

Rapport de la commission de l'urbanisme et des constructions (CUC) concernant le Préavis 17/2026

Madame la Président, Mesdames les Conseillères communales, Messieurs les Conseillers communaux,

Séance de la CUC du 24.08.26

Présents : Julian Pidoux (président), Laurent Balsiger, Benjamin Pfiffer, Christian Terrier, Cosette Perfect, Felix Schmidt, Pierre Zimmermann, Erich Dürst

Représentant de la Municipalité : Michael Crottaz, Municipal

M. le Municipal Crottaz rappelle en préambule la très faible superficie de la parcelle concernée. Il reconnaît que sa vente peut, à première vue, paraître contradictoire avec la volonté de la Commune d'étendre son patrimoine foncier. Il souligne toutefois qu'en raison de sa taille et de sa configuration, cette parcelle ne présente pratiquement aucune utilité propre pour la Commune.

Plusieurs commissaires s'interrogent sur la manière dont le prix de vente de la parcelle a été déterminé. Certains regrettent qu'une expertise indépendante n'ait pas été sollicitée afin de disposer d'une évaluation plus précise et documentée de sa valeur.

Un commissaire relève que, prise isolément, la parcelle possède une valeur intrinsèque très faible, voire nulle, alors qu'elle peut représenter une valeur sensiblement plus importante pour le propriétaire de la parcelle voisine auquel elle serait cédée. Il souhaite dès lors savoir si la plus-value dont bénéficierait ce dernier grâce à l'acquisition de ces quelque 30 m² a été suffisamment prise en compte dans la fixation du prix.

M. Crottaz indique que le prix a été déterminé en tenant compte du prix au mètre carré pratiqué dans le secteur, mais également de l'intérêt particulier que représente cette surface pour le propriétaire voisin. M. le Municipal Crottaz précise ainsi que le prix retenu est légèrement supérieur à celui qui aurait résulté de l'application d'un prix de vente standard. La plus-value potentielle pour l'acquéreur a donc, selon la Municipalité, été prise en considération.

Un commissaire demande si la vente permettrait à la Commune de se libérer de certaines contraintes, notamment en lien avec d'éventuelles canalisations présentes sous la parcelle. M. le Municipal Crottaz indique ne pas être en mesure de préciser quelles infrastructures se trouvent exactement sous la route à cet endroit. Un autre commissaire estime qu'il pourrait principalement s'agir de canalisations privées desservant les propriétaires du chemin des Planchamps. Interrogée sur le devenir des servitudes existantes, la Municipalité confirme que celles-ci demeureront en vigueur après la vente.

Un commissaire souhaite connaître l'affectation prévue du produit de la vente. La Municipalité précise qu'aucune destination particulière n'est prévue pour ce type de recette.

M. le Municipal Crottaz relève toutefois qu'il pourrait paraître logique que les montants provenant de ventes de biens fonciers communaux puissent, à l'avenir, être affectés à l'acquisition de nouveaux biens immobiliers ou fonciers.

La discussion porte ensuite sur la situation de l'autre propriétaire voisin, celui de la parcelle n° 429. La Municipalité indique que celui-ci sera informé de la vente envisagée, notamment en raison de la présence de sa haie sur la parcelle communale.

Plusieurs commissaires estiment qu'il serait opportun d'examiner plus attentivement l'intérêt potentiel de ce second propriétaire avant de procéder à la vente. L'un d'eux propose notamment de permettre aux deux propriétaires voisins de manifester leur intérêt.

Il est relevé que la parcelle de ce second propriétaire présente actuellement une superficie d'environ 999 m². L'acquisition d'une partie du terrain communal pourrait ainsi lui permettre d'atteindre une superficie de 1'000 m², ce qui pourrait constituer un intérêt particulier pour lui. Un commissaire rappelle toutefois que cette limite de 1'000 m² devrait disparaître avec l'entrée en vigueur du nouveau plan d'affectation.

Plus généralement, plusieurs commissaires insistent sur la nécessité d'une démarche transparente à l'égard des deux propriétaires voisins. Ils estiment souhaitable d'éviter qu'une vente au bénéfice de l'un d'entre eux ne donne à l'autre le sentiment d'avoir été lésé ou de ne pas avoir eu la possibilité de manifester son intérêt, situation qui pourrait être source de tensions de voisinage.

