



Commune de Lavey-Morcles

Révision Plan d'aménagement communal (PACom)

Version provisoire



Information à la population – Lavey, le 7 décembre 2023



Objectifs de la séance

- Information générale sur le sujet
- Présentation du contenu du nouveau PACom en résumé
- Question-réponse à la fin de la présentation



Déroulement de la présentation

1 – Introduction

2 – Contexte de planification

3 – PACom

4 – Examen du dossier par les services de l'Etat

5 – Suite de la procédure

6 – Questions – réponses



1 – Introduction

Lexique de l'aménagement du territoire

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

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

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

RLAT : Règlement (cantonal) sur l'aménagement du territoire

RLATC : Règlement d'application de la LATC (partie construction)

PDCn : Plan directeur cantonal

DGTL : Direction générale du territoire et du logement

PACom : Plan d'affectation communal

PGA : Plan général d'affectation (ancienne appellation)



2 – Contexte de planification

Contexte légal

Révision PACom

	2014	
Entrée en vigueur de la LAT révisée	mai	
	2015	Début de la révision du Plan d'affectation communal
	2018	
Adoption du 4 ^{ème} Plan Directeur cantonal	janvier	
	août	Zone réservée communale
Révision de la LATC	septembre	
	novembre	Pré-étude transmise à la DGTL
	2020	
	avril	Examen préliminaire transmis à la DGTL
	2021	
	décembre	Dépôt du dossier à la DGTL pour l'examen préalable
	2022	
	septembre	Retour du dossier de l'examen préalable



2 – Contexte de planification

Loi fédérale sur l'aménagement du territoire révisée

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



2 – Contexte de planification

PDCn - Mesure A11 - Dimensionnement

- Les PACom doivent être révisés et uniformisés
- Redimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte
- Développement de la zone à bâtir de 0.75 % (hors centre) par année jusqu'en 2036
- Point de départ = population communale au 31.12.2015

Situation de la commune selon mesure A11 avant révision : **la zone à bâtir est surdimensionnée de plus de 75 %**



2 – Contexte de planification

PDCn Application

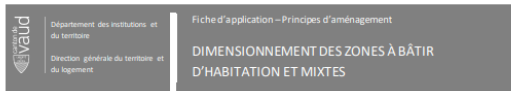
- **Dézoner les franges** de la zone à bâtir en zone agricole
- Affecter en zone agricole **les surfaces de plus de 2'500 m²** au sein de la zone à bâtir
- Affecter en zone à bâtir inconstructible **les espaces vides au sein du tissu bâti** (espaces publics, vergers, préservation des vues et des éléments patrimoniaux,...)
- Assurer la disponibilité des terrains libres de construction (art.15a LAT et 52 LATC)



2 – Contexte de planification

PDCn Application - outils

Les fiches d'application permettent de traduire ou d'aborder une problématique spécifique dans une planification territoriale.



COMMENT DIMENSIONNER LES ZONES À BÂTIR D'HABITATION ET MIXTES ?

1. DE QUOI S'AGIT-IL ?

Une commune dimensionne les zones à bâtir d'habitation et mixtes afin que celles-ci puissent accueillir les habitants et les emplois qui y sont prévus pour les 15 prochaines années.

Les possibilités maximales de développement sur lesquelles une commune peut fonder sa planification sont déterminées par la mesure A11 du plan directeur cantonal. Les zones à bâtir d'habitation mixtes sont cor-

rectement dimensionnées lorsque leur capacité d'accueil équivaut aux possibilités maximales de développement fixées par la mesure A11.

Le dimensionnement des zones à bâtir d'habitations et mixtes des communes comprises dans un périmètre compact d'agglomération se régit à l'échelle du projet d'agglomération.

2. COMMENT CALCULER LES POSSIBILITÉS MAXIMALES DE DÉVELOPPEMENT ?

La mesure A11 du plan directeur cantonal fixe la croissance démographique par type d'espace selon le tableau suivant :

Périmètre compact d'agglomération et de centre cantonal	Croissance totale maximale de 2015 à 2036	Croissance annuelle maximale depuis 2015
Lausanne-Morges	+75'810	+4'260
Agglor	+10'890	+550
Rivéc	+19'200	+1'120
Chablais Agglor	+5'170	+250
Grand Genève	+17'230	+720
Paysne	+4'060	+180
Croissance annuelle maximale		
Centres régionaux	1,7% de la population 2015	
Centres locaux	1,5% de la population 2015	
Localités à densifier	1,5% de la population 2015	
Villages et quartiers hors centre	0,75% de la population 2015	

Lorsqu'une partie de la commune se situe à l'intérieur d'un périmètre de centre et le reste à l'extérieur, des taux de croissance différenciés s'appliquent sur chacun des secteurs.

