



Information à la population

1. Dispositions fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire
2. Procédure de redimensionnement de la zone à bâtir
3. Plan d'affectation communal et Zone réservée
4. Modifications du plan d'affectation communal
5. Modifications du règlement et NORMAT
6. Vos droits dans le cadre de la procédure en cours



Commune de Villars-le Comte
21 septembre 2021



COURDESSE & ASSOCIÉS
Ingénieurs et Géomètres SA
Succ. de Jan & Courdesse SA et Jomini-van Buel SA

Praz-Palud 7 - CP 191 - 1040 Echallens
Tel 021 886 22 44 - Fax 021 886 22 47
echallens@courdesse-associes.ch
www.courdesse-associes.ch

M. Régis Courdesse | Ingénieur géomètre breveté
Mme Judith Drouilles | Urbaniste FSU

1. Dispositions fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire

2014

 Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

 canton de
vaud

Loi sur l'aménagement du territoire LAT

2018

Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions LATC

Art. 10 Effets du plan directeur cantonal
Le plan directeur cantonal a force obligatoire pour
les autorités

Art. 27 Révision du plan d'affectation communal
Les plans sont **réexaminés au moins tous les quinze ans**. Ils sont révisés lorsque les circonstances ont sensiblement changé.

2017

Plan directeur cantonal **PDCn**
(4^e adaptation)

Mesure A11 Zones d'habitation et mixtes
Les zones à bâtir légalisées correspondent
aux besoins prévus à 15 ans

Mesure F12 Surfaces d'assolement (SDA)
Les communes **réduisent les zones à bâtir**, en priorité sur les terrains possédant les caractéristiques des SDA.



1993

Plan général d'affectation **PGA**

Règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions
RPGA

Les communes qui ne procèderaient pas au redimensionnement de leurs zones à bâtir avant le 20 juin 2022 se verraient privées de la possibilité de développer de nouvelles zones à bâtir ou de modifier des zones existantes. Passé ce délai, le Département en charge de l'aménagement du territoire peut agir par substitution si les communes concernées n'ont pris aucune décision de mise en œuvre.

1. Dispositions fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire

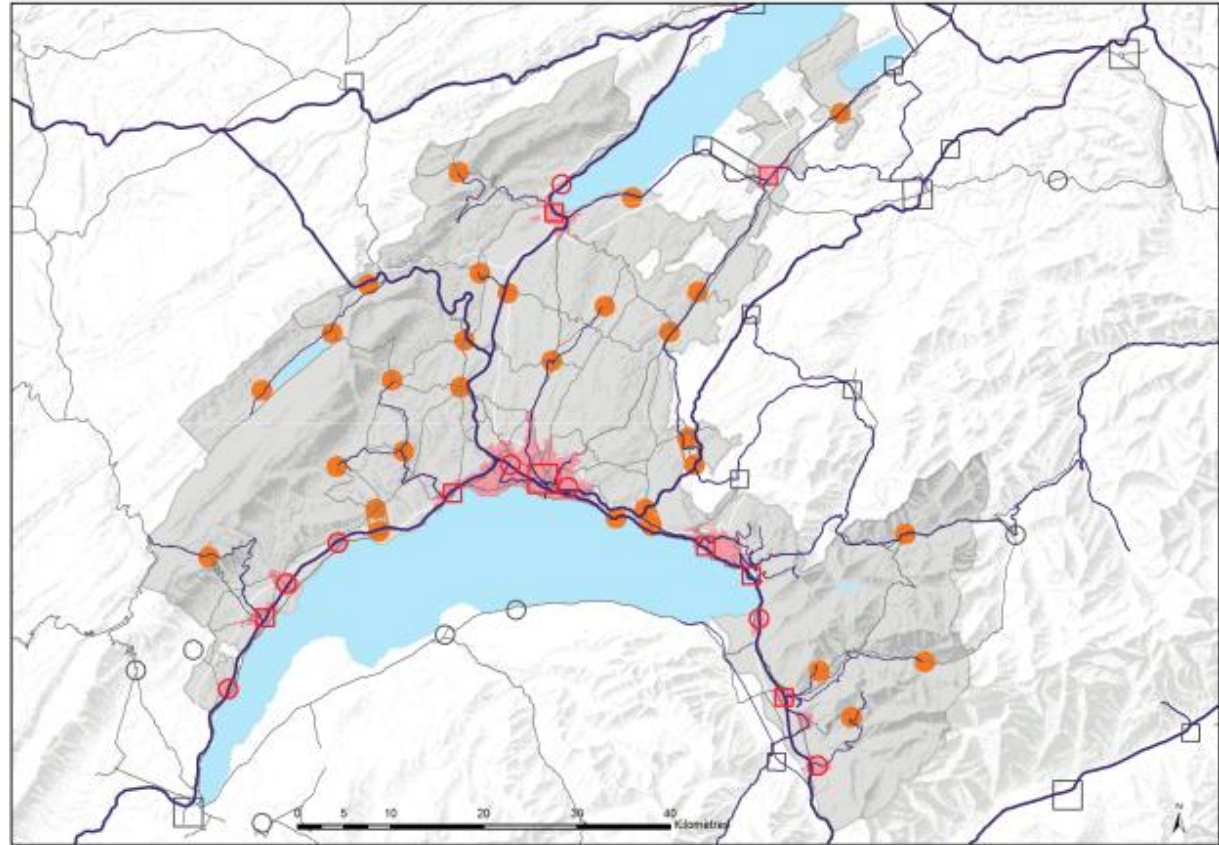
Selon le plan directeur cantonal PDCn :

Les besoins en zones à bâtir à 15 ans sont évalués et répartis conformément à ce réseau de centres cantonaux et régionaux situés à proximité des infrastructures ferrées nationales et régionales :

73% dans les agglomérations

12% dans les centres régionaux et locaux

15% dans les villages



Mesure B11: centres cantonaux et régionaux, réseau de centres

Source : © PDCn 2019 p109

1. Dispositions fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire

La commune de Villars-le-Comte est située en dehors des centres. Le canton lui a attribué, comme à tous les villages de moins de 200 habitants non desservis par le train, **une croissance démographique de 45 habitants à l'horizon 2036.**

Les premières modifications du plan d'affectation entrées en vigueur en 2019, ont déjà permis de réduire d'un tiers le surdimensionnement (31%).

