

Commune de Fiez

Révision du PGA, LAT et Plan directeur cantonal

1^{er} mars 2017



1. Contexte législatif
2. Aménagement du territoire dans le canton de Vaud
3. Situation et conséquences pour la commune de Fiez
4. 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)

PPA : Plan partiel d'affectation

PQ : Plan de quartier

SDA : Surface d'assolement

SDT : Service du développement territorial (ex SAT)



Quatre niveaux institutionnels en matière d'aménagement du territoire :

- Fédéral (LAT, OAT) ;
- Cantonal (dans le canton de Vaud : LATC, RLATC et PDCn) ;
- Régional (PDR) ;
- Communal (PGA, PPA, PQ, PDCom).



1. CONTEXTE LÉGISLATIF – NIVEAU FÉDÉRAL (LAT ET OAT)

LAT (entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014) :

Art. 1 LAT : Buts

- 1 **La Confédération, les cantons et les communes veillent à une utilisation mesurée du sol et à la séparation entre les parties constructibles et non constructibles du territoire. Ils coordonnent celles de leurs activités qui ont des effets sur l'organisation du territoire et ils s'emploient à réaliser une occupation du territoire propre à garantir un développement harmonieux de l'ensemble du pays.** Dans l'accomplissement de leurs tâches, ils tiennent compte des données naturelles ainsi que des besoins de la population et de l'économie.
- 2 Ils soutiennent par des mesures d'aménagement les efforts qui sont entrepris notamment aux fins :
 - a. de protéger les bases naturelles de la vie, telles que le sol, l'air, l'eau, la forêt et le paysage;
 - a^{bis}. **d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, en maintenant une qualité de l'habitat appropriée;**
 - b. de créer un milieu bâti compact;
 - b^{bis}. de créer et de maintenir un milieu bâti favorable à l'exercice des activités économiques;
 - c. de favoriser la vie sociale, économique et culturelle des diverses régions du pays et de promouvoir une décentralisation judicieuse de l'urbanisation et de l'économie;
 - d. de garantir des sources d'approvisionnement suffisantes dans le pays;
 - e. d'assurer la défense générale du pays.



1. CONTEXTE LÉGISLATIF – NIVEAU FÉDÉRAL (LAT ET OAT)

LAT (entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014) :

Art. 15 LAT : Zones à bâtir

- 1 Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux **besoins prévisibles pour les quinze années suivantes**.
- 2 Les zones à bâtir **surdimensionnées doivent être réduites**.
- 3 L'emplacement et la dimension des zones à bâtir doivent être coordonnés **par-delà les frontières communales** en respectant les buts et les principes de l'aménagement du territoire. En particulier, il faut **maintenir les surfaces d'assolément** et préserver la nature et le paysage.
- 4 **De nouveaux terrains peuvent être classés en zone à bâtir** si les conditions suivantes sont réunies :
 - a. ils sont propres à la construction ;
 - b. ils seront **probablement nécessaires à la construction dans les quinze prochaines années** même si toutes les possibilités d'utilisation des zones à bâtir réservées ont été épuisées et ils seront équipés et construits à cette échéance;
 - c. les **terres cultivables ne sont pas morcelées**;
 - d. **leur disponibilité est garantie sur le plan juridique**;
 - e. ils permettent de **mettre en œuvre le plan directeur**.



1. CONTEXTE LÉGISLATIF – NIVEAU FÉDÉRAL (LAT ET OAT)

OAT (entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014) :

Art. 30 OAT : Garantie des surfaces d'assolement

- ¹ Les cantons veillent à ce que les **surfaces d'assolement soient classées en zones agricoles**; ils indiquent dans leur plan directeur les mesures nécessaires à cet effet.
- ¹^{bis}. Des surfaces d'assolement ne peuvent être classées en zone à bâtir que :
- a. lorsqu'un objectif que le canton également estime important ne peut pas être atteint judicieusement sans recourir aux surfaces d'assolement; et
 - b. lorsqu'il peut être assuré que les surfaces sollicitées seront utilisées de manière optimale selon l'état des connaissances.



