



# Commune de Le Vaud

## Révision du plan d'affectation communal

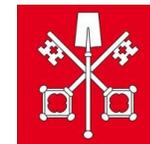
---

Information à la population

28 juin 2023



# SOMMAIRE



1

Introduction

2

Contexte de  
planification

3

Projet de PACom

4

Préavis des  
services

5

Suite de la  
procédure

6

Questions  
Réponses



# 1 – INTRODUCTION Lexique

**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)

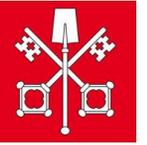


## 2 – Contexte de planification

*Contexte légal*

*Révision PACom*

	<b>2014</b>	
Entrée en vigueur de la LAT révisée	mai	
	<b>2017</b>	Début de la révision du Plan d'affectation communal
	<b>2018</b>	Diverses zones réservées cantonales
	<b>2019</b>	
Adoption du 4 <sup>ème</sup> Plan Directeur cantonal	mars	Pré-étude et examen préliminaire transmis à la DGTL
Révision de la LATC	septembre	Retour de l'avis de l'examen préliminaire par la DGTL
	<b>2020</b>	
	<b>2021</b>	
	mars	Dépôt du dossier à la DGTL pour l'examen préalable
	septembre	Retour du dossier de l'examen préalable
	<b>2022</b>	
	<b>2023</b>	Mise à l'enquête publique du PACom

