



COMMUNE D'ORZENS

Zone réservée selon l'art. 46 LATC

Présentation à la population

Enquête publique

14 mars 2018, 20h00, Grande Salle



Jaquier Pointet SA
Géomètres brevetés

Rue des Pêcheurs 7
Case postale
1401 Yverdon-les-Bains

024 424 60 70
www.japo.ch
info@japo.ch

Orzens
Zone réservée selon l'art. 46 LATC
Mars 2018

1. Mise en contexte
2. La LAT et ses effets
3. Dimensionnement de la zone à bâtir
4. Zone réservée selon l'art. 46 LATC
5. Suite de la procédure
6. Questions-réponses



LAT : Loi (fédérale) sur l'aménagement du territoire

OAT : Ordonnance (fédérale) sur l'aménagement du territoire

LATC : Loi (cantonale) sur l'aménagement du territoire

RLATC : Règlement d'application sur la LATC

PDCn : Plan directeur cantonal

PGA : Plan général d'affectation (communal)

SDA : Surface d'assolement

SDT : Service du développement territorial (ex SAT)



Dates clés fédérales et cantonales

- **2014** – entrée en vigueur de la LAT révisée
 - Obligation pour tous les cantons de réviser leur Plan directeur cantonal (PDCn).
- **Adaptation** des mesures du PDCn pour être conforme à la LAT révisée.
 - Révision de la mesure A11 imposant le redimensionnement des zones à bâtir.
- **Juin 2017** – approbation du Plan directeur cantonal par le Grand conseil

Dates clés communales

- **6 décembre 2016** – Publication dans la FAO de l'intention municipale de réviser son PGA et de créer une zone réservée ;
- **Printemps 2017** – Blocage des permis de construire par le Canton ;
- **12 février 2018** – Préavis d'examen préalable et d'ultime contrôle du SDT sur la zone réservée ;
- **3 mars 2018 – 3 avril 2018** – Enquête publique de la zone réservée.



Impacts de la LAT et contraintes légales

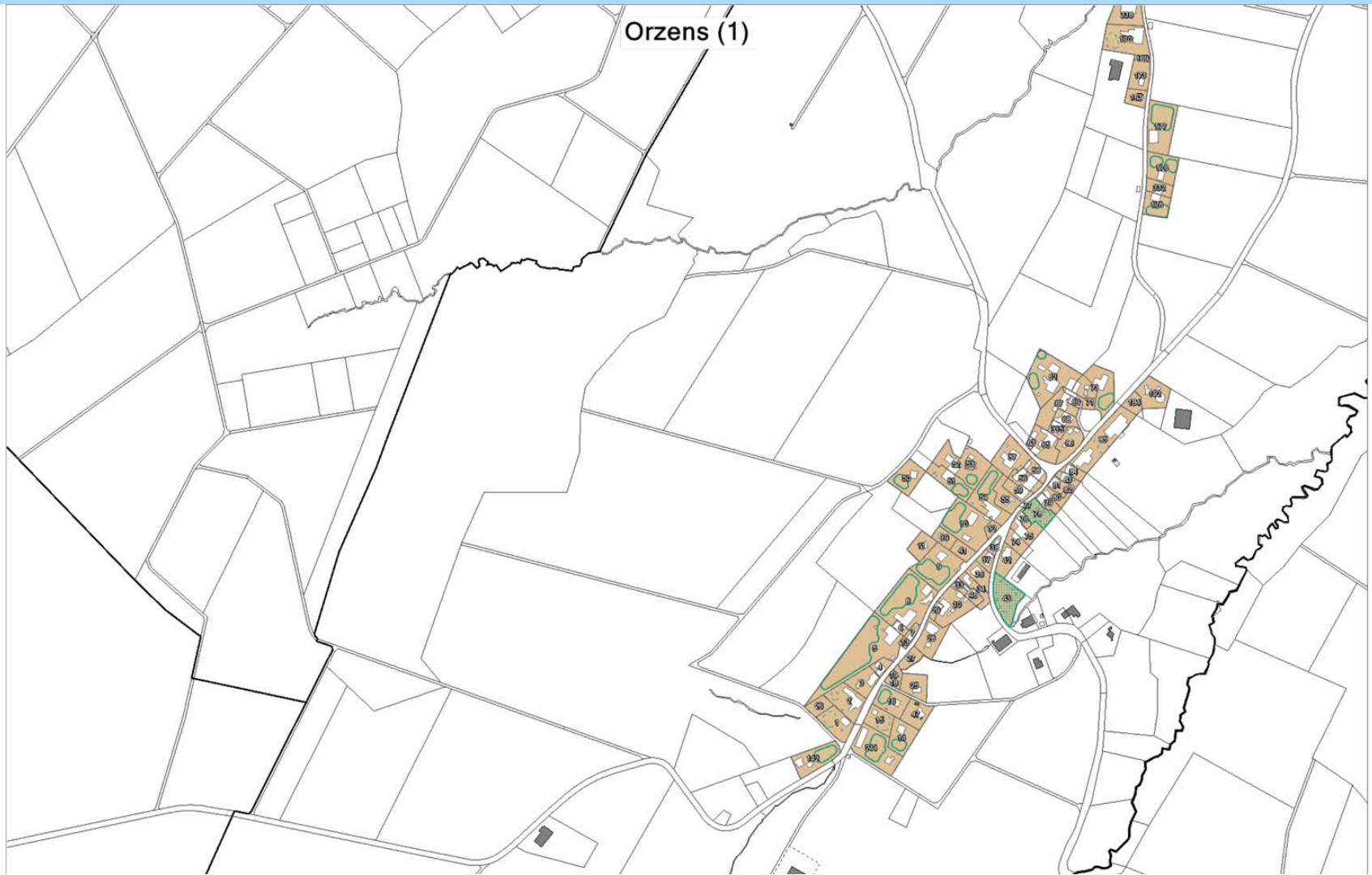
- Art.1 a^{bis} orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, en maintenant une qualité de l'habitat appropriée.
- Art. 15 al 1 : Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes.
- Art. 15 al 2 : Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites