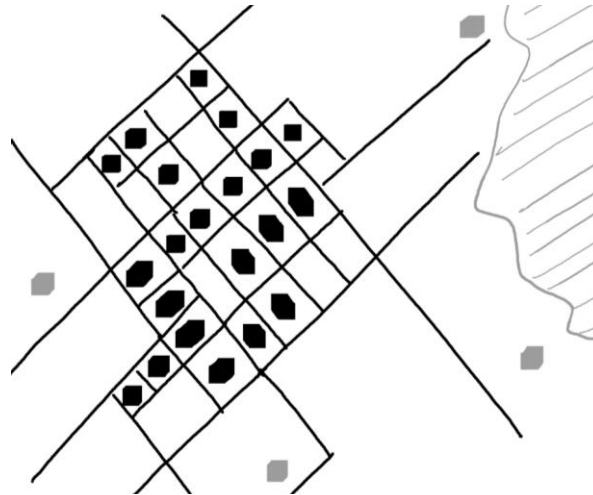
La zone à bâtir permet d'accueillir 96 nouveaux habitants.

→ La zone à bâtir reste surdimensionnée et doit être réduite selon la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn).

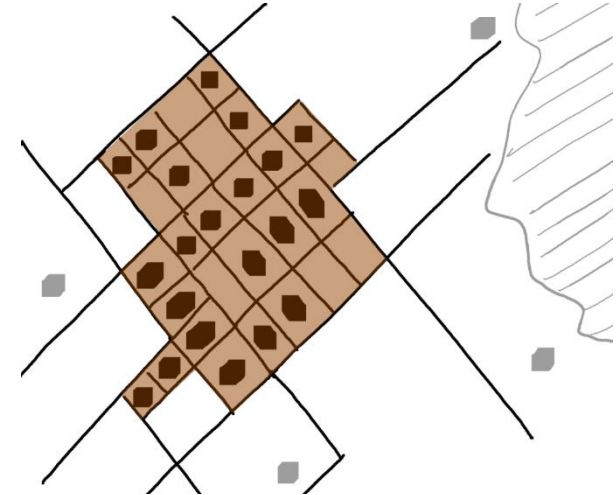
2. Redimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte

Démarche théorique de redimensionnement :

La commune A est surdimensionnée et doit réduire sa zone à bâtir d'habitation et mixte

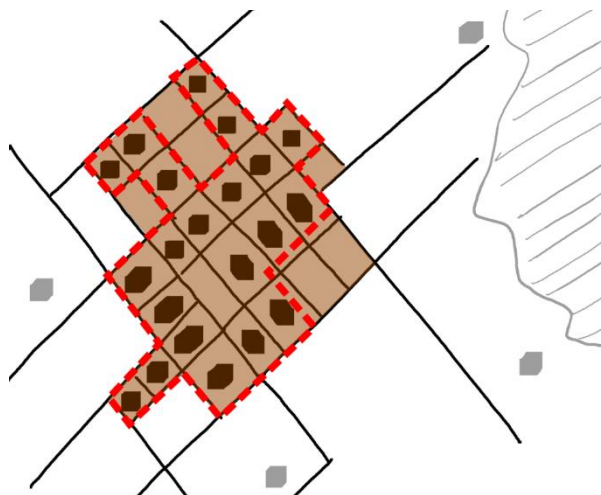


Commune A : village, champs, forêt

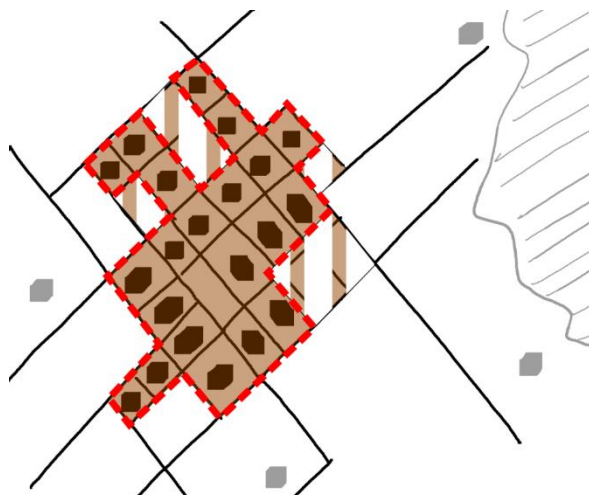


Commune A : zone à bâtir actuelle

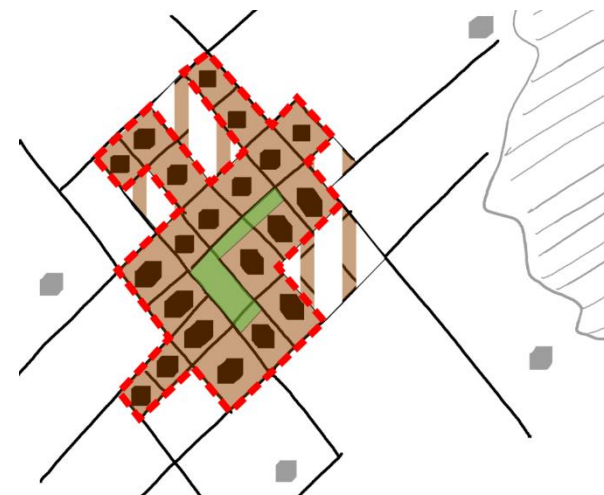
2. Redimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte