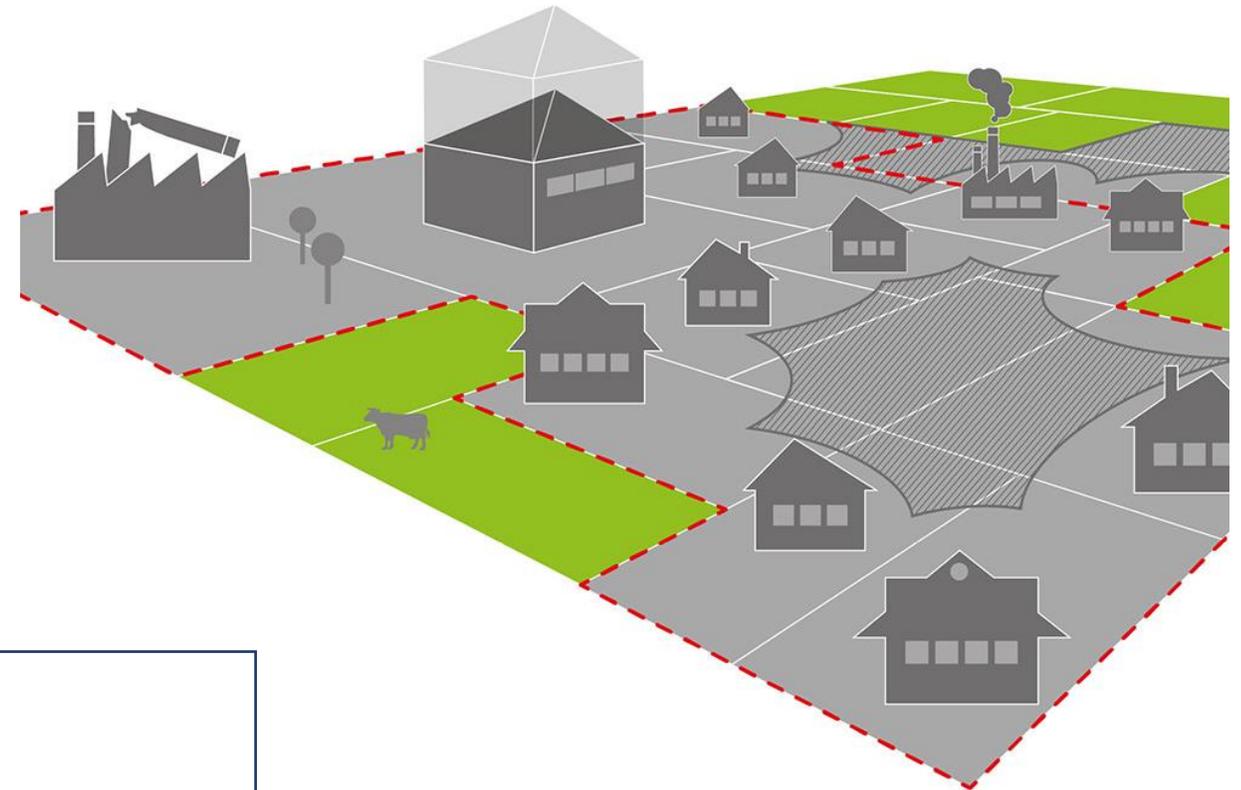


## 2 – Contexte de planification LAT

**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



**Résultat votation 3 mars 2013**

Révision de la LAT

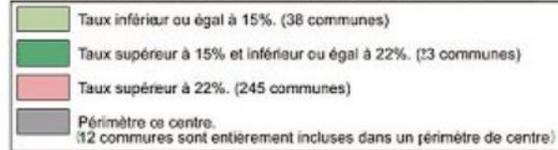
**Le Vaud:** Oui 51.70% / Non 48.20%

## 2 – Contexte de planification PDCn– mesure A11

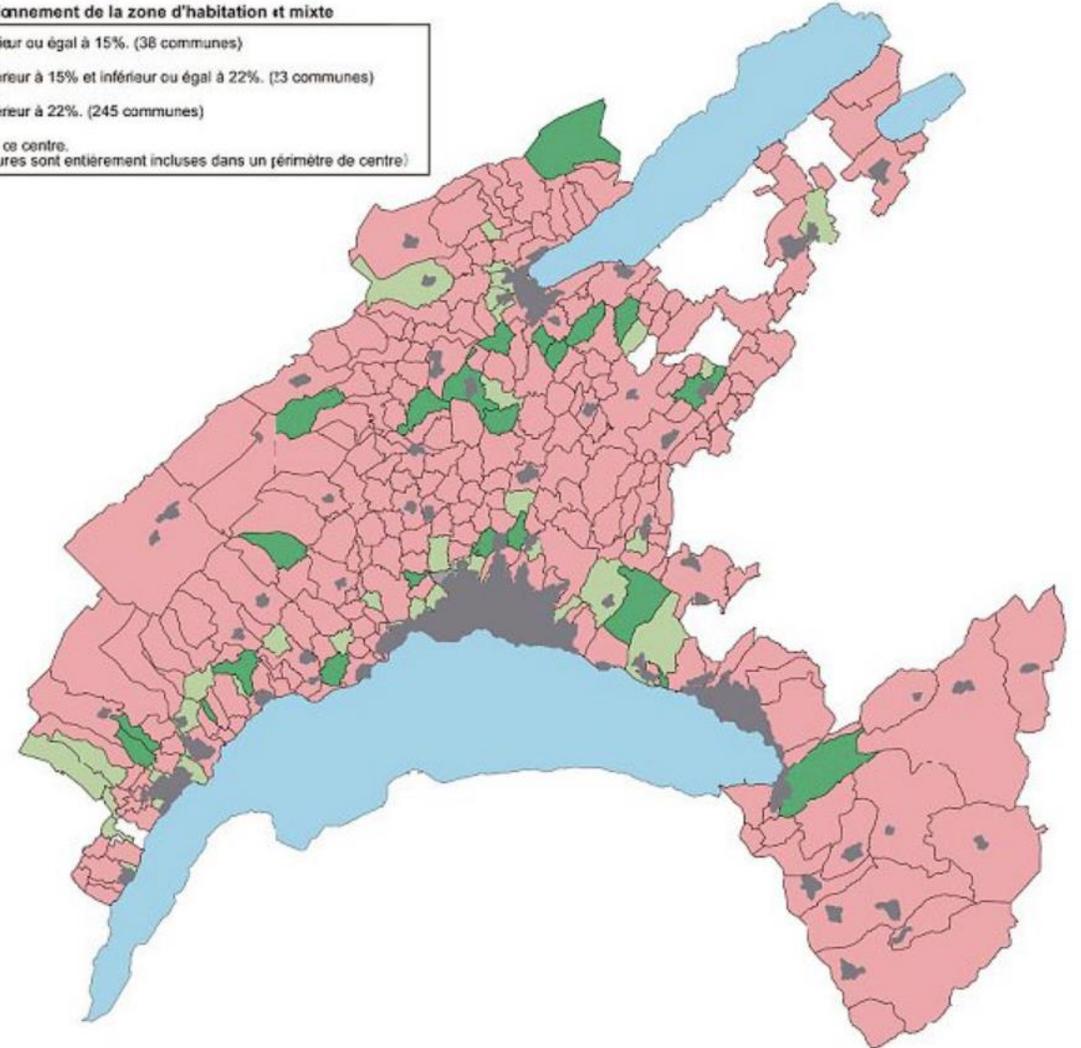
- Les PACom doivent être révisés et uniformisés
- Redimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte
- Développement de la zone à bâtir de 0.75 % (hors centre) par année jusqu'en 2036
- Point de départ = population communale au 31.12.2015
- Situation de la commune selon mesure A11 avant révision : **la zone à bâtir est surdimensionnée de 80 %**

