y a aucune raison, par exemple, d'extraire certaines parcelles, notamment parce qu'un projet de planification locale serait en cours.
- ii. Les opposants étudient depuis un certain temps déjà la possibilité de concrétiser un projet sur la parcelle dont ils sont propriétaires (pièce 3), ce qui est un motif supplémentaire pour retirer la parcelle des opposants du périmètre de la zone réservée. A ce sujet, on remarque que la loi impose des mesures pour une utilisation effective des zones constructibles (art. 15a LAT), mais n'impose ni leur déclassement ni l'écrémage des droits à bâtir inutilisés sur des parcelles construites. Or, on doit relever que l'art. 15a LAT vise les parcelles non construites, ce qui démontre encore une fois que l'on se trompe de cible, et qu'il n'y a pas de base légale pour impacter les zones largement construites, comme en l'espèce.

Il apparaît ainsi que le projet soit là encore contraire à la LAT.

3. Réserve d'autres griefs

Les opposants se réservent expressément de formuler tout autre grief à un stade ultérieur de la procédure.

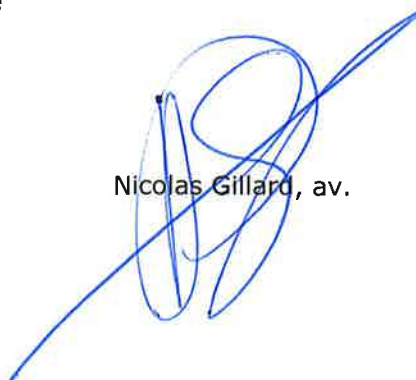
4. Conclusion

En conclusion, les opposants sont d'avis que le projet de zone réservée n'est pas conforme à la loi et qu'il n'y a pas matière à porter atteinte aux droits à bâtir dans le périmètre de la zone réservée en ce qui concerne la parcelle dont ils sont propriétaires, lors de la future révision du PGA, de sorte qu'il y a lieu d'abandonner ledit projet, qui n'a pas lieu d'être, ou de retirer la parcelle n. 644 de la zone réservée, respectivement le secteur avoisinant la parcelle n. 644.

En l'étant, les opposants sollicitent la possibilité d'être entendue lors d'une séance de conciliation, conformément à l'art. 58 al. 1 LATC.

Veillez croire, Monsieur le Syndic, Madame, Monsieur les Municipaux, aux assurances de notre considération distinguée

Nicolas Gillard, av.





BORDEREAU

des pièces produites par le représentant de la Communauté héréditaire de feu Paul Marville soussigné, à l'appui de son opposition

N°	Description
1.	Prononcé de désignation du représentant de la communauté héréditaire de feu Paul Marville, du 6 novembre 2014
1bis.	Certificat d'héritier délivré le 10 janvier 2017 et déclaration de décès,
2.	Extrait du Registre foncier relatif à la parcelle n° 644 de la Commune d'Epalinges.
3.	Pages de garde de plans réalisés en vue de la construction de 4 villas jumelles.

Lausanne, le 9 juillet 2018

Nicolas Gillard, av.

Freemantle Michael
Chemin de Ballègue 23
1066 Epalinges

REÇU le
- 9 JUL. 2018

Administration communale
Service technique
Route de la Croix-Blanche 25
Case postale 187
1066 Epalinges

Epalinges, le 6 juillet 2018

Concerne : Enquête publique du 9 juin au 8 juillet 2018 < Plan d'affectation et le règlement de la zone réservée communale selon l'article 46 LATC >

Mesdames, Messieurs

Dans le cadre de l'enquête publique de la Zone Réservee, j'ai pris connaissance de l'ensemble des pièces qui composent le dossier. Propriétaire de la parcelle no. 835, je m'oppose au projet de Zone Réservee pour les motifs suivants :

La parcelle en question est équipée (accès assuré) et pourra l'être sans engendrer des frais pour la commune en ce qui concerne le raccordement aux EU et EC (dont les frais sont à la charge du propriétaire) ;

La parcelle est partiellement bâtie et l'annexe est transformable ou modifiable avec une surface disponible en réserve de 88m². Elle n'est pas exposée à un danger naturel ou à une contrainte environnementale, de plus, elle n'est pas soumise à une autre contrainte pouvant restreindre les droits à bâtir, par exemple, distance à la lisière forestière, alignement, inventaire de sauvegarde, etc.

Ayant conscience que cette opposition sera certainement considérée comme anticipée sur la suite de la procédure qui aboutira à la révision du PGA communal, je vous prie néanmoins de la traiter tel que le prévoit le cadre légale.

Veillez, agréer, Mesdames, Messieurs, l'assurance de ma considération distinguée.

Michael Freemantle

REÇU le
- 6 JUL. 2018

Berthe Freemantle
Ch. de Ballègue 23
1066 Epalinges

Epalinges le 5 juillet 2018

Recommandée
Administration communale
Service Technique
Rte de la Croix-Blanche 25
Case postale 187
1066 Epalinges

**Concerne : Enquête publique du 9 juin au 8 juillet 2018 « Plan d'affectation et le règlement de la zone réservée communale selon l'article 46 LATC »
Opposition.**

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique de la Zone Réservée, nous avons pris connaissance de l'ensemble des pièces qui composent le dossier. Propriétaire de la parcelle n°743, nous nous opposons au projet de Zone Réservée pour les motifs suivants :

- La parcelle en question est équipée (accès assuré) et pourra l'être sans engendrer des frais pour la commune en ce qui concerne le raccordement aux EU et EC (dont les frais sont à la charge du propriétaire) ;
- Elle représente une "dent creuse" le long du chemin des Fontannins dans un tissu bâti d'ores et déjà largement réalisé ;
- Elle n'est pas exposée à un danger naturel ou à une contrainte environnementale.
- Elle n'est pas soumise à une autre contrainte pouvant restreindre les droits à bâtir, par exemple ; distance à la lisière forestière, alignement, inventaire de sauvegarde, etc.

Ayant conscience que cette opposition sera certainement considérée comme anticipée sur la suite de la procédure qui aboutira à la révision du PGA communal, nous vous prions néanmoins de la traiter et, dans ce cadre, de nous inviter à une séance de conciliation tel que le prévoit la procédure légale.

Dans l'attente de votre proposition, nous vous prions d'agréer, Madame Monsieur, nos meilleures salutations.

Berthe Freemantle

REÇU le

- 6 JUIL. 2018

Monsieur et Madame
Bazzucchi Rufino et Elisabeth
Ch. Près-les-Bois 50
1066 Epalinges

Epalinges, le 5 juillet 2018

Service technique de la commune
Pl. de la Croix-Blanche 1
1066 Epalinges

Concerne : Mise à l'enquête de la zone réservée communale

Madame, Monsieur,

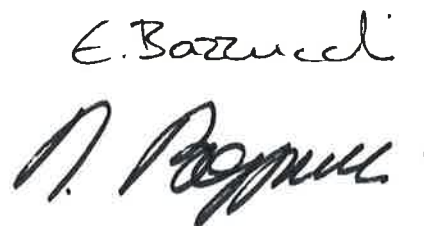
nous nous référons à la mise à l'enquête publique concernant la zone réservée communale (zone hors compact). Nous sommes conscients qu'il faut concentrer les habitations au centre, proche des commerces, des écoles et des transports publics. Néanmoins nous ne comprenons pas pourquoi il y a des « zones exclues » sans aucune construction, sous prétexte que les promoteurs ont investi des sommes considérables.

Il y a 30 ans nous avons également investi une somme considérable dans un terrain en zone villa. Quand nos enfants étaient petits ce terrain représentait une garantie, en cas de décès d'un des parents, le parent survivant pouvait rester habiter dans la maison. Aujourd'hui nos enfants sont adultes. L'un de nos fils aimerait construire une maison sur notre terrain. Nous avons compris que pendant 5 ans ce n'était pas possible. Par contre dans 5 ans nous serions à la retraite et nous aimerions donner (ou vendre) notre maison à nos fils.

Sur notre terrain libre nous avons imaginé construire une petite maison pour nos vieux jours, car nous aimerions rester à Epalinges.

Nous espérons vivement que si vous arrivez à soutenir les projets des promoteurs que vous trouverez également de la compréhension pour nous, des habitants d'Epalinges depuis plus de 30 ans.

Avec nos salutations les meilleures.



P.S. Lorsque nous avons dû céder plusieurs m2 de notre parcelle No 1553 pour la route communale, nous avons reçu la garantie que notre terrain restera constructible dans sa globalité par rapport à la surface initiale.

FEUILLE D'ENQUETE



Commune : EPALINGES

L'enquête publique est ouverte du 9 juin au 8 juillet 2018

REÇU le

- 5 JUL. 2018

Conformément à l'avis publié dans la Feuilles des Avis Officiels et dans le Journal "24 Heures" du 8 juin 2018 au sujet du projet de

Création d'une zone réservée communale (art. 46 LATC)

A remplir en caractères d'imprimerie, lisiblement

Motivation de l'opposition :

Parcelle 940
 Mes projets sont de vendre à moyen terme (5 ans) pour acheter un appartement PPE. Il y a un bien immobilier datant de 1970 a subi des travaux bns de mon achat en 2004, la maison mériterait de gros travaux pour agrandir, act. sur un niveau 89 m² habitable, deux chambres, 1 petite salle bains, petite cuisine pas aux normes pour personne en chaise roulante. En cas de vente, un promoteur démolirait pour reconstruire ou une famille agrandir selon un projet que je possède pour un étage supplémentaire, coût 250'000.-

Motivation de la remarque :

Je vous prie d'accepter de ne pas mettre en zone réservée ma parcelle. Je suis en contact avec la CVI à ce sujet.

Nom : Baudat

Prénom : Veronique

Adresse : Flanchamps 18

NPA/Localité : 1066 Epalinges

Date : 05.07.2018

Signature : Baudat

REÇU le
- 4 JUIL. 2018

Pierre et Anne-Lise CUANY

Ch. du Polny 31

1066 Epalinges

Municipalité d'Epalinges

1066 Epalinges

Epalinges, le 4 juillet 2018

Concerne : Enquête publique Création d'une zone réservée communale
 du 9 juin au 8 juillet 2018

Monsieur le syndic,

Messieurs les municipaux,

Suite à la mise à l'enquête citée, nous faisons opposition à la dite création d'une zone réservée communale.

Nous sommes propriétaires de la parcelle 933, sise Ch. du Polny 31, d'une superficie de 3'000 m², dont 1'000 m² sont encore constructibles. Il s'agit d'une ancienne ferme, achetée en 1963 par feu mon père Henri Cuany, faisant partie du patrimoine familial. Nous avons gardé cette surface libre et constructible à l'intention de nos enfants, une fois le moment venu.

La création de la zone réservée communale, telle que présentée, nous pénalise et ne laisse aucune possibilité de construction à nos enfants, natifs d'Epalinges.

Nous vous demandons la mise en place d'une réserve exclusive lors d'une donation en descendance directe, parents-enfants et de différencier l'acte lorsqu'il s'agit d'une vente à un promoteur quelconque.

Nous comptons sur votre compréhension et vous prions d'agréer, Monsieur le syndic, Messieurs les municipaux, nos salutations distinguées.

Pierre Cuany



Anne-Lise Cuany





Ch. des Planchamps 3
1066 Epalinges VD
SUISSE

LINHERR ELISABETH MARIANNE

REÇU le
10 JUIL. 2018

t : +41 79 832 88 76
f : +41 21 784 22 66
e : elisabeth.marianne@linherr.ch

Bureau technique, urbanisme
Pl. de la Croix-Blanche 1
1066 Epalinges

Epalinges, le 3 juillet 2018

Aménagement du territoire - Création d'une zone réservée communale (art. 46 LATC) - enquête publique du 9 juin au 8 juillet 2018

Madame, Monsieur,

Par la présente, je manifeste mon opposition à la création de cette zone réservée communale, car il serait plus judicieux de densifier d'abord les zones déjà construites.

Je vous adresse, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Elisabeth Marianne Linherr

Copie(s) : Atelier 0041, M. André Luscher.
Annexe(s) : néant.



LINHERR

Ch. des Planchamps 3
1066 Epalinges VD
SUISSE

LINHERR ELISABETH CATHERINE

REÇU le

10 JUL. 2018

t : +41 79 832 88 76
f : +41 21 784 22 66
e : elisabethlinherr@hotmail.com

Bureau technique, urbanisme
Pl. de la Croix-Blanche 1
1066 Epalinges

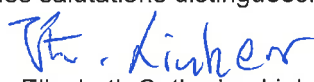
Epalinges, le 3 juillet 2018

Aménagement du territoire - Création d'une zone réservée communale (art. 46 LATC) - enquête publique du 9 juin au 8 juillet 2018

Madame, Monsieur,

Par la présente, je manifeste mon opposition à la création de cette zone réservée communale, car il serait plus judicieux de densifier d'abord les zones déjà construites.

Je vous adresse, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.


Elisabeth Catherine Linherr

Copie(s) : Atelier 0041, M. André Luscher.
Annexe(s) : néant.



LINHERR

Ch. des Planchamps 3
1066 Epalinges VD
SUISSE

LINHERR ANDRE LEO

REÇU le

10 JUIL. 2018

t : +41 21 784 25 26
f : +41 21 784 22 66
e : bureau@linherr.ch

Bureau technique, urbanisme
Pl. de la Croix-Blanche 1
1066 Epalinges

PostFinance :
IBAN: CH81 0900 0000 1004 6760 2
BIC : POFICHBEXXX

Epalinges, le 3 juillet 2018

Aménagement du territoire - Création d'une zone réservée communale (art. 46 LATC) - enquête publique du 9 juin au 8 juillet 2018

Madame, Monsieur,

Par la présente, je manifeste mon opposition à la création de cette zone réservée communale, car il serait plus judicieux de densifier d'abord les zones déjà construites.

Je vous adresse, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

André Linherr

Copie(s) : Atelier 0041, M. André Luscher.
Annexe(s) : néant.

REÇU le

- 5 JUIL. 2018

Roger Girardet
Ch. de la Pierraz 19
1066 Epalinges

Municipalité
1066 Epalinges

Epalinges, le 3 juillet 2018

Concerne : Mise à l'enquête publique du 9 juin au 8 juillet 2018,
Plan d'affectation et règlement de la zone réservée communale selon l'article
46 LATC

OPPOSITION

Monsieur le Syndic,
Madame, Monsieur, Bonjour,

Par la présente, le soussigné déclare faire **opposition** au projet de plan d'affectation et de zone réservée tel que défini dans la mise à l'enquête et mentionnée ci-dessus.

La sagesse voudrait que l'on conserve des terrains non bâti pour les générations futures et que l'on permette à ceux qui le désire de modifier ou de densifier maintenant ce qui est déjà bâti.

Avec mes meilleures salutations...



DENIS BETTEMS

Docteur en droit



REÇU 10

- 1 MAI 2019

ERIC STAUFFACHER

Docteur en droit

DAVID PARISOD

Licencié en droit

ANA RITA PEREZ

Licenciée en droit

ALAIN IMHOF

Licencié en droit

Licencié ès sciences politiques

Municipalité d'Epalinges
Route de la Croix Blanche 25
Case postale 187
1066 Epalinges

Lausanne, le 30 avril 2019/pd

Avocats au Barreau
Membres OAV - FSA

Concerne : zone réservée communale – séance de
conciliation du 7 février 2019

Monsieur le Syndic et Messieurs,

Votre envoi du 4 avril 2019 a retenu toute mon attention.

Je n'ai pas de remarque à formuler au sujet du procès-verbal.

Au surplus, satisfait par les réponses qui m'ont été données, je déclare retirer l'opposition que je vous avais adressée le 9 juillet 2018.

Veuillez croire, Monsieur le Syndic et Messieurs, à l'expression de ma considération distinguée.

Denis Bettens, av.



COMMUNE D'EPALINGES

Zone réservée communale

soumise à l'enquête publique du 9 juin au 8 juillet 2018

Procès-verbal de la séance de conciliation

du 7 février 2019 à 9h00

Liste des personnes présentes

Représentants de la commune :

M. Bernard Krattinger, Conseiller municipal en charge de l'urbanisme	BKR
M. Stefan Baumann, Chef du Service de l'urbanisme, architecture et énergie	SBA
M. Frédéric Benitez, géographe-urbaniste	FBE
Maître Amédée Kasser, avocat	AKA

Opposant(s) :

Selon liste de présence annexée

1. Déroulement de la séance

Bienvenue de M. Bernard Krattinger, conseiller municipal.

Présentation succinctes des représentants de la commune.

L'art 40. de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) du 01.09.2018 mentionne :

¹ Au terme de l'enquête publique, la municipalité ou une délégation de celle-ci invite les opposants à une séance de conciliation

Maître Bettems étant bien informé de la procédure liée à ce dossier, M. Krattinger, avec son accord, l'informe qu'il n'est pas nécessaire de rappeler le contexte en lien avec l'aménagement du territoire ayant mené à l'élaboration de la zone réservée communale.

M. Krattinger explique toutefois les démarches qui ont été menées récemment et qui n'ont pas été portées à la connaissance de Maître Bettems.

En effet, la Municipalité a transmis au Service du développement territorial (SDT) la « vision communale » au mois de novembre 2018. Celle-ci contient notamment une proposition de redimensionnement de la zone à bâtir. La Municipalité est donc dans l'attente des déterminations du SDT à ce sujet. Dès réception du retour du canton et après d'éventuelles négociations, la Municipalité soumettra à enquête publique complémentaire une zone réservée ciblée, en supprimant les secteurs pour lesquels un dézonage n'est pas pertinent d'un point de vue de la localisation des parcelles et/ou de leurs possibilités de densification. La démarche a notamment pour but de défendre les intérêts des propriétaires concernés. Dès que ce projet sera soumis à l'enquête, il sera possible, sur les parcelles exclues du périmètre

de la zone réservée communale mise à l'enquête complémentaire, de soumettre à l'enquête publique par exemple des extensions des bâtiments existants ou des nouvelles constructions dans les limites du Règlement du plan général d'affectation (RPGA) en vigueur.

Selon Maître Bettems, le SDT accepte que l'on sorte des petites parcelles d'une zone réservée communale. Au sujet de la zone réservée d'Epalinges, il souligne le problème de la parcelle Kamprad (RF n°913), car elle ne fait l'objet d'aucune zone réservée (cantonale ou communale).

M. Krattinger explique que cette parcelle a fait l'objet d'une demande de permis de construire, dont l'enquête publique s'est déroulée avant l'enquête publique de la zone réservée communale. Le canton n'a pas fait opposition au projet. Le permis de construire n'a pas encore été délivré en raison d'oppositions basées sur la problématique de l'accès à la parcelle notamment.

Maître Bettems demande si la volonté de laisser au canton la gestion des zones réservées découle d'un impératif financier ? Car la commune perd la maîtrise complète de la situation.

M. Krattinger explique que ce n'est pas le cas. La Municipalité a simplement autorisé la mise à l'enquête de certains projets en respect du principe de la bonne foi, les propriétaires concernés ayant engagé des frais pour établir des projets.

Maître Bettems estime que c'est une manière de procéder surprenante et c'est ce qui l'inquiétait, la commune n'étant plus maître de la situation.

M. Krattinger estime que la commune n'est de toute façon plus maître de la situation puisque c'est le canton qui approuvera le PGA révisé et qui a donc le dernier mot. A propos de la « vision communale », la Municipalité souhaite appliquer une approche qualitative plutôt que quantitative, en proposant des dézonages sur les grandes surfaces, là où cela fait sens du point de vue urbanistique.

Maître Bettems évoque que c'était également un de ses soucis.

M. Baumann revient sur la « vision communale » en rappelant qu'il n'est pas possible de prédire la réponse du canton sur la proposition de redimensionnement de la zone à bâtir. La commune prend parti pour les « petits » propriétaires mais, selon certaines informations, le SDT va chercher des « bouts » de parcelles pour le dézonage...

2. Déterminations des autorités communales à propos de l'opposition en lien avec l'adoption de la zone réservée communale.

Motifs d'oppositions (ou observations)	Réponses
1. <u>Exceptions dans la zone réservée</u>	
Certains secteurs sont laissés en blanc sur le plan de la zone réservée, au motif qu'une demande de permis de construire avait déjà été déposée ou que la zone devait être développée par le biais d'un plan de quartier. En permettant la réalisation de l'ensemble des secteurs laissés en blanc sur le plan soumis à l'enquête, la Municipalité épuise le potentiel constructible à disposition pour les vingt prochaines années. Il aurait été préférable de les répartir.	Ces exceptions concernant l'autorisation d'une mise à l'enquête ont été données en raison du principe du respect de la bonne foi concernant les propriétaires ayant déjà engagé des frais pour établir des projets sur leurs bien-fonds. Ceux-ci ont donc bénéficié d'un délai pour finaliser leur projet. A noter que sur les huit exceptions, six ont fait l'objet d'une opposition de la part du Service du développement territorial (SDT) et une exception concerne le Plan de quartier "La Possession/Bois-de-Ban"

	(en cours de légalisation). Les permis délivrés avant le 31.12.2015 (date de référence pour établir le bilan du dimensionnement de la zone à bâtir) péjorent en partie la capacité d'accueil à cette date puisque les habitants arriveront ou sont arrivés après celle-ci, ce qui réduit le potentiel à 15 ans.
2. <u>Stratégie de la Municipalité</u>	
A ce jour (9 juillet 2018), seul trois avis d'enquête concernant des zones réservées cantonales ont été publiés. Il n'y a aucune garantie que le canton demande la mise en zone réservée d'autres parties du territoire de la commune d'Epalinges. Il est absurde que l'autorité Municipale abandonne une partie de ses compétences à l'autorité cantonale alors que, de jurisprudence constante, c'est à elle qu'il appartient en premier lieu de désigner les parcelles qui seront dézonées. La Municipalité aurait dû prendre ses responsabilités et inclure toutes les parcelles dans la zone réservée.	Voir réponse au point 3 ci-dessous.
3. <u>Violation du principe de l'égalité de traitement</u>	
Rien ne justifie que le secteur de la Possession, actuellement libre de toute construction, soit soustrait de la zone réservée. On peut également s'interroger sur le traitement réservé aux enquêtes CAMAC:	Ce secteur fait l'objet d'une procédure de légalisation d'un plan de quartier depuis 2010, bien avant la révision de la LAT (entrée en vigueur le 1er mai 2014). Il a par ailleurs été adopté par le Conseil communal en date du 15 novembre 2016 et par les autorités cantonales (DTE) le 20 mars 2017. Il est donc logique qu'il soit exclu de la zone réservée communale. Faisant actuellement l'objet d'un recours, il appartiendra à la CDAP de juger de la validité du "coup-parti" concernant la légalisation de ce plan d'affectation.
1) n°174969 (parcelle 962, ch. de Montéclard 50) 2) n°175314 (parcelle 931, ch. de la Crausaz 7) 3) n°175982 (parcelles 397 et 1073, ch. du Polny 59) 4) n°176312 (parcelle 859, ch. de Ballègue 65) 5) n°172908 (parcelle 913, ch. des Planchamps 13) 6) n°171125 (parcelles 823, 1537, 1538, 2882, 1539, ch. du Petit-Cerisier)	1) Permis de construire délivré le 8 mars 2018 2) Permis de construire délivré le 29 mars 2018 3) Permis de construire refusé le 23 août 2018 4) Permis de construire refusé le 6 septembre 2018 5) Oppositions en cours de traitement suite à l'enquête publique du projet (pas d'opposition du SDT) 6) Permis de construire refusé le 10 juillet 2018

3. Conclusion :

Suite à la séance de conciliation, le PV de la séance contenant les réponses apportées à l'opposition sera adressé à Maître Bettems.

Un délai lui sera accordé pour lui permettre de faire part à la Municipalité de ses déterminations concernant ce procès-verbal et celles relatives à son opposition.

Epalinges, le 4 avril 2019/ FBE



Annexe : - liste de présence



Zone réservée communale

Enquête publique du 09.06.2018 au 08.07.2018

Liste de présence – Séance de conciliation du 7 février 2019 à 09h00

Nom	Prénom	Adresse	Signature
(Me) Bettems	Denis	Av. du Théâtre 7, 1002 Lausanne	

DENIS BETTEMS

Docteur en droit



REÇU le

13/07/2018

ERIC STAUFFACHER

Docteur en droit

DAVID PARISOD

Licencié en droit

ANA RITA PEREZ

Licenciée en droit

ALAIN IMHOF

Licencié en droit

Licencié ès sciences politiques

Recommandée

Municipalité d'Epalinges
Route de la Croix Blanche 25
Case postale 187
1066 Epalinges

Lausanne, le 9 juillet 2018/pd

Avocats au Barreau
Membres OAV - FSA

**Concerne : Projet de zone réservée communale – enquête
du 8 juin au 8 juillet 2018**

Monsieur le Syndic et Messieurs,

En mon nom personnel, je forme opposition au projet de zone réservée communale soumis à l'enquête publique du 8 juin au 8 juillet 2018, en attirant votre attention sur le fait que cette échéance est reportée de plein droit à ce jour, puisque le trentième jour utile correspondait à un dimanche.

A cet égard, je ne peux que m'étonner du fait que l'avis d'enquête ait été retiré prématurément de votre site internet.

Les motifs que je fais valoir sont les suivants :

1. De façon manifestement contraire à l'un des objectifs principaux de la LAT, celui d'éviter le mitage du territoire, la Municipalité d'Epalinges a décidé de placer en zone réservée des secteurs déjà largement bâtis, tout en conservant les possibilités de bâtir de secteurs qui ne le sont pas du tout, au motif, vraisemblablement, qu'une demande de permis de construire avait déjà été déposée ou que la zone devait être développée par le biais d'un plan de quartier.

Cette manière de faire sacrifie la vision raisonnée de l'ensemble. Il aurait été préférable de geler tous les terrains non construits, situés en zone de villas ou en zone à développer par le biais de plans de quartier, qui se trouvent à l'Ouest de la route de Berne, pour permettre la prise de décisions stratégiques, logiques et raisonnées, ce qui est l'esprit même de la zone réservée.

Force est en effet de constater qu'en permettant la réalisation de l'ensemble des secteurs laissés en blanc sur le plan soumis à l'enquête, la Municipalité épuise le potentiel constructible à disposition pour les vingt prochaines années et, du même coup, accepte la création de micros zones non constructibles. Il aurait été très nettement préférable de répartir les maigres possibilités restantes entre les parcelles situées dans les zones déjà presque entièrement construites, plutôt que de sacrifier les seuls grands espaces qui ne le sont pas.

2. La Municipalité d'Epalinges a au surplus renoncé à placer en zone réservée communale des parcelles et secteurs plus ou moins importants, au motif qu'ils feraient l'objet de zones réservées cantonales. A ce jour, on constate qu'il n'y avait que trois avis d'enquêtes pour des zones réservées cantonales, celles qui concernent les parcelles 766, 1080 et 1562. Or, il n'y a aucune garantie que le Canton demande la mise en zone réservée d'autres parties du territoire de la Commune d'Epalinges.

Quoi qu'il en soit, il est absurde que l'autorité municipale abandonne une partie de ses compétences à l'autorité cantonale alors que, de jurisprudence constante, c'est à elle qu'il appartient en premier lieu de désigner les parcelles qui seront soustraites de la zone à bâtir.

Il convenait dès lors que la Commune d'Epalinges prenne ses responsabilités et décide elle-même de la mise en zone réservée de toutes les parcelles qui ne sont pas encore construites dans le secteur considéré, surtout si

elles ont fait l'objet d'une mise à l'enquête après le 14 novembre 2017.

3. A première vue, la planification soumise à l'enquête publique viole le principe de l'égalité de traitement. Rien ne justifie en effet que le secteur de la Possession, actuellement libre de toute construction, soit soustrait de la zone réservée.

On peut également se demander ce qu'il adviendra des parcelles qui font actuellement l'objet d'une demande de permis de construire et qui ne sont pas frappées d'une mesure cantonale. On peut aussi s'interroger sur le traitement réservé aux enquêtes CAMAC 174969 (parcelle 962, chemin de Montéclard 50), 175314 (parcelle 931, chemin de la Crausaz 7), 175892 (parcelles 397 et 1073, chemin du Polny 59), 176312 (parcelle 859, chemin de Ballègue 65), 172908 (parcelle 913, chemin des Planchamps 13) et 171125 (parcelles 823, 1537, 1538, 2882 et 1539, chemin du Petit-Cerisier), pour n'en citer que quelques unes.

Veillez croire, Monsieur le Syndic, Messieurs, à l'expression de ma considération distinguée.

Denis Bettens, av.



REQU

02 JUL. 2019

FREYMOND TSCHUMY
& ASSOCIÉS

CABINET D'AVOCATS DU GRAND-CHÊNE

OLIVIER FREYMOND

DOCTEUR EN DROIT
ANCIEN BÂTONNIER

PIERRE-OLIVIER WELLAUER

LICENCIÉ EN DROIT
ANCIEN BÂTONNIER

JEAN-LUC TSCHUMY

DOCTEUR EN DROIT
AVOCAT SPÉCIALISTE FSA EN DROIT DES
SUCCESSIONS

ALAIN THÉVENAZ

DOCTEUR EN DROIT
CHARGÉ DE COURS A L'UNIVERSITÉ
AVOCAT SPÉCIALISTE FSA EN DROIT DE LA
CONSTRUCTION ET DE L'IMMOBILIER

LUC PITTET

DOCTEUR EN DROIT
LLM KING'S COLLEGE LONDON
AVOCAT SPÉCIALISTE FSA EN DROIT DE LA
CONSTRUCTION ET DE L'IMMOBILIER

LUDOVIC TIRELLI

DOCTEUR EN DROIT
AVOCAT SPÉCIALISTE FSA EN DROIT
PENAL
CHARGÉ DE COURS A LA HE-ARC
MAS LUTTE CONTRE LA CRIMINALITÉ
ÉCONOMIQUE
DEA EN DROIT DES
NOUVELLES TECHNOLOGIES

JÉRÔME REYMOND

DOCTEUR EN DROIT
LLM HEI (ADH) GENEVE

XAVIER DE HALLER

LICENCIÉ EN DROIT

CÉDRIC BALLENEGGER

DOCTEUR EN DROIT
MAS IN INTERNATIONAL TAXATION
(MASIT) LAUSANNE

SÉBASTIEN FRIANT

MASTER EN DROIT
CHARGÉ DE COURS A L'UNIVERSITÉ

AVOCATS AU BARREAU

MEMBRES DE L'OAV ET DE LA FSA

FÉLICIEN MONNIER

MASTER EN DROIT

BASTIEN BRIDEL

MASTER EN DROIT

AVOCATS-STAGIAIRES

Municipalité d'Epalinges
Route de la Croix-Blanche 25
CP 187
1066 Epalinges

A l'attention de Monsieur
le Syndic Maurice Mischler

Lausanne, le 1^{er} juillet 2019

Opposition à la création d'une zone réservée communale – séance de conciliation du 12 février 2019

Monsieur le Syndic,

Agissant au nom et pour le compte de mes mandants, Mme Nathalie Drevet-Rosenthal et M. Nicolas Rosenthal, j'ai l'honneur de me référer à votre correspondance du 16 écoulé.

Dans le délai imparti et prolongé à ce jour, je vous adresse les remarques concernant le procès-verbal de la séance mentionnée sous rubrique.

Mes mandants ont pris acte que, dans la vision communale, la parcelle dont ils sont propriétaires ne serait que partiellement dézonée et que, partant, des possibilités de construire demeurerait. Toutefois, en tout état de cause, le document résumant dite vision communale n'a, à ma connaissance, jamais été communiqué aux parties.

Il n'est en l'état pas possible de se déterminer sur ce point. Dès lors, mes mandants requièrent qu'une copie de ce document leur soit remise.

Dans le sens de ce qui précède, mes mandants souhaitent préciser qu'il n'est, en tout état de cause, pas possible de se prononcer sur un pourcentage de dézonage qui serait acceptable. A cet égard, la référence à la proportion d'un tiers de la parcelle devant être dézonée ne peut pas être imputée à mes mandants dès lors qu'elle a été alléguée par l'autorité dans le cadre de sa réponse concernant la future consultation relative à la zone réservée ciblée.

Outre la surface concernée, il apparaît essentiel de savoir en quelle zone serait colloquée la portion de la parcelle dézonée et quels seraient les impacts de ce dézonage sur les droits de construire. Partant, la proportion de la parcelle devant être dézonée ne peut faire l'objet de commentaires, tout en précisant que la proportion d'un tiers mentionnée plus haut ne pourrait être considérée que comme un maxima.

Compte tenu de ce qui précède, pour autant que de besoin, mes mandants précisent qu'ils **maintiennent leur opposition**.

Je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, à l'assurance de ma respectueuse considération.



Xavier de Haller, av.



COMMUNE D'EPALINGES

Zone réservée communale

soumise à l'enquête publique du 9 juin au 8 juillet 2018

Procès-verbal de la séance de conciliation

du 12 février 2019 à 16h00

Liste des personnes présentes

Représentants de la commune :

M. Bernard Krattinger, Conseiller municipal en charge de l'urbanisme	BKR
M. Stefan Baumann, Chef du Service de l'urbanisme, architecture et énergie	SBA
M. Frédéric Benitez, géographe-urbaniste	FBE
Maître Amédée Kasser, avocat	AKA

Opposant(s) :

Selon liste de présence annexée

1. Introduction

Bienvenue de M. Bernard Krattinger, Conseiller municipal.

Présentation succincte des représentants de la commune.

L'art 40. de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) du 01.09.2018 mentionne :

Au terme de l'enquête publique, la municipalité ou une délégation de celle-ci invite les opposants à une séance de conciliation.

2. Rappel du contexte lié à l'aménagement du territoire.

M. Krattinger évoque le contexte lié à l'aménagement du territoire qui a conduit à l'établissement de la zone réservée communale.

La loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014 a introduit des nouvelles dispositions visant à une utilisation mesurée du sol, une densification vers l'intérieur et la création d'un milieu bâti compact. La mise en application de ces principes au niveau cantonal est régie par le Plan directeur cantonal (PDCn), en particulier par la mesure A11.

En résumé, les territoires situés hors des centres peuvent évoluer (annuellement jusqu'à 2036) à raison de 0.75% de la population recensée au 31.12.2015. Les territoires surdimensionnés sont recensés en comparant ce potentiel avec le potentiel théorique

existant, calculé selon les dispositions des affectations en vigueur et en prenant comme référence une surface de 50m² par habitant, conformément aux directives cantonales.

Le territoire de la commune d'Epalinges ayant été légalisé en quasi-totalité en zone à bâtir dès le premier PGA de 1956, il est évident que la zone à bâtir sise hors du périmètre compact du PALM est aujourd'hui surdimensionnée.

La révision du PGA doit donc permettre d'effectuer un redimensionnement de la zone à bâtir. Pendant la phase d'étude, la Municipalité a décidé de créer une zone réservée sur le territoire concerné afin d'éviter que des projets ne viennent compromettre ce travail de redimensionnement. La loi permet donc aux autorités de geler les possibilités de construction. Durant cette période de validité (5 ans, prolongeable 3 ans (art. 46 LATC)), la commune peut gérer cette problématique sans être mise sous pression. C'est pour cette raison que la Municipalité a décidée, début 2018, d'engager cette procédure.

Depuis l'enquête publique de ladite zone réservée, la Municipalité a transmis au canton la « vision communale » en novembre 2018. Ce document consiste entre autres à présenter une proposition de redimensionnement de la zone à bâtir. La commune est donc en attente des déterminations du canton à ce sujet. L'objectif de la Municipalité est de soumettre à l'enquête publique complémentaire une zone réservée ciblée sur les secteurs pour lesquels la Municipalité souhaite orienter le dézonage pour réduire la zone à bâtir. Il ne lui paraît effectivement pas pertinent de dézoner des « bouts de jardin ». Cette zone réservée ciblée permet également à la Municipalité de prendre en compte les intérêts des propriétaires de bien-fonds déjà bâtis mais présentant des réserves de densification où de bien-fonds non bâtis situés dans un secteur déjà urbanisé.

3. Déterminations des autorités communales à propos de l'opposition en lien avec l'adoption de la zone réservée communale.

La numérotation des motifs d'opposition ci-dessous reprend celle inscrite dans le courrier d'opposition.

Questions posées et réponses lors de la séance de conciliation

Motif d'opposition (ou observations)	Réponses
3. <u>Inégalité de traitement : périmètre compact</u>	
L'exclusion d'une partie du territoire communal (périmètre compact) de la planification au motif qu'elle relève du PALM instaure une inégalité de traitement entre les propriétaires.	Le territoire de la commune d'Epalinges situé à l'intérieur du périmètre compact n'est pas concerné par le redimensionnement de la zone à bâtir (mesure A11 PDCn). Les affectations présentes dans ce secteur feront l'objet de modifications lors de la révision du Plan général d'affectation (PGA). La validité de la proposition communale à ce sujet sera réglée par le canton et le PALM qui agiront en coordinateur à l'échelle de l'agglomération et qui s'assureront du respect de la LAT et de la mesure A11 du PDCn.
4. <u>Inégalité de traitement : hors périmètre compact</u>	
Certaines parcelles sont exclues sous prétexte que des procédures sont en cours, sans préciser leur état.	Ces exceptions concernant l'autorisation d'une mise à l'enquête ont été octroyées en raison du principe du respect de la bonne foi vis-à-vis des propriétaires ayant déjà engagé des frais pour établir des projets sur leurs bien-fonds. Ces derniers ont donc bénéficié d'un délai pour

<p>Le fait d'intégrer la parcelle 389 (Plan 22A "Florimont") ne fait qu'accentuer l'opacité de la méthode permettant de définir le périmètre de la zone réservée.</p>	<p>déposer une demande de permis de construire. Sur les 8 demande de permis de construire, 6 ont fait l'objet d'une opposition de la part du Service du développement territorial (SDT). L'un des secteurs exclus de la zone réservée communale concerne le Plan de quartier "La Possession/Bois-de-Ban" dont la procédure de légalisation a débuté bien avant l'entrée en vigueur de la LAT révisée le 1er mai 2014).</p> <p>Le plan spécial à légaliser "22 A Florimont" a été intégré à la zone réservée car il s'agit du seul secteur de plan spécial à légaliser situé à l'intérieur du périmètre compact n'ayant pas fait l'objet d'un projet à ce jour, contrairement au secteur "23A Cloalet". La Municipalité a donc opté pour une intégration dudit secteur à la zone réservée afin de réfléchir à l'avenir des parcelles concernées dans le cadre des études liées à la révision du Plan général d'affectation (PGA). De plus, afin de respecter la claire volonté de feu la propriétaire de la plus grande parcelle du secteur "Florimont" de maintenir ladite parcelle en pré/champ, la Municipalité a décidé d'intégrer ce secteur à la zone réservée pour proposer un éventuel dézonage de ces parcelles et ainsi réduire la zone à bâtir surdimensionnée de la commune d'Epalinges.</p>
<p>5. <u>Méthode de calcul des réserves opaques</u></p>	
<p>Le rapport (47 OAT) ne permet pas de vérifier les calculs qui ont été avancés s'agissant des réserves.</p>	<p>Le Service du développement territorial (SDT) s'assurera de la conformité des calculs réalisés en ce qui concerne le bilan des réserves.</p>
<p>6. <u>Coordination supracommunale</u></p>	
<p>Art. 15 al. 3 LAT : la dimension des zones à bâtir doit être coordonnée par-delà les frontières. Or, les calculs des besoins ne tiennent pas compte de la demande croissante en logement liée au développement de l'école hôtelière de Lausanne (EHL).</p>	<p>La création d'une zone réservée ne vise pas à répondre à cet élément. L'essentiel des zones à bâtir sises hors périmètre compact sont affectées en zone villa, ce qui ne correspond pas à une affectation idoine pour accueillir des étudiants et il n'est pas possible de proposer une densification de ce secteur en raison de la LAT et de la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn). Les possibilités de densification à l'intérieur du périmètre compact rendues possibles grâce à la révision du PGA permettront de répondre en partie à ces besoins en créant des logements adaptés à la demande et situés à proximité des transports publics.</p>

Questions/réponses et/ou observations lors de la séance

M. Rosenthal :

Quelle est la date butoir pour la zone réservée ciblée ?