1. Délimiter le territoire urbanisé



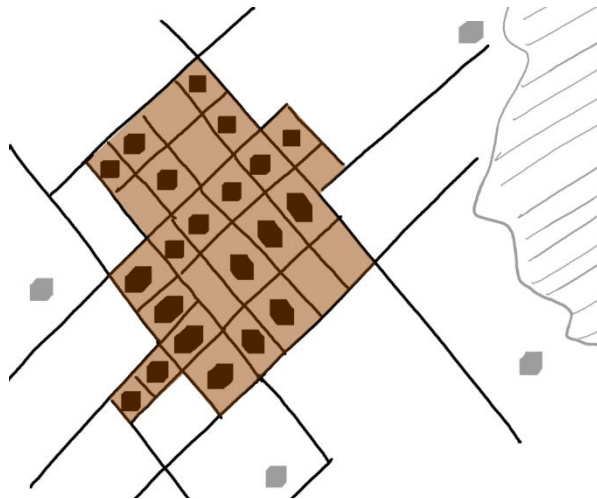
2. Dézoner les franges



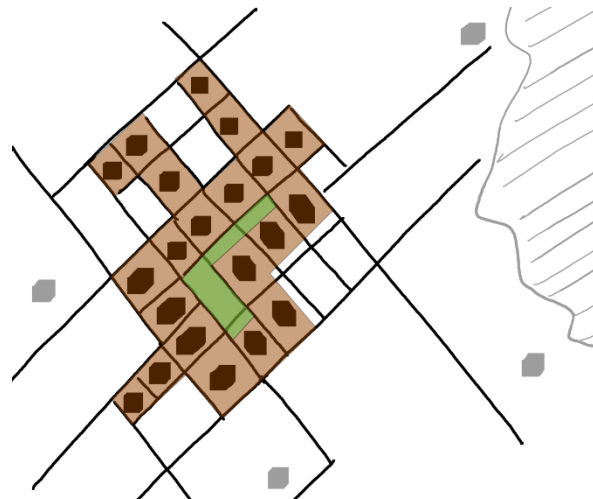
3. Traiter le potentiel intérieur



2. Redimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte



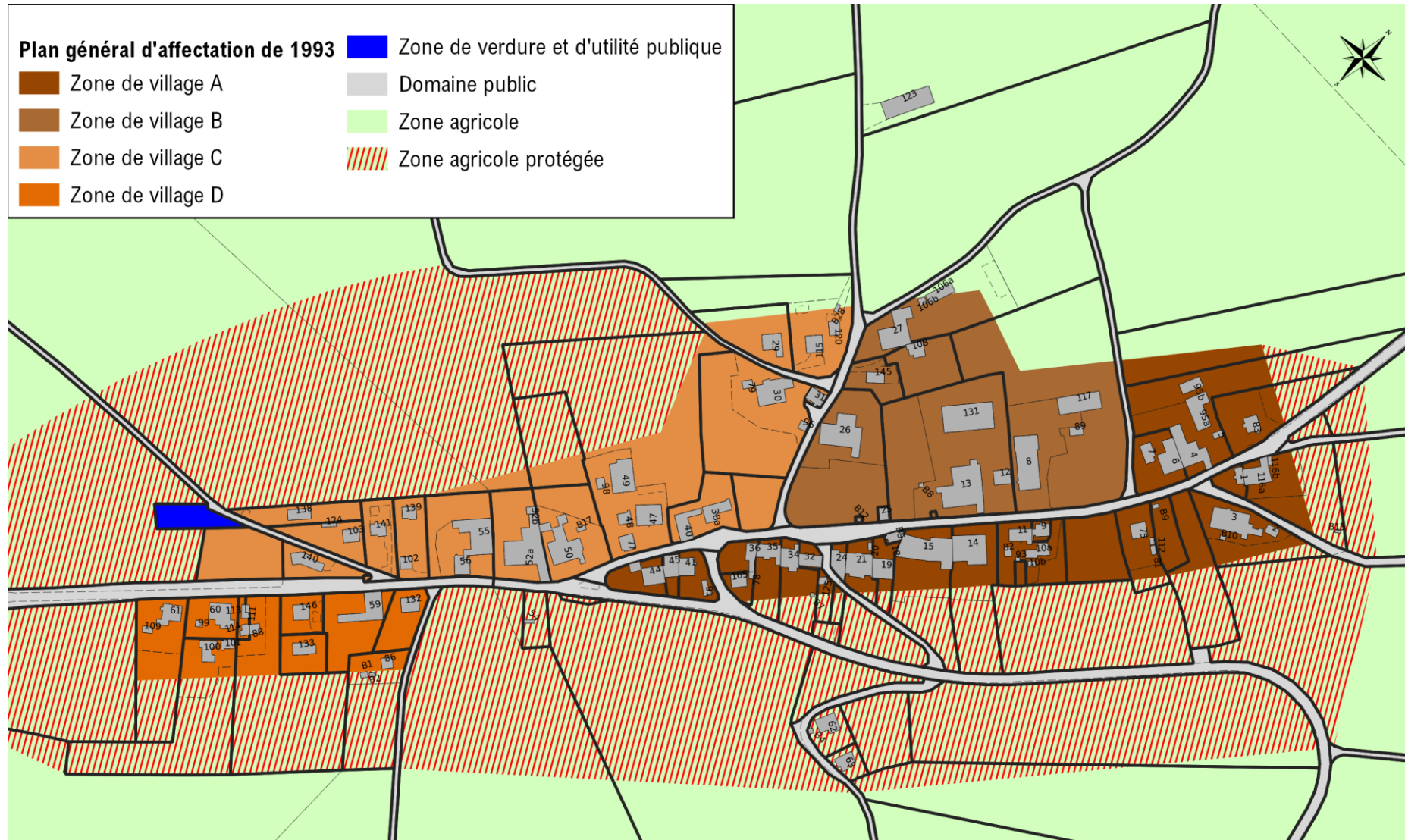
Commune A : zone à bâtir actuelle



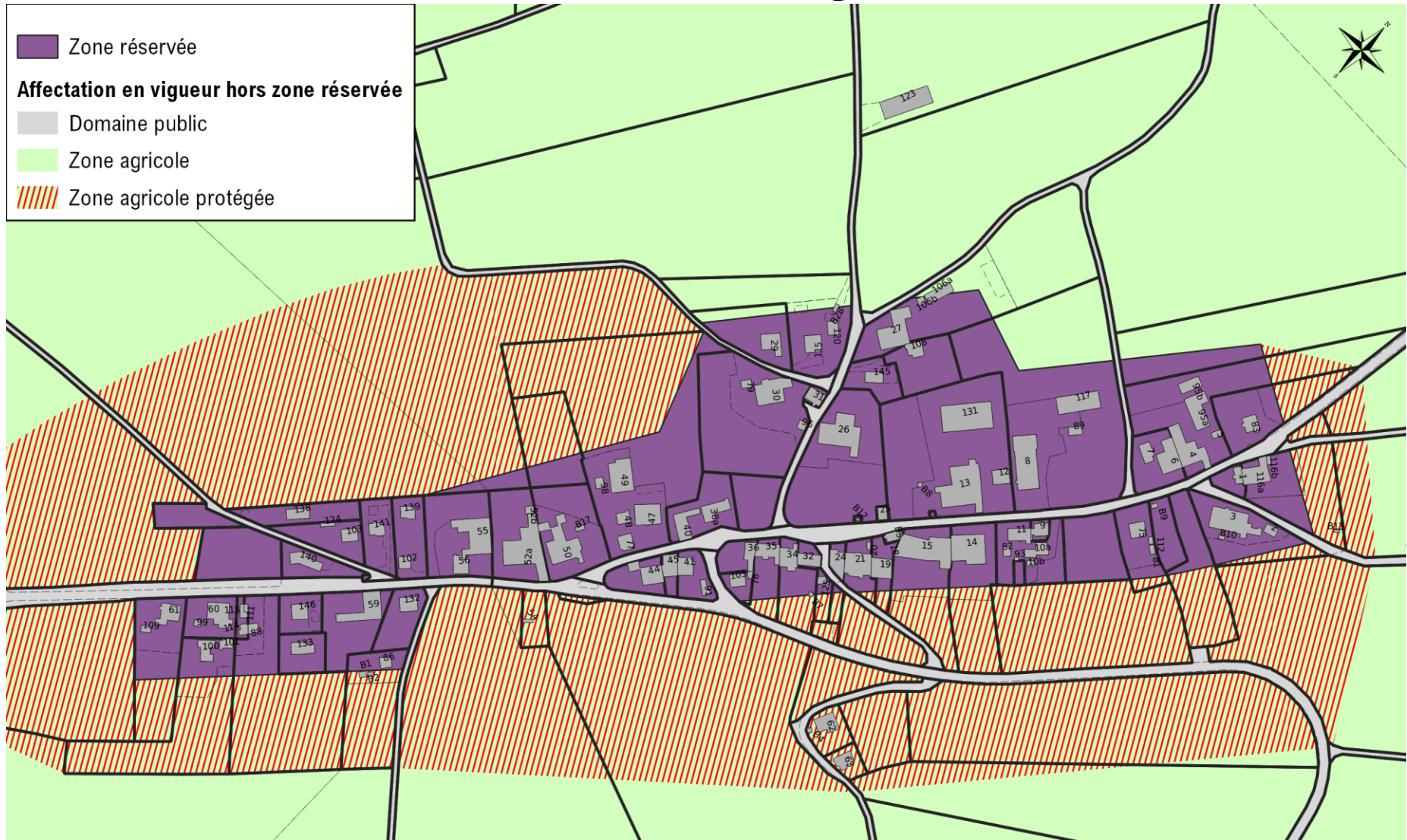
Commune A : zone à bâtir nouvelle
redimensionnée