Traduction dans le Plan directeur cantonal

- Développement de la zone à bâtir de 0.75 % par année jusqu'en 2036
 - Point de départ = population communale au 31 décembre 2015.
- Une commune surdimensionnée doit réviser son Plan général d'affectation et redimensionner sa zone à bâtir.



3. DIMENSIONNEMENT DE LA ZONE À BÂTIR



Bilan des réserves de terrains à bâtir selon le modèle du Canton.



3. DIMENSIONNEMENT DE LA ZONE À BÂTIR

PARCELLES CONTENANT UNE RESERVE (POSSIBILITE D'IMPLANTER UNE NOUVELLE CONSTRUCTION) HORS CENTRE

xx	Donnée fournie par le service en charge du développement territorial
xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

Terrains contenant une réserve

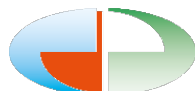
N° parcelle / DDP**	Type de zone d'affectation***	Surface (m2)	CUS/IUS****	Part d'habitat (%)	Taux de saturation (%)	SBP théorique (m2)	SBP déjà bâti (m2)	% disponible théorique	% disponible en tenant compte des éventuelles contraintes	Surface brute de plancher réalisable (m2)
5	Zone de centre de localité (zone village)	6976	0.5 0.5	80 80	100 100	2790 2790	1066 1066	62 62	58 58	1618 1618
8	Zone de centre de localité (zone village)	5359	0.5 0.5	80 80	100 100	2144 2144	1067 1067	50 50	45 45	965 965
9	Zone de centre de localité (zone village)	3479	0.5 0.5	80 80	100 100	1392 1392	189 189	86 86	75 75	1044 1044
10	Zone de centre de localité (zone village)	3975	0.5 0.5	80 80	100 100	1590 1590	928 928	42 42	35 35	557 557
14	Zone de centre de localité (zone village)	1835	0.5 0.5	80 80	100 100	734 734	292 292	60 60	56 56	411 411
16	Zone de centre de localité (zone village)	1872	0.5 0.5	80 80	100 100	749 749	195 195	74 74	71 71	532 532
43	Zone de centre de localité (zone village)	2324	0.5 0.5	80 80	100 100	930 930	0 0	100 100	100 100	930 930
50	Zone de centre de localité (zone village)	1840	0.5 0.5	80 80	100 100	736 736	269 269	63 63	59 59	434 434
51	Zone de centre de localité (zone village)	1879	0.5 0.5	80 80	100 100	752 752	503 503	33 33	26 26	196 196
52	Zone de centre de localité (zone village)	3247	0.5 0.5	80 80	100 100	1299 1299	627 627	52 52	46 46	598 598
54	Zone de centre de localité (zone village)	2983	0.5 0.5	80 80	100 100	1193 1193	484 484	59 59	55 55	656 656
62	Zone de centre de localité (zone village)	4271	0.5 0.5	90 90	100 100	1922 1922	1290 1290	33 33	33 33	634 634
73	Zone de centre de localité (zone village)	3342	0.5 0.5	90 90	100 100	1504 1504	1079 1079	28 28	28 28	421 421
78	Zone de centre de localité (zone village)	1270	0.5 0.5	80 80	100 100	508 508	0 0	100 100	50 50	254 254
142	Zone de centre de localité (zone village)	2376	0.5 0.5	80 80	100 100	950 950	515 515	48 48	40 40	380 380
176	Zone de centre de localité (zone village)	3498	0.5 0.5	80 80	100 100	1399 1399	498 498	64 64	60 60	839 839
177	Zone de centre de localité (zone village)	3337	0.5 0.5	80 80	100 100	1335 1335	612 612	54 54	49 49	654 654
244	Zone de centre de localité (zone village)	3579	0.5 0.5	80 80	100 100	1431 1431	651 651	55 55	49 49	701 701
Total		57442								11824 11824