Maître De Haller :

Remercie la commune pour avoir déplacé la séance suite à son indisponibilité.

La démarche permet au propriétaire de comprendre la destinée de sa parcelle avant d'entamer une procédure judiciaire. Nous comprenons bien la volonté de la Municipalité de ne pas dézoner des zones de verdure par-ci par-là. Concernant le sort de la parcelle de M. Rosenthal, il est nécessaire de faire un bref rappel de l'historique du couple Rosenthal. Ceux-ci ont en effet investi massivement pour rénover cette maison et habitaient Epalinges à l'époque. Les époux veulent conserver les possibilités de bâtir de la parcelle, ou au moins une partie pour construire une autre villa (ou 2), éventuellement pour leurs enfants.

M. Rosenthal :

Il s'agit effectivement d'un projet de vie. Nous avons pour objectif de rénover la maison et par la suite de donner l'accès à la propriété à nos enfants. Les coûts de rénovation de la maison ont été très importants (environ CHF 3'000'000). Les banques ont suivi en raison de la valeur du terrain. En cas de changement des possibilités de construire, cela aura une incidence financière non négligeable.

M. Rosenthal :

En effet, mais il n'y aura pas d'effet rétroactif. En cas de vente de la parcelle, elle perdrait une valeur non négligeable en cas de dézoning. Il serait donc souhaitable d'arriver à une situation d'équilibre et de préserver la valeur de la parcelle.

M. Krattinger :

Nous espérons pouvoir soumettre ce projet à l'enquête publique complémentaire cet automne mais cela dépendra des déterminations du canton et d'éventuelles négociations.

M. Krattinger :

Si une seule partie de la parcelle est dézonée, cette partie devrait être taxée selon les critères applicables à la zone de verdure.

M. Krattinger :

Cette problématique est liée à la révision du PGA. L'avenir de la zone villas 2 n'est pas encore défini. Il est paradoxal que les directives cantonales demandent un IUS de 0.4 minimum en dehors des centres (zone de villas 2 = environ 0.3). C'est-à-dire qu'il faudrait à la fois dézoner et augmenter les possibilités de construction là où les secteurs sont

<p>M. Rosenthal :</p> <p>La parcelle 625 est bordée par deux chemins communaux. Il serait donc souhaitable, pour être plus précis, de conserver des possibilités de construction à l'angle sud-ouest de la parcelle, pas du côté nord (cours et accès, arbres) ni du côté de la parcelle 626.</p> <p>Maître De Haller :</p> <p>Si la parcelle n'était pas maintenue dans la zone réservée ciblée, nous serions forcément contents du changement. L'idée était de présenter les enjeux pour la famille Rosenthal, dont la possibilité de pouvoir construire au sud-ouest de la parcelle.</p> <p>Maître De Haller :</p> <p>Est-ce qu'il y aura une consultation préalable à la mise à l'enquête de la zone réservée ciblée ?</p>	<p>maintenus en zone à bâtir. Dans la vision communale, la parcelle n'est dézonée que partiellement, cela laisserait donc des possibilités de construire.</p> <p>Concernant le maintien ou non de l'opposition, la question n'est pour l'instant pas primordiale. En effet, dès le 1^{er} jour de l'enquête publique, la zone réservée et son règlement s'appliquent. Une partie de la parcelle devrait donc être maintenue dans la zone réservée lors de la mise à l'enquête complémentaire.</p> <p>Concernant la suite des procédures, rien ne permet aujourd'hui de savoir comment les autorités cantonales géreront l'application des dispositions de la LAT.</p> <p>A notre connaissance, pour certaines communes, le SDT est assez strict.</p> <p>Selon les dernières informations en notre possession, il semblerait que toute parcelle de 2500m² ou plus doive être dézonée quelle que soit sa localisation. Pour la commune d'Epalinges, la Municipalité essaie toutefois d'appliquer une approche plus qualitative concernant le redimensionnement de la zone à bâtir.</p> <p>M. Krattinger :</p> <p>La Municipalité enregistre scrupuleusement toutes les demandes des opposants.</p> <p>M. Krattinger :</p> <p>Non, la portée de la zone réservée ciblée sera communiquée lors de l'enquête publique complémentaire. Cette publication précisera quelles parties de parcelles seraient dézonées.</p>
--	--

<p>M. Rosenthal : De quelle surface parle-t-on ?</p> <p>M. Rosenthal : Dans quel délai ?</p> <p>Maître De Haller : Nous souhaiterions être consultés le plus en amont possible pour que les époux Rosenthal puissent s'exprimer assez tôt. Nous estimons toutefois que la famille Rosenthal pourrait vivre avec un dézonage de 1/3 de leur parcelle...</p> <p>M. Rosenthal : Dans quel délai pourrait-on être contacté pour avoir des informations ?</p>	<p>M. Benitez : La vision communale propose de dézoner environ 1/3 de la parcelle (environ 3000m2).</p> <p>M. Krattinger : Le PGA devrait être mis en vigueur en 2023 ou 2024, cela dépendra des recours. Dans tous les cas, la commune doit transmettre le dossier au Département du territoire et de l'environnement (DTE), pour approbation, au plus tard au mois de juin 2022.</p> <p>M. Krattinger : En principe cet automne, mais cela reste à confirmer.</p>
--	---

7. Conclusion :

Suite à la séance de conciliation, le PV de la séance ainsi que les réponses apportées à l'opposition seront adressés au représentant des opposants. Un délai leur sera accordé pour leur permettre de faire part à la Municipalité de leurs déterminations concernant ce procès-verbal et celles relatives à l'opposition.

Epalinges, le 16 mai 2019/ FBE




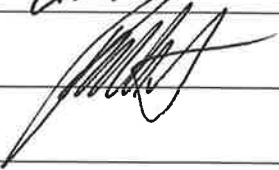
Annexe : - liste de présence



Zone réservée communale

Enquête publique du 09.06.2018 au 08.07.2018

Liste de présence – Séance de conciliation du 12 février à 16h00

Nom	Prénom	Adresse	Signature
(Me) De Haller	Xavier	Rue du Grand-Chêne 5, 1002 Lausanne	
Rosenthal	Nicolas	Chemin de la Pécholettaz 9	
Drevet Rosenthal	Nathalie	Chemin de la Pécholettaz 9	

OLIVIER FREYMOND

DOCTEUR EN DROIT
ANCIEN BÂTONNIER

PIERRE-OLIVIER WELLAUER

LICENCIÉ EN DROIT
ANCIEN BÂTONNIER

JEAN-LUC TSCHUMY

DOCTEUR EN DROIT
AVOCAT SPÉCIALISTE FSA EN DROIT DES
SUCCESSIONS

ALAIN THÉVENAZ

DOCTEUR EN DROIT
CHARGÉ DE COURS À L'UNIVERSITÉ
AVOCAT SPÉCIALISTE FSA EN DROIT DE LA
CONSTRUCTION ET DE L'IMMOBILIER

LUC PITTET

DOCTEUR EN DROIT
LLM KING'S COLLEGE LONDON
AVOCAT SPÉCIALISTE FSA EN DROIT DE LA
CONSTRUCTION ET DE L'IMMOBILIER

LUDOVIC TIRELLI

DOCTEUR EN DROIT
CHARGÉ DE COURS À LA HE-ARC
MAS LUTTE CONTRE LA CRIMINALITÉ
ÉCONOMIQUE
DEA EN DROIT DES
NOUVELLES TECHNOLOGIES

JÉRÔME REYMOND

DOCTEUR EN DROIT
LLM HEI (ADH) GENEVE

XAVIER DE HALLER

LICENCIÉ EN DROIT

CÉDRIC BALLENEGGER

DOCTEUR EN DROIT
MAS IN INTERNATIONAL TAXATION
(MASIT) LAUSANNE

SÉBASTIEN FRIANT

MASTER EN DROIT
CHARGÉ DE COURS À L'UNIVERSITÉ

LOÏC LOUTAN

MASTER EN DROIT

AVOCATS AU BARREAU
MEMBRES DE L'OAV ET DE LA FSA

PASCAL MARTIN

MASTER EN DROIT
CAS MAGISTRATURE PÉNALE

FÉLICIEN MONNIER

MASTER EN DROIT

AVOCATS-STAGIAIRES

Recommandé

Municipalité d'Epalinges
Route de la Croix-Blanche 25
1066 Epalinges

Lausanne, le 6 juillet 2018

Mise à l'enquête publique du plan d'affectation et du règlement de la zone réservée – opposition

Monsieur le Syndic,
Messieurs les membres de la Municipalité,

Je vous informe être constitué conseil de Monsieur Nicolas Rosenthal et de son épouse Madame Nathalie Drevet Rosenthal. Je joins à la présente copie d'une procuration en ma faveur.

Je vous prie dès lors de m'adresser tous les avis d'usage.

Agissant au nom et pour le compte de mes mandants, je vous informe que ces derniers forment opposition contre le plan d'affectation mentionné sous rubrique ainsi que contre son règlement.

A l'appui de cette opposition, mes mandants allèguent ce qui suit.

1) Mes mandants sont propriétaires de la parcelle 625 sise sur la commune d'Epalinges. Ils sont donc directement touchés par le plan mis à l'enquête et revêtent ainsi la qualité pour agir. Par ailleurs, adressée par écrit à l'autorité compétente dans le délai d'enquête publique, la présente opposition est recevable à la forme.

2) Mes mandants rappellent que la constitution d'une zone réservée au sens de l'art. 46 LATC n'est admissible qu'aux conditions suivantes : les buts et les principes régissant l'aménagement du territoire l'exigent ; un intérêt public prépondérant le justifie ; et, enfin, les principes de proportionnalité et d'égalité de traitement sont respectés. En l'espèce, la dernière condition à tout le moins n'est pas remplie.

3) L'exclusion d'une partie du territoire communal – zone compacte – de la planification au motif qu'elle relève du PALM instaure une inégalité de traitement entre les propriétaires. Cette distinction est justifiée par le fait que, dans le périmètre compact d'agglomération, la croissance doit s'apprécier globalement à l'échelle de l'agglomération Lausanne – Morges. Or, en l'état, le rapport d'aménagement (47 OAT) n'indique pas dans quelle mesure – pour autant qu'elle doive l'être – la zone compacte devra également être redimensionnée. En l'état, il apparaît que seule une partie des propriétaires supporte le redimensionnement des réserves à bâtir de la commune, ce qui est constitutif d'une inégalité de traitement. Par ailleurs, il faut souligner que la limite du PALM coupant le territoire communal en deux parties est insatisfaisante et ne se justifie pas objectivement.

4) Une inégalité de traitement est également créée à l'intérieure de la zone réservée puisque certaines parcelles sises hors de la zone compacte ont été exclues de la zone réservée communale. Les motifs invoqués pour justifier ce choix ne sont pas suffisants. Par ailleurs, certaines parcelles sont exclues au motif qu'elle font l'objet de procédures de demande d'autorisation de construire. Toutefois, aucune précision n'est donnée sur l'état de ces procédures, ce qui ne permet pas de vérifier l'adéquation de la justification. Enfin, le fait d'intégrer dans la zone réservée la parcelle 389 (plan 22 A Florimont), sise en zone compacte, ne fait qu'accentuer l'opacité de la méthode permettant de définir le périmètre de la zone réservée. En outre, il est probable que ce seul projet absorbe en grande partie les 294 unités correspondant aux besoins au moment du bilan selon la mesure cantonale A 11. Cette opacité affecte également la capacité estimative du Plan directeur cantonal de 352 habitants, qui par ailleurs est elle-même d'ores et déjà majoritairement amputée, sans compter le fait de l'arrivée prochaine de la population dans le projet « la Colline des rêves » constitué de 12 immeubles.

5) Le rapport ne permet pas de vérifier les calculs qui ont été avancés s'agissant des réserves. La garantie du droit d'être entendu doit permettre à l'administré de se prononcer en toute connaissance de cause sur un projet. Or, en l'espèce, dès lors que la méthode de calcul des réserves est opaque, tel n'est pas le cas. En particulier, le dimensionnement de la zone réservée ne peut être vérifié et, partant, le caractère proportionné de la mesure ne peut pas non plus l'être. Dans le même sens, les divers travaux d'aménagement des infrastructures semblent se fonder sur des prévisions différentes, notamment en ce qui concerne la requalification de la RC 601.

6) Aux termes de l'art. 15 al. 3 LAT, la dimension des zones à bâtir doit être coordonnée par-delà les frontières. Or, en l'espèce, les calculs présentés à l'appui de la création de la zone réservée ne tiennent pas compte de l'Ecole Hôtelière de Lausanne (EHL). Dans ce sens, l'extension du campus, actuellement en construction, sera opérationnelle en 2021, ce qui permettra d'augmenter sa capacité de 3'000 étudiants au moins. A cet égard, ce projet a déjà impacté la requalification de la RC 601 traversant votre commune. A l'horizon 2036, il est probable que l'EHL aura vu le nombre de ses étudiants augmenter à tout le moins dans la même proportion, voire plus. Partant, il est manifeste que des besoins en logements dans les communes voisines de l'EHL existeront. En conséquence, le calcul des besoins doit prendre en compte ce facteur afin de respecter l'exigence de coordination supracommunale de l'art. 15 al. 3 LAT.

Fondé sur ce qui précède, mes mandant forment opposition au plan mis à l'enquête le 9 juin 2018 et portant sur la création d'une zone réservée selon l'art. 46 LATC.

Je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, Messieurs les membres de la Municipalité, à l'assurance de ma respectueuse considération.



Xavier de Haller, av.

Annexe ment.



COMMUNE D'EPALINGES

Zone réservée communale

soumise à l'enquête publique du 9 juin au 8 juillet 2018

Procès-verbal de la séance de conciliation

du 14 février 2019 à 16h00

Liste des personnes présentes

Représentants de la commune :

M. Bernard Krattinger, Conseiller municipal en charge de l'urbanisme	BKR
M. Stefan Baumann, Chef du Service de l'urbanisme, architecture et énergie	SBA
M. Frédéric Benitez, géographe-urbaniste	FBE
Maître Amédée Kasser, avocat	AKA

Opposant(s) :

Selon liste de présence annexée

1. Introduction

Bienvenue de M. Bernard Krattinger, conseiller municipal.

Présentation succincte des représentants de la commune.

L'art 40. de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) du 01.09.2018 mentionne :

¹ Au terme de l'enquête publique, la municipalité ou une délégation de celle-ci invite les opposants à une séance de conciliation.

2. Rappel du contexte lié à l'aménagement du territoire.

M. Krattinger évoque le contexte lié à l'aménagement du territoire qui a conduit à l'établissement de la zone réservée communale.

La loi sur l'aménagement du territoire (LAT) entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014 a introduit des nouvelles dispositions visant à une utilisation mesurée du sol, une densification vers l'intérieur et la création d'un milieu bâti compact. La mise en application de ces principes au niveau cantonal est régie par le Plan directeur cantonal (PDCn), en particulier par la mesure A11.

En résumé, les territoires situés hors des centres peuvent évoluer (annuellement) à raison de 0.75% de la population recensée au 31.12.2015, jusqu'en 2036. Les territoires

surdimensionnés sont recensés en comparant ce potentiel avec le potentiel théorique existant, calculé avec les affectations en vigueur ainsi qu'en prenant comme référence une surface de 50m² par habitant, conformément aux directives cantonales.

Le territoire de la commune d'Epalinges ayant été légalisé en quasi-totalité en zone à bâtir dès le premier PGA de 1956, il est évident que la zone à bâtir sise hors du périmètre compact du PALM est aujourd'hui surdimensionnée.

La révision du PGA doit donc permettre d'effectuer un redimensionnement de la zone à bâtir. Pendant la phase d'étude, la Municipalité a décidé de créer une zone réservée sur le territoire concerné afin d'éviter que des projets ne viennent compromettre ce travail de redimensionnement. La loi permet donc aux autorités de geler les possibilités de construction. Durant cette période (5 ans, prolongeable 3 ans (art. 46 LATC)), la commune peut gérer cette problématique sans être mise sous pression. C'est pour cette raison que la Municipalité a décidée, début 2018, d'engager cette procédure.

Le plan de la zone réservée comporte huit exceptions. Il s'agit de sept projets ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire ayant été soumis à l'enquête publique avant l'enquête publique de la zone réservée. Le canton (SDT) a fait opposition à six d'entre eux en raison du surdimensionnement de la zone à bâtir de la commune d'Epalinges. Ces parcelles sont donc désormais inscrites dans des zones réservées cantonales. Un projet n'a pas fait l'objet d'une opposition du canton, il s'agit de la parcelle 913 car il s'agit d'une parcelle déjà bâtie et située à l'intérieur du territoire urbanisé.

L'autre exception concerne la parcelle faisant l'objet du PQ « La Possession-Bois-de-Ban » dont la procédure de légalisation a débuté durant l'année 2010, donc largement avant l'entrée en vigueur de la LAT en 2014.

En novembre 2018, la Municipalité a transmis au canton la « vision communale » relative au redimensionnement de la zone à bâtir. Dès le retour des déterminations du canton à ce sujet, la Municipalité envisage de réduire la portée de la zone réservée dans les secteurs pour lesquels un dézonage n'est pas jugé pertinent compte tenu de la localisation des parcelles et/ou de leurs possibilités de densification. Ceci devrait donc faire l'objet d'une enquête publique complémentaire. Le périmètre d'une zone réservée peut en effet être établi de deux manières :

- En ciblant le périmètre de la zone réservée sur un secteur d'urbanisation défini ou une/des portions(s) du territoire communal ;
- En appliquant un périmètre global de la zone réservée sur l'ensemble de la zone à bâtir du territoire communal indépendamment du statut du bâti.

En 2017, la Municipalité a opté pour la deuxième solution, car au moment de l'élaboration de la zone réservée, l'avancée des études en lien avec le redimensionnement de la zone à bâtir ne permettait pas de cibler les secteurs potentiellement dézonables.

Une fois le projet de zone réservée ciblée soumis à l'enquête, il devrait être à nouveau possible, sur les parcelles exclues du périmètre de la zone réservée communale mise à l'enquête complémentaire, de déposer une demande de permis de construire pour notamment l'extension de bâtiments existants ou des nouvelles constructions, dans les limites du Règlement du plan général d'affectation (RPGA) en vigueur. La Municipalité est consciente qu'il est nécessaire de répondre aux exigences légales, mais estime également important de défendre les intérêts des propriétaires.

3. Déterminations des autorités communales à propos de l'opposition en lien avec l'adoption de la zone réservée communale.

La numération des motifs d'oppositions reprend celle inscrite dans le courrier d'opposition.

Questions posées et réponses lors de la séance de conciliation

Motif d'opposition (ou observations)	Réponses
2. <u>Portée de la zone réservée</u>	
La zone réservée est uniquement calée sur les zones d'habitation, alors que la nécessité de limiter le développement aux besoins des 15 prochaines années ne doit pas s'arrêter aux seules zones d'habitation.	La zone réservée vise à répondre à la problématique liée au surdimensionnement de la zone à bâtir en matière de potentiel d'accueil en nouveaux habitants pour le territoire situé hors périmètre compact du PALM. Les problématiques liées au dimensionnement d'autres types d'affectations seront réglés dans le cadre de la révision du Plan général d'affectation (PGA).
3. <u>Inégalité de traitement</u>	
Des secteurs légalisés sont exclus, alors même qu'ils sont peu bâtis et ne le seront vraisemblablement pas. Cette critique sera développée lors de la séance de conciliation.	Voir sous <u>questions/réponses et/ou observations lors de la séance</u> en p.4.
4. <u>Parcelles appartenant à l'hoirie Bobst</u>	
Les terrains de l'hoirie Bobst sont situés dans le territoire urbanisé et ne devraient pas être visés en première ligne par un éventuel déclassement. Les parcelles de l'hoirie Bobst ont fait l'objet d'une étude urbanistique visant notamment une intégration et une optimisation du territoire bâti. Ce travail doit être poursuivi sans être bloqué pendant plusieurs années par une zone réservée.	La zone réservée ne traite pas des déclassements, ceux-ci seront réglés lors de la révision du Plan général d'affectation (PGA). La Municipalité a pris connaissance de l'étude urbanistique réalisée sur les parcelles de l'hoirie Bobst. Cet argument ne peut toutefois pas être pris en considération pour sortir lesdites parcelles de la zone réservée. Ceci constituerait une inégalité de traitement vis-à-vis d'autres propriétaires.
<u>Questions/réponses et/ou observations lors de la séance</u>	
Me Bovay : Les zones réservées cantonales sont-elles récentes ?	M. Krattinger Oui, elles ont été soumises à l'enquête publique en 2018.
Me Bovay : Le canton a-t-il accepté la zone réservée communale ? Sans commentaire ?	M. Krattinger : Oui, le canton a accepté la zone réservée communale dans le cadre de l'examen préalable du dossier. Toutefois, il a considéré comme contestable l'article du règlement (art.3 al. 4) qui permettait de délivrer un permis de

<p>Me Bovay : Dans ce cas, pourquoi ne pas avoir intégré toutes les parcelles dans la zone réservée communale ?</p> <p>Me Bovay : Est-il possible d'aller plus vite que cette échéance ?</p> <p>(À propos de la relecture du pt. 2 de l'opposition) Me Bovay : L'art. 15 LAT ne vise pas que les zones d'habitation, le raisonnement de l'Etat n'est pas certain car il n'y a pas de jurisprudence à ce sujet. Mais l'objectif n'est effectivement pas basé sur les secteurs d'activités.</p> <p>(À propos de la relecture du pt. 3 de l'opposition) Me Bovay : Nous faisons référence à ces poches blanches sur le plan de la zone réservée ainsi qu'au secteur concerné par le PQ « La Possession/Bois-de-Ban ».</p> <p>Mme Brustlein : Le gel va donc durer 5 ans, ou est-ce qu'il sera prolongé de 3 ans ?</p>	<p>construire pour les projets soumis à l'enquête avant l'enquête publique de la zone réservée.</p> <p>M. Krattinger Ces parcelles n'ont pas été incluses dans la zone réservée communale pour les raisons évoquées ci-dessus. Toutefois, celles-ci ont fait l'objet d'oppositions de la part du canton qui a établi des zones réservées cantonales pour la majorité d'entre elles.</p> <p>Il est rappelé que la zone réservée est une mesure provisoire. La commune doit transmettre le dossier de révision du PGA/RPGA au mois de juin 2022 au plus tard au DTE pour approbation.</p> <p>M. Krattinger : Non, en effet, durant la période s'étendant jusqu'en juin 2022, le dossier devra être soumis à une enquête publique, suivi de la gestion des oppositions (séances de conciliation obligatoires) puis de l'approbation par le Conseil communal.</p> <p>M. Krattinger : (L'explication concernant ces « poches blanches » a été donnée en introduction). Pour le PQ « La Possession/Bois-de-Ban », il s'agit d'un coup parti. La procédure de légalisation a en effet débuté (~2010) largement avant l'entrée en vigueur de la LAT (2014). Un recours ayant été déposé suite à l'approbation du PQ par le DTE, son avenir dépendra d'une décision de justice.</p> <p>M. Krattinger : L'objectif est de mener sereinement les réflexions liées au redimensionnement de la zone à bâtir. C'est pour cela que la loi prévoit ces durées. Nous nous attendons à des oppositions et recours qui retarderont certainement la mise en vigueur du nouveau PGA. La démarche de révision du PGA, RPGA</p>
--	--

<p>Me Bovay : Mme Golaz peut éventuellement nous donner les réflexions menées sur les propriétés Bobst. Lesdites réflexions sont assez anciennes, antérieures à la zone réservée.</p> <p>Mme Golaz (distribue un plan faisant figurer les projets sur les parcelles Bobst) : Il est en effet intéressant de revenir sur l'historique et les démarches menées par rapport aux propriétés Bobst. Depuis plusieurs années, nous nous sommes rencontrés pour indiquer que la famille était intéressée au développement de ses terrains à moyen terme. Ce développement n'est pas envisagé sous forme de villas comme le règlement communal actuel le permet. Il serait davantage adapté aux densifications voulues aujourd'hui. L'idée était d'associer la commune à ces réflexions. La famille Bobst a jugé plus sage de ne pas demander d'établir un plan de quartier ou de déposer une demande de permis de construire.</p> <p>Mme Golaz : La dernière séance de présentation date du mois de mai 2017. Celle-ci s'est déroulée en présence du Bureau Urbaplan. Nous avons ensuite bien compris que la commune avait aussi un urbaniste. Nous voulions aider la commune avec un travail de qualité présentant divers scénarios possibles, dans l'idée de travailler ensemble.</p> <p>Mme Golaz : En effet, nous sommes conscients des contraintes liées au canton. Nous n'avons pas souhaité forcer les choses pour compliquer les choix de la commune. Nous avons bien compris que la commune ne pouvait pas faire de favoritisme, mais nous souhaitons que notre travail soit transmis à l'urbaniste en charge de la révision du PGA. L'idée était de construire les parcelles les plus proches du centre de la Croix-Blanche, c'est-à-dire proches de toutes les commodités (transports public et services).</p>	<p>et PDCom est en cours depuis 2016. Un bureau d'urbanisme a été mandaté pour gérer ces 3 dossiers.</p> <p>M. Krattinger : Avez-vous les dates de ces rencontres ?</p> <p>M. Krattinger : Nous avons évoqué le fait que cela ne nous paraissait pas possible car il s'agit de la prise en compte d'intérêts particuliers. D'autres secteurs sont aussi concernés par des études, sans qu'une collaboration avec notre urbaniste soit proposée. Actuellement, il n'est d'ailleurs pas possible d'établir de nouveaux plans de quartier en raison du nécessaire redimensionnement de la zone à bâtir de la commune d'Epalinges.</p> <p>M. Krattinger : La municipalité pourrait bien évidemment enregistrer votre proposition. Toutefois, celle-ci implique une modification des limites du périmètre compact du PALM dans la mesure où seuls les terrains situés en périmètre de centre peuvent avoir la densité évoquée dans vos différents scénarios.</p>
--	---

Nous n'avons pas déposé de demande de permis de construire car nous ne voulions pas revenir en arrière en terme de réflexion. Nous avons continué à travailler avec Urbaplan, en restant avec le scénario 3.2, que nous avons développé davantage depuis notre séance de 2017. L'idée était de transférer les droits à bâtir de la totalité des parcelles appartenant à la famille Bobst sur une seule partie des parcelles. L'hypothèse d'intégrer d'autres propriétaire pourrait également être envisagée. Le projet aurait pour but de créer des appartements pour des familles.

Me Bovay :

Ce qui est rare, c'est d'avoir une réflexion qualitative d'un urbaniste pour un tel projet, il faut le souligner. La commune va justement poser ses règles dans le PGA avec des critères qualitatifs. Il ne s'agit pas de dire que l'on se substitue à la volonté communale, c'est le PGA qui tranchera. Il faut toutefois en tenir compte, nous souhaitons que vous soyez attentif à ce travail qui a été réalisée par le Bureau Urbaplan. Ce projet est faisable conformément au PDCn.

Me Bovay :

Restera-t-il des possibilités de construire hors périmètre compact ?

Me Bovay :

Mais il y aura quand même des réserves avec les 0.75% d'évolution par année.

Me Bovay :

Le tribunal fédéral s'est prononcé sur cette question. Il est dit que si des permis sont en attente, c'est un signe que des besoins sont en attentes. Le SDT se rend compte que l'application du PDCn est difficile. Il commence à y avoir une vision plus pragmatique, il suffit que le périmètre compact soit légèrement déplacé pour que cela change. De plus, Epalinges a le m2.

M. Krattinger :

Toutefois, il faudrait que ces terrains soient situés dans le périmètre compact du PALM, car nous devons réduire la zone à bâtir hors périmètre compact.

M. Krattinger :

Il ne restera pratiquement rien.

M. Krattinger :

Nos réserves sont en grande partie utilisées. Par exemple, si le PQ « La Possession/Bois-de-Ban » est légalisé, nous dépasserons le quota en nombre d'habitant auquel la commune a droit.

M. Krattinger :

Il y a d'autres paramètres qui entrent en ligne de compte, la volonté de la population par exemple (cf PQ du Closalet).

Me Bovay :

En effet, la famille Bobst est consciente de cela. Mais la commune d'Epalinges est très bien située.

Me Bovay :

L'hoirie Bobst va dans le sens de la commune. Une demande de permis de construire aurait été bloquée, une demande de PQ également.

C'est pour cela que nous revenons pour vous informer que l'urbaniste est toujours là, qu'il a progressé dans les réflexions sans aller trop loin et qu'il est à la disposition de votre urbaniste. Nous ne voulons pas empiéter sur les décisions politiques, mais nous aimerions que notre urbaniste puisse entendre le vôtre. Nous ne voyons pas pourquoi, quand on parle de participation de la population, cela ne pourrait pas se faire de cette manière.

Nous serions prêts à retirer notre opposition moyennant que la commune prenne acte que nous avons manifesté notre intérêt à développer ces documents et que le retrait d'opposition ne préterite pas les droits de l'hoirie pour la suite de la procédure. Un courrier de la Municipalité dans ce sens pourrait permettre un retrait de l'opposition.

M. Baumann :

La commune a déposé la « vision communale » au SDT, nous verrons bien si le SDT partage ses intentions en matière de redimensionnement de la zone à bâtir. Pour revenir sur la séance de mai 2017, vous, Mme Golaz, nous aviez demandé ce que nous pouvions faire de cette étude. Je vous avais répondu que vous pouviez faire des villas selon le règlement en vigueur, ou bien lancer une procédure de plan de quartier (PQ). Je ne vous avais pas caché les difficultés liées à un tel projet puisque d'autres propriétaires souhaiteraient développer également des projets qui sont actuellement bloqués. Même si la réflexion est intéressante, le terrain n'est pas situé en plan à légaliser. Il est possible de faire une demande de PQ, mais la procédure est compliquée.

Le précédent document (étude Urbaplan de mai 2017) a été présenté à la Commission consultative d'urbanisme de la Municipalité (dont un des membres, M. Andersen, est l'un des associés du Bureau Urbaplan). Notre urbaniste (le bureau Plarel) est également au courant de votre démarche. Nous avons donc intégré cette étude aux réflexions en cours. Toutefois, la « vision communale » est aujourd'hui encore confidentielle.

M. Krattinger :

Nous prenons acte de votre suggestion, mais nous rappelons qu'associer une telle démarche aux études en cours impliquerait des modifications de certains paramètres liés à l'urbanisation de la commune, le plus problématique restant une modification des limites du périmètre compact.

<p>Me Bovay : Il n'est pas sûr que le périmètre compact doive être modifié, mais cela rendrait les choses plus simples en effet.</p>	<p>M. Krattinger : Tant que le secteur hors périmètre compact est surdimensionné, le canton pourrait bloquer ces projets. Nous avons récemment eu des informations nous indiquant que le SDT va chercher des « bouts de jardin » pour le dézonage. Toute parcelle de 2500m² ou plus devant en effet être dézonée, sans tenir compte de leur localisation. Epalinges est toutefois dans une situation différente car c'est une commune périurbaine, amenée à se développer, sauf si la population ne le veut pas. La position de la Municipalité va certainement générer un bras de fer avec le canton qui est responsable de vérifier l'application du PDCn et de la LAT. L'application de la LAT est un vrai casse-tête à Epalinges. Nous prenons note de vos propositions, mais nous ne pouvons pas vous donner de réponse officielle aujourd'hui.</p>
<p>Me Bovay : Ce projet n'est pas celui d'un promoteur, il fait l'objet d'une réflexion qualitative. Il peut être utile d'en tenir compte le jour où la commune doit discuter du périmètre compact.</p>	<p>M. Krattinger : Les communes ont décidé de geler la 4^{ème} adaptation du PALM. Les études reprendront donc pour les projets de 5^{ème} générations (2024). Cela n'est donc pas encore à l'ordre du jour.</p>
<p>Me Bovay : Il est surprenant de voir que le secteur de la Girarde proche du centre de la Croix-Blanche n'est pas dans le périmètre compact, c'est comme s'il avait été oublié.</p>	<p>M. Krattinger : Ce périmètre a déjà été élargi par rapport à son ancienne version. Il longeait uniquement la route de Berne sur ce secteur.</p>
<p>Mme Brustlein : Est-ce que c'est le canton qui a décidé du périmètre compact ?</p>	<p>M. Krattinger : Il y a eu une concertation entre les communes et le canton. Sans vouloir refroidir l'enthousiasme, la définition du périmètre compact devra dorénavant passer par un plan directeur intercommunal. De plus, pour Epalinges, le test du mois de mai sera crucial (votation sur le PQ du « Cloalet »).</p>
<p>Mme Golaz : La démarche de modification du périmètre compact, peut-elle se faire dans le cadre de la révision du PGA ?</p>	<p>M. Krattinger : La commune peut proposer une modification du périmètre compact, mais celle-ci ne pourrait se réaliser que lors de la révision du PALM aujourd'hui prévu en 2024.</p>
<p>Mme Brustlein : Remercie les représentants de la commune pour l'historique et pour cette séance. L'idée était de réfléchir à l'avenir de ces</p>	

<p>parcelles en répondant également à des besoins (création de logements). La partie densifiée du secteur permettrait de laisser le reste en espace vert.</p> <p>Mme Golaz : Dans le cadre de la révision du périmètre compact, il s'agirait de voir où passerait la limite.</p> <p>Me Bovay : N'est pas convaincu qu'il soit nécessaire de modifier le périmètre compact pour un tel projet. Un cus de 0.6 ne veut pas forcément dire que les terrains doivent être dans le périmètre compact.</p>	<p>M. Baumann : Le problème est qu'il faut voir cette limite comme un lacet, si on tire d'un côté, ça ressort de l'autre.</p>
---	---

4. Conclusion :

Suite à la séance de conciliation de ce jour, le PV de la séance ainsi que les réponses apportées à l'opposition seront adressés à Maître Bovay, représentant de l'hoirie Bobst.

Un délai sera accordé pour leur permettre de faire part à la Municipalité de leurs déterminations concernant ce procès-verbal et celles relatives à leur opposition.

Epalinges, le 13 juin 2019/ FBE



Annexe : - liste de présence



Zone réservée communale

Enquête publique du 09.06.2018 au 08.07.2018

Liste de présence – Séance de conciliation du 14 février à 16h00

Nom	Prénom	Adresse	Signature
(Me) Bovay	Benoît	Place Benjamin-Constant 2, 1002 Lausanne	
Bobst	Françoise		
Bobst	Jean-Pascal		
Bobst	Olivier		
Brustlein	Dominique	6 ch. BORNALET 1066 EPALINGES	
Bobst	Patricia		
Golar	Odile	ch. de Pierraz-Borlay 18 1009 Pully	

FRANÇOIS CHAUDET

AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
PROFESSEUR HONORAIRE
À L'UNIVERSITÉ

BENOÎT BOVAY

AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ
SPECIALISTE FSA DROIT DE
LA CONSTRUCTION ET DE L'IMMOBILIER

RÉMY WYLER

AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ
SPECIALISTE FSA DROIT DU TRAVAIL

GUY MUSTAKI

AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ

PETER SCHAUFELBERGER

AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
SPECIALISTE FSA DROIT DES SUCCESSIONS

JÉRÔME GUEX

AVOCAT AU BARREAU
LL.M. TAX
CAS COMPLIANCE MANAGEMENT
CHARGE DE COURS HEC LAUSANNE

BORIS HEINZER

AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
SPECIALISTE FSA DROIT DU TRAVAIL

FLORIAN CHAUDET

AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
SPECIALISTE FSA DROIT DE LA FAMILLE

ALINE BONARD

AVOCATE AU BARREAU
SPECIALISTE FSA DROIT DU TRAVAIL

THIBAUT BLANCHARD

AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
SPECIALISTE FSA DROIT DE
LA CONSTRUCTION ET DE L'IMMOBILIER
CHARGE DE COURS À L'UNIVERSITÉ

DAVID REGAMEY

AVOCAT AU BARREAU
LL.M. DROIT EUROPÉEN
ET INTERNATIONAL ÉCONOMIQUE
SPECIALISTE FSA DROIT DES SUCCESSIONS

MARIE-THÉRÈSE GUIGNARD

AVOCATE AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
SPECIALISTE FSA DROIT DU TRAVAIL

DAVID CONTINI

AVOCAT AU BARREAU

FERYEL KILANI

AVOCATE AU BARREAU
BSC EN SCIENCES ET INGÉNIEURIE
DE L'ENVIRONNEMENT (EPFL)

LAURA ROTH

AVOCATE AU BARREAU

ANNIE-FABIENNE PILLIONNEL

AVOCATE STAGIAIRE

MATTHIEU BRIGUET

AVOCAT STAGIAIRE

CHRISTOPHE PERRIN

AVOCAT STAGIAIRE

VICTOR SCHWANDER

AVOCAT STAGIAIRE

AURÉLIEN WIEDLER

AVOCAT STAGIAIRE

LUDIVINE CALDERARI

AVOCATE STAGIAIRE

RECOMMANDE

MUNICIPALITE D'EPALINGES

Route de la Croix-Blanche 25

1066 EPALINGES

Lausanne, le 9 juillet 2018

Notre réf.: 25'175/BB/ck

Plan d'affectation et règlement de la zone réservée communale selon art. 46 LATC – opposition hoirie BOBST

Monsieur le Syndic,
Messieurs les Conseillers municipaux,

Agissant au nom de l'hoirie Bobst, propriétaire des parcelles nos 638, 643, 648, 707, 911, 912, 929, 1005 et 1144, ainsi que de Mme Françoise Bobst, usufruitière, je forme **opposition** à la zone réservée soumise à l'enquête publique du 9 juin au 8 juillet 2018. Cette échéance correspondant à un dimanche, l'opposition est formée en temps utile le lendemain. Elle est signée par le conseil de l'hoirie Bobst, ainsi que de Mme Françoise Bobst, avocat inscrit au Registre cantonal. Elle est recevable à la forme.

1) A teneur du rapport fondé sur l'art. 47 OAT accompagnant le projet soumis à l'enquête publique, la Commune d'Epalinges avait une population de 9'185 habitants au 31 décembre 2015 et possède d'importantes réserves à bâtir pour l'habitation. En raison du surdimensionnement hors du périmètre compact d'agglomération, la Municipalité a décidé d'entreprendre des démarches pour revoir son plan directeur et son plan d'affectation. Hors du périmètre compact d'agglomération, compte tenu du taux de croissance de 0.75 % par année en fonction de la population recensée à fin 2015, il y aura un potentiel de croissance de 352 habitants d'ici à fin décembre 2036.