### RÉSERVES DE ZONES À BÂTIR

Taux de dimensionnement de la zone d'habitation et mixte



Source: État de Vaud





# 2 – Contexte de planification PDCn– mesure A11

Département des institutions et du territoire  
 Direction générale du territoire et du logement

Fiche d'application – Principes d'aménagement  
**DIMENSIONNEMENT DES ZONES À BÂTIR D'HABITATION ET MIXTES**

## 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 et 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 règle 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 2011
Lausanne-Morges	+75'810	+4'260
AggloY	+10'890	+550
Rivelo	+19'200	+1'120
Chablais Agglo	+5'170	+250
Grand Genève	+17'220	+720
Payerne	+4'060	+180
	<b>Croissance annuelle maximale</b>	
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. Jusqu'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 allouées 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) définie 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	50%	70%	100%
	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 :

- b. Dans le cas de zones mixtes, le nombre d'habitants est calculé proportionnellement à la part maximale de surfaces dédiées au logement.
- c. Un taux de saturation de 100% est appliqué à l'ensemble des zones d'affectation d'une commune qui révisent un plan d'affectation. Lorsque les droits à bâtir ne pourront pas être entièrement exploités à l'horizon du plan d'affectation, il peut être admis d'abaisser le taux de saturation jusqu'à 80%, pas en dessous. Ces cas doivent être justifiés, notamment en regard des dispositions de l'article 15a LAT relatives à la disponibilité des terrains.
- d. Dans le cas de terrains partiellement ou entièrement bâtis, les SPD déjà bâties sont déduites du potentiel d'accueil en nouveaux habitants.
- e. La surface de plancher déterminante par habitant est de 50 m<sup>2</sup>.

Les communes évaluent le potentiel de densification de l'ensemble du bâti existant sur la base des densités autorisées par le règlement communal. Pour tenir compte de la difficulté à utiliser ces potentiels de densification dans les 15 ans, seul 33% du potentiel de densification est pris en compte.

Les paramètres susmentionnés peuvent être renseignés sur le guichet [Simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir \(d'habitation et mixte\)](#).

- 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.

Cependant, 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 urbanisé ?](#)).

### 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 excédant ses besoins ou peu adéquats pour son développement ([voir fiche Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement ?](#)), avoir 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,

puis 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 a entrepris toutes les mesures de redimensionnement pertinentes ([voir fiche Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins 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.dgtl@vd.ch](mailto:info.dgtl@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.





## 2 – Contexte de planification PDCn– mesure A11

- Population de départ au 31.12.2015
- Population au moment de l'examen préalable (31.12.2020)
- Marge de manœuvre selon la mesure A11 pour développer la zone à bâtir  
(0,75% de 1243 \* 21ans)
- Population maximale théorique jusqu'en 2036
- Capacité restante au moment du bilan

1243	1243
1366	1366

de la population  
entre 2015 et  
2020

+

196	196
-----	-----

plus la  
population  
augmente ...

=

1439	1439
73	73

... plus on  
grignote les  
196 habitants  
théoriques.