Le Plan directeur cantonal prévoit une surface de 50m2 par habitant.

Total de la capacité de développement résidentiel de la zone à bâtir hors du périmètre de centre

236 236

Bilan des réserves de terrains à bâtir selon le modèle du Canton (tableau).



3. DIMENSIONNEMENT DE LA ZONE À BÂTIR

PARCELLES CONTENANT UN POTENTIEL DE DENSIFICATION HORS CENTRE

xx	Donnée fournie par le service en charge du développement territorial
xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

Terrain contenant un potentiel de densification

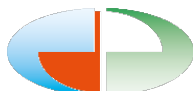
N° parcelle / DDP**	Type de zone d'affectation***	Surface (m2)	CUS/IUS****	Part d'habitat (%)	Taux de saturation (%)	SBP théorique (m2)	SBP déjà bâtie (m2)	% disponible théorique	% disponible en tenant compte des éventuelles contraintes	Surface brute de plancher réalisable (m2)
2	Zone de centre de localité (zone village)	2260	0.5 0.5	90 90	100 100	1017 1017	958 958	6 6	6 6	61 61
3	Zone de centre de localité (zone village)	1506	0.5 0.5	90 90	100 100	678 678	488 488	28 28	28 28	190 190
11	Zone de centre de localité (zone village)	1211	0.5 0.5	90 90	100 100	547 547	372 372	32 32	32 32	175 175
18	Zone de centre de localité (zone village)	498	0.5 0.5	90 90	100 100	223 223	0 0	100 100	100 100	223 223
25	Zone de centre de localité (zone village)	1503	0.5 0.5	90 90	100 100	678 678	422 422	38 38	38 38	257 257
27	Zone de centre de localité (zone village)	748	0.5 0.5	90 90	100 100	338 338	249 249	28 28	28 28	87 87
28	Zone de centre de localité (zone village)	1874	0.5 0.5	90 90	100 100	843 843	440 440	48 48	48 48	405 405
34	Zone de centre de localité (zone village)	908	0.5 0.5	90 90	100 100	409 409	301 301	28 28	28 28	106 106
36	Zone de centre de localité (zone village)	1032	0.5 0.5	90 90	100 100	464 464	452 452	3 3	3 3	14 14
39	Zone de centre de localité (zone village)	800	0.5 0.5	90 90	100 100	360 360	193 193	46 46	46 46	166 166
41	Zone de centre de localité (zone village)	800	0.5 0.5	90 90	100 100	360 360	175 175	51 51	51 51	184 184
47	Zone de centre de localité (zone village)	1501	0.5 0.5	90 90	100 100	678 678	432 432	38 38	38 38	243 243
55	Zone de centre de localité (zone village)	1354	0.5 0.5	90 90	100 100	609 609	475 475	22 22	22 22	134 134
66	Zone de centre de localité (zone village)	1564	0.5 0.5	90 90	100 100	704 704	307 307	56 56	56 56	394 394
67	Zone de centre de localité (zone village)	1988	0.5 0.5	90 90	100 100	886 886	780 780	12 12	12 12	106 106
74	Zone de centre de localité (zone village)	827	0.5 0.5	90 90	100 100	372 372	200 200	46 46	46 46	171 171
75	Zone de centre de localité (zone village)	1148	0.5 0.5	90 90	100 100	516 516	370 370	28 28	28 28	144 144
77	Zone de centre de localité (zone village)	52	0.5 0.5	90 90	100 100	24 24	0 0	100 100	100 100	24 24
90	Zone de centre de localité (zone village)	658	0.5 0.5	90 90	100 100	296 296	256 256	13 13	13 13	38 38
92	Zone de centre de localité (zone village)	195	0.5 0.5	90 90	100 100	88 88	0 0	100 100	100 100	88 88
163	Zone de centre de localité (zone village)	856	0.5 0.5	90 90	100 100	385 385	178 178	54 54	54 54	208 208
169	Zone de centre de localité (zone village)	203	0.5 0.5	90 90	100 100	91 91	0 0	100 100	100 100	91 91
173	Zone de centre de localité (zone village)	1378	0.5 0.5	90 90	100 100	620 620	205 205	67 67	67 67	415 415
184	Zone de centre de localité (zone village)	729	0.5 0.5	90 90	100 100	328 328	209 209	36 36	36 36	118 118
192	Zone de centre de localité (zone village)	1998	0.5 0.5	90 90	100 100	899 899	883 883	2 2	2 2	19 19
335	Zone de centre de localité (zone village)	542	0.5 0.5	90 90	100 100	244 244	236 236	3 3	3 3	7 7
339	Zone de centre de localité (zone village)	871	0.5 0.5	90 90	100 100	392 392	248 248	37 37	37 37	145 145
Total		28988								4212