2. APPLICATION / IMPLICATIONS DE LA LAT DANS LE CANTON DE VAUD – LATC ET RLATC

LATC

La LATC précise à l'échelle cantonale les principes énoncés dans la Loi fédérale et en définit les détails d'application au travers de son règlement d'application.

Ces textes fixent aussi bien les règles en matières d'aménagement du territoire que de police des constructions.

La LATC est en cours de révision afin d'être conforme à la LAT



Nouveautés apportées par la révision de la LATC actuellement en discussion au Grand Conseil :

- Prélèvement d'une taxe sur la plus value :

Art 5 LAT : Compensation et indemnisation

1^{bis}. Les **avantages résultant de mesures d'aménagement** sont compensés par une taxe **d'au moins 20 %**. La compensation est exigible lorsque le bien-fonds est construit ou aliéné. Le **droit cantonal conçoit le régime de compensation** de façon à compenser au moins les plus-values résultant du classement durable de terrains en zone à bâtir

Art 64 LATC (actuellement en discussion) : Taux et calcul de la taxe sur la plus-value

¹ Le taux de prélèvement est de 20 % de la plus-value.



Nouveautés apportées par la révision de la LATC actuellement en discussion au Grand Conseil :

- Nouvelles mesures favorisant et garantissant la disponibilité des terrains à bâtir

Art 15a LAT : Disponibilité des terrains constructibles

- ¹ Les cantons prennent en collaboration avec les communes les **mesures nécessaires** pour que les zones à bâtir soient **utilisées conformément à leur affectation**, notamment en ordonnant des mesures d'amélioration foncières telles que le remembrement de terrains.
- ² Le droit cantonal prévoit que, si l'intérêt public le justifie, l'autorité compétente peut **imposer un délai à la construction** et, en cas d'inexécution, ordonner les mesures prévues par le droit cantonal.

Art 51 LATC (actuellement en discussion) : Disponibilité des terrains

- ³ La commune peut notamment conclure avec les propriétaires des **contrats de droit administratif** fixant les modalités de disponibilité. Un tel contrat prévoit au moins le délai pour construire ainsi que les conséquences d'un non-respect de ce délai.
- ⁴ Si les terrains ne sont pas construits, se situent en dehors du territoire urbanisé et ne sont pas nécessaires à la construction dans les quinze ans à venir, la commune **procède à leur changement d'affectation**.



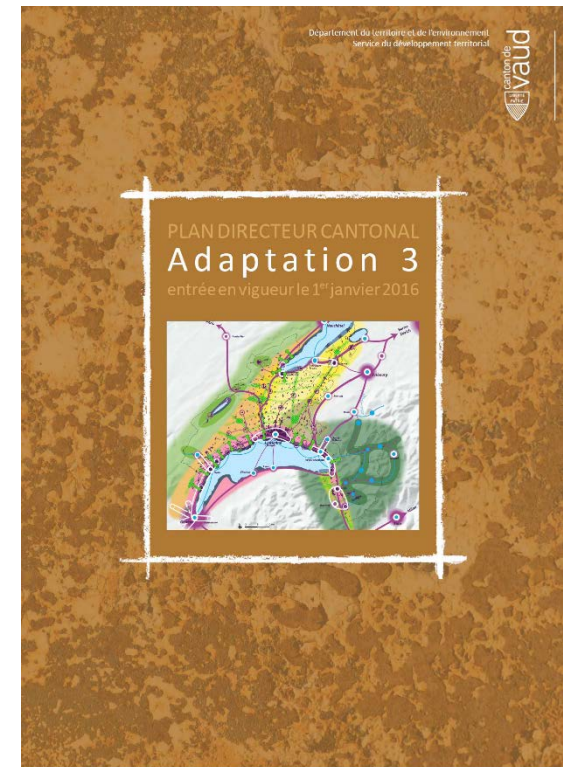
Nouveautés apportées par la révision de la LATC actuellement en discussion au Grand Conseil :

- Remplacement des PGA, PPA et PQ au profit d'un seul instrument : le Plan d'affectation communal ;
- Simplification des procédures d'examen des plans d'affectation par le Canton ;
- Suppression de la possibilité d'équiper les terrains par les propriétaires en cas de défaut de la commune ;
- Suppression de l'obligation pour la municipalité d'établir un plan à la demande des propriétaires.