**QUID de la situation actuelle ?**



## 2 – Contexte de planification PDCn– mesure A11

- Capacité des réserves dans le PGA de 1985

433	262
-----	-----

+

- Potentiel de densification

158	150
-----	-----

=

- Capacité d'accueil du PGA de 1985

591	412
-----	-----



On a redimensionné la zone à bâtir

- Capacité des réserves dans le nouveau PACom

- Capacité d'accueil du nouveau PACom

**MAIS ...**

L'objectif fixé par la mesure A11 =

73	73
----	----

Différence avec notre capacité =

518	339
-----	-----

= **surdimensionnement**



## 2 – Contexte de planification PDCn– mesure A11

- Dézoner les franges de la zone à bâtir en zone agricole
- Affecter en zone agricole les surfaces de plus de 2'500 m<sup>2</sup> 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)





### 3 – PROJET DE PACom Composition du dossier

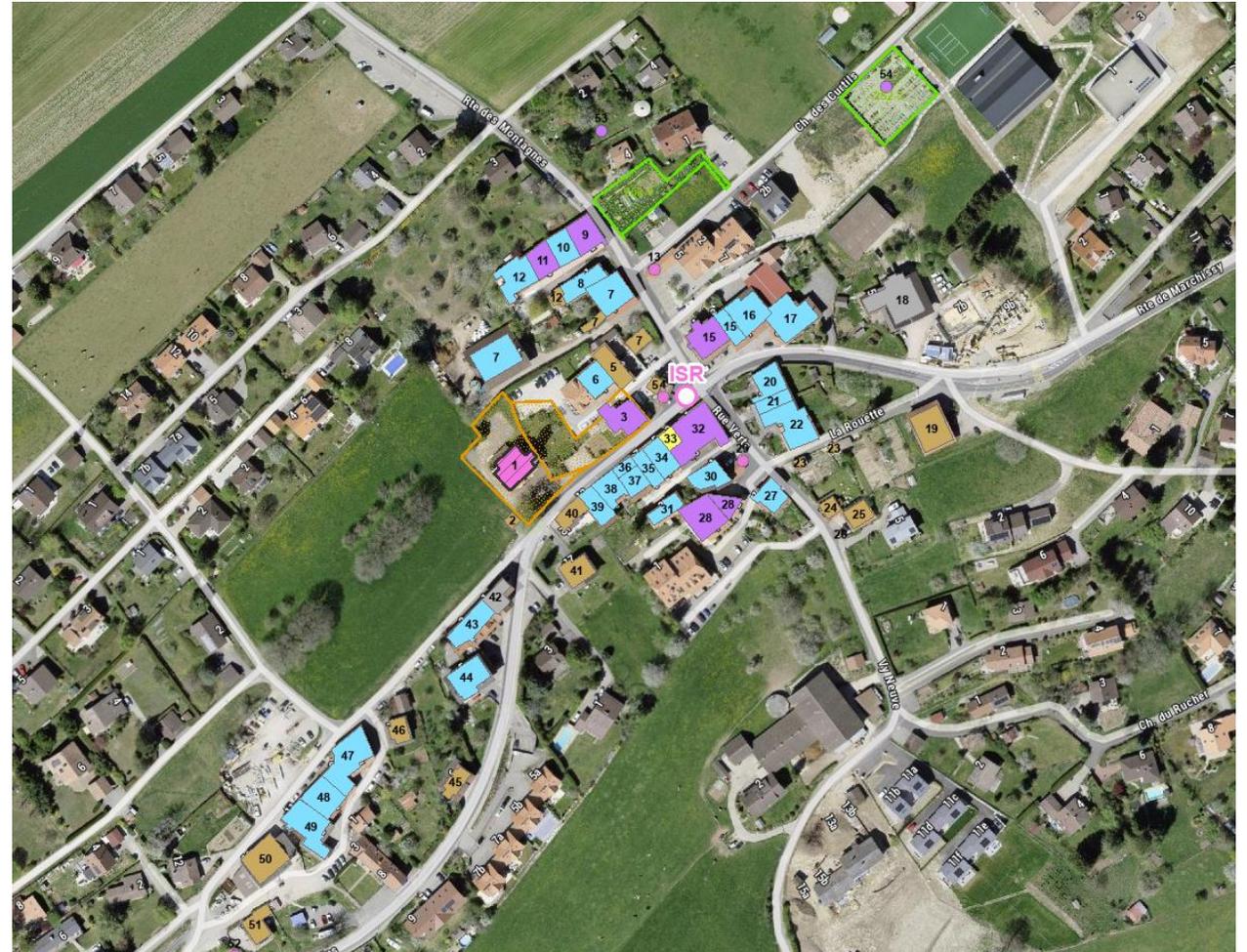
- Plan au 1:2000
- Plan au 1:5000
- Règlement sur le PACom et la police des constructions
- Délimitation de l'aire forestière
- Rapport explicatif selon l'art. 47 OAT et ses annexes
- Préavis des examens des services de l'Etat

