



Commune de Saubraz

RÉVISION DU PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL (PACOM)

Présentation publique

Au programme...

1. Le contexte

2. Le nouveau PACom

3. La procédure de légalisation du PACom

4. Vos questions et suggestions

1. Le contexte

C'est quoi un plan d'affectation communal (PACom) ?

A quoi sert-il ?

Un plan d'affectation communal est un instrument de droit public qui règle le mode d'utilisation du sol en définissant des zones sur tout ou partie du territoire d'une ou de plusieurs communes.

De quoi est-il composé ?

Constitué d'un plan, d'un règlement et d'un rapport selon l'article 47 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT), il définit également la mesure de l'utilisation du sol et le degré de sensibilité au bruit.

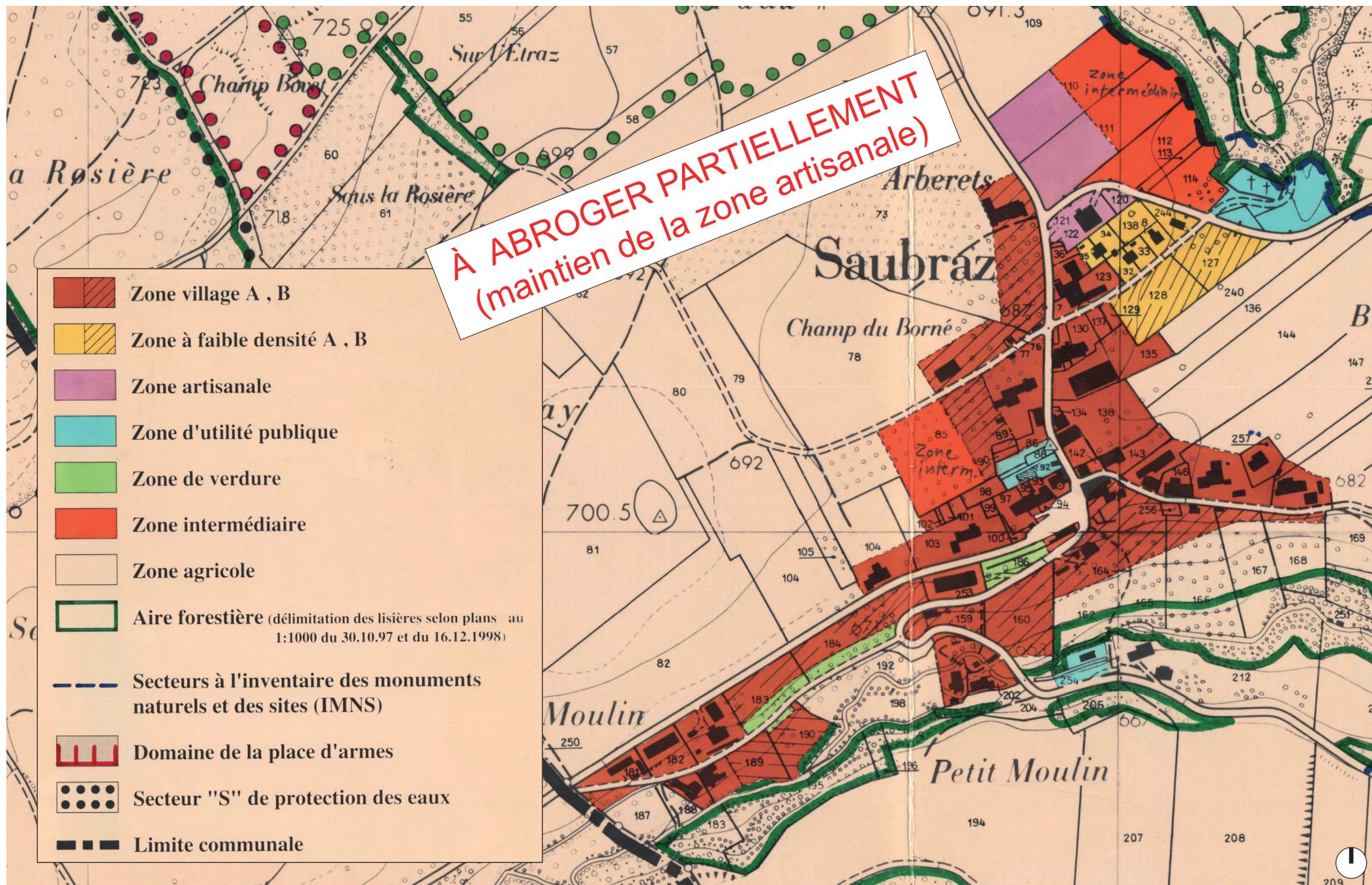
Quand doit-on le réviser ?

Un plan d'affectation communal doit être révisé tous les 15 ans ou quand les circonstances l'exigent.