Les communes soumettent leur projet de plan d'affectation révisé à l'approbation du Canton au plus tard le 20 juin 2022. Jus qu'à cette date, elles peuvent utiliser le 31 décembre 2036 comme horizon de planification.

Pour respecter le principe de stabilité des plans et la mesure A11, la prochaine mise à jour des plans d'affectation ne doit en principe pas être réalisée avant 2036. Cela implique que la commune doit gérer de manière progressive son développement.

Le potentiel d'accueil en nouveaux habitants de la commune se calcule donc en multipliant la croissance annuelle admise par le nombre d'années qui séparent l'horizon de planification (2036) de la date de référence (2015), soit par 21 ans. Il ne s'agit pas de taux cumulés mais bien d'une croissance annuelle constante et donc linéaire.

Exemple de calcul pour une commune sans périmètre de centre de 1000 habitants au 31 décembre 2015

Croissance annuelle : $0,75\% \times 1000 = 7,5$ habitants par an
 Croissance 2015-2036 : $21 \text{ ans} \times 7,5 = 157,5$ habitants de 2015 à 2036
 Dès lors la population à 2036 : $1000 + 157,5 = 1158$ habitants en 2036

3. COMMENT CALCULER LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DE LA ZONE À BÂTIR D'HABITATION ET MIXTE ?

La capacité d'accueil en habitants d'un plan d'affectation correspond à la population qu'il permet d'accueillir sur le territoire communal. Elle respecte les possibilités maximales de développement à l'heure par la mesure A11 du plan directeur cantonal.

La Direction générale du territoire et du logement a développé le guichet cartographique [Simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir \(d'habitation et mixte\)](#) qui permet d'estimer la capacité d'accueil après planification.

La capacité d'accueil de la zone à bâtir est composée des habitants existants et du potentiel d'accueil en nouveaux habitants, que l'on appelle réserve. Le potentiel d'accueil en nouveaux habitants se calcule selon la formule suivante :

$$\text{Potentiel d'accueil en nouveaux habitants (Réserve)} = \frac{(\text{Surface de plancher déterminante (SPD) selon les plans d'affectation (a)} \times \text{Part dévolue au logement (b)} \times \text{Taux de saturation de 100\% (c)}) - \text{SPD bâtie (d)}}{\text{Surface nécessaire par habitant (50 m}^2\text{) (e)}}$$

a. La surface de plancher déterminante (SPD) définit selon la norme SIA 421 est calculée à partir de la mesure d'utilisation du sol prévue dans les règlements des plans d'affectation (voir ci-après Comment fixer la densité).

Spécificités des trois types de réserves

Type de réserve	Terrains libres	Terrains partiellement bâtis	Terrains bâtis
Part mobilisée à 15 ans	100%	100%	33%

Comment fixer la densité ?

La densité d'une nouvelle zone à bâtir d'habitation et mixtes fait l'objet d'une évaluation, notamment en vue d'économiser le sol et de respecter le patrimoine de valeur. Elle ne peut être inférieure à :

- 80 habitants + emplois à l'hectare hors des centres, avec un indice d'utilisation du sol (IUS) minimum de 0,4 ;
- 125 habitants + emplois à l'hectare dans les centres et les localités à densifier, avec un IUS minimum de 0,625 ;

- 250 habitants + emplois à l'hectare dans les sites stratégiques d'agglomération et de développement mixtes, avec un IUS minimum de 1,25.

Par nouvelle zone d'habitation et mixte, il est entendu toute zone créée ou modifiée dans un plan d'affectation.

Pendant, en fonction du caractère et de l'intérêt patrimonial d'un tissu résidentiel, il peut être souhai-

table de ne pas inciter aux densités précitées, pour préserver les qualités d'un ensemble bâti, ou pour maintenir un espace vert participant à la qualité du cadre de vie.