Après redimensionnement, la commune A n'est plus surdimensionnée, sa zone à bâtir d'habitation et mixte permet d'accueillir la croissance démographique souhaitée.

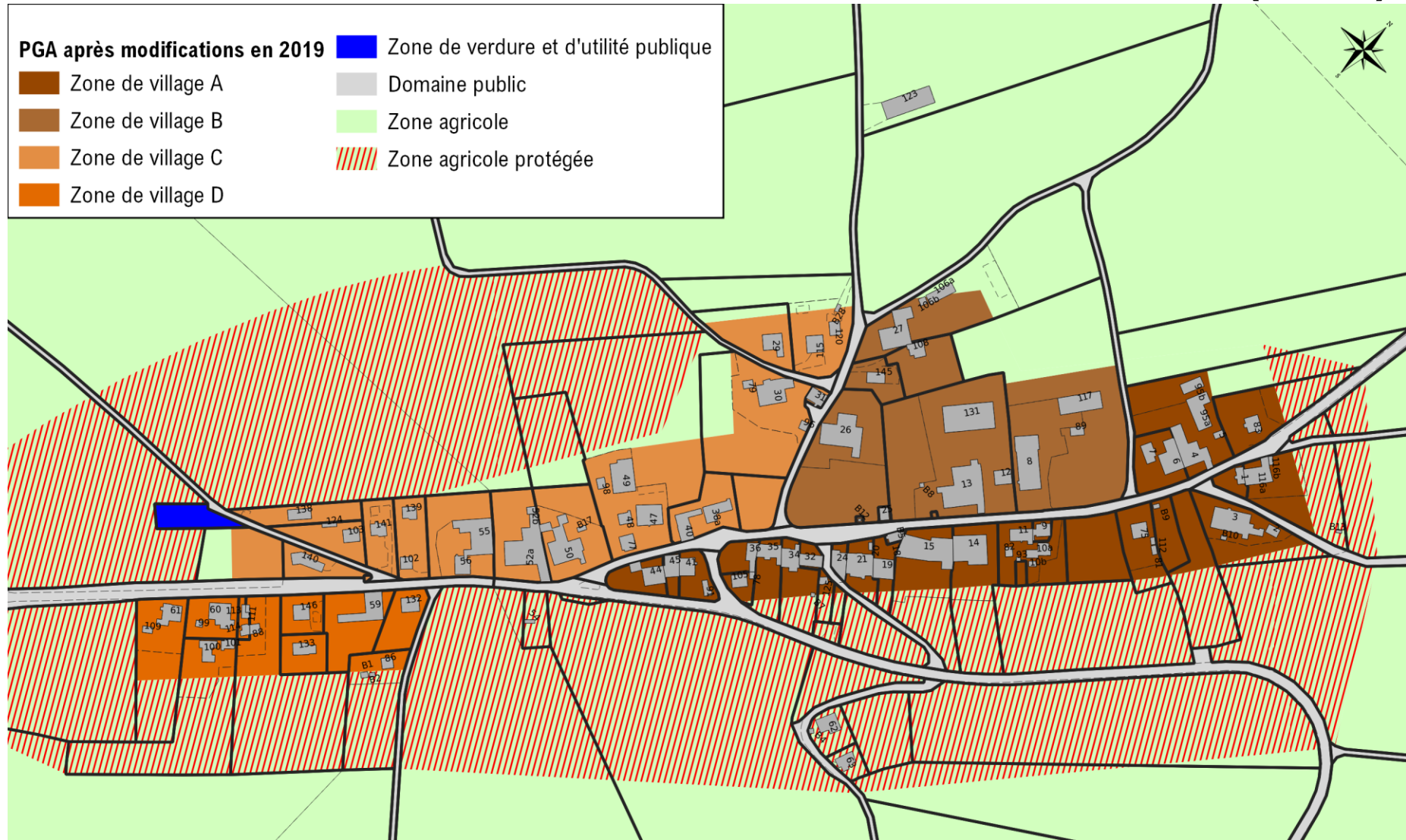
3. Plan général d'affectation de 1993 à Villars-le-Comte