L'estimation des droits à bâtir existants calculée par le SDT serait de près de 2'400 habitants.

2) La zone réservée ne se limite pas aux terrains situés hors du périmètre compact d'agglomération, mais comprend également un plan spécial dont le périmètre est situé à l'intérieur de celui compact de l'agglomération (Florimont). Par ailleurs, un certain nombre d'autres parcelles situées hors du périmètre compact d'agglomération ont été exclues. De plus, la zone réservée communale est uniquement calée sur les zones d'habitation.

A cet égard, il convient de mettre en doute la compatibilité de la démarche visant à se limiter à un éventuel déclassement de certaines zones à bâtir dans la seule mesure où celles-ci seraient en zone d'habitation. La nécessité de limiter le développement aux besoins des 15 prochaines années ne doit pas s'arrêter aux seules zones d'habitation. On peut aussi imaginer que d'autres types de zones à bâtir soient touchées dans un souci d'égalité. La loi traite de zones à bâtir et non seulement de zones affectées au logement.

3) Ensuite, il y a inégalité de traitement par rapport à des secteurs légalisés qui sont exclus, alors même qu'ils sont peu bâtis et ne le seront vraisemblablement pas. Cas échéant, cette critique sera développée lors de la séance de conciliation pour donner plus de précisions sur les terrains concernés par ce grief.

4) Il convient encore de s'arrêter sur la finalité de la zone réservée. L'objectif est d'empêcher les constructions à des endroits qui seraient inadéquats et qui gêneraient la volonté communale de redimensionner la zone à bâtir en application du plan directeur cantonal. Or, les terrains de l'hoirie sont situés dans le territoire urbanisé et ne devraient pas être visés en première ligne par un éventuel déclassement. Au contraire, votre Autorité étant sensible aux démarches entreprises par les propriétaires avant la zone réservée, force est de constater que le mandat accordé au bureau Urbaplan pour le développement des terrains au lieu-dit "*La Girarde*" remonte à plus d'une année et a fait l'objet d'une présentation au bureau technique communal le 16 mai 2017, comme en atteste votre correspondance du 13 décembre 2017.

Ce travail urbanistique approfondi, à l'instar d'autres démarches de planifications spéciales sur le territoire communal, doit être poursuivi sans être bloqué pendant plusieurs années par une zone réservée. Il ne s'agit pas d'entraver tout développement sur le territoire communal, mais plutôt des constructions inconsidérées et non précédées d'une planification spécifique comme entend le faire l'hoirie Bobst.

En outre cette démarche de planification a une fonction de protection des terrains similaire à celle de la zone réservée puisqu'il faut d'abord que le plan partiel d'affectation entre en force avant de pouvoir faire des demandes de permis de construire. Celles-ci seront guidées par la planification spécifique et dès lors vont répondre à différentes caractéristiques d'intégration et d'optimisation du territoire bâti.

Ces parcelles ne présentent dès lors pas de danger de construction imminente pour les autorités municipales sans démarches urbanistiques préalables.

* * *

Je réserve tous autres moyens. Une séance de conciliation est expressément requise au sens de l'art 58 al. 1^{er} LATC.

* * *

Je vous remercie de prendre note de mon mandat et de cette intervention et de m'adresser tout courrier utile dans cette affaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, Messieurs les Conseillers municipaux, à l'assurance de mes sentiments bien dévoués.


Benoît Bovay, av.

BENITEZ Frédéric

De: pierrecuany@bluewin.ch
Envoyé: mercredi, 1 décembre 2021 19:16
À: BENITEZ Frédéric
Cc: me.favre@leximmo.ch
Objet: Re: Zone réservée Epalinges - opposition M. et Mme Cuany

Commune d'Epalinges, à l'attention de Monsieur Frederic Benitez
pour information, copie à Maître Favre,

Messieurs,

Suite à votre courriel, nous vous confirmons le courrier de Maître Favre du 27 octobre 2020 mentionnant que l'opposition sera levée sous réserve de l'approbation du Conseil communal de février 2022.

Veuillez agréer, Messieurs, nos salutations les meilleures.

Pierre et Anne-Lise Cuany

Pierre CUANY

Mobile: +41 (0) 79 449 49 08
E-mail : pierrecuany@bluewin.ch

-----Message d'origine-----

De : Frederic.Benitez@epalinges.ch
Date : 25/11/2021 - 16:34 (E)
À : me.favre@leximmo.ch
Cc : pierrecuany@bluewin.ch
Objet : Zone réservée Epalinges - opposition M. et Mme Cuany

Bonjour Maître Favre,

Je me permets de revenir vers vous concernant l'opposition de M. et Mme Cuany au sujet de la zone réservée à Epalinges. Suite à l'enquête publique complémentaire, nous vous avons informé en octobre 2020 que la parcelle de M. et Mme Cuany n'était plus concernée par la zone réservée. Selon votre courrier du 27 octobre 2020, peut-on considérer que l'opposition est retirée ?

La zone réservée ciblée a remplacé la zone réservée globale dès le 11 mars 2020, date du début de la mise à l'enquête publique complémentaire.

Le préavis y relatif sera soumis au Conseil communal en février 2022. Nous sommes entrain de faire le point sur les éventuelles retraits d'opposition.

Je vous remercie d'avance pour votre retour et reste à votre disposition pour toute question, veuillez agréer mes meilleures salutations.



Frédéric Benitez
Géographe – urbaniste
Service de l'urbanisme, architecture & énergie
Pl. de la Croix-Blanche 1
1066 Epalinges
Tél. 021 785 61 60
Mail : urbanisme@epalinges.ch

Attention : Les informations contenues dans ce message sont CONFIDENTIELLES et sont exclusivement destinées à l'utilisation du destinataire.
Toute transmission ou copie non autorisée de ce message et toute utilisation ou publication des informations qu'il contient sont strictement interdites et peuvent être illégales



COMMUNE D'EPALINGES

Zone réservée communale

soumise à l'enquête publique du 9 juin au 8 juillet 2018

Procès-verbal de la séance de conciliation

du 21 février 2019 à 9h00

Liste des personnes présentes

Représentants de la commune :

M. Bernard Krattinger, Conseiller municipal en charge de l'urbanisme	BKR
M. Stefan Baumann, chef du service de l'urbanisme	SBA
Maître Amédée Kasser, avocat	AKA

Opposant(s) :

Selon liste de présence annexée (3 personnes)

1. Introduction

Bienvenue de M. Bernard Krattinger, Conseiller municipal.

Présentation succincte des représentants de la commune.

L'art 40. de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) du 01.09.2018 mentionne :

¹ Au terme de l'enquête publique, la municipalité ou une délégation de celle-ci invite les opposants à une séance de conciliation.

2. Rappel du contexte lié à l'aménagement du territoire.

M. Krattinger évoque le contexte lié à l'aménagement du territoire qui a conduit à l'établissement de la zone réservée communale.

La loi sur l'aménagement du territoire (LAT) entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014 a introduit des nouvelles dispositions visant à une utilisation mesurée du sol, une densification vers l'intérieur et la création d'un milieu bâti compact. La mise en application de ces principes au niveau cantonal est présente dans le Plan directeur cantonal (PDCn), en particulier dans la mesure A11.

En résumé, les territoires situés hors des centres peuvent évoluer (annuellement jusqu'à 2036) à raison de 0.75% de la population recensée au 31.12.2015. Les territoires

surdimensionnés sont recensés en comparant ce potentiel avec le potentiel théorique existant, calculé selon les dispositions des affectations en vigueur et en prenant comme référence une surface de 50m² par habitant, conformément aux directives cantonales.

Le territoire de la commune d'Epalinges ayant été légalisé en quasi-totalité en zone à bâtir dès le premier PGA de 1956, il est évident que la zone à bâtir sise hors du périmètre compact du PALM est aujourd'hui surdimensionnée.

La révision du PGA doit donc permettre d'effectuer un redimensionnement de la zone à bâtir. Pendant la phase d'étude, la Municipalité a décidé de créer une zone réservée sur le territoire concerné afin d'éviter que des projets ne viennent compromettre ce travail de redimensionnement. La loi permet donc aux autorités de geler les possibilités de construction. Durant cette période de validité (5 ans, prolongeable 3 ans (art. 46 LATC)), la commune peut gérer cette problématique sans être mise sous pression. C'est pour cette raison que la Municipalité a décidée, début 2018, d'engager cette procédure.

Depuis l'enquête publique de ladite zone réservée, la Municipalité a transmis au canton la « vision communale » en novembre 2018. Ce document consiste entre autres à présenter une proposition de redimensionnement de la zone à bâtir. La commune est donc en attente des déterminations du canton à ce sujet. L'objectif de la Municipalité est de soumettre à l'enquête publique complémentaire une zone réservée ciblée sur les secteurs pour lesquels la Municipalité souhaite orienter le dézonage pour réduire la zone à bâtir. Il ne lui paraît effectivement pas pertinent de dézoner des « bouts de jardin ». Cette zone réservée ciblées permet également à la Municipalité de prendre en compte les intérêts des propriétaires de bien-fonds déjà bâtis mais présentant des réserves de densification ou de bien-fonds non bâtis situés dans un secteur déjà urbanisé.

3. Déterminations des autorités communales à propos de l'opposition en lien avec l'adoption de la zone réservée communale.

Les oppositions (ou observations) et les questions ci-dessous sont classées dans l'ordre des thèmes abordés durant la séance.

Motif d'opposition (ou observation)	Réponse
<u>Parcelle 933</u>	
La zone réservée communale ne laisse aucune possibilité de construction sur la parcelle 933, dont une partie a été conservée libre de construction pour de futurs projets.	Compte tenu de l'avancée des études liées au redimensionnement de la zone à bâtir liées à la révision du PGA et pour défendre les intérêts des propriétaires concernés, la Municipalité actuellement en fonction a décidé de réduire la portée de la zone réservée pour les secteurs où un dézonage n'est pas jugé pertinent d'un point de vue de la localisation des parcelles et/ou de leurs possibilités de densification. Ceci fera donc l'objet d'une enquête publique complémentaire. Dès que ce projet sera soumis à l'enquête, il devrait être possible de soumettre à l'enquête publique par exemple des extensions de bâtiments existants ou de nouvelles constructions dans les limites du Règlement du plan général d'affectation (RPGA) en vigueur.

Discussion lors de la séance :

M. Krattinger explique les raisons qui ont amené à laisser des « taches blanches » dans la zone réservée communale. Ces exceptions résultent des procédures de demande de permis de construire en cours. Les propriétaires des parcelles concernées ont engagé des frais de bonne foi pour établir des projets conformes au règlement du plan général d'affectation en vigueur (RPGA). Ils ont donc été invités par la Municipalité à déposer leurs demandes de permis de construire en respectant un délai fixé au 31.12.2017.

Sur les 8 exceptions, 6 dossiers ont été bloqués par le Canton (SDT) et ont fait l'objet d'un refus de permis de construire suite à l'instauration de zones réservées cantonales sur les parcelles concernées. Une demande n'a pas été bloquée par le SDT (parcelle 913). La dernière exception concerne le plan de quartier « La Possession/Bois-de-Ban » qui fait actuellement l'objet d'un recours suite à son adoption par le Département du territoire et de l'environnement (DTE). La procédure de légalisation de ce plan de quartier ayant débuté il y a plusieurs années, bien avant la révision de la LAT entrée en vigueur en 2014, il est logique de l'exclure de la zone réservée communale. Il appartiendra à la CDAP de juger de la validité du « coup-parti » concernant ce plan d'affectation.

En novembre 2018, la Municipalité a transmis au canton la « vision communale », document qui consiste entre autre à présenter une proposition de redimensionnement de la zone à bâtir. Dans ce document, la parcelle 933 n'est pas concernée par un futur dézonage.

Les opposants sont rassurés d'apprendre qu'il n'est pas prévu de dézoner leur parcelle dans le cadre de la révision du PGA. Ils se sentent toutefois floués, car ils prévoyaient (en juin 2018) de fractionner la parcelle 933 afin de construire une villa et n'ont pas été informés de la publication dans la FAO du mois de novembre 2018.

La Municipalité est dans l'attente des déterminations du canton au sujet de la « vision communale ». Il devrait alors ensuite être possible de soumettre à l'enquête publique complémentaire le projet de zone réservée dite « ciblée », si possible encore en 2019.

Dans l'intervalle, il n'y aura pas de communication du plan de la zone réservée ciblée.

A ce propos, Maître Favre réplique qu'il est important que la commune fasse preuve de transparence et qu'elle communique les orientations du projet avant la mise à l'enquête publique complémentaire de la zone réservée ciblée.

4. Conclusion :

Suite à la séance de conciliation de ce jour, le PV de la séance ainsi que les réponses apportées à l'opposition seront adressés à Maître Favre, représentant de M. et Mme Cuany.

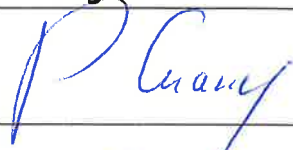
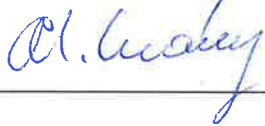

Un délai leur sera accordé pour leur permettre de faire part à la Municipalité de leurs déterminations concernant ce procès-verbal et celles relatives à leur opposition.

Epalinges, le 16 mai 2019 / SBA



Annexe : - liste de présence

Liste de présence — Séance de conciliation du 21 février 2019
Enquête publique zone réservée communale (09.06.2018-08.07.2018)

Nom	Prénom	Adresse	Signature
Cuany	Pierre	Ch. du Polny 31	
Cuany	Anne-Lise	Ch. du Polny 31	
Représenté par : M.-E. Favre			

REÇU le
- 4 JUIL. 2018

Pierre et Anne-Lise CUANY

Ch. du Polny 31

1066 Epalinges

Municipalité d'Epalinges

1066 Epalinges

Epalinges, le 4 juillet 2018

Concerne : Enquête publique Création d'une zone réservée communale
 du 9 juin au 8 juillet 2018

Monsieur le syndic,

Messieurs les municipaux,

Suite à la mise à l'enquête citée, nous faisons opposition à la dite création d'une zone réservée communale.

Nous sommes propriétaires de la parcelle 933, sise Ch. du Polny 31, d'une superficie de 3'000 m², dont 1'000 m² sont encore constructibles. Il s'agit d'une ancienne ferme, achetée en 1963 par feu mon père Henri Cuany, faisant partie du patrimoine familial. Nous avons gardé cette surface libre et constructible à l'intention de nos enfants, une fois le moment venu.

La création de la zone réservée communale, telle que présentée, nous pénalise et ne laisse aucune possibilité de construction à nos enfants, natifs d'Epalinges.

Nous vous demandons la mise en place d'une réserve exclusive lors d'une donation en descendance directe, parents-enfants et de différencier l'acte lorsqu'il s'agit d'une vente à un promoteur quelconque.

Nous comptons sur votre compréhension et vous prions d'agréer, Monsieur le syndic, Messieurs les municipaux, nos salutations distinguées.

Pierre Cuany



Anne-Lise Cuany





RECOMMANDE

Municipalité d'Épalinges
Route de la Croix-Blanche 25
Case postale 187
1066 Épalinges

Jean-Christophe Diserens

Avocat
Inscrit au registre cantonal vaudois des avocats

Ligne directe: +41 58 200 33 52
jean-christophe.diserens@kellerhals-carrard.ch

Lausanne, le 16 décembre 2020

JCD/107396/fro

**Création d'une zone réservée communale (art. 46 LATC) –
Communauté héréditaire de feu Lina Diserens – parcelle n° 716
V/Réf. : BKR/fb**

Monsieur le Syndic,
Messieurs les Municipaux,

Nous accusons réception de votre courrier du 18 novembre 2020, accompagné du procès-verbal de la séance de conciliation du 28 septembre 2020.

Continuant d'agir au nom de la Communauté héréditaire de feu Lina Diserens, respectivement au nom des héritiers de cette dernière, nous prenons position comme suit :

1. La position de la Municipalité et les réponses données, sont intégralement contestées. On renvoi aux oppositions des 15 août 2019 et 1^{er} avril 2020 ainsi qu'au courrier du 15 août 2019, dont le contenu est maintenu.

Du point de vue des opposants, il est particulièrement gênant que la Municipalité persiste à se cacher derrière le SDT et fasse preuve de cécité face à la réalité de ce dossier. Il est particulièrement choquant que dans l'état de fait revisité figurant en page 3 et suivantes du procès-verbal, la Commune soutienne que les propriétaires n'auraient entrepris aucune démarche entre 2004/2005 et 2014. Il suffit à cet effet que la Municipalité consulte son propre dossier. On renvoi par ailleurs à la chronologie qui avait été rappelée dans l'opposition du 6 juillet 2018 dont il ressort clairement que les démarches ont peu à peu repris dès 2010 et que les études réalisées par le bureau d'urbanisme ont été remises au Service d'urbanisme de la Commune

d'Epalinges en septembre 2013, après un travail de plusieurs mois voire années.

S'il y a eu des interruptions, lesquelles ne sont pas de la volonté des propriétaires, le principe et la continuité des démarches entreprises depuis 2001 n'ont jamais été désavoués par la Municipalité. Ainsi, cette dernière aurait clairement dû défendre auprès du SDT la position prise envers les propriétaires, et non se positionner en porte-à-faux avec ses propres engagements.

Les opposant sollicitent dès lors encore une fois que la Municipalité reconsidère sa position, se plonge dans le dossier et en tire les conséquences qui s'imposent.

2. Sur un autre plan, il est par ailleurs regrettable que la Municipalité se retranche derrière la confidentialité de sa vision communale pour continuer à laisser les propriétaires dans l'ignorance. Il est injustifiable que, nonobstant les engagements très clairs pris depuis de nombreuses années et rappelés ci-dessus, la Municipalité ne prenne pas la peine de donner quelques éléments concrets de sa vision mais continue de se réfugier derrière la confidentialité.
3. En tout état de cause, les opposants vous informent qu'ils maintiennent leurs oppositions tant à l'encontre de l'enquête principale qu'à celle de l'enquête complémentaire.

* * *

J'adresse une copie de la présente à Mes Amédée Kasser et Laurent Schuler, pour leur information.

En vous remerciant de l'attention et des suites accordées à la présente, je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux, à l'assurance de ma considération distinguée.


Jean-Christophe Diserens, av.

REÇU le

14 DEC. 2020

Berthe Freemantle
Ch. de Ballègue 23
1066 Epalinges

Epalinges le 10 décembre 2020

Recommandée
Administration communale
Service Technique
Rte de la Croix-Blanche 25
Case postale 187
1066 Epalinges

**Concerne : Enquête publique complémentaire du 11 mars au 9 avril
« Modification du plan d'affectation et du règlement de la zone réservée
communale selon l'article 46 LATC ».**

Opposition.

Madame, Monsieur,

Suite à l'enquête publique précitée et à la séance de conciliation du 28 septembre 2020, en tenant compte des arguments évoqués lors de cette séance, de vos réponses et de l'ensemble des pièces qui composent le dossier, en tant que propriétaire de la parcelle n°743, nous maintenons notre opposition au projet de modification du plan d'affectation et du règlement de la Zone Réservée pour les motifs suivants :

- La parcelle en question est équipée (accès assuré) et pourra l'être sans engendrer des frais pour la commune en ce qui concerne le raccordement aux EU et EC (dont les frais sont à la charge du propriétaire) ;
- Elle représente une "**dent creuse**" le long du chemin des Fontannins dans un tissu bâti d'ores et déjà largement réalisé.
- Elle se situe de plus en dehors de la **zone de plans directeurs localisés ou plans spéciaux. Elle n'a jamais été associée à un plan spécial.** Elle n'est pas exposée à un danger naturel ou à une contrainte environnementale.
- Elle n'est pas soumise à une autre contrainte pouvant restreindre les droits à bâtir, par exemple ; distance à la lisière forestière, alignement, inventaire de sauvegarde, etc.
- Une égalité de traitement avec son environnement immédiat, soit les parcelles no 1567, 1881, 1882, 1883 et 1606 doit être considéré.

En vous remerciant de prendre acte, nous vous prions d'agréer, Madame Monsieur, nos meilleures salutations.

Berthe Freemantle





COMMUNE D'EPALINGES

Zone réservée communale

soumise à l'enquête publique complémentaire du 11 mars au 9 avril

Procès-verbal de la séance de conciliation

du 28 septembre 2020

Liste des personnes présentes

Représentants de la commune :

M. Maurice Mischler, Syndic	MMI
M. Alain Monod, Conseiller municipal en charge de la sécurité publique	AMO
M. Pierre Jolliet, Conseiller municipal en charge des écoles et actions sociales	PJO
M. Bernard Krattinger, Conseiller municipal en charge de l'urbanisme	BKR
M. Stefan Baumann, Chef du Service de l'urbanisme, architecture et énergie	SBA
M. Frédéric Benitez, géographe-urbaniste, Service de l'urbanisme	FBE
Maître Amédée Kasser, avocat	AKA

Opposant(s) :

Selon liste de présence annexée

1. Introduction

Bienvenue de M. Maurice Mischler, Syndic.

Présentation succincte des représentants de la Municipalité et du Service de l'urbanisme.

2. Rappel des faits.

M. Krattinger rappelle que cette séance de conciliation fait suite à la mise à l'enquête publique complémentaire de la zone réservée communale du 11 mars au 9 avril 2020¹. Cette séance regroupe les opposants qui sont propriétaires de parcelles situées dans le secteur de plans spéciaux à légaliser « Les Oches » ainsi que la propriétaire de la parcelle 743 située à proximité immédiate de ce secteur, mais affectée en zone de villas 1. La mise à l'enquête publique complémentaire a suscité 13 courriers d'oppositions qui donnent lieu à 7 séances de conciliation.

¹ L'art 40. de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) du 01.09.2018 mentionne :

¹ Au terme de l'enquête publique, la municipalité ou une délégation de celle-ci invite les opposants à une séance de conciliation

3. Déterminations des autorités communales à propos des oppositions en lien avec l'adoption de la zone réservée communale.

Famille Freemantle	
Motif d'opposition (résumé)	Réponses
<p>La parcelle 743 est équipée, elle représente une « dent creuse » dans un tissu bâti largement urbanisé. Elle n'est pas située dans une zone de plans spéciaux à légaliser et n'est pas soumise à une contrainte pouvant restreindre les droits à bâtir.</p> <p>Une égalité de traitement doit être considérée avec les parcelles 1567, 1881, 1882, 1883 et 1606.</p>	<p>L'avenir de cette parcelle sera traité dans le cadre de la révision du PGA. Il faut rappeler que la zone réservée est une mesure provisoire qui n'a pas d'incidence définitive sur les droits à bâtir.</p> <p>Ces parcelles sont déjà bâties et n'ont pratiquement pas de réserves à bâtir, elles ne sont donc pas concernées par un potentiel dézonage dans le cadre de la révision du PGA.</p>
Famille Mermier	
Motif d'opposition (résumé)	Réponses
<p>La volonté des autorités de maintenir la parcelle 2653 dans le secteur des Oches (zone plans spéciaux à légaliser) est incompréhensible! La parcelle est équipée depuis 2007 avec l'accord de la commune. La zone réservée doit permettre une utilisation rationnelle du sol. Ceci ne serait pas contraire au but de la LAT pour une si petite parcelle.</p>	<p>Le changement d'affectation de cette parcelle ne pourra intervenir qu'au moment de la révision du PGA. La zone réservée étant une mesure provisoire, elle ne concerne pas les changements d'affectation et n'a pas d'incidence définitive sur les droits à bâtir.</p>
Hoirie Diserens	
Motif d'opposition (résumé)	Réponses
<p>Document à verser au dossier : Il est requis que soit versés au dossier la vision communale, le préavis du SDT et tout autre étude qui ont été menées. La Municipalité ne peut pas changer radicalement d'optique dans le cadre de sa zone réservée sur la base de documents qu'elle ne met pas à disposition des propriétaires concernés, sans violer le droit d'être entendu.</p> <p>Il est également requis la liste des parcelles qui sont sorties du projet de zone réservée, elles n'apparaissent pas clairement dans le dossier.</p>	<p>Les documents mentionnés sont des documents de travail et sont donc confidentiels (voir explication lors de la séance, ci-dessous).</p> <p>La précédente version était « globale », les parcelles sorties de la zone réservée sont donc celle représentée en blanc sur le nouveau plan, situées hors périmètre compact (avec le secteur « Florimont », parcelles 385, 389, et 390, situées dans le périmètre compact.). Dans le rapport 47 OAT figure également le plan de la zone réservée ciblée avec les zones réservées cantonales.</p>

<p>Futurs dézonages : Le rapport 47 OAT mentionne que les parcelles sorties de la zone réservée ne seront "en principe" pas concernées par des dézonages. Ceci est intolérable car les propriétaires concernés vont s'empresse de construire, rendant vaine toute mesure à leur égard lors de la révision du PGA.</p> <p>Egalité de traitement : Soit la Municipalité s'abstient de préjuger et traite les propriétaires sur le même pied d'égalité, soit elle mène un travail d'analyse ciblée jusqu'au bout et dans ce cas la parcelle des opposants doit aussi être exclue de la zone réservée. Ce "mi-chemin" est à même de préteriter les opposants et réduire la marge de manœuvre de la Municipalité lors de la révision du PGA. Cette approche vient en outre renforcer l'établissement de brèches inadmissibles dans le tissu bâti.</p> <p>Maintien des griefs déjà invoqués</p>	<p>Les avancées des études en lien avec le redimensionnement de la zone à bâtir ont montré que la révision du PGA pourra se faire sans dézoner les parcelles sorties de la zone réservée et qui présentent très peu de réserves à bâtir.</p> <p>Les critères retenus pour établir la zone réservée ciblée ont été jugés pertinents et objectifs par le SDT qui a préavisé favorablement le dossier lors de l'examen préalable.</p> <p>Voir réponses dans le document transmis le 13 juin 2019.</p>
Famille Perlingieri	
Motif d'opposition (résumé)	Réponses
<p>Reprise des arguments de la première opposition ainsi que des arguments développés dans le courrier du 9 octobre 2019</p> <p>Inégalité de traitement : Profonde inégalité de traitement entre les parcelles dans les zones de plans spéciaux à légaliser et les autres parcelles de la commune. La différence est choquante entre le secteur "Les Oches", dont il est établi qu'elles faisaient l'objet de longue date d'un projet de plan de quartier et le secteur "La Possession/Bois-de-Ban". Le projet de plan de quartier a été retardé uniquement en raison d'une différence de vue entre les autorités communales et cantonales au sujet du degré de densification. Le principe du caractère constructible des parcelles concernées par ce plan, tout comme celui du plan de quartier « La Possession/Bois-de-Ban était acquis de longue date. Ceci viole le principe de l'égalité de traitement (8 cst), de la bonne foi (art. 5 al. cst) et de l'interdiction de l'arbitraire (art. cst).</p>	<p>Reprise des réponses dans le document du 13 juin 2019 (envoi PV et traitement de la première opposition) et voir autres réponses ci-dessous.</p> <p>Les critères retenus pour le maintien en zone réservée ont été jugés non arbitraires et objectifs par le SDT qui a préavisé favorablement le dossier dans le cadre de l'examen préalable. L'argument du coup-parti pour le PQ « La Possession-Bois-de-Ban » a été confirmé par le Tribunal Fédéral lors du rejet du recours contre la décision d'approbation dudit PQ par le DTE.</p> <p>La Commune n'a pas soutenu durant de nombreuses années le projet du secteur « Les Oches ». Comme mentionné dans le procès-verbal du 13 juin 2019, la seule étude conjointe relative au secteur « La Possession / Les Oches » accompagnée par la Commune concernait l'élaboration d'un plan directeur localisé (PDL). L'élaboration dudit plan directeur localisé n'a jamais été finalisée, notamment en raison de problèmes de financement. Compte tenu des incertitudes quant à l'issue des démarches d'élaboration du</p>

PDL « La Possession / Les Oches », il a été jugé opportun d'introduire dans le plan général d'affectation (PGA) de 2005 de la commune d'Epalinges une distinction entre les plans spéciaux à légaliser « La Possession » et « Les Oches ». Cette distinction s'est concrétisée par l'attribution de chiffres différents aux deux plans spéciaux à légaliser en question, à savoir : « 21 A » pour « la Possession » et « 31 » pour « Les Oches ».

Depuis 2004 – 2005, et contrairement au propriétaire des parcelles sises dans le secteur du plan spécial à légaliser « La Possession », les propriétaires des parcelles sises dans le secteur du plan spécial à légaliser « Les Oches » n'ont, jusqu'en 2014, engagé aucune démarche auprès de la Commune pour présenter un projet destiné à légaliser un plan partiel d'affectation ou un plan de quartier pour le secteur « Les Oches ». Ce n'est effectivement qu'en 2014 que le Bureau Esplanade Aménagement SA, mandaté par les propriétaires du secteur des Oches a déposé un avant-projet de Plan de quartier et sollicité le soutien de la Commune pour engager le processus d'adoption d'un plan de quartier (PQ) concernant le plan spécial à légaliser « 31 - Les Oches ».

La Municipalité a transmis cet avant-projet établi par le bureau Esplanade Aménagement SA au Service du développement territorial (SDT). Une séance réunissant d'une part M. Baumann, Chef du service technique communal, M. Rickli du bureau Esplanade Aménagement SA, et d'autre part MM. Richter et Repetti (représentants du SDT) a été tenue le 26 mars 2014. A cette occasion, une poursuite du développement dudit projet a été catégoriquement refusée par le SDT, notamment compte tenu de l'entrée en vigueur en date du 1er mai 2014 de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) révisée et des dispositions des mesures A11 et A12 du Plan directeur cantonal (PDCn) concernant le surdimensionnement de la zone à bâtir hors périmètre compact de la commune d'Epalinges.

Suite à cette séance, la Municipalité a décidé qu'elle n'entrerait pas en matière concernant un accompagnement de ce projet de Plan de quartier (PQ). Il n'y a donc pas eu d'interruption d'un processus de légalisation du plan de quartier « Les Oches ».

<p>Mitage du territoire : La modification du projet va encore accroître le mitage du territoire, contrairement à ce que prescrit l'art. 3 LAT.</p> <p>Exclure les parcelles 746, 747, 748, 749, 750 et 751 de la zone réservée : Les opposants concluent à ce que les parcelles dont ils sont propriétaires soient exclues du périmètre de la zone réservée.</p>	<p>Il ne fait aucun doute que le SDT n'aurait pas autorisé une exclusion du secteur « Les Oches » de la zone réservée communale, ce secteur ne faisant pas l'objet d'un « coup-parti », contrairement à la situation du PQ « La Possession/Bois-de-Ban ».</p> <p>Les dézonages s'effectueront principalement sur des parcelles libres de construction, en dehors du territoire urbanisé. Ceci permettra de freiner la consommation du sol et donc le mitage du territoire sur la commune d'Epalinges.</p> <p>Ces parcelles doivent être maintenues dans la zone réservée communale d'une part afin de préserver les possibilités de redimensionnement de la zone à bâtir que la commune doit opérer dans le cadre de la révision du PGA et d'autre part pour assurer l'égalité de traitement avec les autres parcelles non bâties qui sont incluses dans la zone réservée communale, sur la base de critères objectifs validés par le SDT lors de l'examen préalable.</p>
--	---

<u>Questions/réponses et/ou observations lors de la séance</u>	
<p>M. Perlingieri : Il manque la parcelle n°749 dans le courrier d'invitation à la séance de conciliation.</p> <p>La cause a-t-elle été jugée concernant le Plan de quartier (PQ) « La Possession/Bois-de-Ban) ?</p> <p><i>Il est proposé de discuter des motifs d'oppositions en commençant par l'opposition « Freemantle »</i></p> <p>M. Bernard Freemantle : <i>Lecture est faite des principaux motifs de l'opposition concernant la parcelle 743 (voir traitement de l'opposition ci-dessus)</i></p> <p>M. Michael Freemantle : Est-ce que les dézonages pourront s'opérer</p>	<p>Réponse hors séance : Il s'agit d'un copier-coller des parcelles mentionnées dans l'opposition reçue de la part de Me Schuler le 9 avril 2020. Ledit courrier ne mentionnait pas non plus cette parcelle.</p> <p>AKA : Oui, le recours a été rejeté par le Tribunal Fédéral en date du 4 septembre 2020.</p> <p>BKR : Pour rappel, la zone réservée est une mesure transitoire, qui n'a pas d'incidence définitive sur les droits à bâtir des parcelles. La parcelle 743 est maintenue dans la zone réservée communale car elle n'est pas bâtie. Pour la situation future, c'est la procédure liée à la révision du Plan général d'affectation qui déterminera l'avenir de la parcelle. La zone réservée ne préjuge donc pas de la décision définitive sur l'affectation de cette parcelle.</p> <p>BKR : Oui, le fait que la parcelle soit équipée n'est</p>

<p>sur des parcelles déjà équipées ?</p> <p><i>Opposition « Mermier : parcelle 2653</i> M. Mermier :</p> <p>La parcelle 2653 est équipée, mais elle est située en zone de plans spéciaux à légaliser « Les Oches ». La demande reste la même, à savoir le retrait de cette parcelle de ce secteur afin de pouvoir la rendre constructible avec le nouveau PACom. A ce propos, quand sera révisé le PACom qui sera prochainement approuvé ?</p> <p><i>Opposition de l'hoirie Lina Diserens :</i> Me Kirschmann :</p> <p>Lors de la première séance de conciliation, on nous avait dit que l'approche globale avait été choisie au vu de la gravité de la situation. Aujourd'hui, il y a un changement d'approche avec une zone réservée ciblée en expliquant que les études ont avancé avec la vision communale. Malheureusement, nous n'avons pas accès à cette vision communale et nous n'avons donc pas d'idée sur l'avancée des réflexions. Nous souhaitons avoir donc une direction plus claire sur l'avenir des parcelles, avec des réponses plus précises, car la zone réservée ciblée réduit la marge de manœuvre.</p> <p>Quel est le délai à prévoir pour la révision du PGA ?</p>	<p>pas un critère déterminant pour décider des réaffectations à venir.</p> <p>BKR :</p> <p>Les plans d'affectation ont une durée de vie de 15 ans. Aujourd'hui, l'horizon de planification est fixé à 2036. Le PACom sera donc à nouveau révisé à cet horizon.</p> <p>BKR :</p> <p>Il a été décidé de modifier le projet de zone réservée communal pour d'une part enlever le secteur « Florimont » dont l'avenir est aujourd'hui différent en raison d'un changement de propriétaire et d'autre part, pour répondre à la problématique des « petites » parcelles déjà bâties qui ne pouvaient réaliser des petits projets d'extension ou de surélévation. Ces parcelles ne seront de toute manière pas dézonées dans le cadre de la révision du PGA étant donné le faible potentiel d'augmentation des surfaces de plancher restant.</p> <p>La vision communale a été soumise au canton, mais la commune n'a aucune garantie de la part des autorités cantonales. Il s'agit aujourd'hui d'un outil de travail qui reste donc confidentiel.</p> <p>AKA :</p> <p>La question liée à une publication de la vision communale a été tranchée par le Tribunal cantonal dans son arrêt du 11.10.2019 concernant la commune d'Arzier-le-Muids. S'agissant d'un document provisoire, il est confidentiel.</p> <p>BKR :</p> <p>Premièrement, le PDCom sera mis en consultation publique d'ici la fin de l'année 2020 ou au début de l'année 2021. Ensuite le PGA pourra être révisé sur cette base. Le PGA révisé doit être soumis au Département compétent pour approbation au plus tard au mois de juin 2022, ce délai paraît toutefois impossible à tenir.</p> <p>MMI :</p> <p>C'est un processus de longue haleine puisque ces plans doivent également être soumis à la Commission d'urbanisme et des constructions du Conseil communal et la Commission</p>
--	---

<p><i>Opposition « Perlingieri » :</i> Me Schuler : Concernant le secteur des Oches, nous nous considérons victimes des différends ayant eu lieu entre le canton et la commune à l'époque. Pourquoi la parcelle construite (n°750) a-t-elle été intégrée à la zone réservée ciblée? Il est important qu'elle garde ses droits à bâtir lorsque le secteur des Oches sera supprimé.</p> <p>Le coup était également parti lorsqu'un projet a été déposé en 2013.</p> <p>F. Perlingieri : Qu'advient-il de la parcelle 750 ?</p> <p>Me Schuler : Donc la parcelle aura deux affectations ?</p> <p>Me Schuler : Le règlement donne la possibilité de réaliser des agrandissements minimes sans préciser la surface...</p> <p>F. Perlingieri : Est-il possible de démolir et de reconstruire ?</p>	<p>consultative de l'urbanisme de la Municipalité. Cela prend du temps.</p> <p>BKR : Toutefois, la zone réservée ciblée montre déjà clairement les futurs redimensionnements de la zone à bâtir, avec quelques marges de manœuvre.</p> <p>BKR : <i>Bref rappel de l'historique (voir précédent PV).</i> Au niveau de la contestation du « coup-parti » pour le PQ « La Possession/Bois-de-Ban », le Tribunal fédéral vient de rejeter cet argument comme mentionné au début de la séance. La parcelle 750 a été intégrée à la zone réservée ciblée, car elle est située dans la zone de plans spéciaux à légaliser.</p> <p>SBA : Effectivement la commune avait rencontré le SDT (M. Denis Richter) en 2013 (avec M. Rickli). Malheureusement, le projet est venu trop tard, au moment de la révision de la LAT. le SDT avait donc refusé d'entrer en matière. Aujourd'hui, la commune est obligée de dézoner des terrains. La logique veut que l'on dézone de grands terrains libres de constructions.</p> <p>BKR : Une partie de la parcelle restera en zone villa (zone de très faible densité), la surface dépendra de sa réserve à bâtir. Cette parcelle ne sera pas dézonée dans son entier.</p> <p>BKR : Oui c'est possible, ceci en tenant compte des dézonages sur les parcelles voisines.</p> <p>MMI : Malheureusement, si la commune ne procède pas aux dézonages, c'est le canton qui le fera à sa place, nous n'avons pas le choix.</p> <p>BKR : La Municipalité a souhaité garder une marge de manœuvre pendant cette période transitoire. Les demandes seront traitées au cas par cas.</p> <p>Non, pas avant l'entrée en vigueur du nouveau PACom.</p>
--	--

<p>Me Schuler : Quel est le délai que vous estimez à l'interne pour la révision du PGA ?</p> <p>M. Freemantle : La zone villas 2 est-elle entièrement dans la zone réservée ? Il y a une tache blanche.</p> <p>M. Perlingieri : Concernant un terrain en zone agricole, est-il possible de le réaffecter dans 15 ans ?</p> <p><i>La séance est levée à 15h55.</i></p>	<p>SBA : C'est impossible à prévoir, sans oppositions nous pourrions tenir le délai fixé au mois de juin 2022 pour le dépôt du dossier au DTE pour approbation... mais là c'est impossible.</p> <p>MMI : le projet avance à l'interne, des séances de Commission ont déjà eu lieu,</p> <p>BKR : Oui entièrement. Pour la petite tache blanche, il s'agit d'une aire forestière.</p> <p>BKR : A priori oui, d'autant plus que la commune d'Epalinges est amenée à se développer étant donné sa proximité avec Lausanne. Il s'agit toutefois de musique d'avenir.</p>
--	--

4. Conclusion :

Suite à la séance de conciliation, le PV de la séance ainsi que les réponses apportées aux oppositions seront adressés aux personnes présentes. Un délai leur sera bien évidemment accordé pour leur permettre de faire part à la Municipalité de leurs déterminations concernant ce procès-verbal et celles relatives à leur opposition.

