

Des privés cherchent à troquer des droits à bâtir

Vufflens-la-Ville Bloqués par la LAT, des propriétaires partent eux-mêmes à la recherche de mètres carrés constructibles.



Les propriétaires Anne Pichard (à droite) et Fredy Cuérel cherchent à réaliser leur terrain. Ils ont mandaté l'ancienne municipale Verena Eggenberger (au centre) pour trouver des propriétaires prêts à céder leurs droits à bâtir en compensation.?

Image: THEO HÉRITIER

Le canton de Vaud n'a pas fini de se remettre de la LAT. Bien au contraire, c'est maintenant que les choses commencent. Depuis l'acceptation par le peuple de la loi sur l'aménagement du territoire et l'entrée en vigueur, le 1er mai dernier, de sa sévère ordonnance d'application (OAT), de nombreux projets doivent être ajournés. La cause? Le gel des surfaces constructibles. Les collectivités publiques sont concernées, mais aussi des privés, comme ce petit groupe d'agriculteurs de Vufflens-la-Ville qui vient d'être stoppé net dans son projet.

Depuis trente ans, ils ont en tête de réaliser leur terrain situé au pied d'une colline, en bordure du village. Anne Pichard, l'une des propriétaires, relève que Vufflens-la-Ville n'est pas un coin perdu en campagne. A ses yeux, il est tout à fait sensé de construire ici: «Nous sommes près de tout, Bobst n'est pas loin, de même que le site des anciennes Câbleries de Cossonay et la zone industrielle Vufflens-la-Ville-Aclens.» Mais Vufflens-la-Ville ne fait juste pas partie du Plan d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) et la commune est soumise à des limitations de développement. La syndique Ingrid Rossel atteste que sa commune ne peut pas proposer d'échange de parcelles bâtissables dans son périmètre: «Il reste deux parcelles isolées, c'est tout.»

Compenser 12'000 m2

Du temps de feu Jean-Claude Mermoud, alors en charge de l'Aménagement du territoire, l'Etat avait donné aux six propriétaires son accord de principe pour la construction d'immeubles d'une capacité de 160 habitants. Au fil des ans, cette proportion a été ramenée à 100. Quelques études d'urbanistes et de géologues plus tard, le projet est arrivé au stade du deuxième examen préalable par le Service du développement territorial (SDT), soit en phase finale. Quelle n'a pas été la déception des agriculteurs lorsque le SDT leur a appris que leur dossier était en ordre mais qu'ils devaient compenser les 12'000 m2 qu'occupe leur projet.

Par Lise Bourgeois 13.02.2015

Pour l'heure, l'Etat ne s'en mêle pas

Le Service cantonal du développement territorial (SDT) ne s'oppose pas à ce que des privés procèdent eux-mêmes à des tractations en vue de pouvoir construire. Il ne les y encourage pas non plus.

Son chef ad interim, Christian Exquis, rapporte qu'il s'agit là de discussions entre propriétaires sur lesquelles le service n'a «aucune prise». «Au bout du compte, poursuit-il, ce sont bel et bien les communes qui sont responsables de classer en zone à bâtir et de déclasser simultanément en zone non constructible. Les deux démarches doivent être coordonnées et la nouvelle planification doit être conforme au Plan directeur cantonal.»

L'Etat n'a pas envisagé de règlement pour les échanges entre communes: «Pour l'heure, cela n'est pas prévu, dit encore Christian Exquis. Par contre, le SDT est à disposition pour conseiller dans leurs démarches les communes qui engagent un processus de dézonage.»

Les localités sont donc pour l'instant libres de procéder à des échanges comme elles l'entendent et à des prix qui peuvent varier en fonction de l'offre et de la demande. Didier Lohri, syndic de Bassins, a fait avancer sa Commune sur ce dossier bien avant les autres. Fervent «communaliste», comme il s'intitule, il redoute que l'Etat ne se mette un jour à légiférer sur ces échanges et que le prix des indemnisations descende très bas, selon une logique étatique. Pour l'heure, c'est la loi du marché qui va dicter la hauteur des montants.