Dans les zones à bâtir situées hors du territoire urbanisé, il n'est pas possible d'augmenter la densité, même pour atteindre les niveaux de densité minimale susmentionnés ([voir fiche Comment délimiter le territoire urbain](#)).

4. À QUELLES CONDITIONS EST-IL POSSIBLE DE CRÉER DE NOUVELLES ZONES À BÂTIR ?

Une commune peut créer de nouvelles zones à bâtir d'habitation et mixtes uniquement si, après avoir réaffecté les terrains excédentaires ses besoins ou peu adéquats pour son développement ([voir fiche Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédentaires à 15 ans ou peu adéquates pour le développement](#)), elle a densifié le territoire urbanisé et avoir mis en valeur les réserves et les friches, notamment par la densification, sa capacité d'accueil est insuffisante pour répondre à ses besoins à 15 ans. Les nouvelles zones à bâtir sont créées en priorité dans les sites stratégiques,

mais dans les périmètres compacts d'agglomération ou de centre. Les nouvelles zones à bâtir sont créées à l'intérieur ou en continuité du territoire urbanisé, dans le respect des exigences de la LAT, notamment de l'article 15, alinéa 4. Les secteurs éloignés du territoire urbanisé ne peuvent pas faire l'objet d'une extension de la zone à bâtir. Toute extension évite d'empiéter sur les surfaces d'assolement ([voir fiche Comment traiter et justifier un projet qui nécessite une emprise sur des surfaces d'assolement](#)).

5. VÉRIFIER LE BILAN DU DIMENSIONNEMENT

Lorsque la capacité d'accueil de la zone d'habitation et mixtes prévue par le projet de plan d'affectation respecte les possibilités maximales de développement déterminées par la mesure A11 du plan directeur cantonal, celui-ci est correctement dimensionné. Il peut être soumis au Canton pour examen préliminaire puis examen préalable. Dans le cas contraire, la commune

doit démontrer dans le rapport d'aménagement selon l'article 47 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire qu'elle entrepris toutes les mesures de dimensionnement pertinentes ([voir fiche Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédentaires à 15 ans ou peu adéquates pour le développement](#)).

6. LIENS UTILES

- Bases légales : [article 15 LAT](#)
- [Mesure A11 du plan directeur cantonal](#)

CONTACT

Direction générale du territoire et du logement, info.dgt@vd.ch, 021 316 74 11

VERSION

Février 2019

La présente fiche d'application a pour but d'accompagner communes et particuliers dans la mise en œuvre du cadre légal en matière d'aménagement du territoire. Elle vise l'application du droit fédéral et cantonal sur lequel elle s'appuie et informe sur la pratique de l'administration dans le domaine dont elle traite.



3 – PACom

Données de base – Patrimoine culturel

- Inventaire fédéral des sites construits protégés de Suisse (ISOS) - régional
- Recensement architectural
- Inventaire des voies de communication historiques (IVS)
- Patrimoine archéologique
- Inventaire des parcs et jardins historiques (ICOMOS) - cimetière
- Inventaire cantonal des monuments naturels et des sites



3 – PACom

Données de base – Patrimoine naturel

- Inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels d'importance nationale (IFP)
- Inventaire fédéral des prairies et pâturages secs d'importance nationale (IPPS)
- Biotopes d'importance régionale et local
- Réseau écologique cantonal (REC-VD)



3 – PACom

Données de base - Protection de l'homme et de l'environnement

- Espace réservé aux eaux
- Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB)
- Ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI)
- Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM) - gazoduc
- Dangers naturels
- Protection des eaux souterraines



3 – PACom

Données de base – Mobilité douce

- Inventaire cantonal des chemins de randonnée pédestre
- Itinéraires Suisse Mobile