Epalinges, le 18 novembre 2020/ FBE



Annexe : - liste de présence

Séance du 28 sept. 2020

Baumann Stefan : S. Baumann

Pierre Joliet : P. Joliet

Schuler Laurent : L. Schuler

F. Perlingier : F. Perlingier

Monod Alain : A. Monod

Alexandre Kischmann : A. Kischmann

F. Hermier : F. Hermier

MERMIER Alfred : A. Mermier

Berthe Freeman Hc

M. Freeman

Freemantle Bernard : B. Freemantle

Frédéric Benitez : F. Benitez

Améda Korn : A. Korn

Marie Triller : M. Triller

Bernard Kratzen : B. Kratzen

AVOPARTNER VAUD

LAURENT SCHULER

AVOCAT ASSOCIE
SPECIALISTE FSA DROIT DE LA
CONSTRUCTION ET DE
L'IMMOBILIER
SPECIALISTE FSA DROIT DE LA
FAMILLE
ANCIEN VICE-PRESIDENT DU
TRIBUNAL DE PRUD'HOMMES DE
L'ADMINISTRATION CANTONALE

SCHULER@AVOPARTNER.CH

PIERRE-YVES BRANDT
AVOCAT ASSOCIE

BENOÎT MORZIER
AVOCAT ASSOCIE

ANNE-REBECCA BULA
AVOCATE ASSOCIEE

MILENA CHIARI
AVOCATE

PHILIPPE-EDOUARD JOURNOT
AVOCAT HONORAIRE

ADRESSE DE CORRESPONDANCE
RUE DU PETIT-CHENE 18 - CP 5111
1002 LAUSANNE
T. +41 (0)21 312 29 04/05
F. +41 (0)21 323 42 28
ETUDEV@AVOPARTNER.CH

ETUDES SECONDAIRES
AIGLE | LA TOUR-DE-PEILZ

AVOPARTNER FRIBOURG

JEAN-YVES HAUSER
AVOCAT | RECHTSANWALT

LUC ESSEIVA
AVOCAT | RECHTSANWALT

BENOÎT MORZIER
AVOCAT | RECHTSANWALT

ADRESSE DE CORRESPONDANCE
AV. TIVOLI 3 - CP 768
1701 FRIBOURG
T. +41 (0)26 347 41 41
F. +41 (0)26 347 41 40
ETUDE@AVOPARTNER.CH

ETUDES SECONDAIRES
BULLE | ROMONT | ZURICH

AVOPARTNER.CH

RECOMMANDE

Municipalité d'Epalinges
Rte de la Croix-Blanche 25
Case postale 187
1066 Epalinges

Lausanne, le 9 avril 2020/

Opposition à l'enquête publique complémentaire concernant la création d'une zone réservée ciblée

Monsieur le Syndic, Mesdames, Messieurs les Conseillers municipaux,

Agissant toujours au nom de MM. Giuseppe et Frederico Perlingieri, propriétaires des parcelles no 746, 747, 748, 750 et 751 de la Commune d'Epalinges, j'ai l'honneur de vous informer que mes clients font opposition au projet de zone réservée ciblée, qui a été mis à l'enquête publique selon votre correspondance du 6 mars 2020.

A l'appui de cette opposition, mes clients invoquent expressément tous les arguments développés dans leur opposition du 9 juillet 2018, ainsi que dans leur courrier du 9 octobre 2019, lesquels sont censés être allégués ici en leur entier.

En sus, mes clients invoquent une profonde inégalité de traitement dans le projet modifié que vous avez mis à l'enquête publique entre les parcelles concernées par les

parcelles situées dans les zones de plans spéciaux à légaliser et les autres parcelles de la commune.

Cette différence de traitement est tout particulièrement choquante en ce qui concerne les parcelles de mes clients, dont il est établi qu'elles faisaient l'objet de longue date d'un projet de plan de quartier (« Les Oches ») qui a été retardé uniquement en raison d'une différence de vue entre les autorités communales et cantonales au sujet du degré de densification. Ceci étant, le principe du caractère constructible des parcelles concernées par ce plan, tout comme celui du plan de quartier « la possession / Bois de Ban » était acquis de longue date. Dans ces circonstances, dénier la possibilité aux parcelles concernées par le plan de quartier « Les Oches » de bénéficier des critères de la zone réservée « ciblée » viole le principe de l'égalité de traitement (8 cst), de la bonne foi (art. 5 al. 3 cst) et de l'interdiction de l'arbitraire (art. 9 cst).

On remarque également que la modification du projet va encore accroître le mitage du territoire, contrairement à ce que prescrit l'art. 3 LAT.

Dans ces circonstances, mes clients concluent à ce que les parcelles dont ils sont propriétaires soient exclues du périmètre de la zone réservée, respectivement que celle-ci ne porte pas sur lesdites parcelles.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à la présente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames, Messieurs les Conseillers municipaux, l'expression de ma parfaite considération.



Laurent Schuler, av.



Par courrier recommandé

Municipalité d'Epalinges
Route de la Croix-Blanche 25
Case postale 187
1066 Epalinges

Jean-Christophe Diserens

Avocat
Inscrit au registre cantonal vaudois des avocats

Ligne directe: +41 58 200 33 52
jean-christophe.diserens@kellerhals-carrard.ch

Lausanne, le 9 avril 2020

JCD/107396/aki

**ENQUÊTE PUBLIQUE COMPLÉMENTAIRE - MODIFICATION DU
PROJET D'INSTAURATION D'UNE ZONE RESERVÉE AU SENS DE
L'ART. 46 LATC – Communauté héréditaire de feu Lina Diserens
– parcelle n. 716**

OPPOSITION

Monsieur le Syndic,
Messieurs les Municipaux,

Référence est faite à l'avis d'enquête publique complémentaire, portant sur :

- La modification du plan d'affectation et du règlement de la zone réservée communale selon l'article 46 LATC.
- La mise en consultation de la modification du rapport justificatif selon l'article 47 OAT.

L'enquête a été ouverte du 11 mars au 9 avril inclus.

Je rappelle que j'ai déposé, le 11 juillet 2018, une opposition au projet de zone réservée communale, lors de l'enquête principale.

Je continue à intervenir en ma qualité d'exécuteur testamentaire représentant la communauté héréditaire de la succession de feu Lina Diserens, décédée le 16 avril 2011 (cf. pièce 1). Je suis moi-même membre de l'hoirie (pièce 1). La communauté héréditaire est propriétaire de la parcelle n. 716 (cf. pièce 2). Les membres de la communauté que je représente sont désignés ci-après comme « les opposants ».

Cela étant, l'opposition est motivée comme suit :

A. Observations sur les modifications projetées et réquisitions

Le rapport 47 OAT révisé mentionne le fait que la Municipalité a décidé de modifier son projet de zone réservée, compte tenu des études menées et du travail de conciliation effectué (p. 5). Est également mentionné le document « vision communale », présenté au SDT.

Toute d'abord, il est requis que soient versés au dossier :

- Le dossier de la pré-étude « vision communale » pour préavis du SDT.
- Le préavis du SDT.
- Toute autre étude : en effet, il n'est pas clair à la lecture du document précité, de savoir si d'autres études ont été menées.

La Municipalité ne peut en effet pas changer radicalement d'optique dans le cadre de sa zone réservée, sur la base de documents qu'elle ne met pas à disposition des propriétaires concernés, sans violer leur droit d'être entendu.

Cela étant, on observe que la zone réservée privilégiait initialement une approche globale. Elle était en effet, à l'origine, destinée à éviter tout développement qui puisse entraver la révision du PGA dans le respect de la mesure A11 du plan directeur cantonal, selon une mention désormais radiée en page 8 du rapport 47 OAT.

Il ressort des pages 9 et suivantes du rapport 47 OAT révisé que la Municipalité entend désormais s'écarter de son approche globale, au profit d'une approche ciblée. La zone réservée modifiée ne toucherait que les parcelles situées hors périmètre compact, affectées en zone de villas I ou II, en zone de plans directeurs ou de plans spéciaux à légaliser, libres de construction, et les parcelles d'au moins 2'500 m². Les parcelles n'entrant pas dans ces critères seraient sorties de la zone réservée.

A ce sujet, il est noté que les parcelles qui sont sorties du projet de zone réservée n'apparaissent pas non plus clairement dans le dossier. Il est également requis que la liste des parcelles concernées soit établie.

On note également qu'en page 5 du document précité, les parcelles sorties de la zone réservée, ne seront « en principe » pas concernées par une mesure susceptible de réduire le surdimensionnement. Une note précise que « seul le dossier de révision du PGA déterminera officiellement les parcelles concernées par des mesures de redimensionnement ». En d'autres termes, l'utilisation du terme « en principe », implique l'admission qu'il n'est pas exclu que les parcelles échappant à la zone réservée revue doivent être considérées comme

devant faire l'objet d'une mesure de redimensionnement de la zone constructible, au moment de la révision du PGA. Il est donc inexplicable que ces parcelles soient exclues de la zone réservée. En effet, leurs propriétaires risquent de s'empressement de construire, rendant vaine toute mesure à leur égard lors de la révision du PGA.

Par souci d'égalité de traitement, les opposants considèrent que soit la Municipalité d'abstient de préjuger et traite les propriétaires sur le même pied d'égalité, soit elle mène alors un travail d'analyse ciblée jusqu'au bout et dans ce cas la parcelle des opposants doit aussi être exclue de la zone réservée, pour les motifs déjà invoqués dans l'opposition du 11 juillet 2018. Ce « mi-chemin » est à même de prêter les opposants et réduire la marge de manœuvre de la Municipalité lors de la révision du PGA. Cette approche vient en outre renforcer l'établissement de brèches inadmissibles dans le tissu bâti.

B. Maintien pour le surplus des griefs déjà invoqués

Pour le surplus, les griefs formulés dans l'opposition du 11 juillet 2018 sont intégralement maintenus, de même que les observations transmises par courriers des 12 juillet et 15 août 2019.

Le projet de zone réservée modifié n'apporte aucune réponse satisfaisante à ces griefs, quant à la position des opposants.

L'entier des arguments est dès lors maintenu et les conclusions le seront également.

S'agissant des arguments plus précisément liés à la question du « coup parti » (opposition du 18 juillet 2018, sous lettre B) et du traitement de faveur injustifié réservé au secteur voisin de « La Possession », on produit un lot de documents (pièce 3). Ces documents, qui ne sont que quelques pièces d'un épais dossier, et notamment les conventions, mettent en évidence l'engagement de longue date de la Municipalité en faveur du secteur les Oches. Ils mettent ainsi en exergue le fait que le « coup est parti » de longue date également pour le secteur les Oches. La Municipalité détient tous ces documents, et de nombreux autres, dont les diverses études engagées, qui doivent la conduire à admettre de sortir également les parcelles du secteur les Oches de la zone réservée.

C. Réserve d'autres griefs

Les opposants se réservent expressément de formuler tout autre grief à un stade ultérieur de la procédure.

D. Conclusions

Les conclusions prises au pied de l'opposition du 11 juillet 2018 tendant à l'abandon du projet de zone réservée, ou au retrait du périmètre de la zone réservée des parcelles n. 716, 745, 747, 748, 746, 749, 750, 751, 741, 757, 760, 2653, conclusions qui ont été confirmées par courrier du 15 août 2019, sont maintenues et sont ici réitérées.

En l'état, les opposants sollicitent la possibilité d'être entendus lors d'une (nouvelle) séance de conciliation.

Veillez croire, Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux, aux assurances de ma considération distinguée


Jean-Christophe Diserens, av.

Mermier Alfred
Av. de la Prairie 11
1800 Vevey

Portable : 079 511 50 02
Courriel : freddy.mermier@bluewin.ch

RECOMMANDEE

Mermier Fernand-Michel
Av. du Château 10
1008 Prilly

Vevey, le 8 avril 2020

Municipalité de
et à Epalinges
Rte de la Croix-Blanche 25
1066 Epalinges

Opposition sur l'Enquête publique complémentaire du 11 mars au 9 avril 2020

Monsieur le Syndic,
Messieurs les Municipaux,

Nos courriers du 08 juillet 2018 et du 07 mars 2020 font état de nos craintes et préoccupations concernant la zone réservée du territoire communal, en particulier, sur le choix des autorités communales, Municipalité et Service technique de l'urbanisme de la commune, des limites de cette zone.

En effet, la volonté des autorités de maintenir, contre vents et marées, notre parcelle 2653 dans le secteur des Oches (plans spéciaux à légaliser) est incompréhensible ! Cette parcelle, comme évoqué dans nos courriers précédents, a été entièrement équipée par nos soins en conduites d'eaux claires / usées et en conduites techniques (gaz, électricité, TV) avec votre plein accord en 2007 (cf. notre détermination prioritaire du courrier du 7 mars dernier) !

Dans le règlement, sous 'But' art. 1, on peut remarquer également que (en rouge) :

La zone réservée selon l'art. 46 LATC est instaurée afin de sauvegarder les buts et principes régissant l'aménagement du territoire. Elle doit permettre d'assurer une utilisation rationnelle et cohérente du sol et d'adapter le dimensionnement des zones à bâtir aux besoins conformément à la LAT.

Serait-ce une grave transgression de la loi que de proposer d'extraire la parcelle 2653 de la zone réservée (1420 m²) et du secteur des Oches (58'000 m²), parcelle entièrement équipée et indépendante des autres parcelles du secteur du fait de sa situation dominante ? L'utilisation rationnelle et cohérente du sol ainsi que son adaptation au dimensionnement des zones à bâtir ne seraient en aucun cas contraire au but de la LAT, surtout pour une si petite parcelle !

Dans sa réponse (PV de la séance de conciliation), M. Krattinger indique que les membres de la Municipalité verront comment ils pourront intégrer cette **demande ciblée** dans le contexte de la zone réservée et du futur PGA, quand bien même la parcelle fait partie d'un plan à légaliser !

Les arguments ne manquent d'ailleurs pas pour défendre cette option auprès du canton et des habituels opposants habitant dans la commune, ce sont notamment :

1. Les équipements techniques, les EC / EU et la desserte de la parcelle réalisés en 2007
2. La situation géographique dominante par rapport aux autres parcelles du secteur
3. Les parcelles des Oches situées en contrebas, avec l'obligation pour ces dernières de suivre la pente pour les conduites EC / EU, le raccordement du secteur en électricité étant déjà effectué par les SI Lausannois en limite de notre parcelle.

Nous nous **opposons donc fermement à la mise de la parcelle 2653 en zone réservée** et par conséquent, demandons **de l'extraire du secteur des Oches**, pour les raisons citées plus haut.

Ce n'est en aucun cas une faveur que nous vous soumettons ici mais plutôt une question de bon sens qui nous permettra d'envisager à l'avenir d'autres démarches auprès du canton pour une légalisation effective de la parcelle, et cela, avant la mise en place du futur PGA communal !

Pour les autres propriétaires du secteur des Oches, c'est une toute autre histoire, car 56'600 m² à légaliser d'un seul bloc sera très difficile avec toutes les contraintes fédérales, cantonales et communales que cela implique !

Nous vous remercions de toute l'attention que vous porterez à quelques lignes et, dans l'attente de vos nouvelles, vous prions d'agréer, Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux, nos salutations distinguées.

Alfred et Fernand-Michel Mermier



Berthe Freemantle
Ch. de Ballègue 23
1066 Epalinges

Epalinges le 7 avril 2020

REÇU le
- 9 AVR. 2020

Recommandée
Administration communale
Service Technique
Rte de la Croix-Blanche 25
Case postale 187
1066 Epalinges

Concerne : Enquête publique du 11 mars au 9 avril « Modification du plan d'affectation et du règlement de la zone réservée communale selon l'article 46 LATC ».

Opposition.

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique précitée, en tenant compte des arguments évoqués lors la séance de conciliation du 31 janvier 2019, de vos réponses et de l'ensemble des pièces qui composent le dossier, en tant que propriétaire de la parcelle n°743, nous maintenons notre opposition au projet de modification du plan d'affectation et du règlement de la Zone Réservee pour les motifs suivants :

- La parcelle en question est équipée (accès assuré) et pourra l'être sans engendrer des frais pour la commune en ce qui concerne le raccordement aux EU et EC (dont les frais sont à la charge du propriétaire) ;
- Elle représente une "**dent creuse**" le long du chemin des Fontannins dans un tissu bâti d'ores et déjà largement réalisé.
- Elle se situe de plus en dehors de la **zone de plans directeurs localisés ou plans spéciaux**. Elle n'est pas exposée à un danger naturel ou à une contrainte environnementale.
- Elle n'est pas soumise à une autre contrainte pouvant restreindre les droits à bâtir, par exemple ; distance à la lisière forestière, alignement, inventaire de sauvegarde, etc.
- Une égalité de traitement avec son environnement immédiat, soit les parcelles no 1567,1881, 1882, 1883 et 1606 doit être considéré.

En vous remerciant de prendre acte, nous vous prions d'agréer, Madame Monsieur, nos meilleures salutations.

Berthe Freemantle

REÇU le

- 8 FEV. 2021

FREYMOND TSCHUMY
& ASSOCIÉS

CABINET D'AVOCATS DU GRAND-CHÊNE

OLIVIER FREYMOND

DOCTEUR EN DROIT
ANCIEN BÂTONNIER

JEAN-LUC TSCHUMY

DOCTEUR EN DROIT
AVOCAT SPÉCIALISTE FSA EN DROIT DES
SUCCESIONS

ALAIN THÉVENAZ

DOCTEUR EN DROIT
CHARGÉ DE COURS A L'UNIVERSITÉ
AVOCAT SPÉCIALISTE FSA EN DROIT DE LA
CONSTRUCTION ET DE L'IMMOBILIER

LUC PITTET

DOCTEUR EN DROIT
LLM KING'S COLLEGE LONDON
AVOCAT SPÉCIALISTE FSA EN DROIT DE LA
CONSTRUCTION ET DE L'IMMOBILIER

CÉDRIC BALLENEGGER

DOCTEUR EN DROIT
MAS IN INTERNATIONAL TAXATION
(MASIT) LAUSANNE

JÉRÔME REYMOND

DOCTEUR EN DROIT
LLM HEI (ADH) GENÈVE

XAVIER DE HALLER

DOCTEUR EN DROIT

QUENTIN RACINE

MASTER EN DROIT

FÉLICIEN MONNIER

DOCTEUR EN DROIT

BASTIEN BRIDEL

DOCTEUR EN DROIT

AVOCATS AU BARREAU

MEMBRES DE L'OAV ET DE LA FSA

PIERRE-OLIVIER WELLAUER

LICENCIÉ EN DROIT
ANCIEN BÂTONNIER
OF COUNSEL

AGNÈS DUBEY

MASTER EN DROIT

RAQUEL POCHON

MASTER EN DROIT

AVOCATES-STAGIAIRES

CHE-107.033.923 TVA

Municipalité d'Epalinges
À l'att. de M. le Syndic
Maurice Mischler
Route de la Croix-Blanche 25
Case postale 187
1066 Epalinges

Lausanne, le 5 février 2021

V/réf: BKR/fbe

N/réf: 7536 – XHpp

**Opposition à la création d'une zone réservée communale ciblée –
séance de conciliation du 8 octobre 2020**

Monsieur le Syndic,

Agissant au nom et pour le compte de mes mandants, je me réfère à votre avis du 11 janvier 2021.

Par la présente, je vous informe que mes mandants maintiennent leur opposition formée le 9 avril 2020 dans le cadre de l'enquête publique complémentaire pour la création d'une zone réservée communale ciblée.

Je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, à l'assurance de ma respectueuse considération.

Xavier de Haller, av.



RUSCONI & ASSOCIÉS

François Roux

Docteur en droit
Ancien Bâtonnier
Avocat spécialiste FSA droit des successions
Ancien Juge cantonal suppléant

Baptiste Rusconi

Docteur en droit
Ancien Bâtonnier
Professeur honoraire de l'Université

Pierre-Dominique Schupp

Docteur en droit
Ancien Bâtonnier
Ancien Président FSA

Christian Bettex

Docteur en droit
Ancien Bâtonnier
Avocat spécialiste FSA droit du travail

Corinne Monnard Séchaud

Avocate spécialiste FSA
Responsabilité civile et droit des assurances
Chargée de cours à l'Université de Lausanne

Eric Muster

Docteur en droit
Chargé de cours à l'Université de Lausanne

Léonard Bruchez

Licencié utriusque iuris
Avocat spécialiste FSA droit de la
construction et de l'immobilier
CAS pour la Magistrature pénale

Fanette Sardet

Avocate
MLAW

Manon Stirnimann

Avocate
MLAW

Audrey Gohl

Avocate
MLAW

Elodie Beyeler

Amélie Gilliéron

Nicolas Bruder

Avocats-stagiaires

urbanismeg@epalinges.ch

MUNICIPALITÉ D'ÉPALINGES

A l'attention de M. B. Krattinger

Route de la croix-Blanche 25

Case postale 187

1066 ÉPALINGES

6 janvier 2021 FR/hv

Ligne directe secrétariat (+41) 021 321 50 95
f.roux@rusconi-avocats.ch

Succession Paul Marville (v/réf : BKR/fbe)

Monsieur le Municipal,

Agissant au nom des héritiers de feu Paul Marville, je donne suite, par la présente, à votre avis du 4 décembre 2020.

Si nous n'avons pas de remarque particulière à faire sur le procès-verbal de la séance de conciliation, je vous informe en revanche que nous maintenons les oppositions formulées et l'intégralité des motifs de celles-ci.

Pour le reste, j'ai pris note que la Municipalité d'Épalinges aviserait les opposants personnellement des futures démarches de la procédure.

Veillez agréer, Monsieur le Municipal, l'expression de mes sentiments respectueux.

François Roux, av.

Ann. ment.



COMMUNE D'EPALINGES

Zone réservée communale

soumise à l'enquête publique complémentaire du 11 mars au 9 avril

Procès-verbal de la séance de conciliation

du 8 octobre 2020

Liste des personnes présentes

Représentants de la commune :

M. Roland Perrin, Conseiller municipal en charge des travaux	RPE
M. Bernard Krattinger, Conseiller municipal en charge de l'urbanisme	BKR
M. Frédéric Benitez, géographe-urbaniste, Service de l'urbanisme	FBE
Maître Amédée Kasser, avocat	AKA

Opposant(s) :

Selon liste de présence annexée

1. Introduction

Bienvenue de M. Bernard Krattinger.

Présentation succincte des représentants de la Municipalité et du Service de l'urbanisme.

2. Rappel des faits.

M. Krattinger rappelle que cette séance de conciliation fait suite à la mise à l'enquête publique complémentaire de la zone réservée communale du 11 mars au 9 avril 2020¹.

Dans un premier temps, la Municipalité avait opté pour une zone réservée dite « globale » car l'avancée des études en lien avec le redimensionnement de la zone à bâtir ne permettait pas encore de définir des périmètres plus ciblés pour les futurs dézonages. La modification de la zone réservée communale a permis de retirer du plan les « petites » parcelles qui n'ont que très peu de potentiel de développement. Au contraire, les grandes parcelles sont plus intéressantes pour le redimensionnement de la zone à bâtir. Cette démarche s'appuie sur la vision communale qui est un outil de travail entre la commune et le canton pour cerner les possibilités d'appliquer la LAT, le PDCn et la LATC. La commune doit en effet respecter les directives de la LAT votée en 2014 qui impose un redimensionnement de la zone à bâtir hors des centres pour les secteurs surdimensionnés, en l'occurrence hors périmètre compact du PALM pour la commune d'Epalinges.

¹ L'art 40. de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) du 01.09.2018 mentionne :

¹ Au terme de l'enquête publique, la municipalité ou une délégation de celle-ci invite les opposants à une séance de conciliation

3. Déterminations des autorités communales à propos des oppositions en lien avec l'adoption de la zone réservée communale.

Oppositions « Rosenthal » : Me de Haller	
Motif d'opposition (résumé)	Réponses
<p>Inégalité de traitement La zone réservée telle qu'elle a été nouvellement délimitée crée une inégalité de traitement entre les différents propriétaires des biens-fonds en zone à bâtir, en particulier entre les propriétaires des parcelles colloquées en zone de villas 1 et les propriétaires de biens-fonds en zone de villas 2. Ceci crée une inégalité de traitement au sein d'un même quartier sans que cela ne soit justifié.</p>	<p>Les critères retenus ont été jugés pertinents et objectifs par le SDT qui a préavisé favorablement le projet. Le rapport 47 OAT indique les raisons du maintien en zone réservée des parcelles situées en zone de villas 2.</p>
<p>Proportionnalité Un déclassement de la parcelle de mes mandants ne peut raisonnablement être prise en considération dans le cadre de la future révision du PGA. La parcelle est impropre à un déclassé dans la mesure où elle est située en plein territoire urbanisé, soit dans un secteur de villas largement bâti. Dès lors, le fait de l'inclure dans le périmètre de la zone réservée ciblée viole le principe de proportionnalité car la délimitation n'est ni apte ni nécessaire à préserver votre marge de manœuvre dans le cadre de la révision du PGA.</p>	<p>La zone réservée communale ne vise pas à déclasser des parcelles, mais à préserver les possibilités pour la futur révision du PGA.</p>
<p>Coordination supracommunale Aux termes de l'art. 15 al.3 LAT, la dimension des zones à bâtir doit être coordonnée par-delà les frontières. Le développement de l'EHL engendre des besoins en logements dans les communes voisines. Le calcul des besoins doit prendre en compte ce facteur afin de respecter l'exigence de coordination supracommunale de l'art. 15 al.3 LAT.</p>	<p>Réponse transmise le 16 mai 2019 : <i>La création d'une zone réservée ne vise pas à répondre à cet élément. L'essentiel des zones à bâtir sises hors périmètre compact sont affectées en zone villa, ce qui ne correspond pas à une affectation idoine pour accueillir des étudiants et il n'est pas possible de proposer une densification de ce secteur en raison de la LAT et de la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn). Les possibilités de densification à l'intérieur du périmètre compact rendues possibles grâce à la révision du PGA permettront de répondre en partie à ces besoins en créant des logements adaptés à la demande et situés à proximité des transports publics.</i></p>
<p>Mesure d'instruction Mes mandants requièrent de pouvoir consulter le document contenant la vision communale et qu'un délai leur soit le cas échéant imparti pour déposer une écriture complémentaire.</p>	<p>La question liée à une publication de la vision communale a été tranchée par le Tribunal cantonal dans son arrêt du 11.10.2019 concernant la commune d'Arzier-le-Muids. S'agissant d'un document provisoire, il est confidentiel.</p>

Opposition « Succession de feu Paul Marville »

Motif d'opposition	Réponse
<p>La situation n'ayant pas évolué pour la parcelle 644, l'opposition est maintenue. Le contenu de l'opposition qui avait été faite par Me Gillard le 9 juillet 2018 peut être repris tel quel (voir ci-après).</p> <p>1) Non-conformité à la LAT et au plan directeur cantonal</p> <p>a. Situation</p> <p><i>La LAT révisée est entrée en vigueur le 1er mai 2014. Il est étonnant que la zone réservée intervienne subitement quatre ans après l'adoption de la révision.</i></p> <p>b. But de la zone réservée et conformité</p> <p><i>La zone réservée vise sans distinction des secteurs construits de façon uniforme, et d'autres qui ne le sont pas. Ceci est incompatible avec la LAT, de sorte que la zone réservée devrait être écartée.</i></p> <p><i>i) La révision de la LAT vise à combattre le mitage du territoire. Elle ne visait en revanche pas à intervenir à l'intérieur du milieu bâti, en modulant les droits à bâtir, là où la zone à bâtir n'est pas trop étendue.</i></p> <p><i>ii) La zone réservée consiste uniquement à mettre sous cloche la moitié de la zone à bâtir, sans que l'on ne mette en évidence, pour les secteurs concernés, quels sont les buts et les objectifs de la révision du PGA qui seraient compromis</i></p> <p><i>iii) Dans les milieux déjà bâtis hors périmètre compact, il n'est pas question de "réduction" de la zone à bâtir, via des déclassements. Il s'agirait donc de réduire les droits à bâtir. Une telle approche n'est pas conforme à la LAT révisée et à ses objectifs.</i></p> <p><i>iv) Le PDCn prévoit même un IUS de minimum 0.4 hors des centres (Mesure A11). La parcelle des opposants à un IUS de 0.3. Une "dé-densification" n'aurait</i></p>	<p><i>Réponses transmises le 16 mai 2019 :</i></p> <p><i>La zone réservée n'intervient pas "subitement", elle s'insère dans le processus de révision du PDCom, du PGA et du RPGA ayant fait l'objet du préavis n°12/2016 soumis au Conseil communal au mois de mai 2016. L'avancée des travaux en lien avec ces révisions a mis en évidence la nécessité de créer une zone réservée afin que la Municipalité puisse mener à bien lesdites études.</i></p> <p><i>Sauf quelques exceptions (demande de permis de construire en cours ou procédure de légalisation d'un PQ), la zone réservée est calée sur les zones d'habitation de manière uniforme afin de respecter l'égalité de traitement.</i></p> <p><i>i) C'est par l'intermédiaire de la révision du PGA que sera déterminé le cadre de la réglementation à mettre en oeuvre pour les secteurs inclus dans le périmètre de la zone réservée. Le redimensionnement de la zone à bâtir sera appliqué en priorité dans les secteurs hors du territoire urbanisé, sur des terrains non construits à ce jour.</i></p> <p><i>ii) La zone réservée communale doit permettre d'éviter tout développement qui puisse entraver la révision du PGA conformément à la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn).</i></p> <p><i>iii) Certaines parcelles comprenant des surfaces importantes pourraient être impactées par une réduction partielle des droits à bâtir. Cela ne concerne toutefois pas la création de la zone réservée communale. Ces éléments seront gérés dans le cadre de la révision du PGA.</i></p> <p><i>iv) Cet aspect sera géré dans le cadre de la révision du PGA, il ne concerne pas la zone réservée communale.</i></p>

aucun sens et ne serait pas conforme à la loi et au PDCn.

v) Le périmètre compact ne possède aucune base légale, sa délimitation est arbitraire et contestable. Il n'est pas non plus conforme au principe d'égalité de traitement (art. 8 Cst.). Aussi longtemps que le périmètre compact n'a pas été intégré dans un plan d'affectation, il ne peut être qu'indicatif et sujet à modification. La seule solution serait de placer également le périmètre compact en zone réservée, puisque sa délimitation

Le Conseil fédéral, dans sa décision d'approbation du PDCn (4ème adaptation), a indiqué que les bases étaient insuffisantes s'agissant des périmètres de centre, de sorte qu'ils n'étaient approuvés qu'en tant que "périmètre d'étude ou de travail", sans force contraignante.

La parcelle 644, voire tout le secteur avoisinant en zone de villas 2 devrait être retiré de la zone réservée et inclus dans le périmètre compact.

vi) La commune rempli déjà les objectifs de la LAT: elle dispose d'un milieu bâti compact qui devrait être conservé comme tel et qu'il n'est pas question de réduire dans son ampleur. La méthode de calcul des réserves de zone à bâtir, imposée par le canton, pose des problèmes de densité normatives critiquée par la doctrine.

v) La délimitation du périmètre compact est définie dans le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) 2012 (mis à jour en 2016 sans modification du périmètre compact). Le périmètre compact du PALM n'étant ni un plan directeur régional, ni un plan directeur communal ou localisé, ni un plan d'affectation, sa délimitation ne pouvait être soumise, ni validée par le Conseil communal. Le PALM 2012, dans lequel est inséré le périmètre compact actuel, est inscrit depuis 2008 dans le Plan directeur cantonal. C'est donc en lien avec la planification cantonale qu'a été traitée l'approbation du PALM 2012 et son périmètre compact. A ce titre, l'ensemble des périmètres de centre, y compris celui du PALM, a été validé par le Conseil d'Etat en 2012. De plus, la nouvelle LATC entrée en vigueur au 01.09.2018 prévoit qu'un projet d'agglomération équivaut à un plan directeur intercommunal et a une force contraignante pour les autorités. A ce titre, le Conseil d'Etat peut rendre un périmètre compact d'agglomération contraignant pour les municipalités ne l'ayant pas adopté. La révision de la partie aménagement de la LATC a rendu obligatoire l'élaboration de projet d'agglomération dans les périmètres compacts définis par le Plan directeur cantonal. Le PALM est donc désormais contraignant pour les autorités communales.

La révision de la partie aménagement de la LATC a rendu obligatoire l'élaboration de projet d'agglomération dans les périmètres compacts définis par le Plan directeur cantonal. Le PALM est donc désormais contraignant pour les autorités communales.

Le périmètre compact ne peut pas être modifié dans le cadre de la révision du PGA (voir réponse pt. v. ci-dessus)

vi) La commune possède une zone à bâtir largement surdimensionnée pour son territoire situé hors périmètre compact. Le SDT a d'ailleurs invité la Municipalité à engager les démarches de révision de son PGA en date du 29 juin 2015. La méthode de calcul est du ressort du SDT.

<p>2) Autres griefs</p> <p><i>i. Le projet de zone réservée est en l'espèce mal fondé et souffre de lacunes devant entraîner son rejet. Toute décisions touchant aux droits à bâtir ne saurait s'affranchir d'une réflexion à l'échelle du territoire communal (cf. périmètre compact).</i></p> <p><i>Il n'y a aucune raison d'extraire certaines parcelles parce qu'un projet de planification locale serait en cours.</i></p> <p><i>ii. Les opposants étudient depuis un certain temps déjà la possibilité de concrétiser un projet sur la parcelle dont ils sont propriétaires, ce qui est un motif supplémentaire pour retirer la parcelle des opposants du périmètre de la zone réservée.</i></p>	<p><i>i. Une réflexion globale est menée dans le cadre de la révision du Plan directeur communal ayant d'ailleurs fait l'objet d'une démarche participative au printemps 2017.</i></p> <p><i>Ces exceptions concernant l'autorisation d'une mise à l'enquête ont été données en raison du principe du respect de la bonne foi concernant les propriétaires ayant déjà engagé des frais pour établir des projets sur leurs bien-fonds. Ceux-ci ont donc bénéficié d'un délai pour finaliser leur projet. A noter que sur les 8 exceptions, 6 ont fait l'objet d'une opposition de la part du Service du développement territorial (SDT) et une exception concerne le Plan de quartier "La Possession/Bois-de-Ban" (procédure de légalisation ayant débuté bien avant l'entrée en vigueur (1er mai 2014) de la LAT révisée.</i></p> <p><i>ii. Les premiers contacts au sujet d'un projet sur cette parcelle datent du mois d'avril 2018 (l'avis FAO concernant la révision du PGA et l'instauration d'une zone réservée communale date du 14.11.2017). Les propriétaires auraient donc dû prendre contact avec la Municipalité suite à la publication de cet avis dans la FAO.</i></p>
---	--

Questions/réponses et/ou observations lors de la séance	
<p>Mme Rosenthal :</p> <p>Les parcelles encore inscrites dans la zone réservée ciblée seront-elles dézonées ou non ? Qui prendra la décision finale ?</p> <p>Les parcelles déjà construites mais encore dans la zone réservée perdront chacune 10% de droit à bâtir ? ou 20 % ?</p> <p>M. Rosenthal :</p> <p>Donc il pourrait y avoir des discriminations et des inégalités de traitement entre parcelle ?</p>	<p>BKR :</p> <p>C'est dans le cadre de la révision du Plan général d'affectation (PGA) que seront définis les dézonages. L'avenir des parcelles en question sera publié via l'enquête publique du nouveau plan d'affectation communal (PACom, ex PGA).</p> <p>Cela dépendra des négociations avec le canton au moment où le PACom sera sous toit. Les parcelles libres de constructions seront dézonées en priorité. Nous n'avons pas encore d'indication sur la forme du dézonage (zone agricole ou zone de verdure). Nous sommes d'avis que sur Epalinges des zones agricoles ne seraient pas appropriées.</p> <p>Nous n'avons pas encore de réponse précise sur le traitement du dézonage pour les parcelles déjà bâties, mais qui présentent des réserves à bâtir importantes.</p>

<p>Me de Haller : Nous sommes surpris de ne pas être convié seul à cette séance (présence de Me Roux pour l'hoirie Paul Marville pour le cas d'une parcelle située également en zone villas 2 et déjà bâtie) car nous avons des questions précises à poser sur l'avenir de la parcelle de M. et Mme Rosenthal.</p>	<p>Les questions sur l'avenir de la parcelle ne concernent pas la zone réservée.</p>
<p>Mme Rosenthal : Quelle est la date prévue pour la révision du PGA ?</p>	<p>Le Conseil d'Etat a fixé un délai au mois de juin 2022 aux communes pour déposer leur nouveaux PACom pour approbation par le Département.</p>
<p>Me de Haller : Une séance de conciliation permet des discussions entre les autorités et les opposants, il faut donc comprendre mes clients qui doivent prendre des décisions pour la suite.</p>	<p>BKR : Il faut bien dissocier les aspects liés à la zone réservée, qui est une période transitoire, avec l'après zone réservée et la mise en vigueur du nouveau PACom.</p>
<p>M. Rosenthal : Est-il possible de construire une piscine lors de la période transitoire ?</p>	<p>FBE : Nous avons en effet déjà discuté des possibilités pour l'avenir de la parcelle lors de la première séance de conciliation. Avec l'enquête complémentaire les règles ont quelque peu changé notamment par rapport à un éventuel agrandissement des constructions existantes, avec la suppression de la limite des 20 m2 maximum.</p>
<p>Me de Haller : Je reste convaincu qu'il ne faut pas séparer les diverses réflexions, sinon il s'agirait de sculpture sur nuage...Ce qui est intéressant c'est d'avoir une orientation pour le maintien ou non de l'opposition. Lors de la première séance de conciliation, il avait été mentionné qu'environ 1/3 de la parcelle serait dézonée, avec une affectation à définir.</p>	<p>BKR : Oui, il faut soumettre un projet au service de l'urbanisme. L'emplacement de la piscine doit toutefois permettre un éventuel dézonage d'une partie de la parcelle.</p>
<p>Me de Haller : Je reste convaincu qu'il ne faut pas séparer les diverses réflexions, sinon il s'agirait de sculpture sur nuage...Ce qui est intéressant c'est d'avoir une orientation pour le maintien ou non de l'opposition. Lors de la première séance de conciliation, il avait été mentionné qu'environ 1/3 de la parcelle serait dézonée, avec une affectation à définir.</p>	<p>AKA : Pour le moment le canton n'accepte pas les zones de verdure pour le dézonage car il s'agit d'une affectation de l'art. 15 LATC (zone à bâtir).</p>
<p>Me de Haller : Je reste convaincu qu'il ne faut pas séparer les diverses réflexions, sinon il s'agirait de sculpture sur nuage...Ce qui est intéressant c'est d'avoir une orientation pour le maintien ou non de l'opposition. Lors de la première séance de conciliation, il avait été mentionné qu'environ 1/3 de la parcelle serait dézonée, avec une affectation à définir.</p>	<p>BKR : Dans le cas d'une parcelle non construite la situation est simple, le dézonage sera probablement inévitable. Pour les parcelles partiellement construites des critères seront établis tels que la surface des réserves à bâtir etc. La pesée des intérêts se fera au moment de l'élaboration du PACom. Aujourd'hui on ne peut pas dire qu'elle pourrait être le dézonage sur la parcelle des époux Rosenthal. La zone réservée ciblée a été mise en place suite à la vision communale, mais également suite aux premières séances de conciliation. Par rapport à la zone réservée ciblée nous avons une petite marge de manœuvre pour le dézonage, mais nous sommes de toute manière assujettis</p>