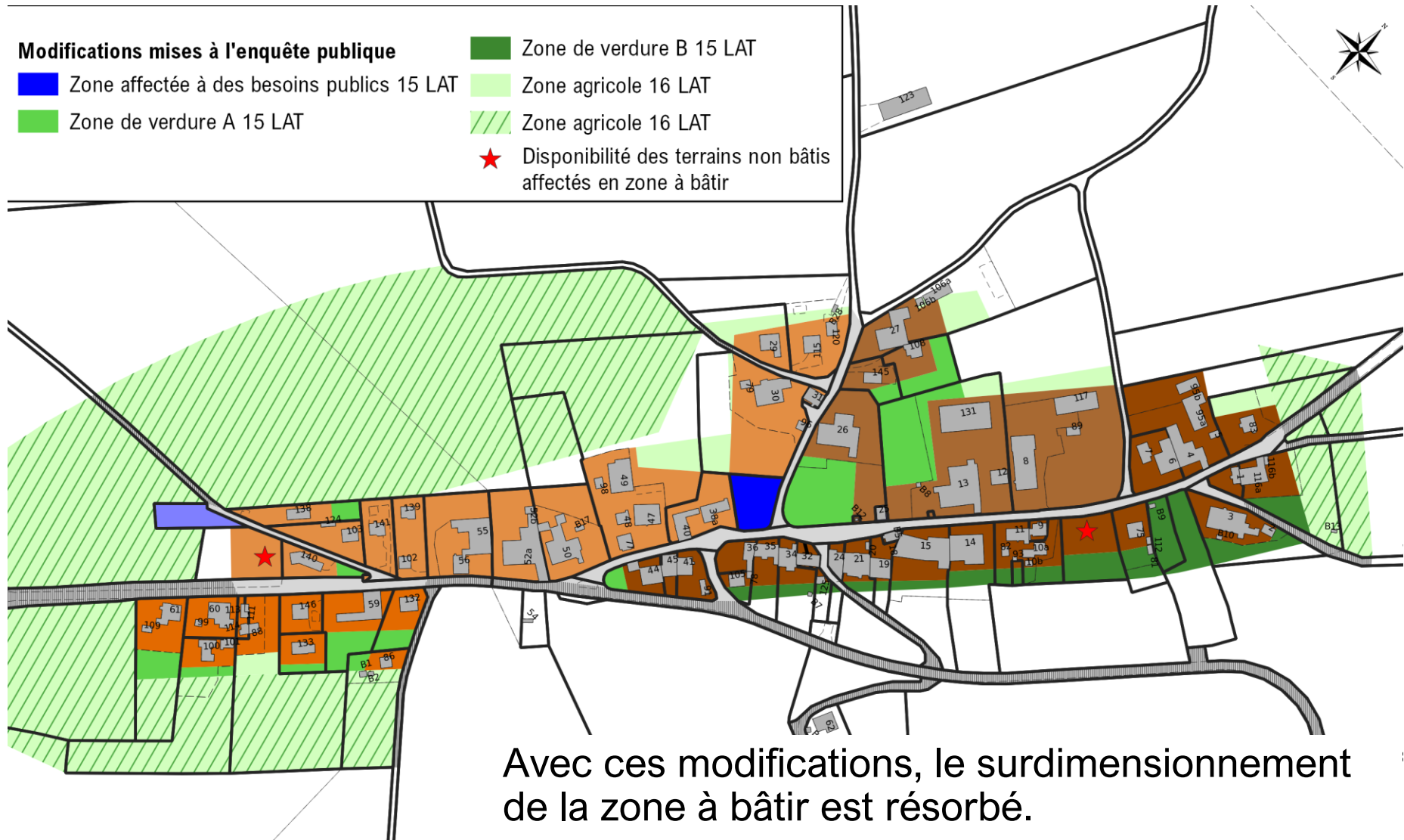
3. Zone réservée communale en vigueur à Villars-le-Comte



3. Plan général d'affectation en vigueur à Villars-le-Comte (2019)



4. Modifications du plan d'affectation communal à Villars-le-Comte

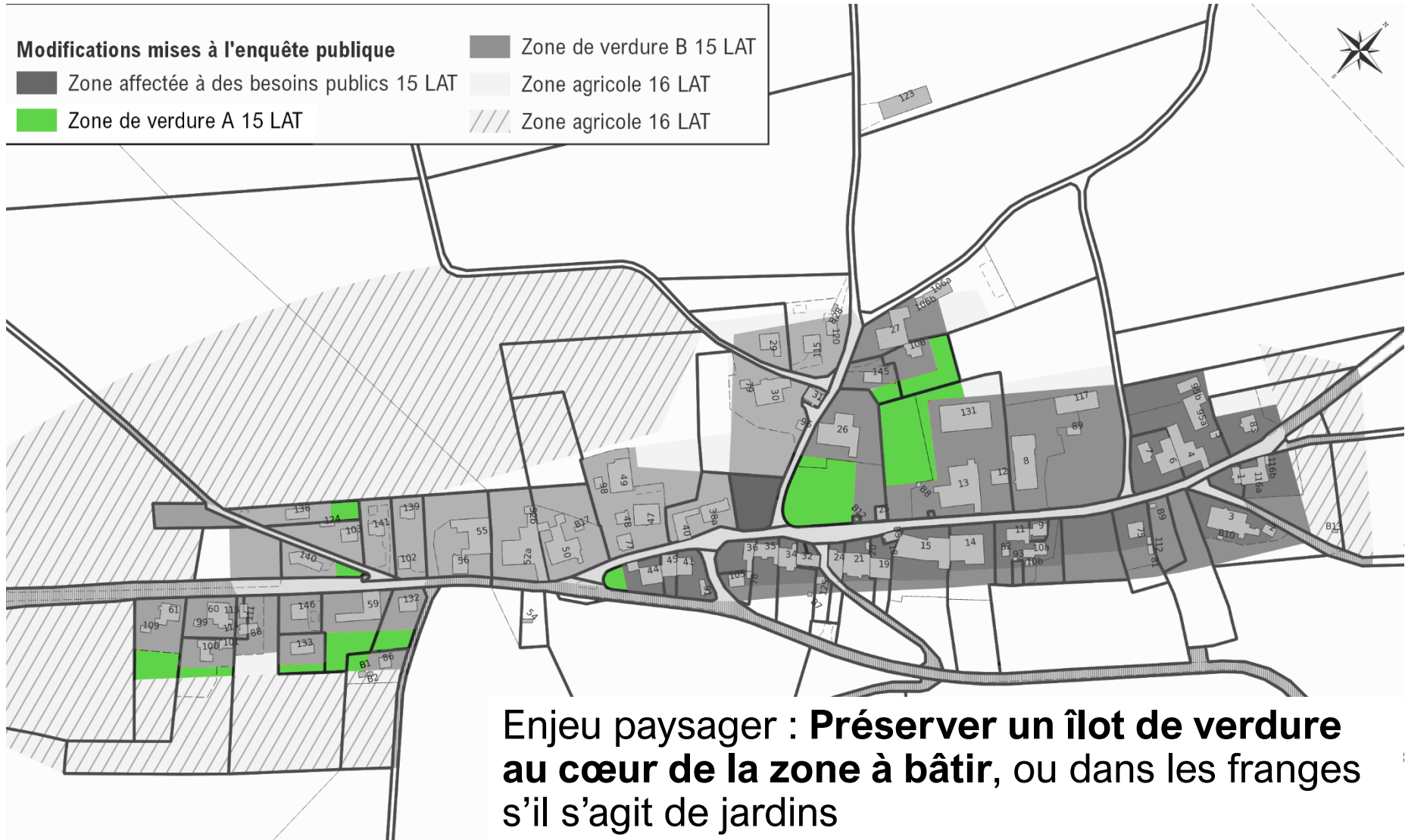


Modifications mises à l'enquête publique

- Zone affectée à des besoins publics 15 LAT
- Zone de verdure A 15 LAT
- Zone de verdure B 15 LAT
- Zone agricole 16 LAT
- Zone agricole 16 LAT

Les portions non bâties en bordure de zone agricole et des surfaces d'assolement existantes **doivent être affectées en zone agricole.**

4. Zone de verdure A



4. Zone de verdure A

La zone de verdure A est destinée à sauvegarder les sites et à créer des îlots de verdure.