3 – PACom

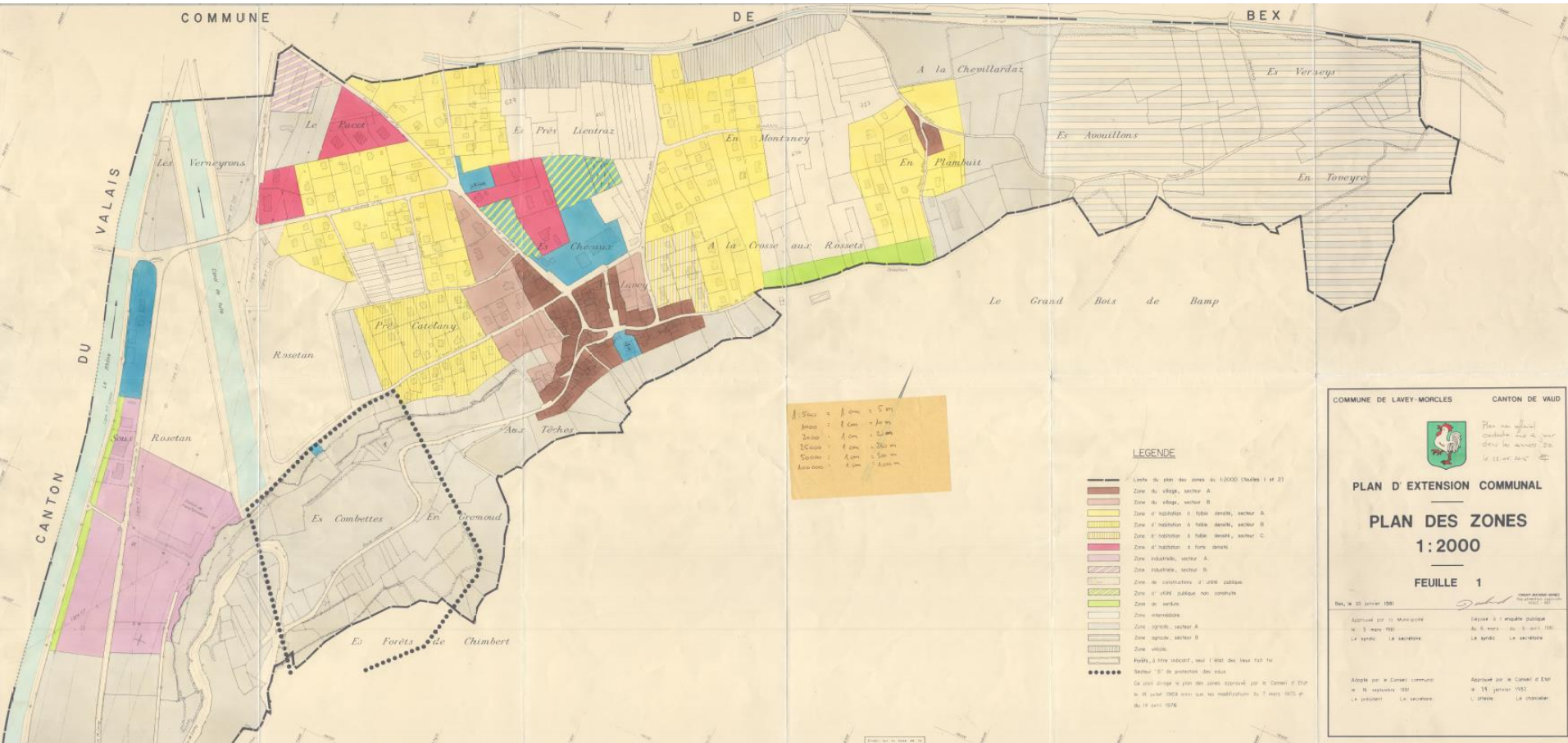
Lignes directrices et principales mesures du PACom

- Mise en conformité avec le nouveau cadre légal
- Réduction du surdimensionnement
- Prise en compte des dangers naturels
- Protection du patrimoine bâti et du paysage