Opposable aux tiers



### 3 – PROJET DE PACom Données de base: patrimoine

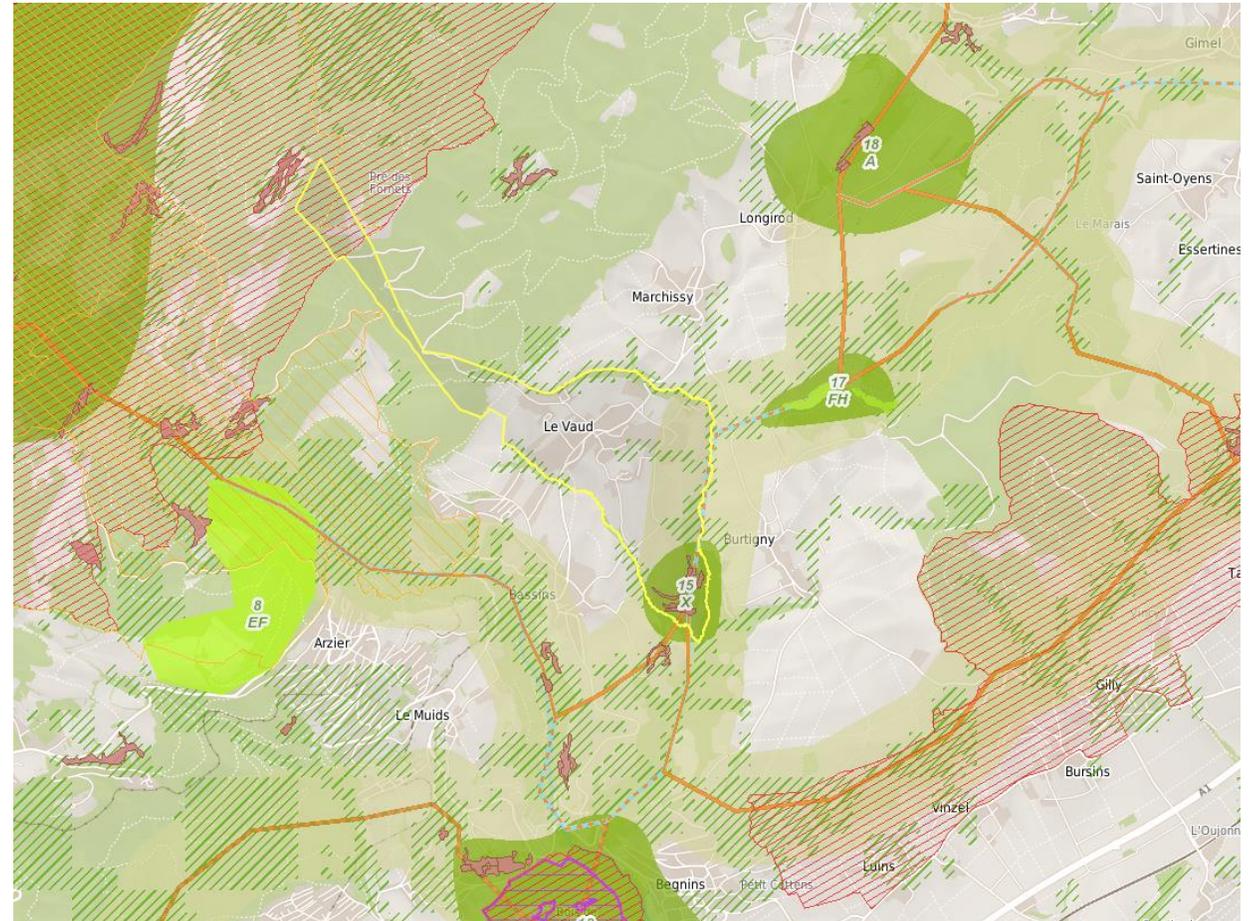
- Inventaire fédéral des sites construits protégés de Suisse (ISOS)
- Recensement architectural
- Inventaire des voies de communication historiques (IVS)
- Patrimoine archéologique
- Inventaire des parcs et jardins historiques (ICOMOS)