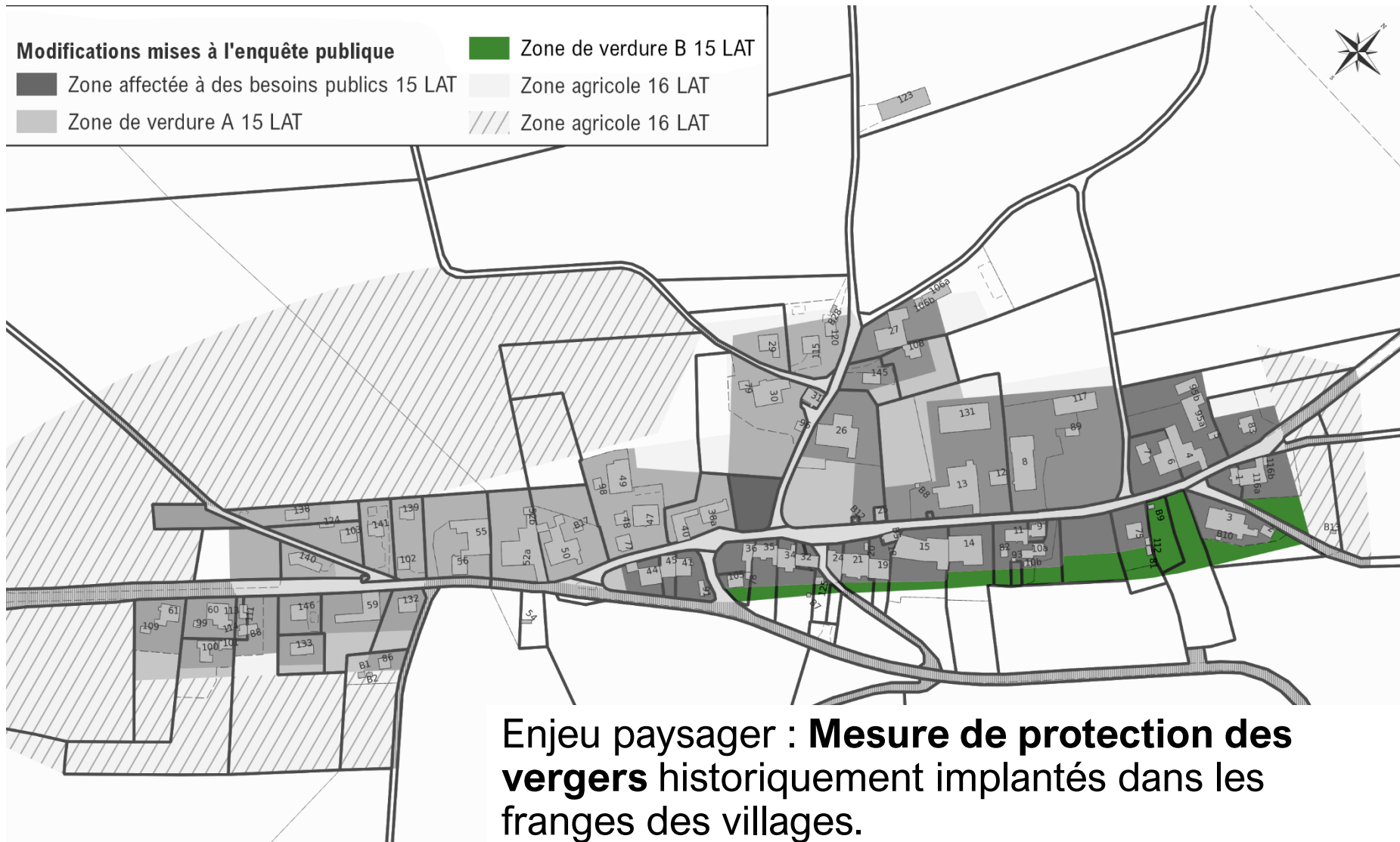
Elle ne dispose pas de droits à bâtir. Sa surface n'entre pas dans le calcul de l'IUS de la parcelle concernée.

Elle est ni bâtie, ni imperméabilisée.

Cependant, vous pouvez aménager, sur 10% de la surface affectée en zone de verdure A :

- des places de jeux
- des pavillons de jardin
- des piscines non couvertes
- des places de stationnement non couvertes et non imperméabilisées

4. Zone de verdure B



4. Zone de verdure B

La zone de verdure B est destinée à restaurer les vergers haute-tige.

Elle ne dispose pas de droits à bâtir. Sa surface n'entre pas dans le calcul de l'IUS de la parcelle concernée.

Elle est ni bâtie, ni imperméabilisée.

Afin de restaurer les vergers :

- 100% de la surface doit être perméable
- plantation d'un arbre haute-tige d'espèce indigène régionale par 100 m² de surface affectée en zone de verdure B.

4. Synthèse des modifications

Zone agricole	Zone de verdure A	Zone de verdure B
zone destinée à la culture du sol et aux activités qui s'exercent traditionnellement dans l'aire agricole	zone destinée à sauvegarder les sites et à créer des îlots de verdure	zone destinée à restaurer les vergers haute-tige
- bâtiments en relation avec l'exploitation d'un domaine agricole - bâtiments d'habitation pour l'exploitant, sa famille et son personnel	zone non-bâtie et non imperméabilisée	
-	Sur maximum 10% de la surface : - places de jeux - pavillons de jardin - piscines non couvertes - places de stationnement	aucun aménagement
-	-	1 arbre / 100 m²
Soumis à la législation fédérale et approbation cantonale	pas de droits à bâtir	pas de droits à bâtir
« ne pas compromettre la destination prioritaire de la zone »		

4. Effets des changements d'affectation sur les droits à bâtir

- **Votre terrain passe partiellement en zone agricole 16 LAT ou zone de verdure 15 LAT** : les dispositions à ces zones s'appliquent uniquement sur la surface qui leur est dédiée. La surface restante reste affectée en zone de village. Les droits à bâtir sont calculés à partir de la surface restante affectée en zone de village / zone centrale.

Exemple: Parcelle de 2'000 m² affectée en zone de village avec un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0,5.