<p>Me de Haller : Serait-il possible d'avoir la vision communale ?</p> <p>Je trouve cela étonnant car ces documents sont mentionnés lors des séances de conciliation...</p> <p>Nous entendons vos arguments. Nous garderons donc nos demandes techniques pour le service de l'urbanisme. Concernant l'opposition nous n'avons pas d'éléments nouveaux. Il y a quand même un souci de coordination supra communale notamment avec l'EHL qui engendre un fort développement dans toute la région, à proximité de la parcelle de mes clients.</p> <p>M. Rosenthal : Est-ce que l'on pourra choisir la zone qui sera dézonée sur notre parcelle ?</p> <p>Concernant le projet de piscine et son emplacement, il faut tenir compte de l'ensoleillement, des arbres existants, des constructions souterraines, etc.</p> <p>Mme Rosenthal : Si une partie de la parcelle devient de la zone agricole, ça devient quoi ?</p> <p>M. Rosenthal : Concernant la valeur de la parcelle, la banque s'était basée sur un certain nombre de m2 constructible, quid de la valeur ?</p> <p>Lorsque nous arriverons au terme de la procédure, que le canton aura accepté le PACom, quid de la partie de la parcelle qui n'aura pas été dézonée ?</p>	<p>aux décisions des instances surpacommunales.</p> <p>AKA : Non, il s'agit d'un document de travail. La jurisprudence en la matière le confirme. La vision communale peut encore évoluer au gré des discussions et des négociations avec le canton.</p> <p>Oui mais de manière indirecte, c'est un document qui doit encore évoluer.</p> <p>BKR : Oui, mais le terrain de M. et Mme Rosenthal est situé hors périmètre compact. De plus, l'EHL a déjà développé un programme de création de logement sur Lausanne, qui ne concerne pas Epalinges.</p> <p>Oui nous pourrions définir ensemble la partie de la parcelle qui serait dézonée. Lorsqu'une surface dézonable précise sera définie, il sera alors possible de négocier la localisation de cette surface sur la parcelle.</p> <p>Il vous est recommandé de soumettre un projet d'implantation de cette piscine au service de l'urbanisme.</p> <p>Il n'y a pas d'obligation de l'exploiter, vous pouvez laisser votre terrain tel quel.</p> <p>Il y a deux aspects : 1 : les impôts fonciers qui s'en trouveront diminués 2 : Un éventuel dédommagement concernant la moins-value occasionnée par une dézonage d'une partie de la parcelle sera géré par le canton.</p> <p>Les droits à bâtir resteront en principe les mêmes pour les surfaces réaffectées à la zone à bâtir. Le problème est qu'on ne peut pas dézoner d'un côté et augmenter de l'autre.</p> <p>FBE : Cela restera de la zone à bâtir de très faible densité. Le nom de la zone changera mais les règles de construction ne devraient pas trop évoluer.</p>
--	--

<p>Mme Rosenthal : Nous resterons en zone villas ?</p> <p>Me Roux : Ce qui est déstabilisant c'est le défaut de principe de coordination. On a un périmètre compact, la commune dira « ce n'est pas nous c'est le PALM ». On se dit zut on n'est pas dedans. La zone réserve à déjà des impacts actuels et lorsque l'on veut savoir les règles constructibles on nous renvoie vers le service de l'urbanisme. Aujourd'hui nous avons une zone réservée ciblée, les parcelles de 2500m² sont dedans, d'autres pas, ce n'est pas très clair...</p> <p>Me Roux : Il faut être conscient d'une chose, les héritiers veulent vendre la parcelle, l'expertise était à 3,5 millions. Le fait d'avoir mis la parcelle en zone réservée à déjà fait diminuer le prix d'un million...Comment sera fixée les limites entre affectations sur une même parcelle ?</p> <p>Me Roux : L'administré entend le discours sur le périmètre compact, on nous dit que c'est le PALM. Ensuite on nous ramène au service de l'urbanisme pour les règles constructives, il n'y a pas de coordination.</p> <p>Me Roux : Nous avons trouvé un acheteur pour 2.5 millions, aujourd'hui nous n'avons plus de nouvelles. D'ailleurs les contacts avec le Service de l'urbanisme ont été compliqués.</p> <p>Au final vous aurez moins de contribuables.</p> <p>Quelle est la procédure à suivre pour la zone réservée ?</p>	<p>Oui l'affectation restera de type villa, car on ne peut pas densifier hors périmètre compact. En principe il sera pris en considération la surface de la maison existante afin de déterminer la surface de terrain nécessaire pour éviter tout conflit avec les dispositions du règlement du PACom</p> <p>Les critères qui déterminent si une parcelle est dans la zone réservée sont décrits dans le rapport 47 OAT. Ces critères ont été validés par le canton lors de l'examen préalable. Pour les 2500m², il s'agit de la surface restante après déduction de la surface nécessaire a une construction, c'est-à-dire la surface en « réserve à bâtir ». Cette limite de 2500m² est fixée par le canton selon les critères pour une éventuelle affectations en zone agricole.</p> <p>BKR : Ces limites seront fixées sur le futur Plan d'affectation communal.</p> <p>Ces éléments sont historiquement connus. La commune a été associée à la définition du périmètre compact. Aujourd'hui cette démarche de redimensionnement de la zone à bâtir nous est imposée. Une pesée des intérêts est d'ailleurs à l'origine du redimensionnement de la zone réservée.</p> <p>FBE : Nous avons informé en toute transparence les demandeurs qu'une zone réservée s'appliquait sur ce secteur et qu'il y avait des incertitudes concernant l'avenir de la parcelle.</p> <p>BKR : Oui, mais nous devons respecter la LAT.</p> <p>Après les séances de conciliation, le projet sera soumis au Conseil communal qui l'adoptera dans la forme actuelle ou l'amendera. Suivra l'adoption par le canton, et ce, même si la zone réservée s'applique dès le premier jour de l'enquête publique. Celle-ci sera abrogée lors de l'entrée en vigueur du PACom.</p>
---	--

<p>Nous sommes dans une séance de conciliation, qu'est-ce que la commune propose ?</p> <p>Il s'agit donc d'une audition ?</p> <p>Il n'y a pas de coordination. Si nous laissons « passer » la zone réservée cela aura des implications pour la suite.</p> <p>M. Rosenthal : Sera-t-on informé de l'enquête publique ?</p> <p>Me de Haller : Quand est-ce que le préavis pour la zone réservée sera présenté au Conseil communal ?</p> <p>Est-ce qu'il y a un avant-projet du PACom qui pourrait nous être transmis ?</p> <p><i>La séance est levée à 11h25.</i></p>	<p>Le but est d'entendre les opposants. Les contraintes de la LAT et du Plan directeur cantonal font que nous n'avons pas grand-chose à proposer...</p> <p>Non, car les premières séances de conciliation ont contribué à réduire la portée de la zone réservée « globale » mise à l'enquête en 2018</p> <p>Non, vous pourrez faire valoir vos droits lors de l'enquête publique du PACom et de son règlement (RPACom).</p> <p>Oui, nous informerons les opposants à la zone réservée « ciblée »</p> <p>Au printemps prochain.</p> <p>Non, il l'instar de la vision communal, il s'agit également d'un document de travail.</p>
---	---

4. Conclusion :

Suite à la séance de conciliation, le PV de la séance ainsi que les réponses apportées aux oppositions seront adressés aux personnes présentes. Un délai leur sera bien évidemment accordé pour leur permettre de faire part à la Municipalité de leurs déterminations concernant ce procès-verbal et celles relatives à leur opposition.

Epalinges, le 4 décembre 2020/ FBE



Annexe : - liste de présence



Zone réservée communale

Enquête publique complémentaire du 11 mars au 9 avril 2020

Liste de présence – Séance de conciliation du 8 octobre 2020

Nom	Prénom	Adresse	Signature
(Me) Roux	François	Rusconi & Associés Rue de la Paix 4, 1002 Lausanne	
(Me) de Haller	Xavier	Freymond, Tschumy & Associés Rue du Grand-Chêne 5, 1002 Lausanne	
Drevet-Rosenthal	Nathalie	Chemin de la Pécholletaz 9	
Rosenthal	Nicolas	Chemin de la Pécholletaz 9	



RUSCONI & ASSOCIÉS

REÇU le

14 AVR. 2020

François Roux

Docteur en droit
Ancien Bâtonnier
Avocat spécialiste FSA droit des successions
Ancien Juge cantonal suppléant

Baptiste Rusconi

Docteur en droit
Ancien Bâtonnier
Professeur honoraire de l'Université

Pierre-Dominique Schupp

Docteur en droit
Ancien Bâtonnier
Ancien Président FSA

Christian Bettex

Docteur en droit
Ancien Bâtonnier
Avocat spécialiste FSA droit du travail

Corinne Monnard Séchaud

Avocate spécialiste FSA
Responsabilité civile et droit des assurances
Chargée de cours à l'Université de Lausanne

Eric Muster

Docteur en droit
Chargé de cours à l'Université de Lausanne

Léonard Bruchez

Licencié utriusque iuris
Avocat spécialiste FSA droit de la
construction et de l'immobilier
CAS pour la Magistrature pénale

Fanette Sardet

Avocate
MLAW

Manon Stirnimann

Avocate
MLAW

Amandine Müller

Avocate
MLAW

Audrey Gohl

Avocate
MLAW

--

Elodie Beyeler
Amélie Gilliéron

RECOMMANDÉ

Municipalité d'Epalinges
Rte de la Croix-Blanche 25
Case postale 187

1066 EPALINGES

9 avril 2020 FR/ts

Ligne directe secrétariat (+41) 021 321 50 95
f.roux@rusconi-avocats.ch

**Succession de feu Paul Marville – Zone réservée
communale – enquête publique commentaire pour la
création d'une zone réservée ciblée (v. réf. B.
Krattinger/fbe)**

Monsieur le Syndic, Madame la Secrétaire,

Agissant au nom de Laure, Lucas et Michaël Marville, enfants et héritiers réservataires de feu Paul Marville, je donne suite à votre avis d'enquête publique complémentaire du 6 mars 2020.

Mes clients, propriétaires de la parcelle 644 de la Commune d'Epalinges, constatent que l'enquête publique complémentaire n'a pas modifié le sort réservé à l'immeuble 644 de la Commune.

C'est dire que, aujourd'hui, la situation pour ce qui les concerne n'a absolument pas évolué.

Dès lors, et afin de ne pas surcharger inutilement le dossier de l'enquête, je vous confirme que mes clients font **opposition** à l'enquête publique complémentaire.


Le contenu de cette opposition peut être repris tel quel de la première opposition qui avait été faite par Me Gillard, alors représentant de la communauté héréditaire, dans son Mémoire du 9 juillet 2018.

Pour la bonne forme, je vous remets, en annexe, une copie de l'opposition du 9 juillet 2018, ainsi que des pièces produites sous Bordereau à la même occasion.

Par identité de motif, mes clients se réfèrent au contenu de ces oppositions et des pièces produites, qui gardent toute leur actualité.

Veillez agréer, Monsieur le Syndic, Madame la Secrétaire, l'expression de mes sentiments distingués.

François Roux, av.

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping loops and a long vertical stroke on the right side.

Ann. ment.

OLIVIER FREYMOND

DOCTEUR EN DROIT
ANCIEN BÂTONNIER

PIERRE-OLIVIER WELLAUER

LICENCIÉ EN DROIT
ANCIEN BÂTONNIER

JEAN-LUC TSCHUMY

DOCTEUR EN DROIT
AVOCAT SPÉCIALISTE FSA EN DROIT DES
SUCCESSIONS

ALAIN THÉVENAZ

DOCTEUR EN DROIT
CHARGÉ DE COURS A L'UNIVERSITÉ
AVOCAT SPÉCIALISTE FSA EN DROIT DE LA
CONSTRUCTION ET DE L'IMMOBILIER

LUC PITTET

DOCTEUR EN DROIT
LLM KING'S COLLEGE LONDON
AVOCAT SPÉCIALISTE FSA EN DROIT DE LA
CONSTRUCTION ET DE L'IMMOBILIER

LUDOVIC TIRELLI

DOCTEUR EN DROIT
AVOCAT SPÉCIALISTE FSA EN DROIT PENAL
CHARGÉ DE COURS A LA HE-ARC
MAS LUTTE CONTRE LA CRIMINALITÉ
ÉCONOMIQUE
DEA EN DROIT DES
NOUVELLES TECHNOLOGIES

JÉRÔME REYMOND

DOCTEUR EN DROIT
LLM HEI (ADH) GENEVE

XAVIER DE HALLER

DOCTEUR EN DROIT

CÉDRIC BALLENEGGER

DOCTEUR EN DROIT
MAS IN INTERNATIONAL TAXATION
(MASIT) LAUSANNE

SÉBASTIEN FRIANT

MASTER EN DROIT
CHARGÉ DE COURS A L'UNIVERSITÉ

AVOCATS AU BARREAU

MEMBRES DE L'OAV ET DE LA FSA

FÉLICIEN MONNIER

MASTER EN DROIT

BASTIEN BRIDEL

DOCTEUR EN DROIT

AGNÈS DUBEY

MASTER EN DROIT

AVOCATS-STAGIAIRES

CHE-107.033.923 TVA

Recommandé

Municipalité d'Epalinges
Route de la Croix-Blanche 25
Case postale 187
1066 Epalinges

Lausanne, le 9 avril 2020

**Enquête publique complémentaire du 11 mars au 9 avril 2020 pour la
création d'une zone réservée communale ciblée (art. 46 LATC) –
opposition**

Monsieur le Syndic,
Messieurs les membres de la Municipalité,

Agissant au nom et pour le compte de mes mandants, Mme Nathalie Drevet-Rosenthal et M. Nicolas Rosenthal, j'ai l'honneur de vous informer que ces derniers forment **opposition** au plan d'affectation relatif à la création d'une zone réservée ciblée et à son règlement objets de l'enquête publique complémentaire en cours.

I. Recevabilité

La présente opposition, adressée par écrit à l'autorité compétente et signée par un mandataire pouvant justifier de ses pouvoirs par la production d'une procuration, est recevable à la forme (art. 38 al. 3 LATC par renvoi de l'art. 41 LATC).

II. Rappel des faits déterminants

1/ Mes mandants sont propriétaires de la parcelle 625 sise au Chemin de la Pécholettaz 9 et colloquée en zone villas II. Selon les indications figurant au Registre foncier, elle dispose des caractéristiques suivantes : surface totale : 8'922 m² ; surface du bâtiment : 457 m² ; jardin : 8'465 m².

2/ En date du 6 juillet 2018, mes mandants ont formé opposition à la création d'une zone réservée communale. Dans le cadre de cette procédure, il a été indiqué à mes mandants que leur parcelle ne serait que partiellement dézonée et que, partant, des possibilités de construire demeurerait. Cette indication reposait sur la vision communale. Ce document n'a jamais été transmis à mes mandants.

3/ Le programme de législature 2016-2021 dit que l'intégration harmonieuse des besoins en logements sera faite en concertation avec les habitants. Les zones à bâtir seront densifiées de manière qualitative afin de conserver des zones résidentielles et des quartiers attractifs.

III. Moyens

A l'appui de leur opposition, mes mandants invoquent les moyens suivants:

A. *Inégalité de traitement*

Le principe d'égalité de traitement s'oppose au fait que certaines parcelles soient exclues du périmètre visé par la zone réservée, à moins qu'il apparaisse d'emblée qu'elles ne pourront pas être concernées par le remaniement de la zone à bâtir. Il s'agit de savoir si la possibilité d'un déclassement des parcelles peut raisonnablement être pris en considération dans le cadre de la future révision du plan général d'affectation.

En l'occurrence, mes mandants sont propriétaires de la parcelle 625 colloquée en zone de villas II. Au regard des critères établis dans le rapport explicatif 47 OAT – en particulier le critère 3 – pour la délimitation de la zone réservée ciblée, leur parcelle est incluse dans la zone réservée.

La zone réservée communale telle qu'elle a été nouvellement délimitée crée une inégalité de traitement entre les différents propriétaires des biens-fonds en zone à bâtir, en particulier entre les propriétaires des parcelles colloquées en zone de villas I et les propriétaires de biens-fonds en zone de villas II. Le nouveau plan de la zone réservée ciblée exclut notamment les parcelles situées au nord-est de la parcelle 625, soit les parcelles voisines 1607, 615, 975, 976, 969, 1069, 613, 1058, 1068, 616, 623, 624, etc., créant ainsi une inégalité de traitement au sein d'un même quartier sans que cela ne soit justifié.

B. *Proportionnalité*

Un déclassement de la parcelle de mes mandants ne peut raisonnablement être pris en considération dans le cadre de la future révision du plan général d'affectation. En effet, leur parcelle est impropre à un déclassement dans la mesure où elle est située en plein territoire urbanisé, soit dans un secteur de villas largement bâti. Dès lors, le fait de l'inclure dans le périmètre de la zone réservée ciblée viole le principe de la proportionnalité car la délimitation n'est ni apte ni nécessaire à préserver votre marge de manœuvre dans le cadre de la révision du PGA.

C. *Coordination supracommunale*

Aux termes de l'art. 15 al. 3 LAT, la dimension des zones à bâtir doit être coordonnée par-delà les frontières. Or, en l'espèce, comme nous l'avons déjà soulevé lors de notre opposition du 6 juillet 2018, les calculs présentés à l'appui de la création de la zone réservée ne tiennent pas compte de l'Ecole Hôtelière de Lausanne (EHL) dont l'extension du campus permettra d'augmenter en 2021 sa capacité d'accueil d'au moins 3'000 étudiants. A cet égard, ce projet a déjà impacté la requalification de la RC 601 traversant votre commune. A l'horizon 2036, il est probable que l'EHL aura vu le nombre de ses employés et de ses étudiants augmenter à tout le moins dans la même proportion, voire plus. Partant, il est manifeste que des besoins en logements dans les communes voisines de l'EHL existeront. Ces

logements seront recherchés notamment par les employés et les enseignants de l'EHL. En conséquence, le calcul des besoins doit prendre en compte ce facteur afin de respecter l'exigence de coordination supracommunale de l'art. 15 al. 3 LAT.

IV. Mesure d'instruction

Mes mandants requièrent de pouvoir consulter le document contenant la vision communale et qu'un délai leur soit le cas échéant imparti pour déposer un écriture complémentaire.

V. Conclusion

Fondés sur ce qui précède, mes mandants forment opposition au plan mis à l'enquête complémentaire le 11 mars 2020 et portant sur la création d'une zone réservée ciblée selon l'art. 46 LATC.

Je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, Messieurs les membres de la Municipalité, à l'assurance de ma respectueuse considération.



Xavier de Haller, av.

REÇU le

23 SEP. 2021

Adrienne FAVRE

Avocate, MLaw

secrétariat +41 (0)21 319 90 95
fax +41 (0)21 319 90 80
e-mail favre@avo pep.ch

Municipalité d'Epalinges
Case postale 187
1066 Epalinges

A l'att. de Mme Brigitte Crottaz

Lausanne, le 21 septembre 2021

Concerne : Zone réservée communale – Opposition de Monsieur Guillaume Morand et de l'association Mont-Fleuri

Madame la Municipale,

Continuant à agir au nom et pour le compte de monsieur Guillaume Morand ainsi que l'association Mont-Fleuri, je fais suite à ma lettre du 4 juin 2021 ainsi qu'au procès-verbal de la séance de conciliation du 19 octobre 2020.

Tout d'abord, je confirme que les oppositions formées sont maintenues. Par ailleurs et s'agissant des déterminations de la Commune au sujet de l'adoption de la zone réservée communale, j'ai relevé que l'argument de la Commune pour retirer la parcelle n° 389 de la zone réservée consiste à dire que puisque le secteur de Florimont est situé dans le périmètre compact d'agglomération, le canton n'aurait pas accepté le principe du dézoning de cette parcelle.

Selon la commune, il n'y aurait pas de « vase communiquant » entre le périmètre compact et le hors périmètre compact du PALM,

A l'examen du périmètre compact d'agglomération, je constate que la zone de Florimont se trouve en bordure du PALM. Dès lors, il ne m'apparaîtra pas invraisemblable d'envisager la sortie de cette parcelle du périmètre compact d'agglomération afin d'offrir plus de possibilité à la Commune de dézoner cette zone encore largement non construite. Cette manière de procéder permettrait ainsi à la Commune de maintenir non-constructible une large parcelle et de, par la même occasion, redimensionner sa zone à bâtir, hors du périmètre compact d'agglomération. Serait-il envisageable de soumettre cette possibilité au conseil, voire même à la population ?

Je me tiens à votre disposition pour conférer de la présente et de ce qui précède. C'est également avec plaisir que mon mandant et moi-même discuterions de cette parcelle et des possibilités de développer une ferme didactique sur ce terrain dans l'intérêt commun et dans un but de préservation du paysage, de la nature et des animaux.

En vous remerciant des suites accordées à la présente, je vous prie de croire, Madame la Municipale, à l'assurance de ma parfaite considération.



Adrienne Favre, av.



COMMUNE D'EPALINGES

Zone réservée communale

soumise à l'enquête publique complémentaire du 11 mars au 9 avril

Procès-verbal de la séance de conciliation

du 19 octobre 2020

Liste des personnes présentes

Représentants de la commune :

M. Maurice Mischler, Syndic	MMI
M. Roland Perrin, Conseiller municipal en charge des travaux	RPE
M. Bernard Krattinger, Conseiller municipal en charge de l'urbanisme	BKR
M. Stefan Baumann, Chef du service de l'urbanisme	SBA
M. Frédéric Benitez, géographe-urbaniste, Service de l'urbanisme	FBE
Maître Amédée Kasser, avocat	AKA

Opposant(s) :

Selon liste de présence annexée

1. Introduction

Bienvenue de M. Maurice Mischler.

Présentation succincte des représentants de la Municipalité, du Service de l'urbanisme et de Maître Kasser.

2. Rappel des faits.

M. Krattinger rappelle que cette séance de conciliation fait suite à la mise à l'enquête publique complémentaire de la zone réservée communale du 11 mars au 9 avril 2020¹.

Dans un premier temps, la Municipalité avait opté pour une zone réservée dite « globale » car l'avancée des études en lien avec le redimensionnement de la zone à bâtir ne permettait pas encore de définir des périmètres plus ciblés pour les futurs dézonages. La modification de la zone réservée communale a permis de retirer du plan les « petites » parcelles qui n'ont que très peu de potentiel de développement. Au contraire, les grandes parcelles sont plus intéressantes pour le redimensionnement de la zone à bâtir. Cette démarche s'appuie sur la vision communale qui est un outil de travail entre la commune et le canton pour cerner les possibilités d'appliquer la LAT, le PDCn et la LATC. La commune doit en effet respecter les directives de la LAT votée en 2014 qui impose un redimensionnement de la zone à bâtir hors des centres pour les secteurs surdimensionnés, en l'occurrence hors périmètre compact du PALM pour la commune d'Epalinges.

¹ L'art 40. de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) du 01.09.2018 mentionne :

¹ Au terme de l'enquête publique, la municipalité ou une délégation de celle-ci invite les opposants à une séance de conciliation

En ce qui concerne le secteur de Florimont, il est situé dans le périmètre compact et n'est donc pas concerné par le redimensionnement de la zone à bâtir. La Municipalité envisageait de proposer une partie de ce secteur en dézonage afin de compenser ce qui ne pourra pas être dézonné hors du périmètre compact. Le canton n'a toutefois pas accepté ce principe, raison pour laquelle la Municipalité a décidé de sortir ce secteur de la zone réservée communale. Il ne peut en effet pas y avoir de « vase communicant » entre le périmètre compact et le hors périmètre compact du PALM.

3. Déterminations des autorités communales à propos des oppositions en lien avec l'adoption de la zone réservée communale.

Oppositions de Me Favre agissant au nom de M. Guillaume Morand	
Motif d'opposition (selon texte original)	Réponses
<p>1) Timing Tout d'abord et à titre liminaire, mon mandant regrette le timing choisit par la Municipalité, en pleine crise sanitaire, pour mettre à l'enquête un objet d'importance pour l'aménagement du territoire communal. Monsieur Morand s'étonne de ce choix dont on pourrait craindre qu'il prive les citoyens de la possibilité de se faire entendre.</p>	<p>La mise à l'enquête publique a débuté avant la crise sanitaire. Le dossier a été publié dans son entier sur le site internet de la commune. En outre, le dossier papier était consultable sur rendez-vous au Service de l'urbanisme.</p>
<p>2/3/4/5/6) Rappel des faits 2) En vertu de l'art. 46 al. 1 LATC, les communes peuvent établir des zones réservées selon l'article 27 LAT. Ces zones interdisent ou limitent la constructibilité de terrains pendant une période-maximale de cinq ans, pouvant être prolongée de trois ans au maximum.</p> <p>3) Aux termes de l'art, 47 OAT, l'autorité qui établit les plans fournit à l'autorité cantonale chargée d'approuver ces pans conformément à l'art. 26 al.1 LAT, un rapport démontrant leur conformité aux buts et aux principes de l'aménagement du territoire.</p> <p>4) Ces principes figurent aux articles 1 et 3 LAT</p> <p>5) La LAT révisée préconise de protéger les bases naturelles de la vie, telles que le sol, l'air, l'eau, la forêt et le paysage (art. 1 al. 2 let. a), d'orienter un développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti (art. 1 al.2 let. a bis LAT), la création d'un milieu bâti compact (art. 1 al. 2 let. b LAT) et une densification des surfaces de l'habitat (art. 3 al. 3 let. a bis LAT). La LAT préconise, en outre, de conserver les sites naturels (art, 3 al. 2 LAT).</p> <p>6) Il ressort du rapport 47 OAT du 18 mai 2018 concernant la zone réservée communale, mise à l'enquête du 9 juin au</p>	<p>Les point 2/3/4 et 6 n'appelle pas de réponse.</p> <p>Concernant le point 5 : Effectivement, la LAT préconise de protéger les bases naturelles de la vie.</p> <p>De fait, le secteur de Florimont est inscrit dans le périmètre compact du PALM. C'est donc principalement <i>le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, la création d'un milieu bâti compact et une densification des surfaces de l'habitat</i> qui s'appliquent à ce secteur.</p>

<p>8 juillet 2018, que la Commune d'Epalinges possède d'importantes réserves à bâtir pour l'habitation. A ce titre, elle expose avoir fait face ces dernières années à de nombreuses demandes de permis de construire pour des projets d'habitation. Consciente du surdimensionnement des réserves à bâtir hors du périmètre compact d'agglomération, la Municipalité de la Commune d'Epalinges explique avoir décidé d'entreprendre les démarches conduisant à la révision de son PGA. Après un premier examen des effets prévisibles sur les zones à bâtir pour l'habitation hors du périmètre compact d'agglomération, la Municipalité a fait inscrire une zone réservée communale sur les zones à bâtir pour l'habitation dans les secteurs concernées (Rapport 47 OAT du 18 mai 2018). La Municipalité a décidé d'intégrer à la zone réservée communale le périmètre du plan spécial à légaliser « 22 A Florimont » (situé au lieu-dit En Guebey sur la parcelle RF no 389 et celles environnantes), bien que ce périmètre soit situé dans le périmètre compact de l'agglomération ; Ce secteur n'ayant pas fait l'objet de planification à ce jour et ayant été identifié comme important du point de vue paysager dans le cadre de la révision du PDCom en cours d'étude (Rapport 47 OAT du 18 mai 2018, p.6).</p>	
<p>7) Parcelle 389 retirée de la zone réservée : A la lecture du rapport 47 OAT du 18 mai 2018, on s'étonne que la Commune qui considérait - à juste titre - que la parcelle no 389 devait être colloquée en zone réservée, soit revenue sur ses intentions en projetant maintenant de l'exclure de cette zone, L'opposant observe que la Commune ne fournit aucune explication sur ce retournement de situation. Il s'interroge ainsi sur les raisons de ce revirement et se demande légitimement, si cette situation est à mettre en lien avec la récente acquisition de cette parcelle par un promoteur immobilier. A moins que ce changement d'optique soit à mettre en lien avec le rejet en votation populaire du plan de quartier Le Closalet, ce qui démontrerait une absence de réflexion suffisante dans l'aménagement du territoire communal.</p>	<p>Compte tenu des études réalisées dans le cadre de la révision du Plan général d'affectation et du résultat des séances de conciliation avec les opposants à la zone réservée soumise à l'enquête publique du 9 juin au 8 juillet 2018, la Municipalité a décidé, dès octobre 2018, de modifier la zone réservée selon une approche de périmètre ciblé. Dès lors, toutes les parcelles sises « hors périmètre compact » pour lesquelles un dézonage n'est pas pertinent compte tenu de leur localisation ou de leur dimension ont été retirées de la zone réservée. La parcelle 389 a été retirée de la zone réservée, car cette parcelle étant sise à l'intérieur du périmètre compact d'agglomération, une éventuelle affectation partielle ou totale de ladite parcelle en zone agricole (dézonage partiel ou total) ne sera pas prise en compte par les services cantonaux pour redimensionner la zone à bâtir sise hors périmètre compact de la commune d'Epalinges.</p>

	<p>En effet, la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) considère ni pertinent ni légitime pour redimensionner la zone à bâtir hors périmètre compact d'affecter à la zone réservée des parcelles sises à l'intérieur du périmètre compact. C'est pourquoi, le maintien des parcelles du plan à légaliser « Florimont » dans la zone réservée ciblée n'avait plus aucune légitimité, notamment en regard du respect du principe de la proportionnalité (art. 36 al. 3 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 ; Cst ; RS 101).</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><u>Art. 36 Restriction des droits fondamentaux</u></p> <p><i>¹ Toute restriction d'un droit fondamental doit être fondée sur une base légale. Les restrictions graves doivent être prévues par une loi. Les cas de danger sérieux, direct et imminent sont réservés ;</i></p> <p><i>² Toute restriction d'un droit fondamental doit être justifiée par un intérêt public ou par la protection d'un droit fondamental d'autrui ;</i></p> <p><i>³ Toute restriction d'un droit fondamental doit être proportionnée au but visé ;</i></p> <p><i>⁴ L'essence des droits fondamentaux est inviolable.</i></p> <p><i>En raison de l'importance de la restriction de la propriété que peut représenter l'instauration d'une zone réservée, le principe de la proportionnalité exige que cette mesure provisionnelle ne soit prescrite que pour des périmètres délimités précisément, dans lesquels une adaptation du plan d'affectation se justifie.</i></p> <p><i>Alexander Ruch, Commentaire LAT, Zurich 1999, art. 27 N. 31.</i></p> </div>
<p>8) Maintien en zone réservée : Quoiqu'il en soit les règles d'aménagement du territoire commandent que cette parcelle demeure en zone réservée.</p>	<p>Voir réponse ci-dessus.</p>
<p>9) Dézonage : La parcelle 389 est d'une surface 32'926 m². Elle abrite une vieille ferme, des champs, prés et pâturages de 30'322 m² ainsi qu'une forêt de 1'622 m². Cette parcelle d'une dimension importante doit jouer un rôle essentiel dans le redimensionnement de la zone à bâtir de la Commune d'Epalinges. Poumon vert préservé, elle doit faire l'objet d'une attention particulière des autorités, cette attention particulière et la réflexion qu'elle exige, nécessite son intégration à la zone réservée. Les autorités communales, parfaitement au fait du surdimensionnement de la zone à bâtir, doivent absolument protéger cette zone</p>	<p>Cette parcelle est située à l'intérieur du périmètre compact du PALM. Or, le redimensionnement de la zone à bâtir s'effectuera hors périmètre compact du PALM. La Municipalité est sensible à la valeur écologique de cette parcelle. Elle y prêtera une attention particulière quel que soit son développement à l'avenir. La démarche participative réalisée dans le cadre de la révision du Plan directeur communal a par ailleurs mis en lumière la nécessité de conserver un espace de dégagement sur cette parcelle en cas de construction.</p>

verte, primordiale d'un point de vue écologique.	
<p>10) Périmètre compact : A cela s'ajoute que la parcelle no 389 bien qu'intégrée dans le périmètre compact d'agglomération, ne remplit pas les critères des zones appartenant à ce périmètre. Elle se trouve, en effet, à plus de 10 minutes à pied du cœur commercial de la ville ou d'un arrêt de transports publics urbains offrant au moins un accès par heure à un centre cantonal (Arrêt de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du 28 février 2020, affaire AC.2019.0074, et. P.). Il s'agirait donc d'une hérésie - contraire aux règles d'aménagement du territoire - de permettre une densification de l'habitat à cette endroit actuellement presque libre de construction.</p>	<p>La délimitation du périmètre compact a été approuvée par le Service du développement territorial (SDT), ce qui démontre que les critères d'inclusion audit périmètre sont respectés.</p>
<p>11) Stratégie de redimensionnement De plus, ne pas inclure la parcelle no 389 à la zone réservée s'inscrit en contradiction avec la stratégie de redimensionnement de la zone à bâtir décrite par la Commune dans son propre rapport d'aménagement 47 OAT du 20 février 2020. La commune préconise, en effet, sur demande du SDT d'analyser toutes les surfaces libres en zone à bâtir d'au moins 2500 m² et qu'elles soient évaluées en vue d'un éventuel déclassement en zone agricole (Rapport 47 OAT du 20 février 2020). Or, il s'avère que la parcelle no 389 est d'une dimension bien supérieure à 2'500 m² et doit donc demeurer en zone réservée pour bénéficier ensuite d'un examen attentif quant à sa constructibilité.</p>	<p>La Municipalité rappelle que la stratégie de redimensionnement de la zone à bâtir décrite par la commune dans le rapport d'aménagement 47 OAT du 20.02.2020 concerne spécifiquement la zone réservée ciblée dont l'objectif est d'assurer la faisabilité du redimensionnement de la zone d'habitation « hors périmètre compact d'agglomération » dans le cadre de la révision du plan général d'affectation (PGA) ou futur plan d'affectation communal (PACom). Comme déjà démontré au point 7 ci-dessus, le maintien de la parcelle 389 dans la zone réservée ciblée n'avait plus aucune légitimité en regard du respect du principe de la proportionnalité.</p>
<p>12) Préservation de la ferme Finalement, mon mandant avec la collaboration du propriétaire de la parcelle a le projet de préserver la ferme se situant sur la parcelle et d'en faire une ferme didactique pour les élèves des écoles avoisinantes afin de sensibiliser les jeunes à la nature, aux plantes, à la diversité et d'y ériger un jardin botanique notamment. Ce projet d'intérêt public risque d'être compromis si la parcelle devait demeurer en zone constructible dans un but de densification.</p>	<p>Le projet de ferme pédagogique envisagé par M. Morand sur la parcelle 389 a toujours été considéré par la Municipalité comme intéressant. D'ailleurs, lors des entretiens de la Municipalité avec le propriétaire de ces terrains, il en a été fait mention. Cependant, pour que ce projet se concrétise, il est impératif que M. Morand convainque ce propriétaire de l'intérêt de cette proposition de ferme pédagogique. Une fois cette étape franchie, et sur la base de la volonté commune de M. Morand et du nouveau propriétaire du domaine de développer ledit projet, la Municipalité est pleinement disposée à s'associer à la démarche et à participer à la réalisation du projet de ferme pédagogique de M. Morand.</p>
<p>13) Agissement contraire à la stratégie de redimensionnement Il résulte de ce qui précède qu'en écartant la parcelle de la zone réservée la</p>	<p>En 2017-2018, la Municipalité et son service de l'urbanisme ont instauré une zone réservée communale sur la majeure partie du territoire</p>

<p>Commune d'Epalinges a agi de manière contraire à sa propre stratégie de redimensionnement de la zone constructible mais également de manière contraire au but et à l'esprit de la zone réservée.</p>	<p>« hors périmètre compact » de la commune, et ce, afin de sauvegarder les buts et les principes de la révision des plans d'affectation rendus obligatoires par l'entrée en vigueur, le 1er mai 2014, de la LAT et de son ordonnance d'application (OAT) révisées. Pour respecter cette législation fédérale, les communes doivent notamment appliquer l'article 15 LAT qui stipule que la zone à bâtir doit être dimensionnée pour les besoins à 15 ans et être réduite quand elle est surdimensionnée. Compte tenu des études réalisées dans le cadre de la révision du Plan général d'affectation et du résultat des séances de conciliation avec les opposants à cette zone réservée, la Municipalité a décidé, dès octobre 2018, de modifier la zone réservée selon une approche de périmètre ciblé. Dès lors, toutes les parcelles situées « hors périmètre compact » pour lesquelles un dézonage n'est pas pertinent compte tenu de leur localisation ou de leur dimension ont été retirées de la zone réservée.</p> <p>Le secteur de « Florimont », situé pour sa part à l'intérieur du « périmètre compact », n'est donc pas concerné par le redimensionnement de la zone à bâtir. Il ne peut dès lors être affecté à la zone réservée.</p>
---	---

Opposition de Me Favre agissant au nom de l'Association « Mont-Fleuri »	
Motif d'opposition (selon texte original)	Réponses
<p>a) Timing Tout d'abord et à titre liminaire, l'Association regrette le timing choisit par la Municipalité, en pleine crise sanitaire, pour mettre à l'enquête un objet d'importance pour l'aménagement du territoire communal. On s'étonne de ce choix qui pourrait priver certains citoyens de la possibilité de se faire entendre par manque d'information.</p>	<p>La mise à l'enquête publique a débuté avant la crise sanitaire. Le dossier a été publié dans son entier sur le site internet de la commune. En outre, le dossier papier était consultable sur rendez-vous au Service de l'urbanisme.</p>
<p>b) LAT : La LAT révisée préconise de protéger les bases naturelles de la vie, telles que le sol, l'air, l'eau, la forêt et le paysage (art. 1 aL. 2 iet. a), d'orienter un développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti (art. 1 aL 2let. a bis l'AT), la création d'un milieu bâti compact (art. 1 al.2let. b l,AT) et une densification des surfaces de l'habitat (art. 3 al. 3 let. a bis l'AT). La LAT préconise, en outre, de conserver les sites naturels (art. 3 al.2 l'AT).</p>	<p>Effectivement, la LAT préconise de protéger les bases naturelles de la vie.</p> <p>De fait, le secteur de Florimont est inscrit dans le périmètre compact du PALM. C'est donc principalement <i>le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, la création d'un milieu bâti compact et une densification des surfaces de l'habitat</i> qui s'appliquent à ce secteur.</p>
<p>c) Rappel des faits : Il ressort du rapport 47 OAT du 18 mai 2018 concernant la zone réservée communale, mise à l'enquête du 9 juin au 8 juillet 2018, que la Commune d'Epalinges possède d'importantes réserves à bâtir pour l'habitation. A ce titre, elle expose avoir fait face ces dernières années à de nombreuses demandes de permis de construire pour des projets d'habitation. Consciente du surdimensionnement des réserves à bâtir hors du périmètre compact d'agglomération, la Municipalité de la Commune d'Epalinges explique avoir décidé d'entreprendre les démarches conduisant à la révision de son PGA. Après un premier examen des effets prévisibles sur les zones à bâtir pour l'habitation hors du périmètre compact d'agglomération, la Municipalité a fait inscrire une zone réservée communale sur les zones à bâtir pour l'habitation dans les secteurs concernées (Rapport 47 OAT du 18 mai 2018). La Municipalité a décidé d'intégrer à la zone réservée communale le périmètre du plan spécial à légaliser « 22 A Florimont » (situé au lieu dit En Guebey sur la parcelle RF no 389 et celles environnantes), bien que ce périmètre soit situé dans le périmètre compact de l'agglomération i Ce secteur n'ayant pas fait l'objet de planification à ce jour et ayant été identifié comme important du point de vue paysager dans le cadre de la révision du</p>	<p>En 2017-2018, la Municipalité et son service de l'urbanisme ont instauré une zone réservée communale sur la majeure partie du territoire « hors périmètre compact » de la commune, et ce, afin de sauvegarder les buts et les principes de la révision des plans d'affectation rendus obligatoires par l'entrée en vigueur, le 1er mai 2014, de la LAT et de son ordonnance d'application (OAT) révisées. Pour respecter cette législation fédérale, les communes doivent notamment appliquer l'article 15 LAT qui stipule que la zone à bâtir doit être dimensionnée pour les besoins à 15 ans et être réduite quand elle est surdimensionnée.</p> <p>Concernant la parcelle N° 389, elle a été effectivement inscrite en zone réservée en juin 2018, d'une part pour faire suite au vœu de l'ancienne propriétaire de ne pas (ou peu) construire sur ces terrains, et d'autre part, pour éventuellement soulager le futur redimensionnement de la zone à bâtir « hors périmètre compact » de la commune d'Epalinges, par permutation d'une partie du dézonage entre « périmètre compact » et « hors périmètre compact ».</p>