### 3 – PROJET DE PACom Données de base: nature

- 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 locale
- Parc naturel régional du Jura vaudois
- Réseau écologique cantonal (REC-VD)
- Arbres, cordons boisés, boqueteaux et haies vives protégés





### 3 – PROJET DE PACom Données de base: environnement

- Espace réservé aux eaux
- Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB)
- Dangers naturels
- Sites pollués
- Protection des eaux souterraines

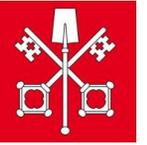




### 3 – PROJET DE PACom Données de base: mobilité douce

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





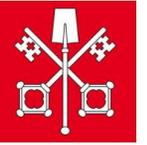
### 3 – PROJET DE PACom Lignes directrices

- Mise en conformité avec le nouveau cadre légal
- Réduction du surdimensionnement
- Prise en compte des dangers naturels
- Protection du patrimoine bâti et du paysage
- Abrogation des PPA
  - « L'Ouche »
  - « La Côte » et « La Côte 2 »
  - « Le Martellet »









# 3 – PROJET DE PACom Règlement: principales zones

## Zone centrale 15 LAT

- Ancienne zone de village
- Destination: habitation et activités économiques/exploitations agricoles
- Maintien des droits à bâtir actuel (pas de densification):
  - IUS 0.4
  - Hauteur au faîte: 12 m / hauteur à la corniche: 7m

## Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT

- Ancienne zone de villas et chalets
- Destination: habitation et activités compatibles
- Maintien des droits à bâtir actuel (pas de densification):
  - IUS 0.35
  - Hauteur au faîte: 9 m / hauteur à la corniche: 6 m
  - Toitures plates autorisées
- Limitation à deux unités de logement par parcelle



# 3 – PROJET DE PACom Règlement: principales zones

## Zone affectée à des besoins publics 15 LAT

- Ancienne zone d'utilité publique
- Destination: bâtiments et installations d'intérêt public / tâche publique + 1 logement
- Maintien des droits à bâtir actuel (pas de densification):
  - Hauteur au faîte: 15 m

## Zone d'activités économiques 15 LAT

- Ancienne zone artisanale
- Destination: entreprises artisanales + 1 logement
- Maintien des droits à bâtir actuel (pas de densification):
  - IM 3m3/m2
  - Hauteur au faîte: 9 m / hauteur à la corniche: 6 m
  - Toitures plates autorisées
- Limitation à deux unités de logement par parcelle



# 3 – PROJET DE PACom Règlement: dispositions générales

## Dispositions applicables à toutes les zones:

- Esthétique, harmonisation, couleurs et choix des matériaux
- Disponibilité des terrains (art. 52 LATC)
- Constructions souterraines (limitées à 100m<sup>2</sup> en dehors de l'emprise des bâtiments)
- Eclairage (limitation des éclairages d'agrément)
- Energie renouvelable:
  - Pour les nouvelles constructions et les rénovations d'importance, les pans de toiture bien exposés (aptitude « très bonne » à « top » selon les données de l'OFEV)
  - Interdiction des forages pour sondes géothermiques
- Dépendances (40m<sup>2</sup>, limitées à deux par unité de logement; 4 par parcelle)
- Stationnement: application des normes en vigueur
- Aménagements extérieurs:
  - Plantation d'un arbre/bosquet pour 250 m<sup>2</sup> de surface de zone à bâtir
  - Pelouse synthétique interdite (sauf terrain de sports communaux)