Le Plan directeur cantonal prévoit une surface de 50m2 par habitant.

Total de la capacité de développement résidentiel de la zone à bâtir hors du périmètre de centre

84 84

Bilan des réserves de terrains à bâtir selon le modèle du Canton (tableau).



3. DIMENSIONNEMENT DE LA ZONE À BÂTIR

Bilan des réserves de terrains à bâtir selon le modèle du Canton.

Population

Année de référence (31 décembre 2015)

Année du bilan (31 décembre 2015)

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 entre l'année de référence et l'horizon [habitants]

Logements d'utilité publique (24 pour les communes avec centre et 12 pour les autres) [habitants]

Population maximale à l'horizon de planification selon la mesure A11

Besoins au moment du bilan [habitants]

0	0	211	211
0	0	211	211
+		+	
0	0	33	33
+		+	
0	0	0	0
=		=	
0	0	244	244
0	0	33	33

Objectif

B. Capacités d'accueil au moment du bilan

Capacité des réserves représentées en vert sur la carte [habitants]

Potentiel de densification des autres parcelles [habitants]

Pourcentage du potentiel de densification à utiliser [%]

Part du potentiel de densification comptabilisé à l'horizon de planification [habitants]

Capacité de développement hors de la zone à bâtir [habitants]

Capacités d'accueil au moment du bilan [habitants]

En centre		Hors du centre	
0	0	236	236
+		+	
0	0	84	84
33	33	33	33
0	0	28	28
=		=	
0	0	264	264

Réalité

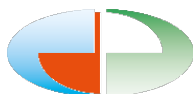
C. Bilan

Etat de la capacité d'accueil par rapport aux besoins (sur-capacité si positif) [habitants]

Selon la formule: (Capacité d'accueil au moment du bilan) - (Besoins au moment du bilan).

En centre		Hors du centre	
0	0	231	231

Surplus



Constat

- Les réserves en zones à bâtir de la commune sont trop élevées ;
- Selon la Loi, les réserves doivent être réduites, mais ...
- Des projets sont en cours (enquêtes, constructions).

Actions

- Réduire les réserves au travers de la révision du Plan général d'affectation ;
- Mais
- Une révision se fait sur plusieurs années ;
- Si les chiffres évoluent sans cesse = impossibilité de réaliser un projet cohérent !



Et si on laisse faire ?

