

Wilhelm Gilliéron

AVOCATS



Auteur: Wilhelm Avocats | Le : 8 août 2018

Projet-pilote de densification douce : un partenariat entre les communes et les propriétaires

Les enjeux majeurs auxquels doivent faire face les communes vaudoises en matière d'aménagement du territoire consistent à développer leur urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti et à réduire les zones à bâtir considérées comme excédentaires.

L'un de moyens d'atteindre ces objectifs, fixés par la révision de la Loi sur l'aménagement du territoire du 1^{er} mai 2014, est d'utiliser les droits à bâtir disponibles et de développer les territoires déjà urbanisés.

Un projet-pilote a donc été mis sur pied par le Service du développement territorial du canton de Vaud, afin de tester une stratégie d'aménagement du territoire développée par l'architecte Mariette Beyeler, dans le but ensuite de développer à plus long terme une stratégie de densification douce, destinée à l'ensemble des communes vaudoises.

Ce projet, dénommé « MétamorpHouse », réalisé dans les communes de Crassier, Cugy, Echallens et Pommaples, tend à exploiter le potentiel de développement des quartiers de faible densité, composés en général de maisons individuelles, souvent appelés « zone villa ».

Souvent, ces quartiers sont considérés comme étant « terminés », alors qu'ils recèlent un potentiel intéressant de transformation. De plus, les zones d'habitation et mixtes de faible densité constituent à ce jour plus de la moitié des zones à bâtir dans le canton.

Aussi, après avoir constaté que ces habitations ne correspondent souvent plus aux besoins des propriétaires et que la moitié des maisons individuelles sont (sous-)occupées par un ménage de 1 à 2 personnes âgée(s) de plus de 50 ans, le projet MétamorpHouse vise à encourager les propriétaires à activer ce potentiel de transformation de leurs maisons pour y construire de nouveaux logements, espaces de travail ou bureaux. L'objectif de cette démarche reste toutefois de préserver les qualités de l'habitat individuel, tout en s'adaptant à l'évolution démographique et territoriale.

Pour les communes, cette démarche, qui compte sur la participation des propriétaires, a pour avantage une optimisation des zones à bâtir, et permet ainsi une convergence des intérêts des propriétaires et des pouvoirs publics.

En effet, à moyen et long terme, une telle stratégie – si elle rencontre le succès escompté auprès des propriétaires privés – permettrait aux communes d'atteindre de nombreux objectifs de l'aménagement du territoire, comme par exemple de maîtriser l'étalement urbain et de préserver le paysage, d'optimiser les infrastructures et les équipements publics, de développer les services de proximité et de favoriser la mixité générationnelle. Pour les propriétaires, il s'agit d'une opportunité indéniable de valoriser leur habitat et de le transformer de manière à en maîtriser le devenir.

A titre d'exemple, sur une parcelle de 1000m² ayant un indice d'utilisation du sol de 0.4, si les droits à bâtir utilisés à ce jour se montent à 300m² pour un logement de 6 personnes, il reste un potentiel utilisable de 100m², dans lequel un logement supplémentaire pourrait être construit, permettant ainsi d'accueillir 2 personnes en plus.

A ce jour, plusieurs séances d'information ont été organisées et les communes qui participent au projet ont mis à la disposition des propriétaires des spécialistes à même d'évaluer avec eux le potentiel de construction ou de transformation de leurs parcelles.

Une telle démarche de la part du canton est donc bien évidemment à saluer, mais elle risque de ne pas être compatible avec les objectifs de réduction des zones à bâtir de certaines communes du canton, ayant une configuration différente de celle des quatre communes choisies pour ce projet-pilote. En effet, dans des communes très urbanisées, il est à craindre que l'intention des autorités vise au contraire à réduire les droits à bâtir des propriétaires, en favorisant en contrepartie des projets immobiliers ciblés qui permettraient d'accueillir un grand nombre de nouveaux habitants et faire ainsi face à l'évolution démographique prévue pour les 15 prochaines années.

Dès lors que les communes qui disposent de zones à bâtir d'habitation et mixtes trop importantes par rapport à leurs besoins doivent procéder à leur redimensionnement d'ici au 30 juin 2022, les propriétaires qui souhaitent explorer les possibilités de transformation de leur bien auraient donc tout intérêt, durant cette période, à consulter des spécialistes pour évaluer avec eux les possibilités d'exploiter ce potentiel, tant sur le plan juridique, que technique.

Wilhelm Avocats SA vous conseille en matière de droit de l'aménagement du territoire.

Source :

<https://www.wg-avocats.ch/actualites/droit-administratif/projet-pilote-de-densification-douce-un-partenariat-entre-les-communes-et-les-proprietaires/>