3 – PACom

Plan du 29 janvier 1982 – village de Lavey



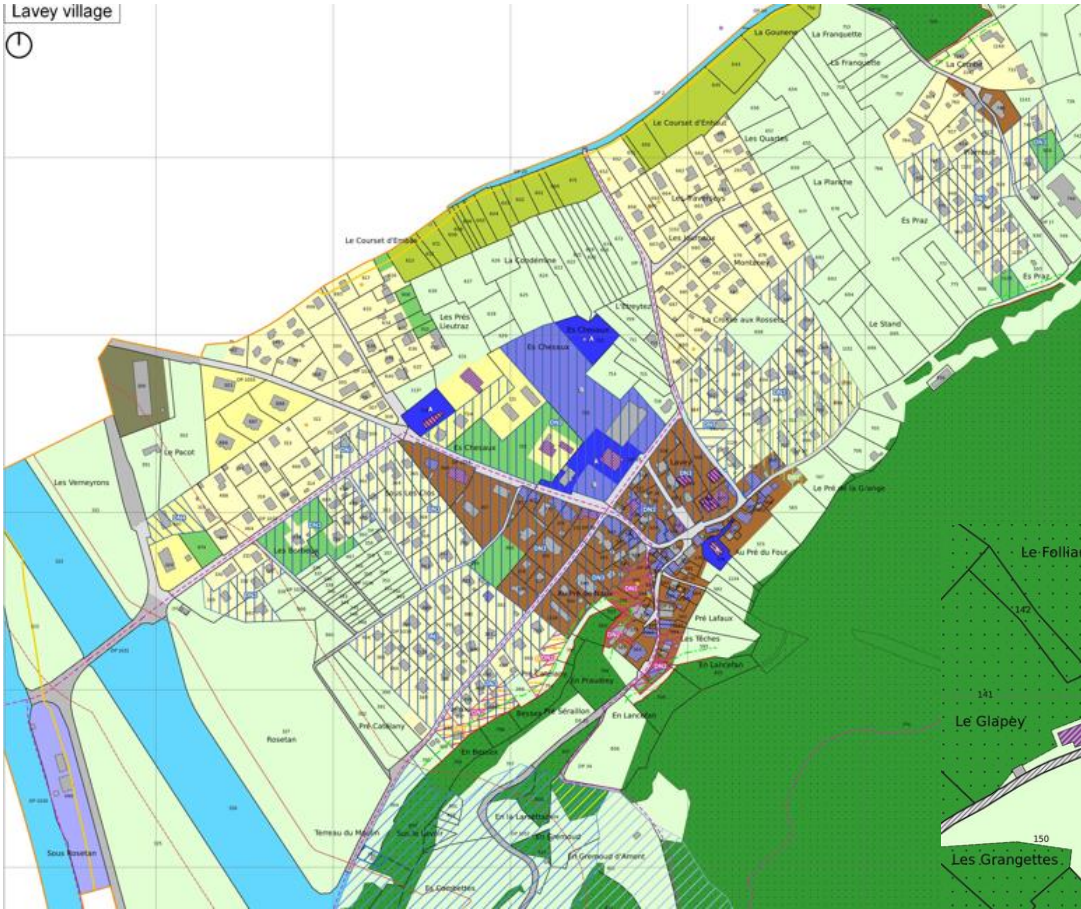


3 – PACom

Nouveau plan

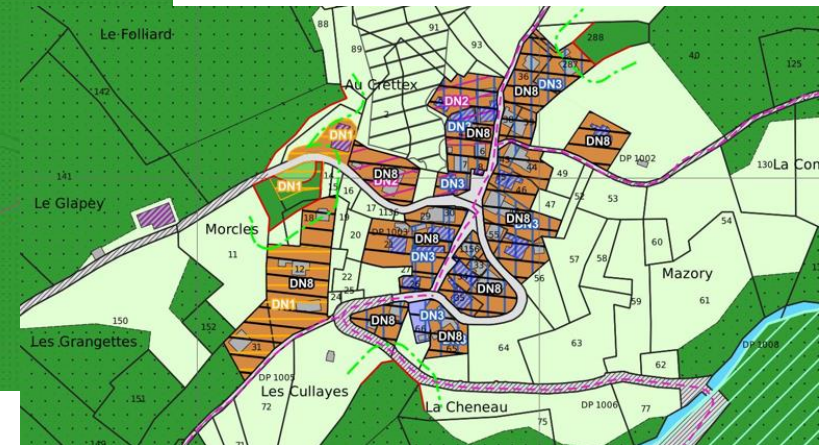
Version provisoire

Lavey village



Affectation

- Zone centrale 15 LAT A
- Zone centrale 15 LAT B
- Zone d'habitation de faible densité 15 LAT
- Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT
- Zone de verdure 15 LAT (A)
- Zone de verdure 15 LAT (B)
- Zone affectée à des besoins publics 15 LAT (A)
- Zone affectée à des besoins publics 15 LAT (B)
- Zone de desserte 15 LAT
- Zone agricole 16 LAT
- Zone viticole 16 LAT
- Zones des eaux 17 LAT
- Zone de desserte 18 LAT
- Zone militaire 18 LAT
- Aire forestière sylvo-pastorale 18 LAT
- Aire forestière 18 LAT
- Zone affectée à des besoins publics 18 LAT