- Le canton peut s'opposer au permis de construire délivrés par la commune et mettre des zones réservées sur les parcelles concernées.
 - = Inégalité de traitement des propriétaires par le canton
 - = incertitude dans la réalisation des projets. Est-ce que le canton va faire opposition à mon projet?
- Les réserves seront utilisées de façon aléatoire (situation géographique) ;
- La Municipalité devra prendre des mesures incohérentes pour satisfaire aux exigences du Plan directeur cantonal
 - Interdire la réalisation de nouveaux appartements dans les bâtiments existants !
 - Supprimer toutes nouvelles possibilités de construire jusqu'à la prochaine révision du Plan général d'affectation.



Objectifs

- Assurer une révision du PGA cohérente et sur une base connue.

Moyens

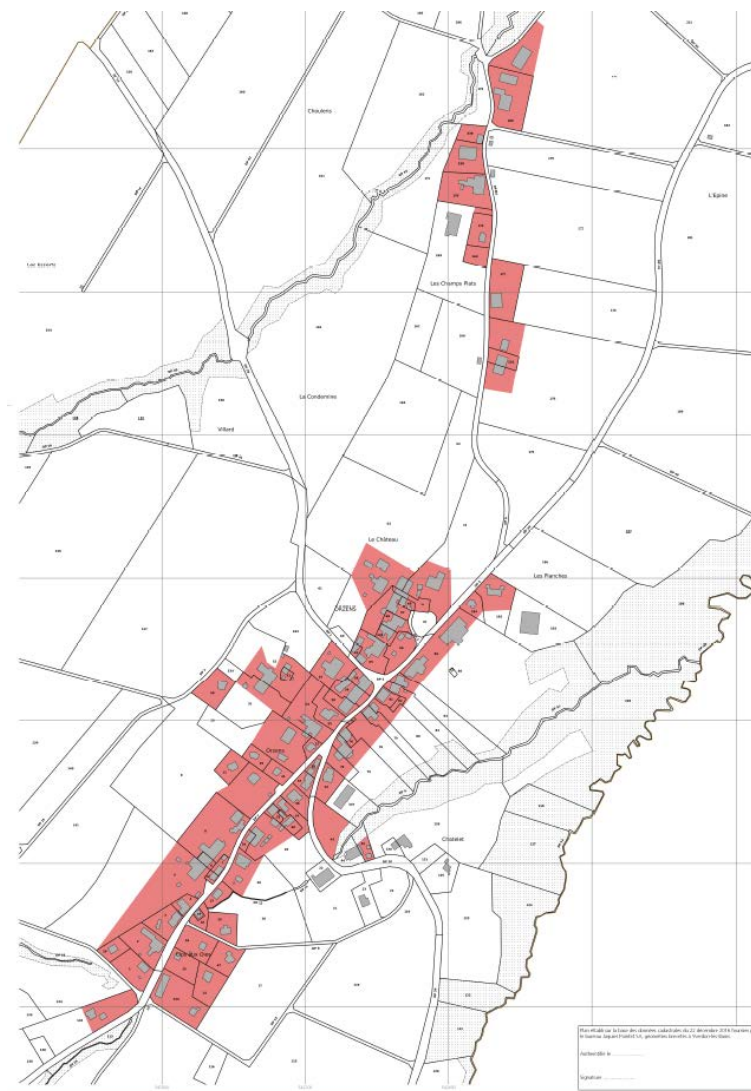
- Zone réservée ;

Actions

- Geler provisoirement les constructions.
- Décision prise par la Municipalité suite à la mise à jour du bilan des réserves avec les chiffres définitif du PDCn4.



4. ZONE RÉSERVÉE SELON L'ART. 46 LATC



4. ZONE RÉSERVÉE SELON L'ART. 46 LATC

Application

- Suspension provisoire des **constructions destinées au logement** pendant 5 ans ;
- La zone réservée entre en force dès la mise à l'enquête ;
- Depuis le 6 décembre 2016, les permis sont refusés en invoquant l'art 77 LATC ;
- Une opposition ne stoppe pas la procédure.