- droit à bâtir : $2'000 \text{ m}^2 \times 0,5 = 1'000 \text{ m}^2$

1'000 m² passent en zone agricole/zone de verdure,

1'000 m² restent en zone de village

- droit à bâtir : $1'000 \text{ m}^2 \times 0,5 = 500 \text{ m}^2$

- **Le changement d'affectation dans cet exemple diminue les droits à bâtir de 500 m² de surface brute de plancher.**

4. Disponibilité des terrains à bâtir



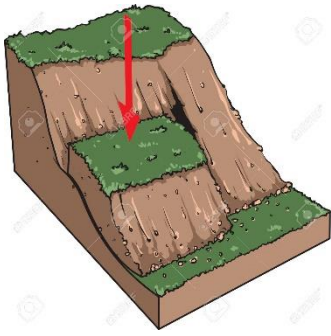
Dans la mesure où le surdimensionnement de la zone à bâtir est résorbé grâce aux modifications présentées, **certaines parcelles** (marquées d'une étoile sur le plan) **conservent une partie de leurs droits à bâtir.**

Conformément à l'article 52 LATC, des mesures sont prévues pour que des terrains non bâtis soient édifiés dans un **délai de 12 ans** dès l'entrée en vigueur du PACom.

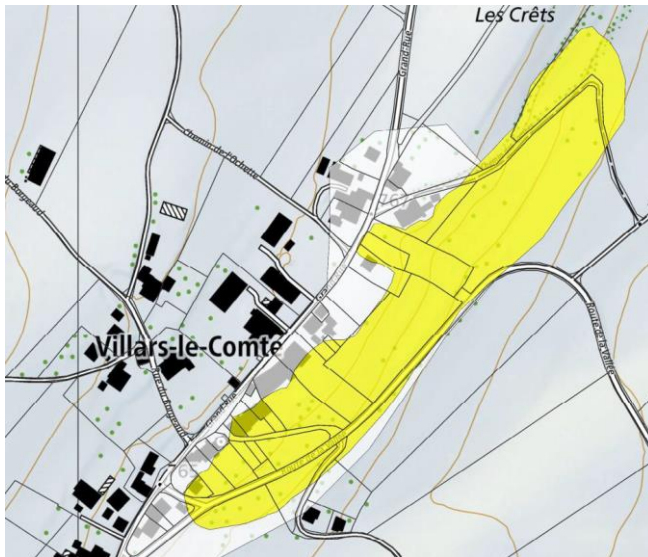
L'article 67 du règlement sur la « *disponibilité des terrains* » précise les conditions d'application de ces mesures.

4. Secteurs de restrictions liés aux dangers naturels

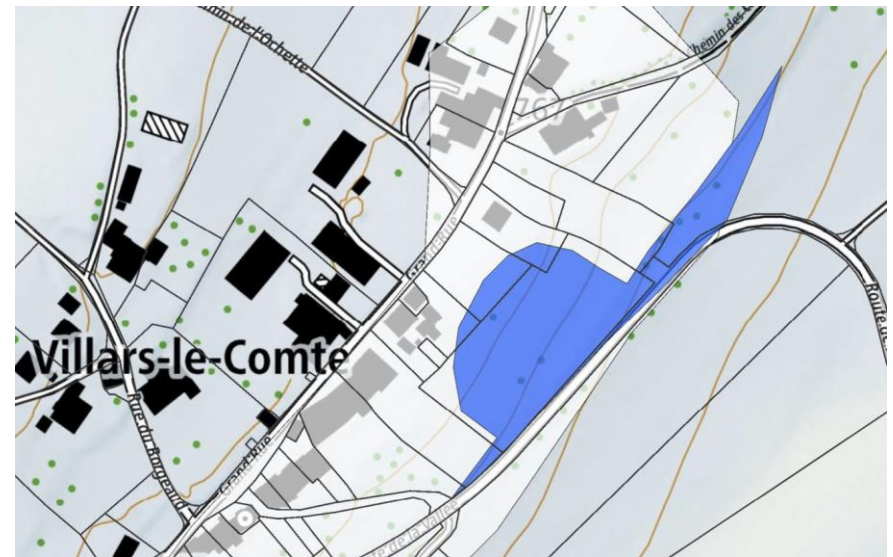
Étude réalisée par **CSDINGENIEURS+**
INGÉNIEUX PAR NATURE



- Dangers naturels liés aux **glissements profonds permanents** > degré faible sur 17 parcelles en zone à bâtir.
- Dangers naturels liés aux **glissements superficiels spontanés** > degré moyen sur 3 parcelles en zone à bâtir.



*Vitesse < 0 à 2 cm par an
Profondeur de 5 à 10 mètres*



*Largeur de 3 mètres
Profondeur de 0.5 mètres*



COURDESSE & ASSOCIÉS
Ingénieurs et Géomètres SA
Succ. de Jan & Courdesse SA et Jomini-van Buel SA

Certain images and/or photos on this page are the copyrighted property of 123RF Limited, its Contributors or Licensed Partners and are being used with permission under license. These images and/or photos may not be copied or downloaded without permission from 123RF Limited

4. Secteurs de restrictions liés aux dangers naturels

Étude réalisée par **CSDINGENIEURS+**
INGÉNIEUX PAR NATURE

- Secteurs de restrictions



Articles 61 à 63 dans le règlement.

Toute réalisation, transformation, agrandissement, reconstruction ou changement de destination dans ces secteurs sont **soumis à autorisation spéciale** (art. 61), et doivent **tenir compte de mesures de protection individuelles** (art. 63).