3 – PACom

Plan des modifications

Version provisoire



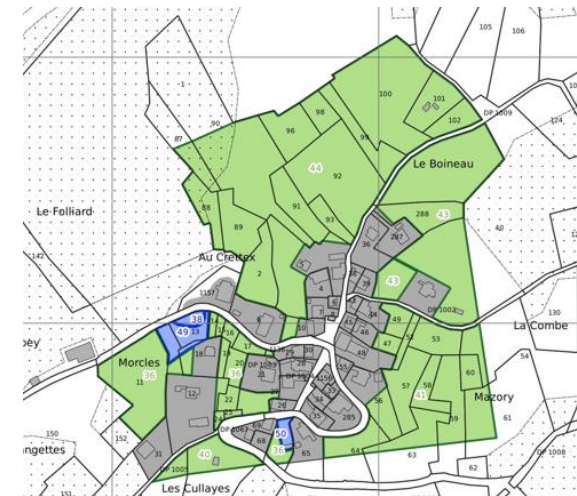
Genre de modifications

Affectation selon le plan général d'affectation de 1981

- Zone à bâtir

Modifications apportées au plan

- Extension de la zone à bâtir
- Modification d'affectation de la zone à bâtir
- Restitution de la zone à bâtir à la zone agricole
- Restitution des zones intermédiaires à la zone agricole





3 – PACom

Règlement – principales modifications

- La destination des zones est précisée (ce qui peut y être fait)
- Les dispositions applicables à toutes les zones sont étoffées (énergies renouvelables, patrimoine, etc)
- Transformations dans l'ensemble des volumes existants dans le respect de l'IUS (zone centrale 15 LAT)
- Les règles de la zone agricole sont supprimées (droit cantonal)
- La zone intermédiaire est supprimée

Nouveautés

- Disponibilités des terrains
- Prescriptions pour les parcelles concernées par les dangers naturels
- Espace réservé aux eaux et accidents majeurs



4 – Préavis des services

Retour de l'examen préalable

Thématiques		Conforme	Non conforme A transcrire	Non conforme A analyser
Principes d'aménagement	Planification directrice		DGTL-DAM DGTL- DIP/Région	
Principes d'aménagement	Stabilité des plans	DGTL-DAM		
Principes d'aménagement	Dimensionnement			DGTL-DAM
Principes d'aménagement	Territoire urbanisé			DGTL-DAM
Principes d'aménagement	Disponibilité foncière	DGTL-DAM		
Principes d'aménagement	Plus-value		DGTL-DAM	
Principes d'aménagement	Logements d'utilité publique	DGTL-DIP/SGZA		
Principes d'aménagement	Equipements		DGE-AUR OFCo	



4 – Préavis des services

Retour de l'examen préalable (suite)

Thématiques		Conforme	Non conforme A transcrire	Non conforme A analyser
Principes d'aménagement	Information et participation	DGTL-DAM		
Affectation	Type de zones		DGTL-DIP	
Affectation	Zone d'activités	DGTL-DIP		
Affectation	Installations publiques		DGTL-DIP	
Affectation	Surface d'assolement		DGTL-DAM	
Patrimoine culturel	Recensement architectural		DGIP-MS	
Patrimoine culturel	Inventaire des voies de communication historiques		DGIP-MS	
Patrimoine culturel	Inventaire des sites construits à protéger		DGIP-MS	
Patrimoine culturel	Archéologie		DGIP-ARCHE	
Patrimoine naturel	Inventaire naturel IFP			DGE-BIODIV
Patrimoine naturel	Praires et pâturages secs			DGE-BIODIV
Patrimoine naturel	Réseaux écologiques		DGE-BIODIV	
Patrimoine naturel	Corridor à faune d'importance suprarégionale		DGE-BIODIV	
Patrimoine naturel	Nature en ville		DGE-BIODIV	
Patrimoine naturel	Forêt		DGE-FORÊT	
Protection des ressources	Agriculture	DGAV		
Protection de l'homme et de l'environnement	Mesures énergétiques		DGE-DIREN	
Protection de l'homme et de l'environnement	Sites pollués	DGE-AI		
Protection de l'homme et de l'environnement	Bruit	DGE-ARC		
Protection de l'homme et de l'environnement	Risque d'accident majeur		DGE-ARC	
Protection de l'homme et de l'environnement	Eaux		DGE-EH DGE-HG	
Protection de l'homme et de l'environnement	Dangers naturels	ECA		DGE-DN