Thématiques traitées par le PDCn :

- Urbanisation
- Mobilité
- Environnement
- Patrimoine
- Économie
- Loisirs
- Sécurité
- Valorisation des ressources



Exemples de lignes d'action et de mesures du PDCn :

- Ligne d'action A1 : Localiser l'urbanisation dans les centres ;
 - Mesure A11 : Zones d'habitation et mixtes
- Ligne d'action B1 : Consolider le réseau de centres dans les régions ;
- Ligne d'action C1 : Valoriser le patrimoine culturel ;
- Ligne d'action D1 : Faciliter l'accueil des entreprises et soutenir le tissu économique existant ;
- Ligne d'action E1 : Valoriser le patrimoine naturel ;
- Ligne d'action F1 : Préserver les terres agricoles.
 - Mesure F12 : Surfaces d'assolement



Mesure A11 : Zones d'habitation et mixtes

- **Problématique :**

« Les réserves légalisées de terrains à bâtir sont réparties inégalement entre les communes et leur localisation ne répond souvent plus aux critères de qualité actuels. L'article 15 LAT établit que les zones à bâtir **ne doivent pas dépasser les besoins prévisibles pour les 15 prochaines années**. Les communes définissent leur croissance démographique dans les limites fixées par la présente mesure, selon la typologie du projet de territoire et les perspectives démographiques établies par Statistique Vaud ».

- **Raisons de l'excès de zone à bâtir à l'échelle du Canton :**

Thésaurisation, évaluation des besoins uniquement à l'échelle communale.