<p>PDCom en cours d'étude (Rapport 47 OAT du 18 mai 2018, p. 6).</p>	
<p>d) Parcelle 389 retirée de la zone réservée : A la lecture du rapport 47 OAT du 18 mai 2018, l'Association regrette que la Commune qui considérait - à juste titre - que la parcelle no 389 devait être colloquée en zone réservée, soit revenue sur ses intentions en projetant maintenant de l'exclure de cette zone. L'opposante observe que la Commune ne fournit aucune explication sur ce retournement de situation. Elle s'interroge ainsi sur les raisons de ce revirement de situation et se demande légitimement, si cette situation est à mettre en lien avec la récente acquisition de cette parcelle par un promoteur immobilier. A moins que ce changement d'optique ne soit à mettre en lien avec le rejet en votation populaire du plan de quartier Le Cloalet, ce qui démontrerait une absence de réflexion suffisante dans l'aménagement du territoire communal.</p>	<p>Compte tenu des études réalisées dans le cadre de la révision du Plan général d'affectation et du résultat des séances de conciliation avec les opposants à la zone réservée soumise à l'enquête publique du 9 juin au 8 juillet 2018, la Municipalité a décidé, dès octobre 2018, de modifier la zone réservée selon une approche de périmètre ciblé. Dès lors, toutes les parcelles sises « hors périmètre compact » pour lesquelles un dézonage n'est pas pertinent compte tenu de leur localisation ou de leur dimension ont été retirées de la zone réservée.</p> <p>La parcelle 389 a été retirée de la zone réservée, car cette parcelle étant sise à l'intérieur du périmètre compact d'agglomération, une éventuelle affectation partielle ou totale de ladite parcelle en zone agricole (dézonage partiel ou total) ne sera pas prise en compte par les services cantonaux pour redimensionner la zone à bâtir sise hors périmètre compact de la commune d'Epalinges.</p> <p>En effet, la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) considère ni pertinent ni légitime pour redimensionner la zone à bâtir hors périmètre compact d'affecter à la zone réservée des parcelles sises à l'intérieur du périmètre compact. Dès lors, le maintien des parcelles du plan à légaliser « Florimont » dans la zone réservée ciblée n'avait plus aucune légitimité en regard du respect du principe de la proportionnalité (art. 36 al. 3 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 ; Cst ; RS 101).</p> <p>De plus, cette parcelle étant affectée en zone de plans spéciaux à légaliser, la Municipalité a donc la parfaite maîtrise de la situation puisqu'elle est compétente pour l'établissement des plans d'affectation.</p>
<p>e) Maintien en zone réservée : Quoiqu'il en soit les règles d'aménagement du territoire commandent que cette parcelle demeure en zone réservée.</p>	<p>Voir réponses ci-dessus</p>
<p>f) Dézonage : La parcelle 389 est d'une surface 32'926 m2. Elle abrite une vieille ferme, des champs, prés et pâturages de 30'322 m2 ainsi qu'une forêt de l'622 m2. Cette parcelle d'une dimension importante doit jouer un rôle essentiel dans le redimensionnement de la zone à bâtir de la Commune d'Epalinges. Poumon vert préservé, elle doit faire l'objet d'une attention particulière des autorités, cette</p>	<p>Cette parcelle est située à l'intérieur du périmètre compact du PALM. Or, le redimensionnement de la zone à bâtir doit s'effectuer hors périmètre compact du PALM.</p> <p>La Municipalité est sensible à la valeur écologique de cette parcelle. Elle y prêtera une attention particulière quel que soit son développement à l'avenir. La démarche participative réalisée dans le cadre de la révision du Plan directeur communal a par</p>

<p>attention particulière et la réflexion qu'elle exige, nécessite son intégration à la zone réservée. Les autorités communales, parfaitement au fait du surdimensionnement de la zone à bâtir, doivent absolument protéger cette zone verte, primordiale d'un point de vue écologique. .</p>	<p>ailleurs mis en lumière la nécessité de conserver un espace de dégagement sur cette parcelle en cas de construction.</p>
<p>g) Périmètre compact A cela s'ajoute que la parcelle no 389 bien qu'intégrée dans le périmètre compact d'agglomération, ne remplit pas les critères des zones appartenant à ce périmètre. Elle se trouve, en effet, à plus de 10 minutes à pied du cœur commercial de la ville ou d'un arrêt de transports publics urbains offrant au moins un accès par heure à un centre cantonal (Arrêt de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du 28 février 2020, affaire AC.2019.0074, let. P.). Il s'agirait donc d'une hérésie - contraire aux règles d'aménagement du territoire - de permettre une densification de l'habitat à cette endroit actuellement presque libre de construction.</p>	<p>La délimitation du périmètre compact a été approuvée par le Service du développement territorial (SDT), ce qui démontre que les critères d'inclusion audit périmètre sont respectés.</p>
<p>h) stratégie de redimensionnement : De plus, ne pas inclure la parcelle no 389 à la zone réservée s'inscrit en contradiction avec la stratégie de redimensionnement de la zone à bâtir décrite par la Commune dans son propre rapport d'aménagement 47 OAT du 20 février 2020, La commune préconise, en effet, sur demande du SDT d'analyser toutes les surfaces libres en zone à bâtir d'au moins 2500 m2 et qu'elles soient évaluées en vue d'un éventuel déclassement en zone agricole (Rapport 47 OAT du 20 février 2020,10). Or, il s'avère que la parcelle no 389 est d'une dimension bien supérieure à 2'500 m2 et doit donc demeurer en zone réservée pour bénéficier ensuite d'un examen attentif quant à sa constructibilité.</p>	<p>La Municipalité rappelle que la stratégie de redimensionnement de la zone à bâtir décrite par la commune dans le rapport d'aménagement 47 OAT du 20.02.2020 concerne spécifiquement la zone réservée ciblée dont l'objectif est d'assurer la faisabilité du redimensionnement de la zone d'habitation « hors périmètre compact d'agglomération » dans le cadre de la prochaine révision du plan général d'affectation (PGA) ou futur plan d'affectation communal (PACom). Comme déjà démontré au point d ci-dessus, le maintien de la parcelle 389 dans la zone réservée ciblée n'avait plus aucune légitimité en regard du respect du principe de la proportionnalité.</p>
<p>i) Préservation de la ferme : L'association connaît le projet rendu public par M. Guillaume Morand qui consisterait à préserver la ferme se situant sur la parcelle et d'en faire une ferme didactique pour les élèves des écoles avoisinantes afin de sensibiliser les jeunes à la nature, aux plantes, à la diversité et d'y ériger un jardin botanique et des ruches notamment. L'association soutient une exploitation mesurée de cette parcelle et sa préservation, elle pense qu'il en va de l'intérêt public.</p>	<p>Le projet de ferme pédagogique envisagé par M. Morand sur la parcelle 389 a toujours été considéré par la Municipalité comme intéressant. D'ailleurs, lors des entretiens de la Municipalité avec le propriétaire de ces terrains, il en a été fait mention. Cependant, pour que ce projet se concrétise, il est impératif que M. Morand convainque ce propriétaire de l'intérêt de cette proposition de ferme pédagogique. Une fois cette étape franchie, et sur la base de la volonté commune de M. Morand et du nouveau propriétaire du domaine de développer ledit projet, la Municipalité est pleinement disposée à s'associer à la démarche et à participer à la</p>

	réalisation du projet de ferme pédagogique de M. Morand.
<p>j) Stratégie de la commune : Il résulte de ce qui précède, qu'en écartant la parcelle de la zone réservée, la Commune d'Epalinges a agi de manière contraire à sa propre stratégie de redimensionnement de la zone constructible mais également de manière contraire au but et à l'esprit de la zone réservée.</p>	<p>En 2017-2018, la Municipalité et son service de l'urbanisme ont instauré une zone réservée communale sur la majeure partie du territoire « hors périmètre compact » de la commune, et ce, afin de sauvegarder les buts et les principes de la révision des plans d'affectation rendus obligatoires par l'entrée en vigueur, le 1er mai 2014, de la LAT et de son ordonnance d'application (OAT) révisées. Pour respecter cette législation fédérale, les communes doivent notamment appliquer l'article 15 LAT qui stipule que la zone à bâtir doit être dimensionnée pour les besoins à 15 ans et être réduite quand elle est surdimensionnée. Compte tenu des études réalisées dans le cadre de la révision du Plan général d'affectation et du résultat des séances de conciliation avec les opposants à cette zone réservée, la Municipalité a décidé, dès octobre 2018, de modifier la zone réservée selon une approche de périmètre ciblé. Dès lors, toutes les parcelles situées « hors périmètre compact » pour lesquelles un dézonage n'est pas pertinent compte tenu de leur localisation ou de leur dimension ont été retirées de la zone réservée.</p> <p>Le secteur de « Florimont », situé pour sa part à l'intérieur du « périmètre compact », n'est donc pas concerné par le redimensionnement de la zone à bâtir. Il ne peut dès lors être affecté à la zone réservée.</p>

Note préliminaire concernant la transcription des questions/réponses et/ou observations émises lors de la séance de conciliation du 19 octobre 2020.

Seuls sont retranscrits ci-dessous les échanges en lien avec les oppositions déposées lors de la mise à l'enquête publique complémentaire de la zone réservée communale.

Les propos relatifs à l'achat des terrains de la zone de plans spéciaux à légaliser « Florimont » ou à propos du projet de ferme pédagogique que M. Morand envisageait réaliser sur ce domaine ne sont pas retranscrits ci-dessous, ceux-ci ne concernant ni la définition de la zone réservée ciblée, ni la modification du périmètre de la zone réservée communale.

<u>Questions/réponses et/ou observations en lien avec la mise à l'enquête publique complémentaire de la zone réservée évoquées lors de la séance</u>	
M. Morand : Nous avons été étonnés car on nous avait dit que les parcelles de la zone de plans spéciaux à légaliser « Florimont » allaient rester en zone réservée et au final seuls mes terrains restent en zone réservée...	SBA : Effectivement notre souhait était de maintenir ce secteur en zone réservée pour négocier avec le canton la possibilité de dézoner des terrains dans le périmètre compact pour compenser la situation hors périmètre compact. Le canton a refusé ce principe, raison pour laquelle il n'y avait plus lieu de maintenir ce secteur dans la zone réservée communale.
Me Favre : Ne serait-il pas possible de mettre ces terrains hors périmètre compact ?	SBA : Non, on ne peut pas modifier le périmètre compact. Le périmètre compact du PALM ne pourra être confirmé ou modifié que lors de l'établissement du projet d'agglomération de 5 ^e génération qui devrait être déposé auprès de la confédération en 2025.
La commune envisage-t-elle des dézonages dans le périmètre compact ?	MMI : Non, car les dézonages dans le périmètre compact ne changeraient rien au surdimensionnement de la zone à bâtir hors périmètre compact. Le secteur de Florimont était la seule proposition que nous avons faite au canton.
<i>A propos de la volonté de la commune, suite à la démarche participative du PDCOM de garder une partie de ces terrains en zone verte : Est-il prévu de maintenir une partie de la parcelle 389 en zone agricole ?</i>	Oui, c'est envisageable. Ou en zone de verdure.
Me Favre : La zone réservée aurait dû permettre une véritable réflexion sur l'avenir de ce secteur.	BKR : Être inscrit en zone réservée ou non ne change rien à la réflexion. Dans son projet d'aménagement, M. Orlati (nouveau propriétaire des parcelles 385, 389, 390 et 1982) a évoqué le projet de ferme pédagogique. La commune conserve la maîtrise de l'affectation de ce secteur puisque c'est la Municipalité qui élabore les plans d'affectations de la commune, ceux-ci étant ensuite approuvés par le Conseil communal.

Votre levier est donc de fixer des règles de constructions.

M. Morand :
Je ne comprends pas pourquoi ce secteur a été retiré du PALM.

MMI :
Oui, un plan d'affectation devra gérer cela.

BKR :
Ce secteur a toujours été compris dans le périmètre compact du PALM.

SBA :
Malheureusement, il n'était plus envisageable de compenser le déficit du redimensionnement de la zone à bâtir hors périmètre compact par un dézonage à l'intérieur du périmètre compact. Mais, pour rappel, ce secteur n'a jamais fait l'objet d'un projet concret annoncé à la commune et au canton. Il ne fait donc pas partie des projets ayant un « ticket d'entrée » pour les 15 ans à venir, soit à l'horizon 2036. Si tous les projets annoncés au canton se concrétisent ce secteur ne pourra se développer qu'après 2036.

BKR :
Rappelle le contenu du PV de la séance de conciliation du 10 décembre 2018 :
« Sachant qu'il n'y a pas eu de projet à ce jour, cela dépendra de la volonté des héritiers. La volonté municipale est en effet d'opérer un dézonage partiel sur cette parcelle. La Municipalité espère que des dézonages à l'intérieur du périmètre compact pourront être pris en compte dans la gestion du redimensionnement de la zone à bâtir exigée par la LAT. Mais cela n'est pas encore clairement défini à ce jour. »

Les objectifs, tels qu'inscrit dans le prochain PDCOM, permettront d'affecter une partie de ce secteur en zone verte. Cette position n'est à ce jour pas remise en question.

SBA :
Nous envisageons en effet de mettre une partie du secteur en zone de verdure, cette envie a toujours été présente.
Par rapport aux terrains de M. Morand, avez-vous un commentaire en lien avec la zone réservée ?

BKR :
Seules les parcelles libres de constructions sont concernées (parcelle 1239, 2797 et 2798). Les critères sont définis dans le 47 OAT, ils ont été approuvés par le canton lors de l'examen préalable.

<p>M. Morand : Je ne comprends pas pourquoi je suis pratiquement le seul à rester en zone réservée...</p> <p>Me Favre : Nous en prenons bonne note et décidons de maintenir les deux oppositions.</p> <p><i>La séance est levée à 16h40.</i></p>	
--	--

4. Conclusion :

Suite à la séance de conciliation, le PV de la séance ainsi que les réponses apportées aux oppositions seront adressés aux personnes présentes. Un délai leur sera bien évidemment accordé pour leur permettre de faire part à la Municipalité de leurs déterminations concernant ce procès-verbal et celles relatives à leur opposition.

Epalinges, le 6 mai 2021

Annexe : - liste de présence



Zone réservée communale

Enquête publique complémentaire du 11.03.2020 au 09.04.2020

Liste de présence – Séance de conciliation du 19 octobre 2020

Nom	Prénom	Adresse	Signature
(Me) Favre	Adrienne	Etude Pépinet Avocats Pl. Pépinet 4, 1002 Lausanne	
Morand	Guillaume	Chemin de Florimont 15	

Adrienne FAVRE

Avocate, MLaw

secrétariat +41 (0)21 319 90 95
fax +41 (0)21 319 90 80
e-mail favre@avo pep.ch

Recommandé

MUNICIPALITE DE LA COMMUNE
D'EPALINGES
Route de la Croix Blanche 25
1066 Epalinges

Lausanne, le 8 avril 2020

Concerne : plan d'affection et règlement de la zone réservée communal, enquête complémentaire

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Agissant dans le délai d'enquête, pour le compte de M. Guillaume Morand, domicilié à Epalinges et propriétaire des parcelles 392, 393, 891, 921, 1239, 2797 et 2798, je forme **opposition** au plan et règlement mentionné sous rubrique pour les motifs suivants :

1. Tout d'abord et à titre liminaire, mon mandant regrette le timing choisit par la Municipalité, en pleine crise sanitaire, pour mettre à l'enquête un objet d'importance pour l'aménagement du territoire communal. Monsieur Morand s'étonne de ce choix dont on pourrait craindre qu'il prive les citoyens de la possibilité de se faire entendre.
2. En vertu de l'art. 46 al. 1 LATC, les communes peuvent établir des zones réservées selon l'article 27 LAT. Ces zones interdisent ou limitent la constructibilité de terrains pendant une période maximale de cinq ans, pouvant être prolongée de trois ans au maximum.
3. Aux termes de l'art. 47 OAT, l'autorité qui établit les plans fournit à l'autorité cantonale chargée d'approuver ces pans conformément à l'art. 26 al. 1 LAT, un

rapport démontrant leur conformité aux buts et aux principes de l'aménagement du territoire.

4. Ces principes figurent aux articles 1 et 3 LAT.
5. La LAT révisée préconise de protéger les bases naturelles de la vie, telles que le sol, l'air, l'eau, la forêt et le paysage (art. 1 al. 2 let. a), d'orienter un développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti (art. 1 al. 2 let. a bis LAT), la création d'un milieu bâti compact (art. 1 al. 2 let. b LAT) et une densification des surfaces de l'habitat (art. 3 al. 3 let. a bis LAT). La LAT préconise, en outre, de conserver les sites naturels (art. 3 al. 2 LAT).
6. Il ressort du rapport 47 OAT du 18 mai 2018 concernant la zone réservée communale, mise à l'enquête du 9 juin au 8 juillet 2018, que la Commune d'Epalinges possède d'importantes réserves à bâtir pour l'habitation. A ce titre, elle expose avoir fait face ces dernières années à de nombreuses demandes de permis de construire pour des projets d'habitation. Consciente du surdimensionnement des réserves à bâtir hors du périmètre compact d'agglomération, la Municipalité de la Commune d'Epalinges explique avoir décidé d'entreprendre les démarches conduisant à la révision de son PGA. Après un premier examen des effets prévisibles sur les zones à bâtir pour l'habitation hors du périmètre compact d'agglomération, la Municipalité a fait inscrire une zone réservée communale sur les zones à bâtir pour l'habitation dans les secteurs concernées (Rapport 47 OAT du 18 mai 2018). La Municipalité a décidé d'intégrer à la zone réservée communale le périmètre du plan spécial à légaliser « 22 A Florimont » (situé au lieu-dit En Guebey sur la parcelle RF no 389 et celles environnantes), bien que ce périmètre soit situé dans le périmètre compact de l'agglomération ; Ce secteur n'ayant pas fait l'objet de planification à ce jour et ayant été identifié comme important du point de vue paysager dans le cadre de la révision du PDCom en cours d'étude (Rapport 47 OAT du 18 mai 2018, p. 6).
7. A la lecture du rapport 47 OAT du 18 mai 2018, on s'étonne que la Commune qui considérait – à juste titre - que la parcelle no 389 devait être colloquée en zone réservée, soit revenue sur ses intentions en projetant maintenant de l'exclure de cette zone. L'opposant observe que la Commune ne fournit aucune explication sur

ce retournement de situation. Il s'interroge ainsi sur les raisons de ce revirement et se demande légitimement, si cette situation est à mettre en lien avec la récente acquisition de cette parcelle par un promoteur immobilier. A moins que ce changement d'optique soit à mettre en lien avec le rejet en votation populaire du plan de quartier Le Colsalet, ce qui démontrerait une absence de réflexion suffisante dans l'aménagement du territoire communal.

8. Quoiqu'il en soit les règles d'aménagement du territoire commandent que cette parcelle demeure en zone réservée.
9. La parcelle 389 est d'une surface 32'926 m². Elle abrite une vieille ferme, des champs, prés et pâturages de 30'322 m² ainsi qu'une forêt de 1'622 m². Cette parcelle d'une dimension importante doit jouer un rôle essentiel dans le redimensionnement de la zone à bâtir de la Commune d'Epalinges. Poumon vert préservé, elle doit faire l'objet d'une attention particulière des autorités, cette attention particulière et la réflexion qu'elle exige, nécessite son intégration à la zone réservée. Les autorités communales, parfaitement au fait du surdimensionnement de la zone à bâtir, doivent absolument protéger cette zone verte, primordiale d'un point de vue écologique. .
10. A cela s'ajoute que la parcelle no 389 bien qu'intégrée dans le périmètre compact d'agglomération, ne remplit pas les critères des zones appartenant à ce périmètre. Elle se trouve, en effet, à plus de 10 minutes à pied du cœur commercial de la ville ou d'un arrêt de transports publics urbains offrant au moins un accès par heure à un centre cantonal (Arrêt de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du 28 février 2020, affaire AC.2019.0074, let. P.). Il s'agirait donc d'une hérésie – contraire aux règles d'aménagement du territoire - de permettre une densification de l'habitat à cette endroit actuellement presque libre de construction.
11. De plus, ne pas inclure la parcelle no 389 à la zone réservée s'inscrit en contradiction avec la stratégie de redimensionnement de la zone à bâtir décrite par la Commune dans son propre rapport d'aménagement 47 OAT du 20 février 2020. La commune préconise, en effet, sur demande du SDT d'analyser toutes les surfaces libres en zone à bâtir d'au moins 2500 m² et qu'elles soient évaluées en vue d'un éventuel déclassement en zone agricole (Rapport 47 OAT du 20 février

2020, 10). Or, il s'avère que la parcelle no 389 est d'une dimension bien supérieure à 2'500 m² et doit donc demeurer en zone réservée pour bénéficier ensuite d'un examen attentif quant à sa constructibilité.

12. Finalement, mon mandant avec la collaboration du propriétaire de la parcelle a le projet de préserver la ferme se situant sur la parcelle et d'en faire une ferme didactique pour les élèves des écoles avoisinantes afin de sensibiliser les jeunes à la nature, aux plantes, à la diversité et d'y ériger un jardin botanique notamment. Ce projet d'intérêt public risque d'être compromis si la parcelle devait demeurer en zone constructible dans un but de densification.
13. Il résulte de ce qui précède qu'en écartant la parcelle de la zone réservée la Commune d'Epalinges a agi de manière contraire à sa propre stratégie de redimensionnement de la zone constructible mais également de manière contraire au but et à l'esprit de la zone réservée.

Fondé sur ce qui précède, j'ai l'honneur de requérir que la parcelle no 389 de la Commune d'Epalinges soit colloquée en zone réservée tel que prévu dans le plan d'affectation et le règlement de la zone réservée communale mis à l'enquête entre juin et juillet 2018.

Veillez agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux, l'expression de mes sentiments distingués.



Adrienne Favre, av.

Annexe(s) : Procuration

Adrienne FAVRE

Avocate, MLaw

secrétariat +41 (0)21 319 90 95
fax +41 (0)21 319 90 80
e-mail favre@avo pep.ch

Recommandé

MUNICIPALITE DE LA COMMUNE

D'EPALINGES

Route de la Croix Blanche 25

1066 Epalinges

Lausanne, le 8 avril 2020

Concerne : Plan d'affection et règlement de la zone réservée communal, enquête complémentaire

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Agissant dans le délai d'enquête, pour le compte de l'Association Mont Fleuri regroupant plusieurs citoyens de la Commune d'Epalinges et dont le but est notamment la protection du terrain de la parcelle no 389 ainsi que le développement harmonieux de la Commune d'Epalinges, je forme opposition au plan et règlement mentionné sous rubrique pour les motifs suivants :

- a) Tout d'abord et à titre liminaire, l'Association regrette le timing choisit par la Municipalité, en pleine crise sanitaire, pour mettre à l'enquête un objet d'importance pour l'aménagement du territoire communal. On s'étonne de ce choix qui pourrait priver certains citoyens de la possibilité de se faire entendre par manque d'information.
- b) La LAT révisée préconise de protéger les bases naturelles de la vie, telles que le sol, l'air, l'eau, la forêt et le paysage (art. 1 al. 2 let. a), d'orienter un développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti (art. 1 al. 2 let. a bis LAT), la création d'un milieu bâti compact (art. 1 al. 2 let. b LAT) et une

densification des surfaces de l'habitat (art. 3 al. 3 let. a bis LAT). La LAT préconise, en outre, de conserver les sites naturels (art. 3 al. 2 LAT).

- c) Il ressort du rapport 47 OAT du 18 mai 2018 concernant la zone réservée communale, mise à l'enquête du 9 juin au 8 juillet 2018, que la Commune d'Epalinges possède d'importantes réserves à bâtir pour l'habitation. A ce titre, elle expose avoir fait face ces dernières années à de nombreuses demandes de permis de construire pour des projets d'habitation. Consciente du surdimensionnement des réserves à bâtir hors du périmètre compact d'agglomération, la Municipalité de la Commune d'Epalinges explique avoir décidé d'entreprendre les démarches conduisant à la révision de son PGA. Après un premier examen des effets prévisibles sur les zones à bâtir pour l'habitation hors du périmètre compact d'agglomération, la Municipalité a fait inscrire une zone réservée communale sur les zones à bâtir pour l'habitation dans les secteurs concernées (Rapport 47 OAT du 18 mai 2018). La Municipalité a décidé d'intégrer à la zone réservée communale le périmètre du plan spécial à légaliser « 22 A Florimont » (situé au lieu-dit En Guebey sur la parcelle RF no 389 et celles environnantes), bien que ce périmètre soit situé dans le périmètre compact de l'agglomération ; Ce secteur n'ayant pas fait l'objet de planification à ce jour et ayant été identifié comme important du point de vue paysager dans le cadre de la révision du PDCOM en cours d'étude (Rapport 47 OAT du 18 mai 2018, p. 6).
- d) A la lecture du rapport 47 OAT du 18 mai 2018, l'Association regrette que la Commune qui considérait – à juste titre - que la parcelle no 389 devait être colloquée en zone réservée, soit revenue sur ses intentions en projetant maintenant de l'exclure de cette zone. L'opposante observe que la Commune ne fournit aucune explication sur ce retournement de situation. Elle s'interroge ainsi sur les raisons de ce revirement de situation et se demande légitimement, si cette situation est à mettre en lien avec la récente acquisition de cette parcelle par un promoteur immobilier. A moins que ce changement d'optique ne soit à mettre en lien avec le rejet en votation populaire du plan de quartier Le Colsalet, ce qui démontrerait une absence de réflexion suffisante dans l'aménagement du territoire communal.

- e) Quoiqu'il en soit les règles d'aménagement du territoire commandent que cette parcelle demeure en zone réservée.
- f) La parcelle 389 est d'une surface 32'926 m². Elle abrite une vieille ferme, des champs, prés et pâturages de 30'322 m² ainsi qu'une forêt de 1'622 m². Cette parcelle d'une dimension importante doit jouer un rôle essentiel dans le redimensionnement de la zone à bâtir de la Commune d'Epalinges. Poumon vert préservé, elle doit faire l'objet d'une attention particulière des autorités, cette attention particulière et la réflexion qu'elle exige, nécessite son intégration à la zone réservée. Les autorités communales, parfaitement au fait du surdimensionnement de la zone à bâtir, doivent absolument protéger cette zone verte, primordiale d'un point de vue écologique. .
- g) A cela s'ajoute que la parcelle no 389 bien qu'intégrée dans le périmètre compact d'agglomération, ne remplit pas les critères des zones appartenant à ce périmètre. Elle se trouve, en effet, à plus de 10 minutes à pied du cœur commercial de la ville ou d'un arrêt de transports publics urbains offrant au moins un accès par heure à un centre cantonal (Arrêt de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du 28 février 2020, affaire AC.2019.0074, let. P.). Il s'agirait donc d'une hérésie – contraire aux règles d'aménagement du territoire - de permettre une densification de l'habitat à cette endroit actuellement presque libre de construction.
- h) De plus, ne pas inclure la parcelle no 389 à la zone réservée s'inscrit en contradiction avec la stratégie de redimensionnement de la zone à bâtir décrite par la Commune dans son propre rapport d'aménagement 47 OAT du 20 février 2020. La commune préconise, en effet, sur demande du SDT d'analyser toutes les surfaces libres en zone à bâtir, d'au moins 2500 m² et qu'elles soient évaluées en vue d'un éventuel déclassement en zone agricole (Rapport 47 OAT du 20 février 2020, 10). Or, il s'avère que la parcelle no 389 est d'une dimension bien supérieure à 2'500 m² et doit donc demeurer en zone réservée pour bénéficier ensuite d'un examen attentif quant à sa constructibilité.

- i) Finalement, l'Association Mont Fleuri connaît le projet rendu public par Monsieur Guillaume Morand qui consisterait à préserver la ferme se situant sur la parcelle et d'en faire une ferme didactique pour les élèves des écoles avoisinantes afin de sensibiliser les jeunes à la nature, aux plantes, à la diversité et d'y ériger un jardin botanique et des ruches notamment. L'Association soutient une exploitation mesurée de cette parcelle et sa préservation, elle pense qu'il en va de l'intérêt public.
- j) Il résulte de ce qui précède, qu'en écartant la parcelle de la zone réservée, la Commune d'Epalinges a agi de manière contraire à sa propre stratégie de redimensionnement de la zone constructible mais également de manière contraire au but et à l'esprit de la zone réservée.

Fondé sur ce qui précède, j'ai l'honneur de requérir que la parcelle no 389 de la Commune d'Epalinges soit colloquée en zone réservée tel que prévu dans le plan d'affectation et le règlement de la zone réservée communale mis à l'enquête entre juin et juillet 2018.

Veillez agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux, l'expression de mes sentiments distingués.


Adrienne Favre, av.

Annexe(s) : Procuration



COMMUNE D'EPALINGES

Zone réservée communale

soumise à l'enquête publique complémentaire du 11 mars au 9 avril

Procès-verbal de la séance de conciliation

du 20 octobre 2020 à 14h00

*modification du 26 février 2021

Liste des personnes présentes

Représentants de la commune :

M. Maurice Mischler, Syndic	MMI
M. Bernard Krattinger, Conseiller municipal en charge de l'urbanisme	BKR
M. Frédéric Benitez, géographe-urbaniste, Service de l'urbanisme	FBE
Maître Amédée Kasser, avocat	AKA

Opposant(s) :

Selon liste de présence annexée

1. Introduction

Bienvenue de M. Maurice Mischler.

Présentation succincte des représentants de la Municipalité, du Service de l'urbanisme et de Maître Kasser.

2. Rappel des faits.

M. Krattinger rappelle que cette séance de conciliation fait suite à la mise à l'enquête publique complémentaire de la zone réservée communale du 11 mars au 9 avril 2020¹.

Dans un premier temps, la Municipalité avait opté pour une zone réservée dite « globale » car l'avancée des études en lien avec le redimensionnement de la zone à bâtir ne permettait pas encore de définir des périmètres plus ciblés pour les futurs dézonages. La modification de la zone réservée communale a permis de retirer du plan les « petites » parcelles qui n'ont que très peu de potentiel de développement. Au contraire, les grandes parcelles sont plus intéressantes pour le redimensionnement de la zone à bâtir. Cette démarche s'appuie sur la vision communale qui est un outil de travail entre la commune et le canton pour cerner les possibilités d'appliquer la LAT, le PDCn et la LATC. La commune doit en effet respecter les directives de la LAT votée en 2014 qui impose un redimensionnement de la zone à bâtir hors des centres pour les secteurs surdimensionnés, en l'occurrence hors périmètre compact du PALM pour la commune d'Epalinges.

La zone réservée s'applique déjà depuis le 11 mars pour les parcelles maintenues dans le plan. Le PGA de 2005 et son règlement s'appliquent pour les autres parcelles.

¹ L'art 40. de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) du 01.09.2018 mentionne :

¹ Au terme de l'enquête publique, la municipalité ou une délégation de celle-ci invite les opposants à une séance de conciliation

3. Déterminations des autorités communales à propos de l'opposition en lien avec l'adoption de la zone réservée communale.

Oppositions de Me Pfeiffer agissant au nom de Béatrix & consorts	
Motif d'opposition (résumé)	Réponses
Les arguments développés dans l'opposition du 5 juillet 2018 sont entièrement repris et censés allégués ici en leur entier.	Voir ci-dessous en italique les motifs d'oppositions et les réponses déjà transmises.
<p>1. Inégalité de traitement : <i>La parcelle 794 (PQ « La Possession/Bois-de-Ban ») n'est pas concernée par la zone réservée communale, alors que celle-ci se prêterait bien à un retour en zone agricole. Il s'agit d'une violation de l'égalité de traitement.</i></p>	<p><i>Cette parcelle fait l'objet d'un plan de quartier dont les démarches de légalisation ont débuté bien avant la nouvelle LAT entrée en vigueur le 1er mai 2014 (examen préalable en 2011). Cet élément est traité par la justice, il appartiendra à la CDAP de juger de la validité du « coup-parti ».</i></p>
<p>2. Une zone réservée inefficace : <i>Les mesures prises par la Municipalité sont inefficaces, en ne gelant pas uniformément tous les droits à bâtir hors centre, la commune d'Epalinges s'expose au risque de ne pas être en mesure de régler le problème de surdimensionnement de la zone à bâtir.</i></p> <p><i>En n'incluant pas la parcelle 794, il sera nécessaire de déclasser définitivement tous les droits à bâtir des parcelles frappées par la zone réservée, et encore, cela ne sera pas suffisant. Cela oblige l'ensemble des personnes touchées par la zone réservée à sacrifier définitivement ses droits à bâtir futurs pour favoriser l'intérêt d'un seul propriétaire.</i></p>	<p><i>C'est au canton que reviendra la responsabilité de valider les mesures prises pour réduire la zone à bâtir. En outre, les permis délivrés avant la date de référence (31.12.2015, date utilisée pour établir le bilan du dimensionnement de la zone à bâtir) péjorent en partie la capacité d'accueil jusqu'à l'horizon 2036 (mesures A11 du PDCn) puisque des habitants sont arrivés ou arriveront après la date de référence (inertie des procédures en cours).</i></p> <p><i>La Municipalité, compte tenu de l'avancée des études liées au redimensionnement de la zone à bâtir (révision du PGA) et pour défendre les intérêts des propriétaires concernés, a décidé de réduire la portée de la zone réservée. La commune envisage en effet de modifier la zone réservée lors d'une mise à l'enquête complémentaire. Le périmètre de la zone réservée serait donc réduit afin de supprimer les parcelles pour lesquelles un dézonage ne serait pas pertinent. On parle dès lors d'une zone réservée ciblée en lieu et place de la zone réservée mise à l'enquête en juin-juillet 2018.</i></p>
La modification du projet de zone réservée de « périmètre global » en « périmètre ciblé » n'est toujours pas en mesure d'atteindre l'objectif de réduction du surdimensionnement massif, et incompressible, dont souffre la commune d'Epalinges hors du périmètre compact d'agglomération.	La modification du périmètre de la zone réservée communale a été approuvée par le canton lors de l'examen préalable et elle correspond à la vision communale pour le redimensionnement de la zone à bâtir. Ces éléments seront toutefois traités dans le cadre de la révision du PGA.
La Municipalité persiste à exclure de la zone réservée la parcelle n°794, alors que cette parcelle répond manifestement aux critères appliqués à une zone réservée de type « périmètre ciblé ». En effet :	Les réponses ont déjà été apportées concernant le coup-parti du PQ « La Possession/Bois-de-Ban ». Nous rappelons ici que le Tribunal fédéral a validé cet argument et a rejeté le recours contre la décision

<ul style="list-style-type: none"> • Cette parcelle est située hors périmètre compact d'agglomération et est affectée en zone de plans directeurs ou plans spéciaux à légaliser • La parcelle n°794 comporte une surface libre d'au moins 2'500m² <p>Il s'ensuit que cette parcelle doit absolument être intégrée dans la zone réservée communale. Dans le cas contraire, la zone réservée enfreint la mesure A11 du PDCn et les directives émises par le SDT. D'une manière plus générale, elle aggrave de manière conséquente l'infraction aux règles impératives fixées dans la LAT, en particulier celles prescrites à l'article 15 LAT.</p>	<p>d'approbation de ce PQ par le Département du territoire et de l'environnement (DTE) dans son arrêt du 4 septembre 2020. Pour le surplus, voir les discussions lors de la séance de conciliation ci-dessous et l'historique de ce projet.</p>
<p>La construction de la parcelle n°794, située en périphérie de la commune et hors périmètre compact, ne favorisera pas la densification du milieu bâti, bien au contraire. D'autres parcelles, mieux situées demeurent en zone réservée (En Praz Bin et La Chamossenaz par exemple, ainsi que les parcelles 757, 741, 742, 749, 716, 2653, 751, 746, 745, 747 et 748 notamment). Ces parcelles porteront l'entier du poids d'un déclassement alors qu'elles sont plus centrées. La zone réservée avantage par conséquent indûment la propriétaire de la parcelle n°794.</p>	<p>Les parcelles mentionnées sont situées dans le secteur à développer par plans spéciaux « Les Oches », mais elles n'ont pas fait l'objet d'un projet concret, raison pour laquelle elle ne bénéficient pas du coup-parti contrairement à la parcelle 794. Les dézonages seront réglés dans le cadre de la révision du PGA.</p>

<p align="center">Questions/réponses et/ou observations lors de la séance <i>Le nom des opposants n'ayant pas été relevé, les interventions sont retranscrites anonymement</i></p>	
<p>Opposant :</p> <p>Quelles sont les parcelles sorties de la zone réservée ?</p> <p>Me Pfeiffer :</p> <p>Le principal problème de cette modification de la zone réservée est l'inégalité de traitement. Les plus grandes parcelles demeurent en zone réservée et portent le poids et le sacrifice du dézonage...à l'exception de la parcelle concernée par le PQ « La Possession/Bois-de-Ban ». La Municipalité s'est battue pour défendre ce PQ. Aujourd'hui cette parcelle est constructible suite à la décision du Tribunal fédéral. La commune peut accueillir 295 habitants hors périmètre compact jusqu'en 2036. Le PQ « Les Orchez » déjà construits équivaut à environ 203 habitants et le PQ</p>	<p>BKR :</p> <p>Il s'agit des parcelles en blanc situées hors périmètre compact du PALM sur le plan mise à l'enquête publique complémentaire. (Remarque hors séance : certaines parcelles sont en zone réservée cantonale : voir www.geo.vd.ch)</p> <p>BKR :</p> <p>Aujourd'hui la problématique concernant le redimensionnement de la zone à bâtir s'inscrit dans le cadre de la révision du PGA. C'est dans ce cadre qu'il s'agira de vérifier si la mesure A11 du Plan directeur cantonal (PDCn) pourra être respectée. Si le propriétaire de la parcelle concernée par le PQ « La Possession/Bois-de-Ban » dépose une demande de permis de construire, peut-être que le canton dira de mettre le projet en stand-by.</p>