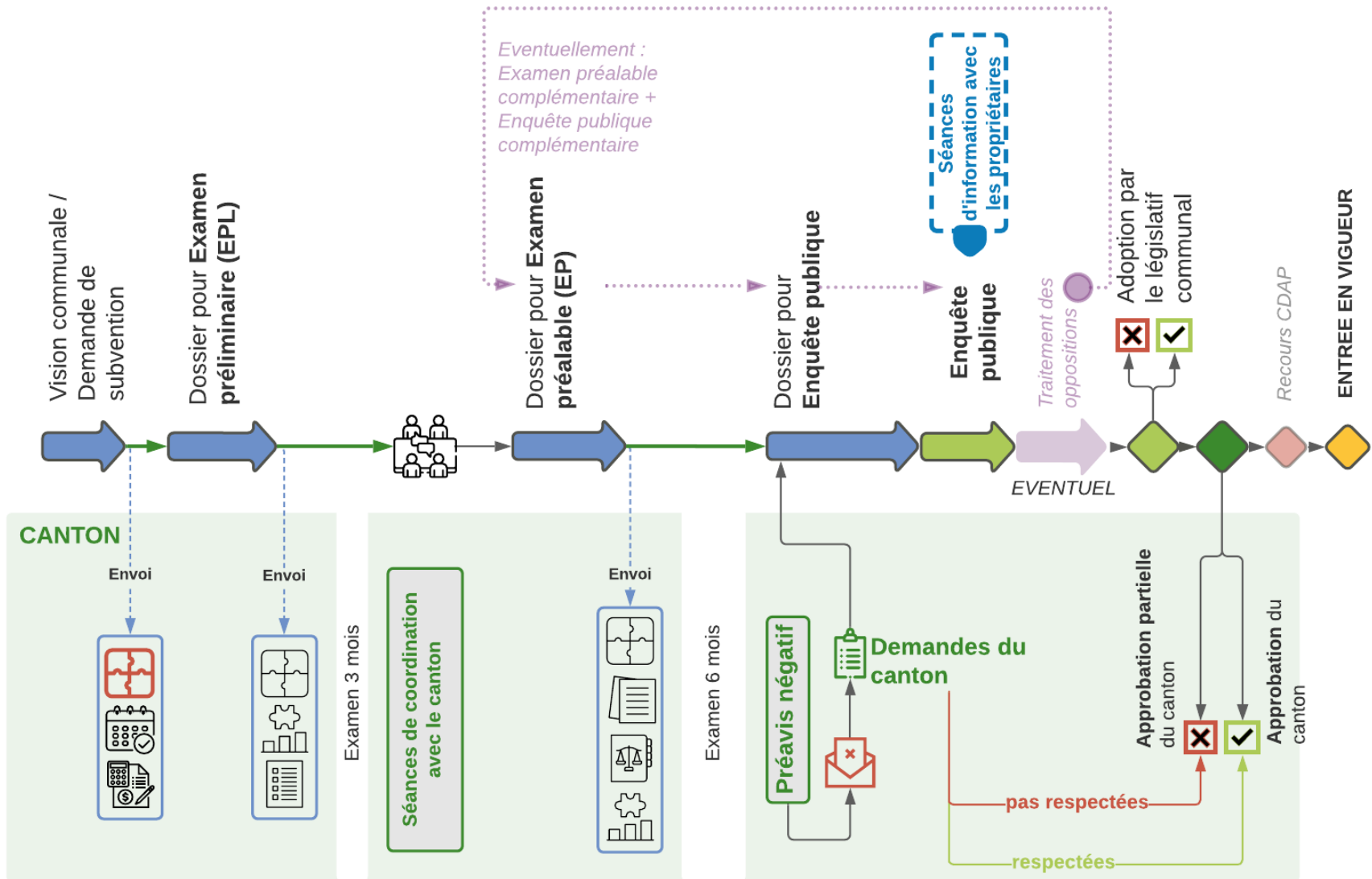
5. Modifications exigées au niveau cantonal

Application de la directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT)

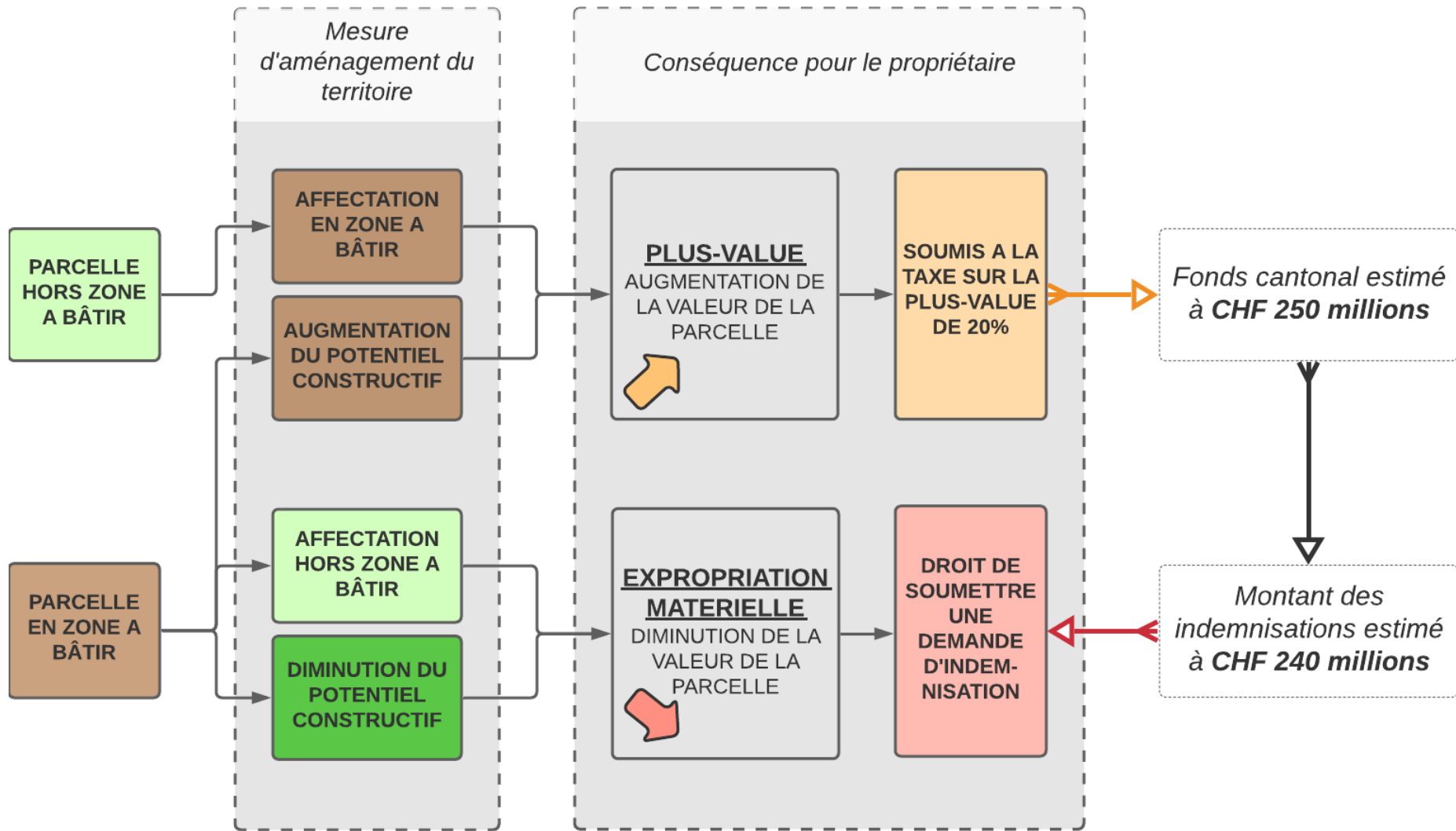
Harmonisation des affectations et des noms de zones dans le canton.

Ancien nom	Nouveau nom
Zone de village A	Zone centrale A 15 LAT
Zone de village B	Zone centrale B 15 LAT
Zone de village C	Zone centrale C 15 LAT
Zone de village D	Zone centrale D 15 LAT
Zone de verdure et d'utilité publique	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT
Zone agricole	Zone agricole 16 LAT
Zone agricole protégée	Zone agricole protégée 16 LAT
Aire forestière	Aire forestière 18 LAT
Non affecté : Domaine public	Zones de desserte 15 LAT / 18 LAT

6. Vos droits dans le cadre de la procédure en cours



6. Vos droits dans le cadre de la procédure en cours



6. Vos droits dans le cadre de la procédure en cours