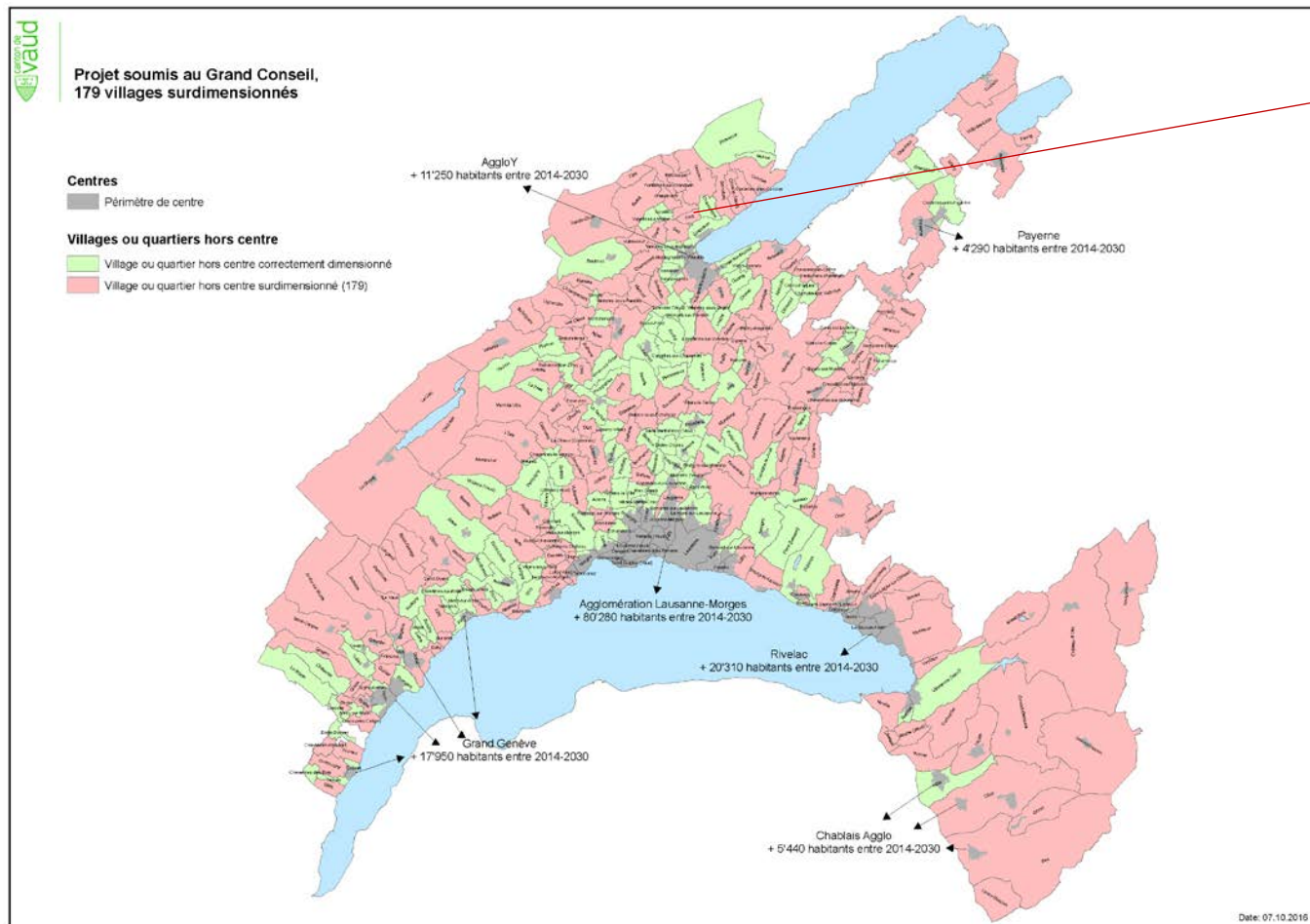
- **Objectif :**

« Réviser les plans d'affectation d'ici au 30 juin 2021 pour que les zones à bâtir légalisées **correspondent aux besoins prévus à 15 ans** ».



2. APPLICATION / IMPLICATIONS DE LA LAT DANS LE CANTON DE VAUD – MESURE A11 DU PDCN

Dimensionnement des communes au 7 octobre 2016 pour la période 2014-2030 :



La commune de Fiez fait partie des 179 villages dont la zone à bâtir est surdimensionnée.



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

Commune de Fiez
Révision de PGA, LAT et Plan directeur cantonal
1^{er} mars 2017

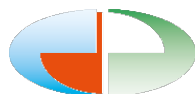
2. APPLICATION / IMPLICATIONS DE LA LAT DANS LE CANTON DE VAUD – NOUVEAUTÉS DU PDCN

Nouveautés avec la 4^e adaptation du PDCn (actuellement en discussion au Grand Conseil) :

- Taux de croissance des villages : 0,75 % par année (1 % auparavant)