<p>« La Possession/Bois-de-Ban » pourra aussi accueillir environ 200 habitants. Nous ne sommes pas d'accord avec ce constat. Comment la zone réservée permettra de contenir le surdimensionnement ?</p> <p>Opposant : J'ai un terrain qui permettrait de construire une deuxième maison, mais vous m'empêchez de construire... il s'agit de spoliation.</p> <p>Me Pfeiffer : Cette personne fait justement partie des gens sacrifiés à cause de la volonté de la Municipalité de développer à tout prix le PQ « La Possession/Bois-de-Ban ».</p> <p>Me Pfeiffer : Certaines communes appliquent une vision plus égalitaire. Sur Epalinges certains propriétaires vont être expropriés.</p> <p>Opposant : Cela n'a pas de sens de mettre des grands</p>	<p>La zone réservée n'a une portée que provisoire. Certes, elle bloque les possibilités de construire un certain temps (5 ans, prolongeable 3 ans). Mais c'est la révision du PGA qui définira l'avenir des parcelles.</p> <p>AKA : La Municipalité est soucieuse d'appliquer le principe de la bonne foi. Le propriétaire a dépensé des sommes importantes depuis des années pour développer son projet. Les propriétaires ont été informés de la mise en place d'une zone réservée communale via la FAO et ils pouvaient s'annoncer à la commune. La démarche a donc permis de traiter tout le monde pareillement.</p> <p>Il est clair que certaines parcelles seront dézonées, mais toutes ne le seront pas.</p> <p>MMI : Je pense qu'il est important de retracer l'historique de la commune. En 1957, la totalité de la commune était constructible. Ensuite le canton avait obligé la commune à conserver des zones agricoles (Le Bornalet). La LAT est venue par après afin d'éviter le mitage du territoire. On a aussi inventé le périmètre compact. Entre temps, certains propriétaires sont venus avec leur projet, comme par exemple pour la Possession/Bois-de-Ban qui est arrivé en 2011 avant la nouvelle LAT de 2014. Ils étaient donc conformes du point de vue de la loi lorsqu'ils ont démarré leur projet. Le PQ a ensuite été approuvé par le Conseil communal et par le canton, la sécurité du droit qui doit donc s'appliquer. Certains propriétaires n'avaient pas de projets. Cette absence de projet ne peut pas être considérée comme des « coup-parti ». Nous comprenons la position de certains propriétaires qui voulaient construire, mais il faut penser que Lausanne s'agrandit et que la situation pourrait changer dans 15 ans. Pour l'instant on ne peut rien faire, la Municipalité arrive en dernier dans ce processus et nous devons appliquer la décision du peuple.</p> <p>BKR : Au contraire, la zone réservée est justement</p>
--	--

<p>terrains dans la zone réservée.</p> <p>Opposant : La Municipalité est censée défendre ses habitants...</p> <p>Opposante : L'esprit de la loi est correct, il faut éviter le mitage du territoire. Toutefois, personne n'a été informé qu'il fallait déposer des projets.</p> <p>Quelle est la grosse tâche blanche sur le plan ?</p> <p>Le périmètre compact a été défini de manière aléatoire...</p> <p>C'est absurde de bloquer des secteurs où il y a déjà plein de parcelles bâties.</p> <p>Me Pfeiffer : Cela donne effectivement du mitage à l'envers, c'est la remarque qui a été faite au canton dans le cadre de son Plan directeur cantonal. Les opposants demandent à ce que la Municipalité soit plus sévère. A part le principe de la bonne foi il y a aussi le principe de l'égalité de traitement, pour nous elle n'est pas respectée. En dessous du PQ « La Possession/Bois-de-Ban » il y a le secteur des Oches voué à un dézonage alors que la parcelle de la Possession/Bois-de-Ban est la seule parcelle encore cultivée.</p> <p>Opposant : Me Pfeiffer nous dit qu'il reste environ 90 habitants jusqu'à 2036, le PQ « Possession/Bois-de-Ban » va apporter 200 habitants, avons-nous vraiment besoin de ces constructions massives ?</p> <p>Opposant : On ne nous a pas annoncé la modification de la zone réservée.</p> <p>Me Pfeiffer : C'est Mme Béatrix qui a géré la diffusion des</p>	<p>destinée à préserver les possibilités de réduire la zone à bâtir hors du périmètre compact du PALM.</p> <p>MMI : La loi à ses défauts, nous le reconnaissons, mais nous n'avons pas le choix. Certains projets avaient même été acceptés par la commune, car les propriétaires avaient déjà engagé des frais conséquents. C'est toutefois le canton qui s'est opposé et a mis ces terrains en zone réservée cantonale.</p> <p>Nous n'avons pas le choix d'appliquer la loi.</p> <p>BKR : L'information n'a pas été faite individuellement, elle a été faite via la FAO.</p> <p>Il s'agit de la zone agricole du Bornalet.</p> <p>Le périmètre compact a été défini dans le cadre du PALM et a été validé par le canton.</p> <p>Nous sommes d'accord, il s'agit un peu de mitage à l'envers.</p> <p>BKR : Ce n'est pas aux opposants de définir là où se fera le dézonage. Le PQ « La Possession/Bois-de-Ban » a débuté en 2011, s'il n'y avait pas eu d'opposition il serait déjà validé aujourd'hui. Le tribunal cantonal et le tribunal fédéral ont d'ailleurs déjà dit que ce n'est pas aux opposants de décréter comment doit être appliquée la loi, c'est de compétence communale et cantonale.</p> <p>Le PQ « La Possession/Bois-de-Ban » a un IUS de 0.48, il s'agit de faible densité.</p> <p>La Municipalité a informé personnellement Me Pfeiffer de l'enquête publique complémentaire par courrier en date du 6 mars 2020. De plus, l'avis d'enquête publique complémentaire a été publié dans la Feuille des avis officiels, dans le</p>
--	---

<p>informations.</p> <p>Opposante : Les propriétaires paient les erreurs du passé de la Municipalité.</p> <p>Comment a été défini le périmètre compact ?</p> <p>Opposant : Quelles sont les démarches à venir pour le PQ « La Possession/Bois-de-Ban »</p> <p>.</p> <p>Opposant : Par rapport à la nouvelle zone réservée, ceux qui ont été enlevé, est-ce une incitation à construire ?</p>	<p>journal « 24 heures », sur le site internet de la commune et a été affichée au pilier public.</p> <p>La Municipalité a hérité d'une situation (un PGA rendant pratiquement toute la commune constructible). De plus, il y a une gestion différenciée entre les zones villas et les zones de plans spéciaux à légaliser.</p> <p>Il est basé sur des critères de densification, c'est-à-dire en identifiant les secteurs les plus aptes à être densifié. La première version du périmètre compact était même étendue jusqu'au village dans le projet du canton. Nous avons estimé que ce n'était pas justifié que ce périmètre aille jusqu'au village.</p> <p>Le propriétaire doit déposer une demande de permis de construire.</p> <p>MMI : Nous allons rencontrer le propriétaire prochainement, ils doivent nous soumettre un projet. Celui-ci devra respecter les règles du plan de quartier.</p> <p>BKR : Ces parcelles retrouvent les mêmes droits, c'est-à-dire ceux du PGA de 2005 et de son règlement.</p> <p>MMI : Il faut rester prudent, le canton ou la confédération pourraient nous dire que nous n'avons pas fait assez d'effort pour dézoner.</p> <p>BKR : La commune pourra aussi éventuellement s'opposer à une décision cantonale.</p> <p>MMI : Beaucoup d'étapes nous attendent encore, nous espérons que notre effort sera suffisant. Dans tous les cas, il sera très difficile pour la commune de redimensionner sa zone à bâtir tel que prescrit par la loi, à moins que l'on puisse détruire des maisons !</p> <p><i>La séance est levée à 14h55.</i></p>
--	--

4. Conclusion :

Suite à la séance de conciliation, le PV de la séance ainsi que les réponses apportées aux oppositions seront adressés aux personnes présentes. Un délai leur sera bien évidemment accordé pour leur permettre de faire part à la Municipalité de leurs déterminations concernant ce procès-verbal et celles relatives à leur opposition.

Epalinges, le 26.02.2021/ FBE

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Bautz", with a horizontal line through the middle of the first few letters.

Annexe : - liste de présence

Laurent Pfeiffer
Docteur en droit
Avocat au Barreau

Tél +41 21 312 69 22
Fax +41 21 312 69 21
laurent.pfeiffer@rsbplegal.ch

RECOMMANDE

Administration communale
d'Epalinges
Monsieur le Syndic, Maurice
MISCHLER
Route de la Croix-Blanche 25
1066 Epalinges

Lausanne, le 7 avril 2020

Zone réservée communale, avis d'enquête publique complémentaire du 11 mars au 9 avril 2020

Monsieur le Syndic,
Madame la Secrétaire Municipale,

Vous me savez le conseil des opposants Bétrix et consorts à la zone réservée communale. Les procurations attestant de mes pouvoirs sont déjà en votre possession.

Par la présente, mes mandants persistent dans leur opposition à la zone réservée communale et **forment opposition** à la modification du plan et du règlement de la zone réservée communale mise à l'enquête complémentaire du 11 mars au 9 avril 2020.

Les arguments développés dans leur opposition du 5 juillet 2018 sont entièrement repris et censés allégués ici en leur entier. La modification du projet de zone réservée de « *périmètre global* » en « *périmètre ciblé* » n'étant toujours pas en mesure d'atteindre l'objectif de réduction du surdimensionnement massif, et incompressible, dont souffre la Commune d'Epalinges hors du périmètre compact d'agglomération.

En particulier, la Municipalité persiste à exclure de la zone réservée la parcelle n° 794, alors que cette parcelle répond manifestement aux critères appliqués à une zone réservée de type « *périmètre ciblé* ». En effet :

- Cette parcelle est située hors périmètre compact d'agglomération et est affectée en zone de plans directeurs ou plans spéciaux à légaliser ;
- La parcelle n° 794 comporte une surface libre d'au moins 2'500 m².

RSBP legal
Avenue d'Ouchy 14
Case postale 1290
1001 Lausanne | Suisse

www.rsbplegal.ch

Philippe Reymond
Docteur en droit
Avocat au Barreau
LL.M. en droit européen
LL.M. Harvard
Ancien juge fédéral suppléant

Nicolas Saviaux
Docteur en droit
Avocat au Barreau

Sophie Beroud
Avocate au Barreau

Pierre-Yves Baumann
Docteur en droit
Avocat au Barreau

Malek Buffat Reymond
Docteur en droit
Avocate au Barreau
LL.M. en droit européen

Priscille Ramoni
Avocate au Barreau

Laurent Butticaz
Docteur en droit
Avocat au Barreau

Laurent Pfeiffer
Docteur en droit
Avocat au Barreau

Marlène Bérard
Avocate au Barreau
LLM in Business Law

Il s'ensuit que cette parcelle doit absolument être intégrée dans la zone réservée communale. Dans le cas contraire, la zone réservée enfreint la mesure A11 du PDCn et les directives émises par le SDT. D'une manière plus générale, elle aggrave de manière conséquente l'infraction aux règles impératives fixées dans la LAT, en particulier celles prescrites à l'article 15 LAT.

Cela est d'autant plus vrai que la construction de la parcelle n° 794, située en périphérie de la commune et hors du périmètre compact, ne favorisera pas la densification du milieu bâti, bien au contraire. D'autres parcelles, mieux situées demeurent en zone réservée (*En Praz Bin* et *La Chamossenaz*, par exemple, ainsi que les parcelles 757, 741, 742, 749, 716, 2653, 751, 746, 745, 747 et 748 notamment). Ces parcelles porteront l'entier du poids d'un déclassement alors qu'elles sont plus centrées. La zone réservée avantage par conséquent indûment la propriétaire de la parcelle n° 794.

Me Amedé Kasser reçoit copie de la présente, pour son information.

Recevez, Monsieur le Syndic, Madame la Secrétaire Municipale, l'expression de ma considération distinguée.


Laurent Pfeiffer, av.

Laurent Pfeiffer
Docteur en droit
Avocat au Barreau

Tél +41 21 312 69 22
Fax +41 21 312 69 21
laurent.pfeiffer@rsbplegal.ch

Par courrier A
Municipalité de la Commune
d'Epalinges
Service de l'urbanisme
A l'att. de M. Bernard Krattinger
Route de la Croix-Blanche 25
Case postale 187
1066 Epalinges

Lausanne, le 29 janvier 2021/cga

Ralph Thoma – parcelle 1054, 1088, 1097, 2747, 2748 et 2749
Zone réservée communale – séance de conciliation

Monsieur le Syndic, Madame la Secrétaire municipale,

Continuant d'agir en qualité de conseil de M. Ralph Thoma, dans le délai imparti, je vous informe que mon client n'a pas de remarques à formuler au sujet du procès-verbal de la séance de conciliation du 20 octobre 2020.

Il regrette toutefois que la Municipalité anticipe d'ores et déjà sur le déclassement de parcelles de mon client, affectées en zone à bâtir et directement constructibles depuis fort longtemps, afin de permettre à Sodepal SA de développer le quartier de la Possession Bois de Ban en priorité.

Me Amédée Kasser reçoit copie de la présente pour son information.

Veuillez croire, Monsieur le Syndic, Madame la Secrétaire municipale, à l'assurance de mes sentiments distingués.


Laurent Pfeiffer, av.

RSBP legal
Avenue d'Ouchy 14
Case postale 1290
1001 Lausanne | Suisse

Philippe Reymond
Docteur en droit
Avocat au Barreau
LL.M. en droit européen
LL.M. Harvard
Ancien juge fédéral suppléant

Nicolas Saviaux
Docteur en droit
Avocat au Barreau

Pierre-Yves Baumann
Docteur en droit
Avocat au Barreau

Malek Buffat Reymond
Docteur en droit
Avocate au Barreau
LL.M. en droit européen

Sophie Beroud
Avocate au Barreau

Laurent Buttica
Docteur en droit
Avocat au Barreau

Laurent Pfeiffer
Docteur en droit
Avocat au Barreau

Marlène Bérard
Avocate au Barreau
LLM in Business Law

Priscille Ramoni
Avocate au Barreau

Moritz Stuker
Avocat au Barreau

Jessica Renevey
Avocate au Barreau



COMMUNE D'EPALINGES

Zone réservée communale

soumise à l'enquête publique complémentaire du 11 mars au 9 avril

Procès-verbal de la séance de conciliation

du 20 octobre 2020 à 15h00

Liste des personnes présentes

Représentants de la commune :

M. Maurice Mischler, Syndic	MMI
M. Bernard Krattinger, Conseiller municipal en charge de l'urbanisme	BKR
M. Frédéric Benitez, géographe-urbaniste, Service de l'urbanisme	FBE
Maître Amédée Kasser, avocat	AKA

Opposant(s) :

Me Laurent Pfeiffer, avocat mandaté par M. Ralph Thoma

1. Introduction

Cette séance fait suite à la séance de conciliation relative à l'opposition déposée par Maître Pfeiffer au nom de « Bétrix & consorts ».

Les éléments en lien avec l'historique du dossier ne sont donc pas rappelés ici.

2. Déterminations des autorités communales à propos de l'opposition en lien avec l'adoption de la zone réservée communale.

Oppositions de Me Pfeiffer agissant au nom M. Ralph Thoma, héritier de feu M. Walter Thoma	
Motif d'opposition (résumé)	Réponses
Les arguments développés dans l'opposition du 5 juillet 2018 sont entièrement repris et censés allégués ici en leur entier (voir ci-après). <i>1. Inégalité de traitement La parcelle 794 (PQ « La Possession/Bois-de-Ban ») n'est pas concernée par la zone réservée communale, alors que celle-ci se prêterait bien à un retour en zone agricole. Il s'agit d'une violation de l'égalité de traitement.</i>	<i>Réponses transmises le 21 juin 2019 Cette parcelle fait l'objet d'un plan de quartier dont les démarches de légalisation ont débuté bien avant la nouvelle LAT entrée en vigueur le 1er mai 2014 (examen préalable en 2011). Cet élément est traité par la justice, il appartiendra à la CDAP de juger de la validité du « coup-parti ».</i>

<p><i>2. Une zone réservée inefficace</i> <i>Les mesures prises par la Municipalité sont inefficaces, en ne gelant pas uniformément tous les droits à bâtir hors centre, la commune d'Epalinges s'expose au risque de ne pas être en mesure de régler le problème de surdimensionnement de la zone à bâtir.</i></p> <p><i>En n'incluant pas la parcelle 794, il sera nécessaire de déclasser définitivement tous les droits à bâtir des parcelles frappées par la zone réservée, et encore, cela ne sera pas suffisant. Cela oblige l'ensemble des personnes touchées par la zone réservée à sacrifier définitivement ses droits à bâtir futurs pour favoriser l'intérêt d'un seul propriétaire.</i></p>	<p><i>C'est au canton que reviendra la responsabilité de valider les mesures prises pour réduire la zone à bâtir. En outre, les permis délivrés avant la date de référence (31.12.2015, date utilisée pour établir le bilan du dimensionnement de la zone à bâtir) péjorent en partie la capacité d'accueil jusqu'à l'horizon 2036 (mesures A11 du PDCn) puisque des habitants sont arrivés ou arriveront après la date de référence (inertie des procédures en cours).</i></p> <p><i>La Municipalité, compte tenu de l'avancée des études liées au redimensionnement de la zone à bâtir (révision du PGA) et pour défendre les intérêts des propriétaires concernés, a décidé de réduire la portée de la zone réservée. La commune envisage en effet de modifier la zone réservée lors d'une mise à l'enquête complémentaire. Le périmètre de la zone réservée serait donc réduit afin de supprimer les parcelles pour lesquelles un dézonage ne serait pas pertinent. On parle dès lors d'une zone réservée ciblée en lieu et place de la zone réservée mise à l'enquête en juin-juillet 2018.</i></p>
<p>La modification du projet de zone réservée de « périmètre global » en « périmètre ciblé » n'est toujours pas en mesure d'atteindre l'objectif de réduction du surdimensionnement massif, et incompressible, dont souffre la commune d'Epalinges hors du périmètre compact d'agglomération.</p>	<p>La modification du périmètre de la zone réservée communale a été approuvée par le canton lors de l'examen préalable et elle correspond à la vision communale pour le redimensionnement de la zone à bâtir. Ces éléments seront toutefois traités dans le cadre de la révision du PGA.</p>
<p>La Municipalité persiste à exclure de la zone réservée la parcelle n°794, alors que cette parcelle répond manifestement aux critères appliqués à une zone réservée de type « périmètre ciblé ». En effet :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cette parcelle est située hors périmètre compact d'agglomération et est affectée en zone de plans directeurs ou plans spéciaux à légaliser • La parcelle n°794 comporte une surface libre d'au moins 2'500m² <p>Il s'ensuit que cette parcelle doit absolument être intégrée dans la zone réservée communale. Dans le cas contraire, la zone réservée enfreint la mesure A11 du PDCn et les directives émises par le SDT. D'une manière plus générale, elle aggrave de manière conséquente l'infraction aux règles impératives fixées dans la LAT, en particulier celles prescrites à l'article 15 LAT.</p>	<p>Les réponses ont déjà été apportées concernant le coup-parti du PQ « La Possession/Bois-de-Ban ». Nous rappelons ici que le Tribunal fédéral a validé cet argument et a rejeté le recours contre la décision d'approbation de ce PQ par le Département du territoire et de l'environnement (DTE) dans son arrêt du 4 septembre 2020. Pour le surplus, voir les discussions lors de la séance de conciliation ci-dessous et l'historique de ce projet.</p>

<p>La construction de la parcelle n°794, située en périphérie de la commune et hors périmètre compact, ne favorisera pas la densification du milieu bâti, bien au contraire. D'autres parcelles, mieux situées demeurent en zone réservée (En Praz Bin et La Chamossenaz par exemple, ainsi que les parcelles 757, 741, 742, 749, 716, 2653, 751, 746, 745, 747 et 748 notamment). Ces parcelles porteront l'entier du poids d'un déclassement alors qu'elles sont plus centrées. La zone réservée avantage par conséquent indûment la propriétaire de la parcelle n°794 au détriment de M. Thoma.</p>	<p>Hormis la parcelle 794, les parcelles mentionnées sont situées dans le secteur à développer par plans spéciaux « Les Oches », mais elles n'ont pas fait l'objet d'un projet concret, raison pour laquelle elle ne bénéficient pas d'un « coup-parti ». Les parcelles propriétés de M. Thoma n'ont jamais fait l'objet de projets et ne peuvent donc pas non plus être considérées comme des « coups-partis ». Les dézonages seront réglés dans le cadre de l'élaboration du PACom.</p>
--	---

<u>Questions/réponses et/ou observations lors de la séance</u>	
<p>Me Pfeiffer : Mon client souhaite être au clair sur l'avancement des études liées aux planifications en cours.</p> <p>Les parcelles de M. Thoma seront-elles dézonées ?</p> <p>Bien pris note, merci.</p>	<p>BKR : La commune a opté pour une double démarche. Il y a dans un premier temps le PDCom (datant de 2000) qui fait l'objet d'une révision. Le dossier est actuellement à l'examen préalable auprès de la DGTL. La consultation du PDCom est prévue pour début 2021. En parallèle les études en lien avec la révision du PGA/RPGA (datant de 2005) sont en cours. Le délai est fixé au mois de juin 2022 par le canton pour envoyer le dossier pour approbation par le Département. Cela signifie que le dossier aura dû passer par les étapes antérieures : mise à l'enquête, séance de conciliation, préavis au conseil communal... Il sera donc difficile de respecter ce délai.</p> <p>Les grandes parcelles libres de construction seront vraisemblablement dézonées. Le cas des parcelles partiellement bâties sera traité au cas par cas.</p> <p><i>La séance est levée à 15h15.</i></p>

3. Conclusion :

Suite à la séance de conciliation, le PV de la séance ainsi que les réponses apportées à l'opposition sera adressé à Maître Pfeiffer. Un délai lui sera bien évidemment accordé pour lui permettre de faire part à la Municipalité de ses déterminations concernant ce procès-verbal et celles relatives à son opposition.

Epalinges, le 4 décembre 2020/ FBE



Laurent Pfeiffer
Docteur en droit
Avocat au Barreau

Tél +41 21 312 69 22
Fax +41 21 312 69 21
laurent.pfeiffer@rsbplegal.ch

RECOMMANDE

Administration communale
d'Epalinges
Monsieur le Syndic, Maurice
MISCHLER
Route de la Croix-Blanche 25
1066 Epalinges

Lausanne, le 7 avril 2020

Zone réservée communale, avis d'enquête publique complémentaire du 11 mars au 9 avril 2020

Monsieur le Syndic,
Madame la Secrétaire Municipale,

Comme vous le savez, feu Walter Thoma, décédé le 27 septembre 2019, m'avait mandaté de son vivant et formé opposition, le 5 juillet 2018, à la zone réservée communale en sa qualité d'usufruitier des parcelles n° 1054, 1997, 2747, 2748 et 2749 et propriétaire de la parcelle n° 1088 du Cadastre de la Commune d'Epalinges.

Par lettre du 22 octobre 2019, j'ai porté à votre connaissance que M. Ralph Thoma, l'un des héritiers de feu Walter Thoma, m'avait mandaté à son tour et déclarait maintenir l'opposition formée par feu son père. Mon mandant est le propriétaire des parcelles n° 1054, 1997, 2747, 2748 et 2749 et copropriétaire de la parcelle n° 1088.

Par la présente, et à l'instar de Me Pierre Béatrix et consorts, mon mandant confirme son opposition à la zone réservée communale et **forme opposition** à la modification du plan et du règlement de la zone réservée communale mise à l'enquête complémentaire du 11 mars au 9 avril 2020.

Les arguments développés dans l'opposition du 5 juillet 2018 sont entièrement repris et censés allégués ici en leur entier. La modification du projet de zone réservée de « *périmètre global* » en « *périmètre ciblé* » n'étant toujours pas en mesure d'atteindre l'objectif de réduction du surdimensionnement massif, et **incompressible**, dont souffre la Commune d'Epalinges hors du périmètre compact d'agglomération.

RSBP legal
Avenue d'Ouchy 14
Case postale 1290
1001 Lausanne | Suisse

Philippe Reymond
Docteur en droit
Avocat au Barreau
LL.M. en droit européen
LL.M. Harvard
Ancien juge fédéral suppléant

Nicolas Saviaux
Docteur en droit
Avocat au Barreau

Sophie Beroud
Avocate au Barreau

Pierre-Yves Baumann
Docteur en droit
Avocat au Barreau

Malek Buffat Reymond
Docteur en droit
Avocate au Barreau
LL.M. en droit européen

Priscille Ramoni
Avocate au Barreau

Laurent Buttica
Docteur en droit
Avocat au Barreau

Laurent Pfeiffer
Docteur en droit
Avocat au Barreau

Marlène Béard
Avocate au Barreau
LLM in Business Law

En particulier, la Municipalité continue d'exclure de la zone réservée la parcelle n° 794, alors que cette parcelle répond manifestement aux critères appliqués à une zone réservée de type « *périmètre ciblé* ». En effet :

- Cette parcelle est située hors périmètre compact d'agglomération et est affectée en zone de plans directeurs ou plans spéciaux à légaliser ;
- La parcelle n° 794 comporte une surface libre d'au moins 2'500 m².

Il s'ensuit que cette parcelle doit absolument être intégrée dans la zone réservée communale. Dans le cas contraire, la zone réservée enfreint la mesure A11 du PDCn et les directives émises par le SDT. D'une manière plus générale, elle aggrave de manière conséquente l'infraction aux règles impératives fixées dans la LAT, en particulier celles prescrites à l'article 15 LAT.

Cela est d'autant plus vrai que la construction de la parcelle n° 794, située en périphérie de la commune et hors du périmètre compact, ne favorisera pas la densification du milieu bâti, bien au contraire. D'autres parcelles, mieux situées demeurent en zone réservée (*En Praz Bin* et *La Chamossenaz*, par exemple, ainsi que les parcelles 757, 741, 742, 749, 716, 2653, 751, 746, 745, 747 et 748 notamment). Ces parcelles porteront l'entier du poids d'un déclassement alors qu'elles sont plus centrées.

Il s'ensuit que pour des raisons manifestement politiques, la zone réservée avantage indûment certains propriétaires, et en particulier la propriétaire de la parcelle n° 794, au détriment de mon mandant.

Me Amedée Kasser reçoit copie de la présente, pour son information.

Recevez, Monsieur le Syndic, Madame la Secrétaire Municipale, l'expression de ma considération distinguée.


Laurent Pfeiffer, av.



COMMUNE D'EPALINGES

Zone réservée communale

soumise à l'enquête publique complémentaire du 11 mars au 9 avril 2020

Procès-verbal de la séance de conciliation

du 5 novembre 2020 à 10h00

Liste des personnes présentes

*modification du 26 avril 2021

Représentants de la commune :

M. Roland Perrin, Conseiller Municipal en charge des travaux	RPE
M. Bernard Krattinger, Conseiller municipal en charge de l'urbanisme	BKR
M. Frédéric Benitez, géographe-urbaniste, Service de l'urbanisme	FBE
Maître Amédée Kasser, avocat	AKA

Opposant(s) :

Selon liste de présence annexée

1. Introduction

Bienvenue de M. Bernard Krattinger

Présentation succincte des représentants de la Municipalité, du Service de l'urbanisme et de Maître Kasser.

2. Rappel des faits.

M. Krattinger rappelle que cette séance de conciliation fait suite à la mise à l'enquête publique complémentaire de la zone réservée communale du 11 mars au 9 avril 2020¹.

Dans un premier temps, la Municipalité avait opté pour une zone réservée dite « globale » car l'avancée des études en lien avec le redimensionnement de la zone à bâtir ne permettait pas encore de définir des périmètres plus ciblés pour les futurs dézonages. La modification de la zone réservée communale a permis de retirer du plan les « petites » parcelles qui n'ont que très peu de potentiel de développement. Au contraire, les grandes parcelles sont plus intéressantes pour le redimensionnement de la zone à bâtir. La commune doit en effet respecter les directives de la LAT votée en 2014 qui impose un redimensionnement de la zone à bâtir hors des centres pour les secteurs surdimensionnés, en l'occurrence hors périmètre compact du PALM pour la commune d'Epalinges. Pour rappel, une zone réservée est une mesure transitoire qui n'a pas d'effet définitif sur les droits à bâtir.

¹ L'art 40. de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) du 01.09.2018 mentionne :

¹ Au terme de l'enquête publique, la municipalité ou une délégation de celle-ci invite les opposants à une séance de conciliation

Suite à la mise à l'enquête de la zone réservée ciblée et compte tenu des contraintes imposées par le cadre légal, la Municipalité a malheureusement peu de marge de manœuvre en termes de conciliation.

L'affectation à venir des parcelles inscrites dans la zone réservée sera établie lors de la révision du Plan général d'affectation (PGA et dorénavant PACom). Un délai pour la transmission du plan révisé pour approbation par le département concerné a été fixé à juin 2022.

3. Déterminations des autorités communales à propos de l'opposition en lien avec l'adoption de la zone réservée communale.

Motif d'opposition (résumé)	Réponses
Lors de la séance de conciliation, les représentants de la commune nous avaient promis de faire tout ce qui était possible pour ne pas englober ces parcelles dans la future zone réservée. Quelle est la logique du PALM de ne pas englober ces parcelles?	Les critères retenus pour la définition du périmètre de la zone réservée ciblée ne permettent pas de retirer ces parcelles de ladite zone réservée. Le périmètre compact du PALM a été défini selon plusieurs critères, dont la proximité aux transports publics et la densité du tissu bâti. Ces critères expliquent pourquoi ces deux parcelles, libres de construction, n'ont pas été incluse dans le périmètre compact.
Reprise des motifs d'oppositions de la première opposition	Voir réponses ci-après en italique.

Réponse à l'opposition du 5 juillet 2018 relative à l'enquête publique de la zone réservée communale du 9 juin au 8 juillet 2018 :

1. Conséquences économiques	
<i>Conséquences économiques désastreuses pour le dernier agriculteur de la commune si ses derniers terrains en zone constructibles sont dézonés.</i>	<i>La Municipalité a bien pris note de ce motif d'opposition et tentera dans la mesure du possible de défendre l'intérêt des propriétaires.</i>
2. Entretien des terrains dézonés	
<i>Comment envisagez-vous à long terme l'entretien des terrains agricoles et en zone réservée, alors que les exploitations agricoles à même d'entretenir ces terrains sont vouées à disparaître? Est-ce la commune qui procédera à l'entretien?</i>	<i>Les terrains dézonés seront en principe affectés en zone de verdure, ce qui n'engendrera pas de modification par rapport à la situation actuelle des terrains non bâtis qui doivent être entretenus 2 fois par année conformément à l'art. 69 RPGA.</i>
3. Avenir des terrains communaux	
<i>Qu'en est-il des terrains communaux, sont-ils également touchés par ce redimensionnement ou sont-ils hors sujet?</i>	<i>Les terrains communaux seront également touchés par le redimensionnement de la zone à bâtir.</i>
4. Défense des propriétaires	
<i>Qu'ont entrepris les municipalités précédentes et actuelles afin de défendre le droit de ses contribuables propriétaires de zones à construire à Epalinges?</i>	<i>Les Municipalités précédentes n'étaient pas concernées par les planifications en lien avec le redimensionnement de la zone à bâtir</i>

	<p>intervenue suite à l'entrée en vigueur de la LAT révisée le 1er mai 2014.</p> <p>Compte tenu de l'avancée des études liées au redimensionnement de la zone à bâtir liées à la révision du PGA et pour défendre les intérêts des propriétaires concernés, la Municipalité actuellement en fonction a décidé de réduire la portée de la zone réservée pour les secteurs où un dézonage n'est pas jugé pertinent d'un point de vue de la localisation des parcelles et/ou de leurs possibilités de densification. Ceci fera donc l'objet d'une enquête publique complémentaire. Dès que ce projet sera soumis à l'enquête, il sera alors possible de soumettre à l'enquête publique par exemple des extensions de bâtiments existants ou de nouvelles constructions dans les limites du Règlement du plan général d'affectation (RPGA) en vigueur.</p>
--	--

5. Infrastructures et évolution démographique

<p>N'avons-nous pas anticipé les infrastructures communales en vue de répondre à une importante croissance démographique à court et moyen terme, que ce soit au niveau scolaire, des routes et du développement des transports publics?</p>	<p>La croissance démographique continuera d'être importante pour la commune d'Epalinges. En effet, le périmètre compact n'est pas concerné par le redimensionnement de la zone à bâtir hors centre. De plus, le "hors" périmètre compact pourra continuer d'accueillir de nouveaux habitants, certes à un rythme moins soutenu qu'aujourd'hui, conformément aux dispositions de la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn). Les plans de quartier en cours de légalisation permettront également à la commune d'accueillir des nouveaux habitants (PQs "le Closalet", "Les Planches-Montblesson", "La Possession/Bois-de-Ban" (905 habitants à eux trois). Pour toutes ces raisons, il était nécessaire d'anticiper les besoins à court et moyen terme en ce qui concerne notamment les infrastructures scolaires, la collecte des déchets, la mobilité, etc.</p>
---	--

Questions/réponses et/ou observations lors de la séance

<p>Mme Pache Martin : Nous avons bien compris que la commune souhaite garder des parcelles en réserve pour les futurs dézonages.</p> <p>M. Pache : Nous avons déjà donné 5 hectares à la commune par le passé pour mettre en place une zone agricole.</p>	<p>BKR : Nous en sommes bien conscients. Malheureusement, les critères retenus pour la zone réservée ciblée n'ont pas permis de retirer du plan vos parcelles situées en zones villas 1, ceci car nous devons respecter l'égalité de traitement envers tous les propriétaires concernés.</p>
---	--

<p>Il y a assez d'autres terrains pour les dézonages.</p> <p>Ça ne va pas dans le bon sens...nos parcelles sont petites...</p> <p>Et la parcelle de la commune à la Cabolétaz on n'en parle pas ?</p> <p>Nous avons déjà donné 5 hectares à la commune en 1983. En cas de dézonage je n'arriverai jamais à payer ma maison.</p> <p>Nous ne sommes pas d'accord, pour nous ce n'est pas égalitaire.</p> <p>Non, eux ont eu l'argent pour s'acheter ces villas, ce n'est pas notre cas.</p> <p>Mme Pache-Martin : Oui, le canton, on a déjà vu leur manière de gérer le territoire...</p>	<p>Pour rappel, la zone réservée est une mesure transitoire, sans effet définitif. Mais effectivement tout ce qui est inscrit dans la zone réservée ciblée pourrait potentiellement être dézonné.</p> <p>Oui, mais elles sont libres de constructions.</p> <p>FBE : La parcelle est dans le périmètre compact, elle n'est pas concernée par le redimensionnement de la zone à bâtir.</p> <p>BKR : Le périmètre compact a été établi en 2007 déjà, soit avant l'entrée en vigueur de la nouvelle LAT en 2014. Il est vrai qu'avec la construction du quartier des Orchez on peut considérer que vos parcelles sont dans le milieu bâti, mais nous sommes toutefois contraints de respecter l'égalité de traitement.</p> <p>Nous mettrons tout en œuvre pour assurer la constructibilité de ces parcelles. Mais aujourd'hui, compte tenu du principe d'égalité de traitement, la Municipalité étant assujettie au droit supérieur, il n'était pas envisageable de soustraire vos parcelles de la zone réservée ciblée.</p> <p>La Municipalité tient à vous assurer qu'elle étudiera et engagera, en temps utile, toutes les démarches à même de défendre vos intérêts et susceptibles de maintenir les parcelles 564 et 899 en zone à bâtir et ce notamment compte tenu de l'affectation en 1985 en zone agricole d'une importante surface dont vous êtes propriétaires. Nous nous permettons toutefois de signaler que pour respecter l'égalité de traitement, d'autres propriétés sont soumises au même régime que vos biens-fonds, par exemple : plusieurs parcelles construites du secteur des Orchez sont également inscrites dans la zone réservée ciblée.</p> <p>Nous prenons note de votre argumentation, mais nous serons certainement amenés à défendre cette position face au canton.</p> <p>Vous avez des arguments « historiques » à faire valoir. Je peux, au nom de la Municipalité, vous assurer que nous mettrons tout en œuvre pour maintenir ces parcelles en zone à bâtir</p>
---	---

<p>Cela serait apprécié. Nous mettons de l'argent de côté toute notre vie, ce n'est pas pour tout perdre.</p> <p>M. Pache : De plus, la zone agricole à Epalinges c'est fini...ça n'existe plus.</p> <p>Mme Pache-Martin : Si nous levons notre opposition, quelle garantie aurions-nous que nos terrains seraient maintenus en zone à bâtir, malgré votre volonté d'aller dans notre sens.</p> <p>D'accord, c'est positif, pour l'instant...</p> <p>Nous voulons savoir contre qui nous allons, est-ce que la commune est avec nous ou non.</p> <p>Ce n'était pas dans l'idée de la retirer.</p>	<p>Certes, mais le problème, c'est que le Canton considère Epalinges comme une commune du Gros-de-Vaud...</p> <p>Aujourd'hui, le Canton veut affecter toutes les parcelles qui seront dézonées en zone agricole. Nous espérons toutefois qu'il sera possible de les affecter en zone de verdure, car la zone de verdure fait partie de la zone à bâtir au sens de l'art. 15 LAT. Ainsi ces parcelles pourraient peut-être redevenir constructibles à l'horizon 2035.</p> <p>Pour permettre à la commune de plaider pour un maintien en zone à bâtir de vos parcelles sur la base des arguments développés durant cette séance de conciliation, il ne nous paraît pas pertinent de retirer votre opposition</p> <p>Il sera certainement nécessaire de conjointement convaincre le Canton de la pertinence de l'argumentation évoquée aujourd'hui.</p> <p>Comme déjà évoqué, nous vous confirmons que la commune interviendra à vos côtés pour maintenir vos parcelles en zone à bâtir.</p> <p>Pour conclure, je me permets de vous remercier pour votre compréhension à propos des contraintes auxquelles sont confrontées les autorités communales, notamment celles en lien avec les législations fédérale et cantonale.</p> <p>Il est donc important de maintenir votre opposition. Si vous la retirez, cela pourrait jouer en votre défaveur en cas de négociation avec le canton.</p> <p>Nous vous remercions de vous être déplacés et nous vous informerons de la suite.</p> <p><i>La séance est levée à 10h40.</i></p>
--	--

4. Conclusion :

Suite à la séance de conciliation, le PV de la séance ainsi que les réponses apportées à l'opposition sera adressé aux personnes présentes. Un délai leur sera bien évidemment accordé pour leur permettre de faire part à la Municipalité de leurs déterminations concernant ce procès-verbal et celles relatives à leur opposition.