4 – Préavis des services

Composition du dossier soumis à l'enquête publique

- Plan au 1:2000
- Plan au 1:5000
- Règlement sur le PACom et la police des constructions
- Délimitation de l'aire forestière

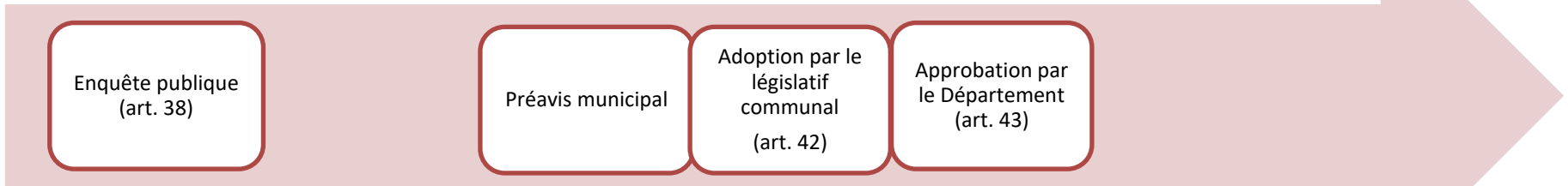
*Opposables
aux tiers*

- Rapport explicatif selon l'art. 47 OAT et ses annexes
- Préavis des examens des services de l'Etat

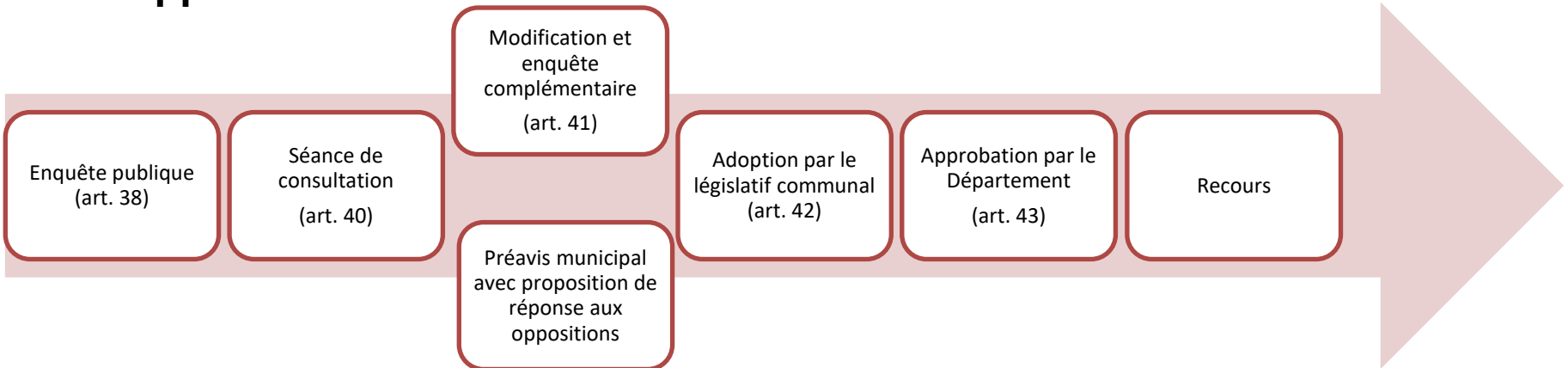


5 – Suite de la procédure

Sans opposition



Avec opposition





6 – Questions - réponses

- Questions en lien avec la présentation ?



Porrentruy · Delémont · La Chaux-de-Fonds · Bienne · Prêles · Neuchâtel · Marly ·
Broc · Payerne · Yverdon-les-Bains · Aclens · Lavey-les-Bains · Martigny · Sierre



RWB Vaud SA
Route des Bains 42
1892 Lavey-les-Bains

T +41 58 220 39 39
lavey@rwb.ch
www.rwb.ch