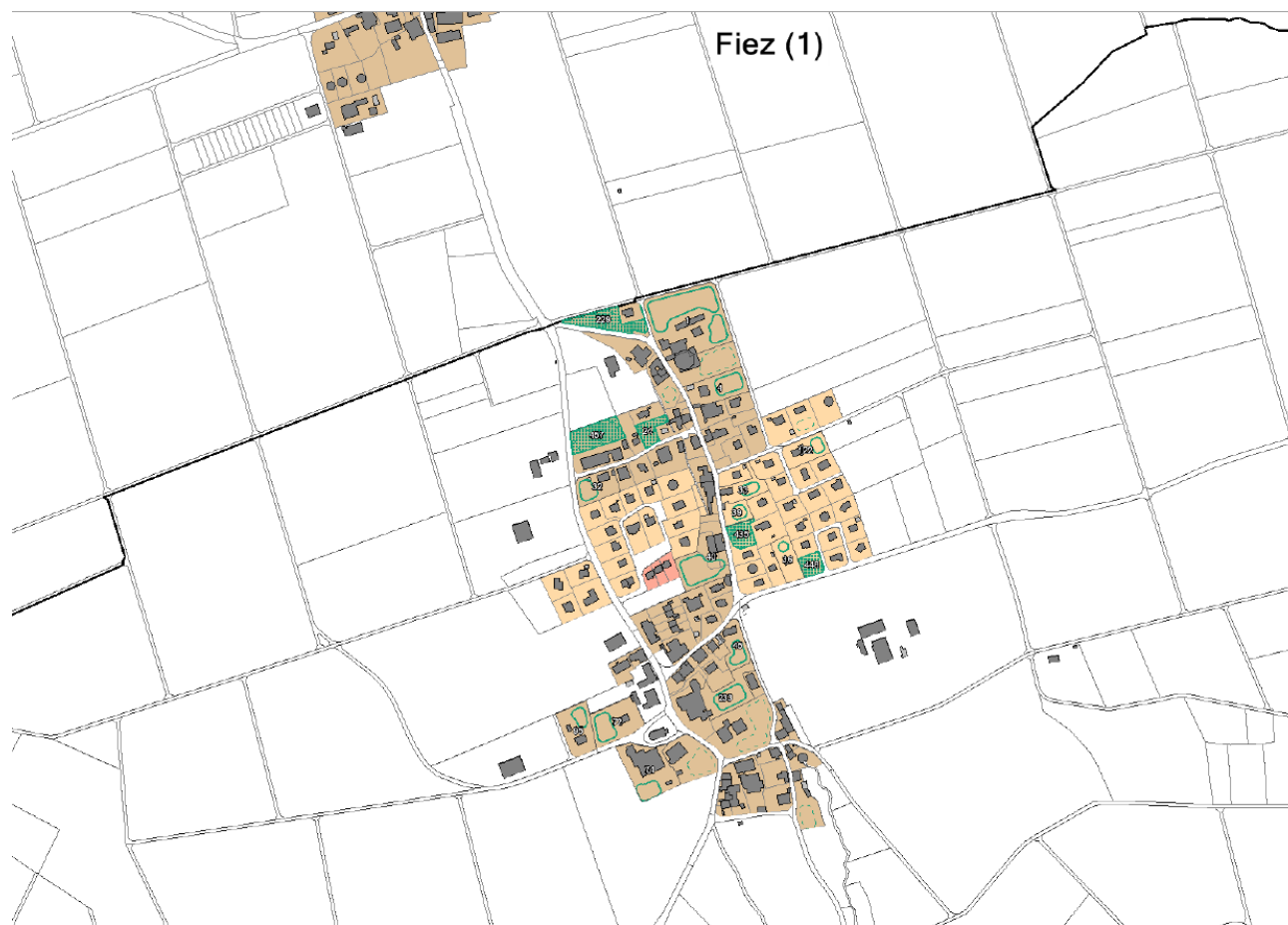
	Nombre d'habitants	
	Croissance annuelle	Croissance 2014-2030
Périmètre compact d'agglomération et de centre cantonal		
Lausanne-Morges		+80'280
Agglomération		+11'250
Agglomération Rivelac		+20'310
Chablais Agglomération		+5'440
Grand Genève		+17'950
Payerne - Estavayer		+4'290
Centres régionaux	1.70%	+18'950
Centres locaux	1.50%	+4'360
Localités à densifier	1.50%	+1'450
Villages ou quartiers hors centre	0.75%	+28'830
CANTON DE VAUD		193'110
Année de référence	2014	

Taux de croissance annuel autorisé du nombre d'habitants pour la commune de Fiez.



3. SITUATION ET CONSÉQUENCES POUR LA COMMUNE DE FIEZ – BILAN ACTUEL

État des réserves de terrains à bâtir sur la Commune (2014) :



18 parcelles du territoire communal disposent de réserves.

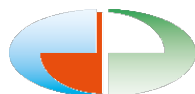


Terrains libres



Terrains partiellement bâtis

3 projets sont en cours et doivent accueillir environ 40 personnes.