Epalinges, le 26 avril 2021
Annexe : - liste de présence

Municipalité d'Epalinges
Route de la Croix-Blanche 25
1066 Epalinges

REÇU le
- 9 AVR. 2020

Epalinges, le 9 avril 2020

Avis d'enquête publique complémentaire
Modification du plan d'affectation et du règlement de la zone réservée communale selon l'article 46 LATC
Modification du rapport justificatif selon l'article 47 OAT
Opposition

Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux,

C'est avec intérêt que nous avons pris connaissance de l'avis d'enquête publique complémentaire susmentionné.

Après avoir consulté le dossier, nous déposons une opposition contre la modification du plan d'affectation et du règlement de la zone réservée communale.

En effet, lors de la séance de conciliation du 31.01.2019 les représentants de la Commune nous avaient promis de faire tout ce qui était possible pour englober les parcelles N° 564 et 899 dans la zone aujourd'hui en blanc sur le plan de mise à l'enquête. Or, nous devons malheureusement constater qu'il n'en est rien. Quelle est la logique du PALM de ne pas englober ces deux parcelles ?

De ce fait, nous formons opposition à cette nouvelle proposition de plan d'affectation et vous rappelons nos remarques formulées dans notre opposition du 5 juillet 2018 dont copie vous est remise en annexe.

Volontiers à disposition pour en parler de vive voix, nous vous adressons, Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.

Emile Pache



Marinette Pache



Paul-Henri Pache



Sylviane Pache



Laurence Pache Martin



Didier Martin



Annexe : mentionnée

Emile Pache Marinette Pache Paul-Henri Pache Sylviane Pache

Laurence Pache Martin Didier Martin

pa Laurence Pache Martin - Ch. de la Girarde 30 - 1066 Epalinges l.pache@bluewin.ch

**Municipalité d'Epalinges
Route de la Croix-Blanche 25
1066 Epalinges**

COPIE

Epalinges, le 5 juillet 2018

Avis d'enquête

Plan d'affectation et règlement de la zone réservée communale selon l'article 46 LATC

Rapport justificatif selon l'article 47 OAT

Opposition

Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux,

C'est avec intérêt que nous avons pris connaissance de l'avis d'enquête susmentionné.

Après avoir participé à la séance d'information du 14.06.18 et consulté le dossier, nous déposons une opposition contre le projet de plan d'affectation et le règlement de la zone réservée communale.

En 1985, la plus grande partie des parcelles de la famille Pache ont été déclassées en zone agricole par le canton pour une durée de 20-25 ans puis, dans le cadre de l'adoption du nouveau PGA entré en vigueur en 2005, le canton avec le soutien de la commune d'Epalinges a décidé de maintenir et ainsi d'en prolonger encore la durée et ce, sans moyen de négocier ou de discuter. En son temps, nous avons déjà fait part à la municipalité, par l'intermédiaire de Me Bridel, que cet état de fait mettait la famille, plus exactement l'exploitation agricole de M. Paul-Henri Pache, dans une situation critique. Et cette année, la commune décide à nouveau de déposséder la même famille en lui confisquant les dernières parcelles encore en zone villas I. Autant dire que le capital retraite de M. Paul-Henri Pache vient de disparaître ! D'autant plus qu'il n'y a même aucune possibilité de réaffecter des bâtiments existants en appartements, afin de s'assurer un revenu viable et correct !

D'autre part, comment envisagez-vous à long terme l'entretien des terrains agricoles et zones réservées, alors que les exploitations agricoles à même d'entretenir ces terrains sont vouées à disparaître ? Est-ce la commune qui procèdera à l'entretien ?

Lorsqu'il est fait mention au point 1.1 de la présentation du dossier, nous citons : « *Cette mesure permet d'assurer l'égalité de traitement entre propriétaires fonciers* » !!!

Dans le cas présent, où est l'égalité ? Y-a-t-il beaucoup de propriétaires fonciers qui font l'objet d'un tel acharnement ?

De plus, depuis la mise en œuvre de la 4^{ème} révision du PDCn, il est à souligner que le canton de Vaud n'a jamais fait l'objet d'autant de constructions et de mises à l'enquête, sans aucun égard pour l'environnement, la beauté du paysage et le mitage du territoire comme si bien décrit lors de la séance de présentation susmentionnée !

Nous profitons de la présente pour vous demander :

1. Ce qu'il en est des terrains communaux et s'ils sont également touchés par ce redimensionnement ou s'ils sont hors sujet, à l'instar des terrains de la ville de Lausanne et ceux du canton dans notre si belle région notamment l'axe Blécherette - Romanel - Cheseaux ?
2. Qu'ont entrepris les municipalités précédentes et actuelles afin de défendre le droit de ses contribuables propriétaires de zones à construire à Epalinges ?

Il est tout de même navrant de constater que les communes du canton soient à la solde de la ville de Lausanne et du canton de Vaud, en acceptant le dézonage de leur territoire afin de privilégier la construction concentrée d'immeubles d'habitation sur la zone Blécherette - Romanel - Cheseaux appartenant justement à la ville de Lausanne et au canton de Vaud. Tout ceci en spoliant les propriétaires de terrain du reste du canton.

Il semble évident que tous les propriétaires de la commune devraient être traités de manière équitable et que les droits acquis depuis plusieurs décennies soient sauvegardés. Une négociation avec le canton de répartir les possibilités de construire est à notre sens inéluctable.

En effet, cela permettrait de reporter des possibilités de construire à l'intérieur du périmètre du PALM de gens qui ne souhaitent pas construire dans l'immédiat sur des zones hors PALM pour des propriétaires de la commune souhaitant construire prochainement.

Ce mode de faire aurait l'avantage de satisfaire un grand nombre de propriétaires et d'éviter une surenchère du prix du m² à Epalinges, ainsi que d'équilibrer le paysage palinzard !

Ne voyez aucune critique de gestion municipale, mais bel et bien un intérêt commun pour notre commune. N'avons-nous pas anticipé les infrastructures communales en vue de répondre à une importante croissance démographique à court et moyen terme, que ce soit au niveau scolaire, des routes et du développement des transports publics notamment ?

Les droits de l'Homme ne sont-ils pas bafoués à l'heure où la Confédération se pose tout de même ou encore la question de la validité de la mise en application de la LAT jugée par d'aucun non conforme au droit helvétique.

A toutes fins utiles, nous précisons que nous nous prévaudrons de la présente pour la sauvegarde de nos intérêts, le cas échéant.

Emile Pache Marinette Pache Paul-Henri Pache Sylviane Pache

Laurence Pache Martin Didier Martin

pa Laurence Pache Martin - Ch. de la Girarde 30 - 1066 Epalinges l.pache@bluewin.ch

Nous attendons de votre part un entretien avec l'infime espoir de pouvoir trouver une solution convenable et acceptable pour toutes les parties et d'évoquer les différentes possibilités existantes sur la base des diverses jurisprudences fédérales.

En vous remerciant de l'intérêt que vous porterez à ces lignes, nous vous adressons, Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.

Emile Pache

Marinette Pache

Paul-Henri Pache

Sylviane Pache

Laurence Pache Martin

Didier Martin

Copie à : Notre conseil juridique

REÇU le

22 FEV. 2021

Municipalité d'Epalinges
Route de la Croix-Blanche 25
Case postale 187
1066 Epalinges

Lausanne, le 19 février 2021
Notre réf.: 25'175/BB/jt

Zone réservée communale – séance de conciliation

Monsieur le Syndic,
Messieurs les Conseillers municipaux,

Dans le délai imparti, je vous informe que ma mandante maintient l'opposition qu'elle a déposée le 9 avril 2020, ainsi que celle du 8 juillet 2019.

Je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, Messieurs les Conseillers municipaux, à l'assurance de mes sentiments très distingués.


Benoît Bovay, av.

FRANÇOIS CHAUDET
AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
PROFESSEUR HONORAIRE
À L'UNIVERSITÉ

BENOÎT BOVAY
AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ
SPÉCIALISTE FSA DROIT DE
LA CONSTRUCTION ET DE L'IMMOBILIER

RÉMY WYLER
AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ
SPÉCIALISTE FSA DROIT DU TRAVAIL

GUY MUSTAKI
AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ

PETER SCHAUFELBERGER
AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
SPÉCIALISTE FSA DROIT DES SUCCESSIONS

JÉRÔME GUEX
AVOCAT AU BARREAU
LL.M. TAX
CAS COMPLIANCE MANAGEMENT
CHARGÉ DE COURS HEC LAUSANNE

BORIS HEINZER
AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
SPÉCIALISTE FSA DROIT DU TRAVAIL

FLORIAN CHAUDET
AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
SPÉCIALISTE FSA DROIT DE LA FAMILLE

ALINE BONARD
AVOCATE AU BARREAU
SPÉCIALISTE FSA DROIT DU TRAVAIL

THIBAUT BLANCHARD
AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
SPÉCIALISTE FSA DROIT DE
LA CONSTRUCTION ET DE L'IMMOBILIER
CHARGÉ DE COURS À L'UNIVERSITÉ

DAVID REGAMEY
AVOCAT AU BARREAU
LL.M. DROIT EUROPÉEN
ET INTERNATIONAL ÉCONOMIQUE
SPÉCIALISTE FSA DROIT DES SUCCESSIONS

MARIE-THÉRÈSE GUIGNARD
AVOCATE AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
SPÉCIALISTE FSA DROIT DU TRAVAIL

FERYEL KILANI
AVOCATE AU BARREAU
BSC EN SCIENCES ET INGÉNIEURIE
DE L'ENVIRONNEMENT (EPFL)

CHRISTOPHE PERRIN
AVOCAT AU BARREAU

AURÉLIEN WIEDLER
AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT

MAXIME DOLIVO
AVOCAT STAGIAIRE

LIA MEYER
AVOCATE STAGIAIRE

ANNICK ROSSIER
AVOCATE STAGIAIRE

ROMAIN VENARD
AVOCAT STAGIAIRE

CONSTANCE HALFON
AVOCATE STAGIAIRE

SACHA ELKAIM
AVOCAT STAGIAIRE



COMMUNE D'EPALINGES

Zone réservée communale

soumise à l'enquête publique complémentaire du 11 mars au 9 avril

Procès-verbal de la séance de conciliation

du 11 novembre 2020 à 15h00

Liste des personnes présentes

Représentants de la commune :

M. Bernard Krattinger, Conseiller municipal en charge de l'urbanisme	BKR
M. Frédéric Benitez, géographe-urbaniste, Service de l'urbanisme	FBE
Maître Amédée Kasser, avocat	AKA

Opposant(s) :

Selon liste de présence annexée

1. Introduction

Bienvenue de M. Bernard Krattinger

Présentation succincte des représentants de la commune. M. Maurice Mischler, Syndic, devait participer à la séance mais n'a finalement pas pu y prendre part.

2. Rappel des faits.

M. Krattinger rappelle que cette séance de conciliation fait suite à la mise à l'enquête publique complémentaire de la zone réservée communale du 11 mars au 9 avril 2020¹.

Dans un premier temps, la Municipalité avait opté pour une zone réservée dite « globale » car l'avancée des études en lien avec le redimensionnement de la zone à bâtir ne permettait pas encore de définir des périmètres plus ciblés pour les futurs dézonages. La modification de la zone réservée communale a permis de retirer du plan les « petites » parcelles qui n'ont que très peu ou pas de potentiel de développement. Au contraire, les grandes parcelles sont plus intéressantes pour le redimensionnement de la zone à bâtir et ont été maintenues dans la zone réservée. La commune doit en effet respecter les directives de la LAT votée en 2014 qui impose un redimensionnement de la zone à bâtir hors des centres pour les secteurs surdimensionnés, en l'occurrence hors périmètre compact du PALM pour la commune d'Epalinges. Pour rappel, une zone réservée est une mesure transitoire qui n'a pas d'effet définitif sur les droits à bâtir.

Le 9 juillet 2020, Me Bovay avait retiré son opposition en réservant ses droits concernant la suite de la procédure liée à la révision du PGA. L'opposition a été renouvelée lors de l'enquête publique complémentaire étant donné que les parcelles de l'hoirie Bobst ont été maintenues dans la zone réservée « ciblée ».

¹ L'art 40. de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) du 01.09.2018 mentionne :

¹ Au terme de l'enquête publique, la municipalité ou une délégation de celle-ci invite les opposants à une séance de conciliation

Il y a peu d'éléments nouveaux par rapport à la première séance de conciliation (14.02.2019). Le PDCom est à l'examen préalable, la consultation publique est prévue au printemps 2021. En parallèle, le travail continue sur la révision du PGA.

La Municipalité prendra toute les mesures pour assurer le redimensionnement de la zone à bâtir conformément aux dispositions légales tout en tenant compte des intérêts de ses habitants. Malheureusement, au vu du surdimensionnement important de la zone à bâtir hors périmètre compact du PALM, de nombreuses parcelles vont perdre leur droit à bâtir.

D'autre part, compte tenu du cadre légal, la Municipalité n'a pas grand-chose à proposer en termes de « conciliation ». La future affectation des parcelles sera réglée dans le cadre de la révision du PGA (nommé aujourd'hui Plan d'affectation communal – PACom), procédure pendant laquelle les propriétaires pourront à nouveau faire valoir leurs droits. Pour les communes, le délai a été fixé au mois de juin 2022 pour adresser leur plan révisé au Département concerné pour approbation.

3. Déterminations des autorités communales à propos de l'opposition en lien avec l'adoption de la zone réservée communale.

Motif d'opposition	Réponses
La zone réservée communale est maintenue sur les propriétés des mandants de Me Bovay, ceux-ci confirment l'opposition qu'ils avaient formulées en 2018 en évoquant le caractère disproportionné de cette zone réservée et l'inégalité de traitement.	Les critères retenus pour la définition du périmètre de la zone réservée ciblée sont expliqués dans le rapport 47 OAT. Ils ont été acceptés et jugés non arbitraire par le Service du développement territorial (SDT) lors de l'examen préalable.

<u>Questions/réponses et/ou observations lors de la séance</u>	
<p>Me Bovay : Le maintien des parcelles propriétés de l'hoirie Bobst est une mauvaise nouvelle. Lors de notre dernière rencontre, la situation était encore « ouverte », aujourd'hui ce n'est plus le cas avec la zone réservée ciblée. L'hoirie a mandaté le bureau Urbaplan qui a élaboré un projet équilibré, ce projet doit se poursuivre. L'opposition est donc maintenue. Les terrains concernés sont proche du centre (périmètre compact du PALM) et ne doivent pas être affectés en zone agricole.</p> <p>Me Bovay : Une zone agricole et/ou une surface d'assolement serait vraiment inapproprié. Cela fait plusieurs années que le bureau Urbaplan a été mandaté.</p> <p>Mme Golaz : Est-ce qu'il y a eu des contacts entre les bureaux Plarel et Urbaplan ?</p> <p>A quel horizon pourrait avoir lieu ces</p>	<p>BKR : Il est aussi possible que certains terrains soient affectés en zone de verdure (art. 15 LAT). Cela rendrait plus aisé un retour en zone constructible dans 15 ans lors d'une prochaine révision du PACom.</p> <p>BKR : Les réflexions du bureau Urbaplan ne sont pas enterrées, elles ont été transmises à notre urbaniste.</p> <p>BKR : Non, mais nous sommes encore dans la démarche de révision du PDCom qui deviendra la base pour la révision du PGA.</p> <p>FBE : Nous avons un dossier qui contient toutes les</p>

<p>contacts ?</p> <p>Nous aurions préféré sortir de la zone réservée ciblée.</p> <p>Quelles surfaces représentent les petites parcelles ? Car il y a du potentiel.</p> <p>Me Bovay : Qu'en est-il de la parcelle 454 ?</p> <p>Certaines parcelles en zone villas 2 sont dans le même cas.</p> <p>Mme Brustlein : Il faudra donc attendre 15 ans...</p> <p>Mme Golaz : Il sera difficile de revenir en zone à bâtir dans 15 ans.</p> <p>Quelles sont les visions pour les parcelles Bobst ?</p> <p>Mme Brustlein : Vous pouvez aller faire un bras-de-fer avec le canton d'entente avec les propriétaires.</p>	<p>demandes des propriétaires en lien avec l'élaboration du PACom. Nous attendons la validation du PDCom pour engager des réflexions plus précises.</p> <p>BKR : Nous avons « sorti » toutes les petites parcelles qui avaient très peu, voir pas de potentiel de développement. Ce n'est malheureusement pas le cas des parcelles de l'hoirie Bobst.</p> <p>FBE : Les parcelles possédant moins de 2500 m2 de terrains libres (sans compter le terrain nécessaire à/aux construction(s) existante(s)) n'ont pas été intégrées à la zone réservée ciblée. Les critères sont précisés dans le rapport 47 OAT. Ils ont été acceptés et jugés non arbitraires par le SDT lors de l'examen préalable.</p> <p>Pour cette parcelle, la surface de terrain restante après déduction de la surface nécessaire à la construction existante est inférieure à 2500 m2.</p> <p>Oui, mais toutes les parcelles en zone villas 2 ont été maintenues dans la ZR ciblée, il s'agit également d'un critère défini dans le rapport 47 OAT.</p> <p>BKR : En zone villas 2, toutes les parcelles ne seront pas nécessairement dézonées.</p> <p>On ne sait pas aujourd'hui quelles seront les règles de demain.</p> <p>Pour les parcelles libres de construction le risque est important. Pour les parcelles construites, il s'agira de voir au cas par cas. Dans tous les cas nous aurons du mal à atteindre l'objectif fixé par la LAT en matière de redimensionnement de la zone à bâtir. Nous enregistrons votre argumentation, mais il s'agira d'effectuer une pesée d'intérêts au cas par cas.</p> <p>Oui, cela pourrait arriver en fonction des arguments.</p>
---	--

<p>Mme Golaz : Est-ce que vous tenez compte du fait que les parcelles de l'hoirie Bobst forment un ensemble ?</p> <p>Me Bovay : Le projet prévoyait un IUS de 0.6, nous avons vu que cela pouvait marcher.</p> <p>A Epalinges il y a une demande pour la densification. Nous sommes déçus par le ciblage de la zone réservée qui accentue l'inégalité, c'est une méthode surprenante. Si toutefois nous arrivons à trouver un « deal » avec l'hoirie Bobst la situation peut changer.</p> <p>Mme Golaz : La délimitation du périmètre compact est également surprenante.</p> <p>Mme Brustlein : Est-ce que cela vaut la peine de proposer quelque chose en plus avec le bureau Urbaplan ?</p> <p>Me Bovay : Oui, pas de soucis.</p>	<p>FBE : Oui, il s'agit d'un critère à prendre en compte pour le redimensionnement de la zone à bâtir.</p> <p>BKR : Il s'agit de votre point de vue. Nous estimons plutôt que cela sera compliqué hors du périmètre compact du PALM. Par exemple, le Plan de quartier « La Possession/Bois-de-Ban » est à 0.48, il a été validé suite au rejet du recours au TF et date d'avant la LAT révisée (2014).</p> <p>Nous avons pris acte du travail du bureau Urbaplan. Nous devons toutefois malheureusement appliquer la LAT à Epalinges comme si nous étions dans le Gros-de-Vaud.</p> <p>BKR : Non, il faut déjà attendre la consultation publique du PDCom où vous aurez l'occasion de faire des remarques.</p> <p>Nous prenons note que vous maintenez votre opposition, cela paraît logique.</p> <p>AKA : La LATC prévoit que la Municipalité ou une délégation de celle-ci invite les oppositions à une séance de conciliation. Peut-on considérer que M. Krattinger représente la Municipalité ?</p> <p><i>La séance est levée à 16h00.</i></p>
---	--

4. Conclusion :

Suite à la séance de conciliation, le PV de la séance ainsi que les réponses apportées à l'opposition sera adressé à Me Bovay. Un délai lui sera bien évidemment accordé pour lui permettre de faire part à la Municipalité de ses déterminations concernant ce procès-verbal et celles relatives à l'opposition.

Epalinges, le 22.01.2021/ FBE



Annexe : - liste de présence



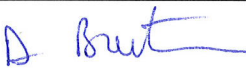


EPALINGES

Zone réservée communale

Enquête publique complémentaire du 11.03.2020 au 09.04.2020

Liste de présence – Séance de conciliation du 11 novembre 2020

Nom	Prénom	Adresse	Signature
(Me) Bovay	Benoît	Pl. Benjamin-Constant 2 – CP 5624 1002 Lausanne	
Golaz	Odile	Ch. de Pierraz-Portay 18, 1009 Pully	
Brustlein	Dominique	Ch. du Bornalet 6	



CHAUDET BOVAY WYLER MUSTAKI & ASSOCIÉS

AVOCATS AU BARREAU

REQU le
15 AVR. 2020

FRANÇOIS CHAUDET

AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
PROFESSEUR HONORAIRE
À L'UNIVERSITÉ

BENOÎT BOVAY

AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ
SPÉCIALISTE FSA DROIT DE
LA CONSTRUCTION ET DE L'IMMOBILIER

RÉMY WYLER

AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ
SPÉCIALISTE FSA DROIT DU TRAVAIL

GUY MUSTAKI

AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ

PETER SCHAUFELBERGER

AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
SPÉCIALISTE FSA DROIT DES SUCCESSIONS

JÉRÔME GUEX

AVOCAT AU BARREAU
LL.M. TAX
CAS COMPLIANCE MANAGEMENT
CHARGÉ DE COURS HEC LAUSANNE

BORIS HEINZER

AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
SPÉCIALISTE FSA DROIT DU TRAVAIL

FLORIAN CHAUDET

AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
SPÉCIALISTE FSA DROIT DE LA FAMILLE

ALINE BONARD

AVOCATE AU BARREAU
SPÉCIALISTE FSA DROIT DU TRAVAIL

THIBAUT BLANCHARD

AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
SPÉCIALISTE FSA DROIT DE
LA CONSTRUCTION ET DE L'IMMOBILIER
CHARGÉ DE COURS À L'UNIVERSITÉ

DAVID REGAMEY

AVOCAT AU BARREAU
LL.M. DROIT EUROPÉEN
ET INTERNATIONAL ÉCONOMIQUE
SPÉCIALISTE FSA DROIT DES SUCCESSIONS

MARIE-THÉRÈSE GUIGNARD

AVOCATE AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
SPÉCIALISTE FSA DROIT DU TRAVAIL

FERYEL KILANI

AVOCATE AU BARREAU
BSC EN SCIENCES ET INGÉNIERIE
DE L'ENVIRONNEMENT (EPFL)

CHRISTOPHE PERRIN

AVOCAT AU BARREAU

AURÉLIEN WIEDLER

AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT

LORAINÉ

MICHAUD CHAMPENDAL
AVOCATE AU BARREAU

LUDIVINE CALDERARI

AVOCATE STAGIAIRE

MAXIME DOLIVO

AVOCAT STAGIAIRE

LIA MEYER

AVOCATE STAGIAIRE

ANNICK ROSSIER

AVOCATE STAGIAIRE

ROMAIN VENARD

AVOCAT STAGIAIRE

CONSTANCE HALFON

AVOCATE STAGIAIRE

Recommandé

Municipalité d'Epalinges
Route de la Croix-Blanche 25
1066 Epalinges

Lausanne, le 9 avril 2020

Notre réf.: 25'175/BB/jt

**Enquête complémentaire relative à la zone réservée communale selon
l'art. 46 LATC – opposition hoirie Bobst**

Monsieur le Syndic,
Messieurs les Conseillers municipaux,

Agissant au nom de l'hoirie Bobst, propriétaire des parcelles nos 638, 643, 648, 707, 911, 912, 929, 1005 et 1144, ainsi que de Mme Françoise Bobst, usufruitière, je me réfère à l'opposition déposée le 9 juillet 2018.

Cette opposition n'a pas fait l'objet d'une décision notifiée aux membres de l'hoirie par mon intermédiaire, mais la zone réservée communale est soumise à une enquête complémentaire ouverte jusqu'au 9 avril 2020.

Dans la mesure où la zone réservée communale est maintenue sur les propriétés de mes mandantes, celles-ci **confirment l'opposition qu'elles avaient faite** en évoquant le caractère disproportionné de cette zone réservée et l'inégalité de traitement.

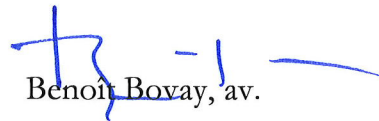
CBWM
ASSOCIÉS

2, Place Benjamin-Constant, CP 5624, 1002 Lausanne – Tél: +41 21 321 00 70 – Fax: +41 21 321 00 77 – CHE-107.013.889 TVA
Site internet: www.cbwm.ch – Chèques postaux: 10-2373-2 – Credit Suisse: IBAN CH44 0483 5064 8577 5100 0

Ligne directe secrétariat de Me Benoît Bovay : +41 21 321 00 72 - e-mail : bbovay@cbwm.ch

La mise à l'enquête complémentaire n'apporte pas de nouveaux éléments susceptibles de modifier la position de mes mandantes.

Je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, Messieurs les Conseillers municipaux, à l'assurance de mes sentiments bien dévoués.


Benoit Boyav, av.



MUNICIPALITÉ D'ÉPALINGES

Téléphone 021 785 61 00

Fax 021 785 61 05

Maître
Daniel Guignard
Avenue des Mousquines 20 – CP 805
1001 Lausanne

Affaire traitée par F. Benitez
☎ 021/785.61.60
urbanisme@epalinges.ch
n/réf. : fbe

Epalinges, le 8 décembre 2021

Zone réservée communale

Maître,

Nous faisons suite à votre opposition du 18 mars 2020 relative à l'enquête publique complémentaire de la zone réservée communale.

Vous avez déclaré, par email, renoncer à participer à une séance de conciliation en date du 29 avril 2020.

La Municipalité proposera au Conseil communal d'approuver les réponses à votre opposition dans le cadre du préavis y relatif qui sera porté à l'ordre du jour de la séance du Conseil communal du 15 février 2022. Vous trouverez nos réponses à vos motifs d'opposition ci-après :

Motifs d'opposition :

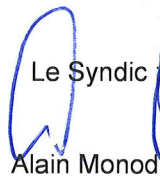
Il n'est pas compréhensible que la zone réservée communal ne s'étende pas aux parcelles n°465 et n°1073. Ces parcelles sont situées en dehors du périmètre compact d'agglomération. La parcelle 1073 n'est pas suffisamment équipée pour se prêter à une densification.

Réponses :

La parcelle 1073 est déjà affectée en zone réservée cantonale (approuvée par le Département du territoire et de l'environnement le 5 mars 2019). La parcelle 465 est située dans le périmètre compact d'agglomération, secteur qui n'est pas concerné par un redimensionnement de la zone à bâtir et est concernée par le plan d'affectation « Le Closalet ». Pour ces raisons, ces parcelles ne pouvaient être incluses dans la zone réservée ciblée.

Nous vous prions d'agréer, Maître, à l'expression de nos sentiments distingués.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

Alain Monod



La Secrétaire a.i :

Sylvie Guggenheim

19 MARS 2020

JEAN-PIERRE GROSS
DOCTEUR EN DROIT
LL.M. (U.C. BERKELEY)
ANCIEN BÂTONNIER
AVOCAT-CONSEIL

FRANÇOIS LOGOZ
DOCTEUR EN DROIT
SPÉCIALISTE FSA EN DROIT
DES SUCCESSIONS

ALEXANDRE GUYAZ
DOCTEUR EN DROIT
SPÉCIALISTE FSA EN RESPONSABILITÉ
CIVILE ET DROIT DES ASSURANCES

DANIEL GUIGNARD
DOCTEUR EN DROIT
LL.M. (CAMBRIDGE)
SPÉCIALISTE FSA EN DROIT DE LA
CONSTRUCTION ET DE L'IMMOBILIER

ADRIAN SCHNEIDER
DOCTEUR EN DROIT
LL.M. INTL. TAXATION (NEUCHÂTEL)
SPÉCIALISTE FSA EN DROIT
DES SUCCESSIONS

LAURENCE CORNU
DOCTEUR EN DROIT
EXPERTE FISCALE DIPLÔMÉE

RÉBECCA GRAND
MAÎTRISE EN DROIT
CAS EN DROIT DE LA RC
ET DES ASSURANCES

VALENTIN PICCININ
DOCTEUR EN DROIT

PAULINE MEYLAN
MAÎTRISE EN DROIT

VALENTINE WIRTHNER
MAÎTRISE EN DROIT

AVOCATS-STAGIAIRES

LOÏC HORISBERGER
MAÎTRISE EN DROIT

ROBERTO SOUSA
MAÎTRISE EN DROIT

EILEEN BARSON
MAÎTRISE EN DROIT

20, avenue des Mousquines
Case postale 805
CH - 1001 Lausanne
www.gross-law.ch

TÉL +41 21 320 22 65
FAX +41 21 320 22 78
CCP 10-5119-6
TVA CHE-103.185.221

A

Municipalité de la Commune
d'Epalinges
Route de la Croix-blanche 25
Case postale 187
1066 Epalinges

Lausanne, le 18 mars 2020

Opposition à la modification du plan d'affectation et du règlement de la zone réservée communale

Monsieur le Syndic,

Par la présente, je déclare former opposition à la modification du plan d'affectation et du règlement de la zone réservée communale actuellement à l'enquête publique du 11 mars au 9 avril 2020.

À l'appui de cette opposition, je fais valoir l'incohérence de la modification projetée.

En particulier, il n'est pas compréhensible que la zone réservée communale ne s'étende pas aux parcelles n°465 et n°1073 du cadastre de la Commune d'Epalinges.

Ces parcelles sont situées en dehors du périmètre compact d'agglomération.

La parcelle n°1073 n'est pas suffisamment équipée pour se prêter à une densification.

Tout autre moyen demeure réservé.

Je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, à l'assurance de ma considération distinguée.


Daniel Guignard, av.

Zone réservée communale
Enquête publique du 9 juin au 8 juillet 2018

N° Séance de conciliation	N°opposition	Titre	Prénom(s)	Nom(s)	Adresse 1	Add 2	CP	Lieu	Opposition	
									maintenue	retirée
1	1,1	Maitre représente	Jacques Liliane et Guillaume	Micheli (Etude Pépinet Avocats)(Morand) Morand	Place Pépinet 4	CP 6919	1002	Lausanne	X	
2	2,1	Monsieur et Madame	Bernard Van Aelst et Véronique Davidis		Chemin du Petit-Cerisier 6		1066	Epalinges		X
	2,2	Madame	Lucie Catherine	Béiphante	Chemin du Petit-Cerisier 8		1066	Epalinges		X
	2,3	Monsieur et Madame	Pierre et Fabienne Epitiaux	Epitiaux	Chemin du Petit-Cerisier 21		1066	Epalinges	X	
	2,4	Monsieur et Madame	Eric et Karen Schlager	Burgener	Chemin du Petit-Cerisier 17		1066	Epalinges	X	
	2,5	Monsieur et Madame	Alain et Liliane	Pahud	Chemin du Petit-Cerisier 10		1066	Epalinges		X
3	3,1	Monsieur	Philippe	Robert	Chemin de la Biolleyre 3		1066	Epalinges	X	
	3,2	Monsieur	Jean-Edgar	Rodondi	Chemin du Pré-au-Seigneur 5		1066	Epalinges	X	
	3,3	Monsieur et Madame	Raymond et Brigitte	Berney	Chemin de Montéclard 22		1066	Epalinges	X	
	3,4	Monsieur et Madame	Michel et Lucy	Mettraux	Chemin de Montéclard 70		1066	Epalinges	X	
	3,5	Monsieur et Madame	Jean-Gabriel et Marie-Thérèse	Moriggia	Chemin de Montéclard 3		1066	Epalinges	X	
	3,6	Madame	Anne-Marie	Stamm	Chemin de Montéclard 5		1066	Epalinges	X	
	3,7	Monsieur et Madame	Jean-Marc et My na	Moriggia	Chemin de Montéclard 18		1066	Epalinges	X	
	3,8	Monsieur et Madame	Christian et Marianne	Chautems-Baur	Chemin de Montéclard 28		1066	Epalinges	X	
	3,9	Monsieur et Madame	Bruno et Jocelyne	Oesch	Chemin de Montéclard 16b		1066	Epalinges	X	
	3,10	Monsieur	René	Jan	Chemin de Bois-Murat 11		1066	Epalinges	X	
	3,11	Monsieur et Madame	Jürg et Barbara	Binder	Chemin du Polny 53		1066	Epalinges	X	
	3,12	Madame	Helen	Pusan	Chemin de la Biolleyre 48 b		1066	Epalinges	X	
	3,13	Monsieur et Madame	Eduard et Ursula	Meier	Chemin de la Biolleyre 22		1066	Epalinges	X	X
	3,14	Monsieur	Bernard	Thonney	Chemin de Montéclard 56		1066	Epalinges	X	
	3,15	Monsieur et Madame	Roger et Christiane	Chevalley	Chemin de Montéclard 50		1066	Epalinges	X	
	3,16	Monsieur et Madame	Alain et Atika	Chevalley	Chemin des Moulins 4		1066	Epalinges	X	
	3,17	Monsieur et Madame	Jean-Dominique Bruttin et Muriel Forte		Chemin de la Biolleyre 6		1066	Epalinges	X	
	3,18	Madame	Liesl	Graz	Chemin des Planchamps 5		1066	Epalinges	X	
	3,19	Madame	Gertrude	Pfeuti	Chemin des Montéclard 62		1066	Epalinges		X
	3,20	Monsieur	Jean-Jacques	Pfeuti	Chemin de Montéclard 62		1066	Epalinges		X
	3,21	Monsieur et Madame	Daniel et Anne	Gremaud	Chemin de Montéclard 60		1066	Epalinges	X	
	3,22	Madame	Liliane	De Buren	Chemin des Planchamps 1		1066	Epalinges	X	
	3,23	Madame	Armande	Boichat	Chemin de la Biolleyre 8		1066	Epalinges	X	
	3,24	Monsieur	Daniel	Guignard	Chemin de Montéclard 2B		1066	Epalinges	X	
	3,25	Maitre	Marc-Etienne	Favre (LEXIMMO)	Rue de Bourg 20		CP 6711	1002	Lausanne	X
4	4,1	Hoirie Simone Pache, p.a. Monsieur	Jacques	Lienhard	Chemin du Grand-Bois 8		1000	Lausanne 26	X	
5	5,1	Maitre Représente	Denis Anne Sophie	Sulliger Rieben Schizas	Rue du Simplon 13	CP 1075	1800	Vevey	X	
6	6,1	Maitre Représente "Béatrix & consorts"	Laurent	Pfeiffer	Avenue d'Ouchy 14	CP 1290	1001	Lausanne		X
		Monsieur	Marc	Thoma	Chemin du Bornalet 14		1066	Epalinges		
7	7,1	Monsieur	Alfred	Mermier	Avenue de la Prairie 11		1800	Vevey	X	
	7,2	Maitre représente	Laurent Giuseppe et Frederico	Schuler Perlingieri	Rue du Petit-Chêne 18	CP 5111	1002	Lausanne	X	
	7,3	Maitre représente	Jean-Christophe Hoirie Diserens	Diserens	Place Saint-François 1	CP 7191	1002	Lausanne	X	
8	8,1	Famille Pache Martin, p.a.	Laurence	Pache Martin	Ch. de la Girarde 30		1066	Epalinges	X	
		Emile	Pache							
		Marinette	Pache							
		Paul-Henri	Pache							
		Sylviane	Pache							
9,1	Madame	Elisabeth Marianne	Linherr	Chemin des Planchamps 3		1066	Epalinges		X	
9,2	Madame	Elisabeth Catherine	Linherr	Chemin des Planchamps 3		1066	Epalinges		X	
9,3	Monsieur	André	Linherr	Chemin des Planchamps 3		1066	Epalinges		X	
9,4	Madame	Véronique	Baudat	Chemin des Planchamps 18		1066	Epalinges		X	
9,5	Madame	Berthe	Freemantle	Chemin de Ballègue 23		1066	Epalinges	X		
9,6	Monsieur	Michael	Freemantle	Chemin de Ballègue 23		1066	Epalinges	X		
9,7	Monsieur et Madame	Rufino et Elisabeth	Bazzucchi	Chemin de Prés-les-Bois 50		1066	Epalinges		X	
9,8	Monsieur	Roger	Girardet	Chemin de la Pierraz 19		1066	Epalinges	X		
9,9	Maitre représente	Nicolas	Gillard (Marville, p.644)	Place Saint-François 1	CP 7191	1002	Lausanne	X		
10	10,1	Maitre	Denis	Bettems	Av. du Théâtre 7	CP5716	1002	Lausanne		X
11	11,1	Maitre représente	Xavier Nicolas et Nathalie Drevet	De Haller Rosenthal	Rue du Grand-Chêne 5	CP 6852	1002	Lausanne	X	
12	12,1	Maitre représente	Benoît Hoirie Bobst	Bovay	Pl. Benjamin-Constant 2	CP 5624	1002	Lausanne	X	
13	13,1	Monsieur et Madame	Pierre et Anne-Lise	Cuany	Chemin du Polny 31		1066	Epalinges	X	

Zone réservée communale
Enquête publique complémentaire du 11 mars au 9 avril 2020

N° Séance de conciliation	N°opposition	Titre	Prénom(s)	Nom(s)	Adresse 1	Adr 2	CP	Lieu	Opposition	
									maintenue	retirée
14	14,1	Madame	Berthe	Freemantle	Chemin de Ballègue 23		1066	Epalinges	X	
	14,2	Monsieur	Alfred	Mermier	Avenue de la Prairie 11		1800	Vevey	X	
	14,3	Maitre représente	Jean-Christophe Hoirie Diserens	Diserens	Place Saint-François 1	CP 7191	1002	Lausanne	X	
	14,4	Maitre représente	Laurent Giuseppe et Frederico	Schuler Perlingieri	Rue du Petit-Chêne 18	CP 5111	1002	Lausanne	X	
15	15,1	Maitre représente	François Laure, Lucas et Michaël	Roux Marville	Rue de la Paix 4	CP 7268	1002	Lausanne	X	
	15,2	Maitre représente	Xavier Nicolas et Nathalie Drevet	De Haller Rosenthal	Rue du Grand-Chêne 5	CP 6852	1002	Lausanne	X	
16	16,1	Maitre représente	Adrienne	Favre	Place Pépinet 4	CP 6919	1002	Lausanne	X	
	16,2	Maitre représente	Association "Mont-Fleuri" Adrienne Liliane et Guillaume	Favre (toto Morand) Morand	Place Pépinet 4	CP 6919	1002	Lausanne	X	
17	17,1	Maitre représente	Laurent Béatrix & consorts (voir ci-dessus)	Peiffer (RSBP - Legal) (Béatrix & co)	Avenue d'Ouchy 14	CP 1290	1001	Lausanne	X	
18	18,1	Maitre représente	Laurent Ralph	Peiffer (RSBP - Legal) (Thoma)	Avenue d'Ouchy 14	CP 1290	1001	Lausanne	X	
19	19,1	Famille Pache Martin, p.a.	Laurence	Pache Martin	Chemin de la Girarde 30		1066	Epalinges	X	
		Emile								
		Marinette	Marinette							
		Paul-Henri	Paul-Henri							
		Sylviane	Sylviane							
20	20,1	Maitre représente	Benoît Hoirie Bobst	Bovay (Bobst)	Place Benjamin-Constant 2	CP 5624	1002	Lausanne	X	
21*	21,1	Monsieur	Daniel	Guignard	Chemin de Montéclard 2B		1066	Epalinges	X	

* a renoncé à une séance de conciliation