Articles en relation

La remuante Verena Eggenberger, ancienne municipale de l'Urbanisme à Vufflens, amie des propriétaires et bonne connaissance du dossier, est engagée pour trouver une solution. Sur le terrain, il faut se montrer créatif, car le Canton ne prescrit pas de marche à suivre pour les compensations. «J'ai assez vite compris que nous devons nous aider nous-mêmes», sourit-elle. Le petit groupe se trouve dans la même situation que les communes qui ont un projet gourmand en mètres carrés constructibles et doivent compenser en commutant d'autres terrains à bâtir en zone agricole. A cette différence près que les propriétaires ne veulent plus payer les services d'un urbaniste puisque quelque 100'000 francs ont déjà été lâchés dans l'aventure.

«Nous avons alors décidé de trouver des propriétaires qui seraient d'accord de céder leurs droits à bâtir et que nous indemniserions nous-mêmes avec une première base de calcul de 20% du prix de vente du terrain», poursuit-elle, tout en précisant que leur démarche est approuvée par la Commune de Vufflens. Le groupe commence par s'approcher de localités choisies d'après le schéma directeur du Gros-de-Vaud. Il est mal reçu. La première Commune lui répond par courrier que la question posée est «non pertinente». La deuxième, pourtant identifiée comme riche en zones à bâtir, assure qu'elle n'a rien à dézoner. Pour le troisième essai, Verena Eggenberger se rend dans la localité avec la syndique Ingrid Rossel, et rencontre les autorités, ainsi que les propriétaires du terrain concerné.

Pas de chance, les propriétaires hésitent à construire sur leur terrain. «Vu le contexte, beaucoup de gens qui ont des parcelles en zone à bâtir songent à lancer des projets avant que leur Commune les approche pour leur proposer un déclassement», poursuit Verena Eggenberger. Parallèlement, elle fait appel au Canton en lui demandant de l'aide pour identifier des endroits où elle pourrait s'annoncer. «On nous a répondu que les choses allaient dans l'autre sens, à savoir que c'étaient ceux qui possédaient de la zone à bâtir qui devaient s'annoncer à l'Etat, pas ceux qui n'en avaient pas.» Lassé de ces démarches improductives, le petit groupe de Vufflens a fini par mettre des annonces dans les journaux, à la recherche de 12'000 m² en zone à bâtir: «Nous avons reçu onze réponses pour le moment.»

Il y a cependant encore loin de la coupe aux lèvres. Les propriétaires de Vufflens ne sont pas au bout de leurs peines. La syndique Ingrid Rossel relève que la suite de la procédure sera, elle aussi, difficile: «Une fois qu'ils auront les droits à bâtir pour leurs 12'000 m², les Municipalités des deux communes partenaires de l'échange devront faire les démarches de légalisation ensemble et les changements d'affectation devront passer devant les Conseils communaux ou généraux en même temps.» Le «phasage» des deux dossiers ne sera pas facile à opérer, notamment s'il y a des oppositions d'un côté ou de l'autre... (24 heures)

(Créé: 13.02.2015, 09h59)

Oron va de l'avant avec le projet de La Saugue

Densification Le plan de quartier vient d'être mis à l'enquête. La Commune compte sur le Conseil d'Etat pour passer l'écueil de la LAT à Berne. [Plus...](#)

Par Gabriel Sassoone 17.01.2015

La droite unie derrière Jacqueline de Quattro

Grand Conseil Les libéraux-radicaux, avec l'appui de l'UDC et des Verts libéraux, ont refusé quatre interventions des Verts sur la mise en œuvre de la LAT [Plus...](#)

Par Isabelle Biolley 14.01.2015

Bassins se frotte les mains d'avoir anticipé les effets de la LAT

Aménagement Le village possède une belle réserve de terrains constructibles qu'il ne veut pas développer. Un cas rare dans la région. [Plus...](#)

Par Raphaël Ebinger 27.12.2014

Vaud propose 5 millions aux communes pour s'adapter à la LAT

Aménagement du territoire Pour accélérer les procédures, un crédit-cadre incite les localités à revoir leur planification territoriale. [Plus...](#)

Par Lise Bourgeois 18.12.2014