3. SITUATION ET CONSÉQUENCES POUR LA COMMUNE DE FIEZ – BILAN ACTUEL

Réserves selon la mesure A11 du PDCn (croissance de 0,75 % par année)

- Population de référence au 31 décembre 2014 : 411 habitants ;
 - Population actuelle : 417 habitants ;
 - Horizon de planification : 2021 + 15 ans = 2036 ;
 - Mesure A11 : 2014-2036 = 22 ans
 - 0,75 % par année = **16,5 %**.
- Population autorisée selon mesure A11 = 16,5 % de 411 habitants = **68 habitants** en plus d'ici 2036 (soit **479** habitants) ;
- Des projets en cours doivent accueillir environ 40 personnes, **la marge de manœuvre est de 22 habitants**.
 - Or, les réserves actuelles se chiffrent à **328 habitants**, soit un excès de **266 habitants (calculé sur la base de la population actuelle)** par rapport aux besoins d'ici 2036.
 - Un **dézonage** des réserves excédentaires s'avère nécessaire pour mettre la zone à bâtir en conformité avec le cadre légal.



3. SITUATION ET CONSÉQUENCES POUR LA COMMUNE DE FIEZ – ZONE D’AFFECTATION DIFFÉRÉE

Art. 32 LATC (projet actuellement en discussion au Grand Conseil) : Zone d’affectation différée

- ¹ Les zones à affectation différée selon l’article 18, alinéa 2 LAT, délimitent les terrains qui ne seront pas nécessaires à la construction dans les **quinze prochaines années mais qui le seront probablement dans les dix années suivantes**. Seuls les terrains situés en zone à bâtir peuvent être mis en zone à affectation différée. Elles se situent hors de la zone à bâtir et sont inconstructibles.



3. SITUATION ET CONSÉQUENCES POUR LA COMMUNE DE FIEZ – CONSÉQUENCES

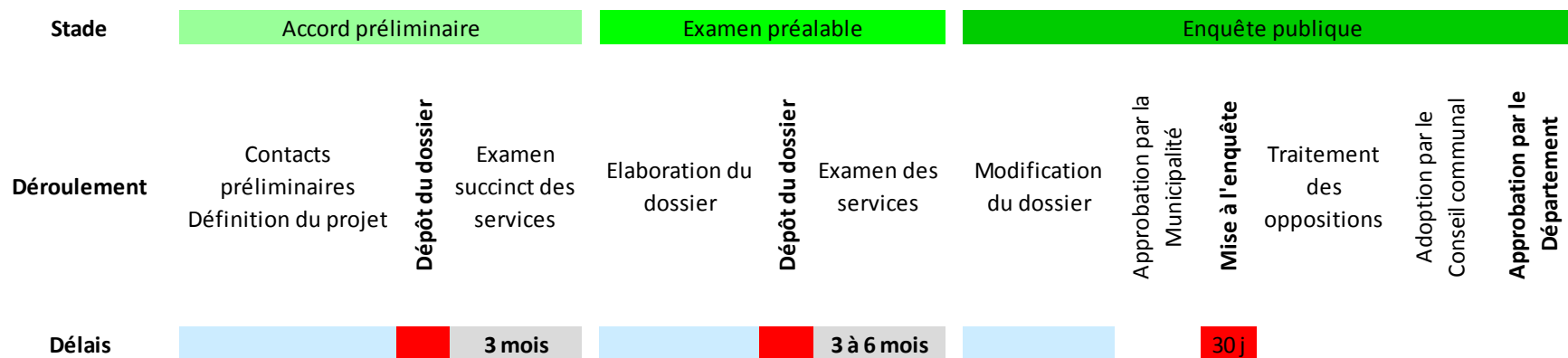
Ce changement des règles du jeu nécessite :

- Une **révision** du PGA et de son règlement (datant du 20 juillet 1994) pour être conforme aux bases légales actuelles ainsi qu'au PDCn.
- La Commune a jusqu'au **30 juin 2021** pour se mettre en conformité.



3. SITUATION ET CONSÉQUENCES POUR LA COMMUNE DE FIEZ – RÉVISION D'UN PGA

Schéma procédure AT - VD



Merci pour votre attention et place aux questions.