M. le Municipal Crottaz considère dès lors comme pertinente l'idée de proposer également au propriétaire de la parcelle n° 429 la possibilité d'acquérir une partie du bien communal s'il souhaite augmenter la superficie de sa propriété. Il précise qu'aucun contact n'avait, à ce stade, été pris avec ce propriétaire.

Au vu de la discussion, M. le Municipal Crottaz indique qu'il serait disposé, si le propriétaire de la parcelle n° 429 devait manifester un intérêt pour une acquisition, à retirer temporairement le préavis afin de permettre à la Municipalité de mener les discussions nécessaires avec les parties concernées avant de revenir, le cas échéant, devant le Conseil communal.

M. Crottaz précise qu'il renseignera la commission sur les différents éléments questionnés. La commission décide ainsi de suspendre sa décision jusqu'à réception des compléments d'information de la part de la Municipalité.

Dans un courriel adressé aux membres de la Commission le jour suivant, la Municipalité apporte les précisions sur la fixation du prix, de la manière suivante :

« Sur la base de nos expériences d'achat de terrains sur la commune, le prix du m² se situe habituellement entre 1'000 et 1'500 CHF. Le prix fixé pour cette parcelle est donc déjà élevé, d'autant plus que la commune ne peut en tirer aucun usage propre.

La marge que l'acquéreur pourra réellement dégager reste par ailleurs limitée. Comme indiqué dans le préavis, il devra encore financer la construction des 31 m² de surface de plancher autorisés, à raison d'un coût moyen de 5'000 CHF/m², auquel s'ajoutent les

honoraires d'architecte (15% du montant des travaux) et les frais de notaire à sa charge. À la revente, sur la base d'un prix moyen de 10'000 CHF/m² bâti à Epalinges, le bénéfice final sera modeste — et le moindre imprévu de chantier suffirait à l'annuler.

31 m ² de SPd supplémentaires	Montant
Recettes supplémentaires Valeur hypothétique : CHF 10'000.-/m ²	310 000 CHF
Prix d'achat de la parcelle communale (avec droit de mutation et frais de notaire)	120 000 CHF
Coût de construction (ordre de grandeur CHF 5'000.-/m ²)	155 000 CHF
Honoraires projet pour ces 31 m ² (15%)	23 000 CHF
Solde avant commercialisation	12 000 CHF

Ce calcul est uniquement indicatif et ne constitue pas une estimation de la marge du promoteur. Il montre néanmoins que le prix de CHF 115'000.- représente déjà une part importante de la valeur économique potentiellement créée par les 31 m² supplémentaires. Le promoteur doit encore supporter l'ensemble des honoraires, frais financiers, frais de commercialisation et risques liés au projet. »

Monsieur le Municipal Crottaz relève en outre qu'un courrier de l'association de quartier demandant des clarifications sur le projet de vente et sur la future utilisation de la zone container ; ce courrier ne fait toutefois pas suite à une démarche de l'acquéreur, qui n'a pas contacté l'association. Quant au propriétaire de la parcelle 429, il est précisé que sa parcelle de 999 m² lui permettrait d'obtenir une dérogation s'il souhaite entreprendre une démolition et reconstruction de sa maison.

A la suite de la séance et des informations complémentaires fournies par M. Crottaz, Municipal, le préavis a été soumis au vote de la commission par mail.

La commission d'urbanisme et des constructions vous recommande à l'unanimité, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères communales, Messieurs les Conseillers communaux, d'approuver le préavis 17/2026.

La commission des finances recommande, également à l'unanimité l'approbation dudit préavis.

Nouvelle présidence

La CUC profite de cette première rencontre de la législature pour nommer une nouvelle présidence. C'est Erich Dürst, selon un principe de tournus de 12 mois, qui assurera la présidence et Félix Schmidt qui servira en tant que vice-président. Julian Pidoux, président jusqu'à ce jour informera le Bureau de ce changement.

Pour la rédaction du rapport

Julian Pidoux, président sortant

Epalinges, 21 septembre 2026

Erich Dürst, président entrant