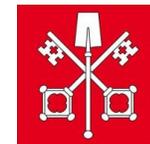
# 4 – Retour de l'examen préalable

Thématiques		Conforme	Non conforme A transcrire	Non conforme A analyser
Principes d'aménagement	Planification directrice	DGTL-DAM		
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		
Affectation	Type de zones		DGTL-DAM	
Affectation	Zone d'activités		DGTL-DIP	
Affectation	Installations publiques		DGTL-DAM	
Affectation	Améliorations foncières		DGTL-DIP-AF	
Affectation	Surfaces agricoles	DAGRI		
Mobilité	Itinéraires pédestres		DGMR-MT	
Patrimoine culturel	Monuments et sites bâtis		DGIP-MS	
Patrimoine culturel	Archéologie		ARCHE	
Patrimoine naturel	Inventaire naturel			DGE-BIODIV



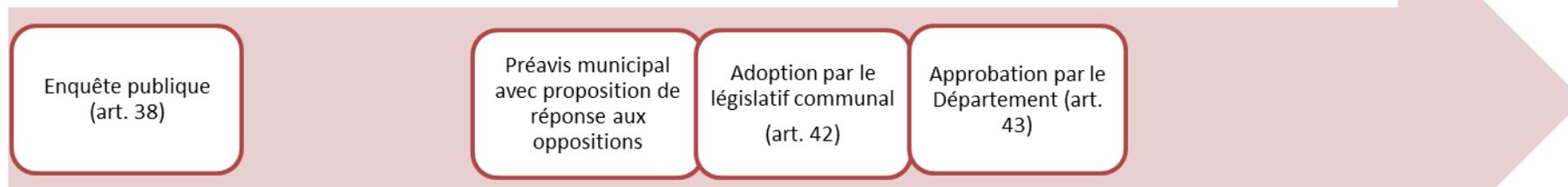
# 4 – Retour de l'examen préalable

Thématiques		Conforme	Non conforme A transcrire	Non conforme A analyser
Patrimoine naturel	Forêt	DGE-FORET		
Protection de l'homme et de l'environnement	Mesures énergétiques		DGE-DIREN	
Protection de l'homme et de l'environnement	Bruit	DGE-ARC		
Protection de l'homme et de l'environnement	Eaux		DGE-AUR DGE-EAU-HG	DGE-EAU
Protection de l'homme et de l'environnement	Dangers naturels		DGE-DN	

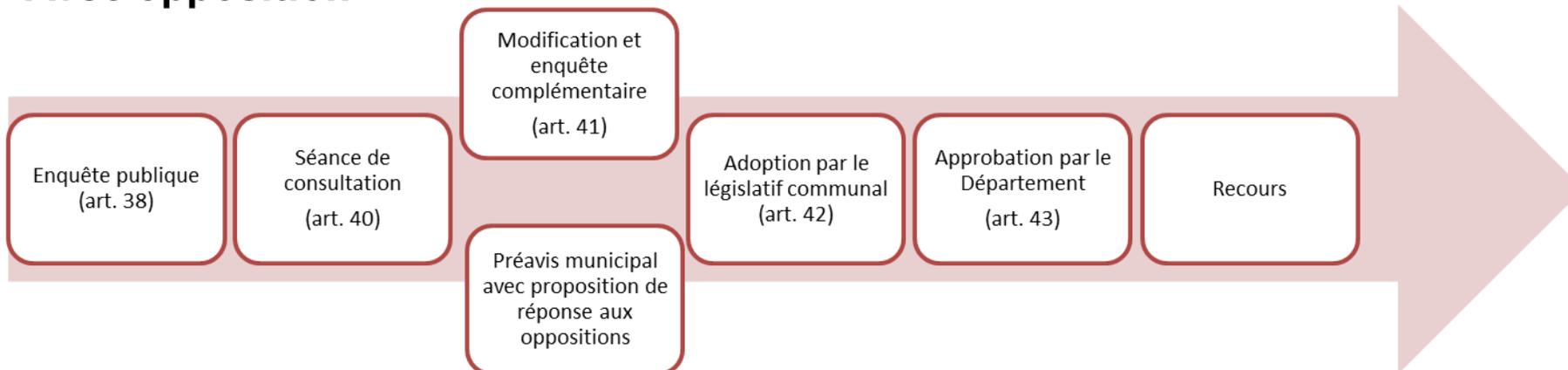


# 5 – Suite de la procédure

## Sans opposition



## Avec opposition



# 6 – Questions