Exceptions

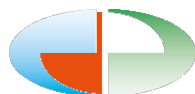
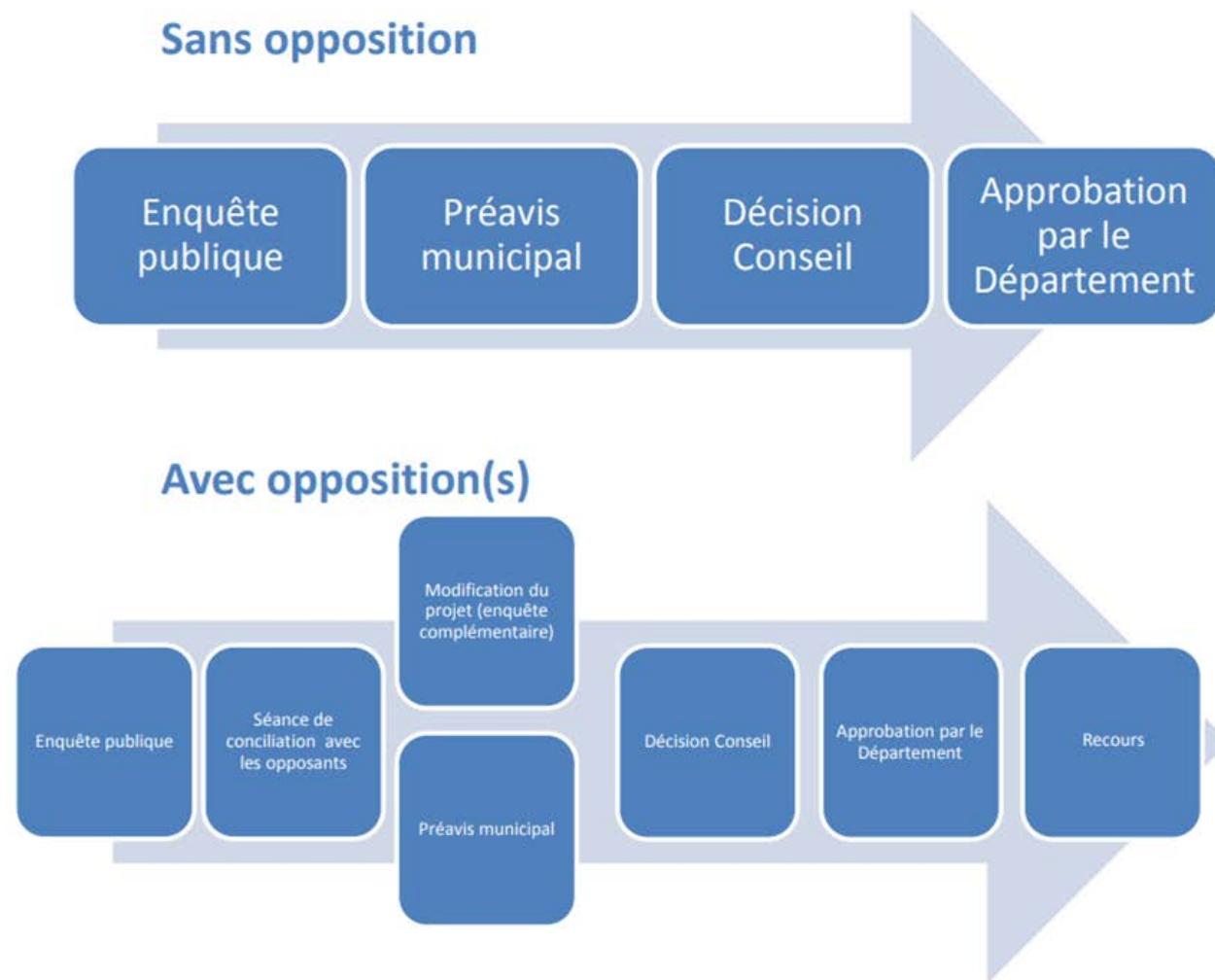
- Les dépendances à moins de 5 mètres du bâtiment principal ;
- Les garages et couverts à voiture implantés à 5 mètres maximum du domaine public ;
- Les rénovations et transformations dans les volumes existants.

Et pendant ce temps?

- Réviser le Plan général d'affectation dans un contexte stabilisé ;
- Mettre en vigueur le nouveau plan = suppression de la zone réservée.



5. SUITE DE LA PROCÉDURE



Nous vous remercions pour votre attention !

Questions?