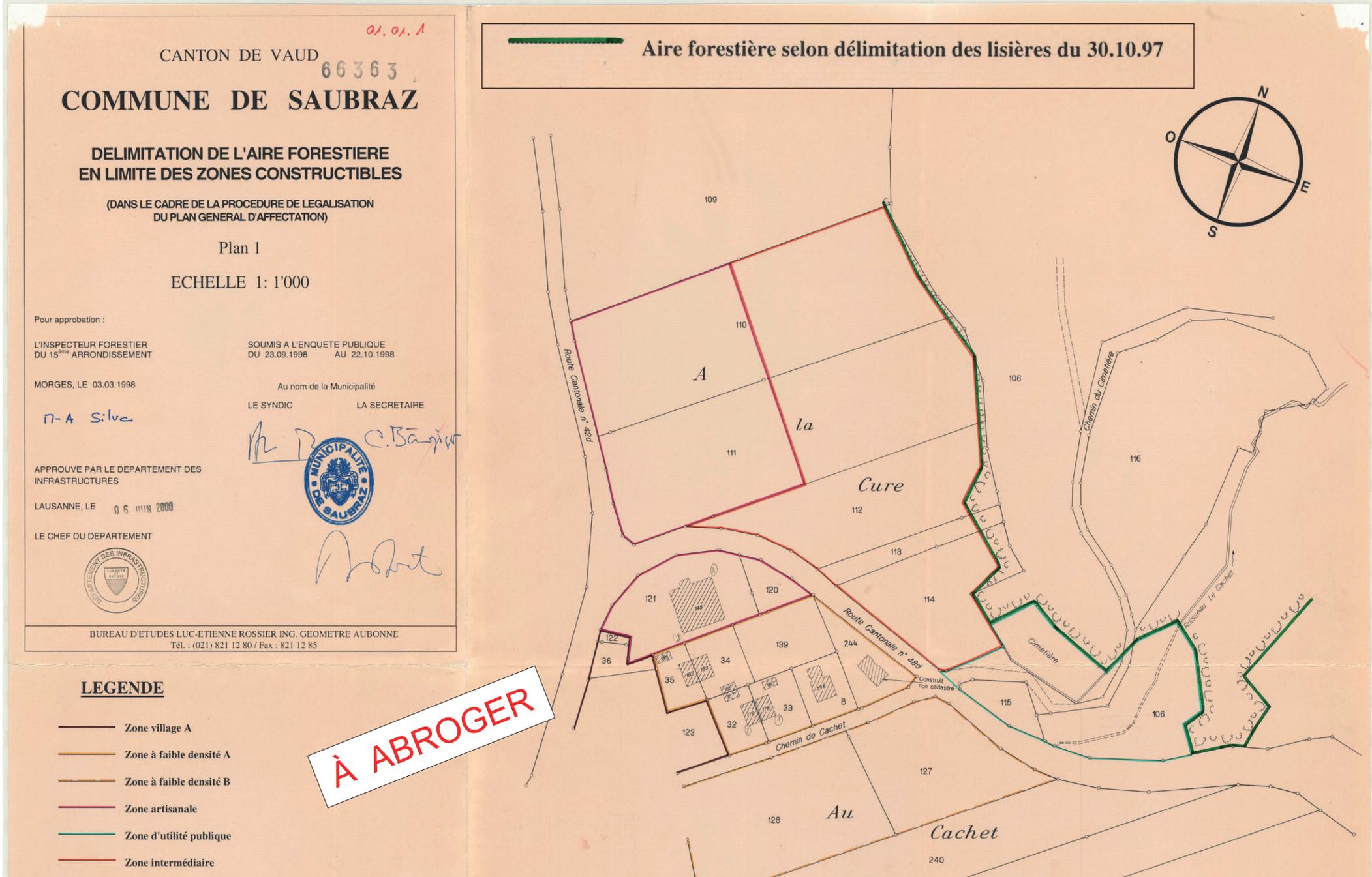
Par qui est-il établi ?

Opposable aux tiers, un plan d'affectation communal est établi par la Municipalité avec l'appui de mandataires (urbaniste, géomètre, spécialiste des dangers naturels, etc.). La Direction générale du territoire et du logement (DGTL) accompagne les communes dans leurs démarches, par des conseils directs et par la mise à disposition d'outils et de documentations techniques, notamment des fiches d'application.

Le plan général d'affectation en vigueur (6 juin 2000)



Le plan de la délimitation de l'aire forestière en limite des zones constructibles



Le plan de la délimitation de l'aire forestière en limite des zones constructibles



Le cadre légal

- Mai 2014** Entrée en vigueur de la LAT (art. 38 a fixant un délai de 5 ans à partir du 15 juin 2012 pour réviser le plan directeur cantonal. D'ici cette échéance, la surface totale des zones à bâtir ne peut pas augmenter dans le canton concerné).
- 1^{er} janvier 2016** Entrée en vigueur de la 3^{ème} adaptation du plan directeur cantonal (PDCn) sur les thèmes principaux suivants : pôles de développement, les installations commerciales à forte fréquentation, les infrastructures de transport et la 3^e correction du Rhône.
- 31 janvier 2018** Adoption par la Confédération de la 4^{ème} adaptation du plan directeur cantonal (PDCn) qui met un terme au moratoire sur la création de nouvelles zones à bâtir.
- 1^{er} septembre 2018** Entrée en vigueur de la révision de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LATC) et de son règlement (RLAT).
- 20 décembre 2019** Adoption par la Confédération de la 4^{ème} adaptation bis du plan directeur cantonal.

Les directives contraignantes

- Juin 2014** Directive cantonale pour la transcription des dangers naturels dans les plans d'affectation.
- Juillet 2018** Édition des fiches d'application de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) en matière de procédure, de principes d'aménagement, d'affectation, de mobilité, de patrimoine culturel, de patrimoine naturel et de protection de l'homme et de l'environnement.
- Juin 2019** Adoption par le Conseil d'État de la directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2).

Mesure

Les communes évaluent, avant de soumettre au Canton tout plan d'affectation, la nécessité de redimensionner leurs zones à bâtir en vérifiant l'adéquation entre leur *capacité d'accueil* en habitants et la croissance démographique projetée, limitée par type d'espace du projet de territoire cantonal selon le tableau suivant :

	Croissance annuelle maximale
Périmètre des centres régionaux	1.7% de la population 2015
Périmètre des centres locaux	1.5% de la population 2015
Périmètre des localités à densifier	1.5% de la population 2015
Villages et quartiers hors centre	0.75% de la population 2015

Le bilan actuel des réserves pour l'habitation jusqu'en 2036 (+ 0.75 % par an)

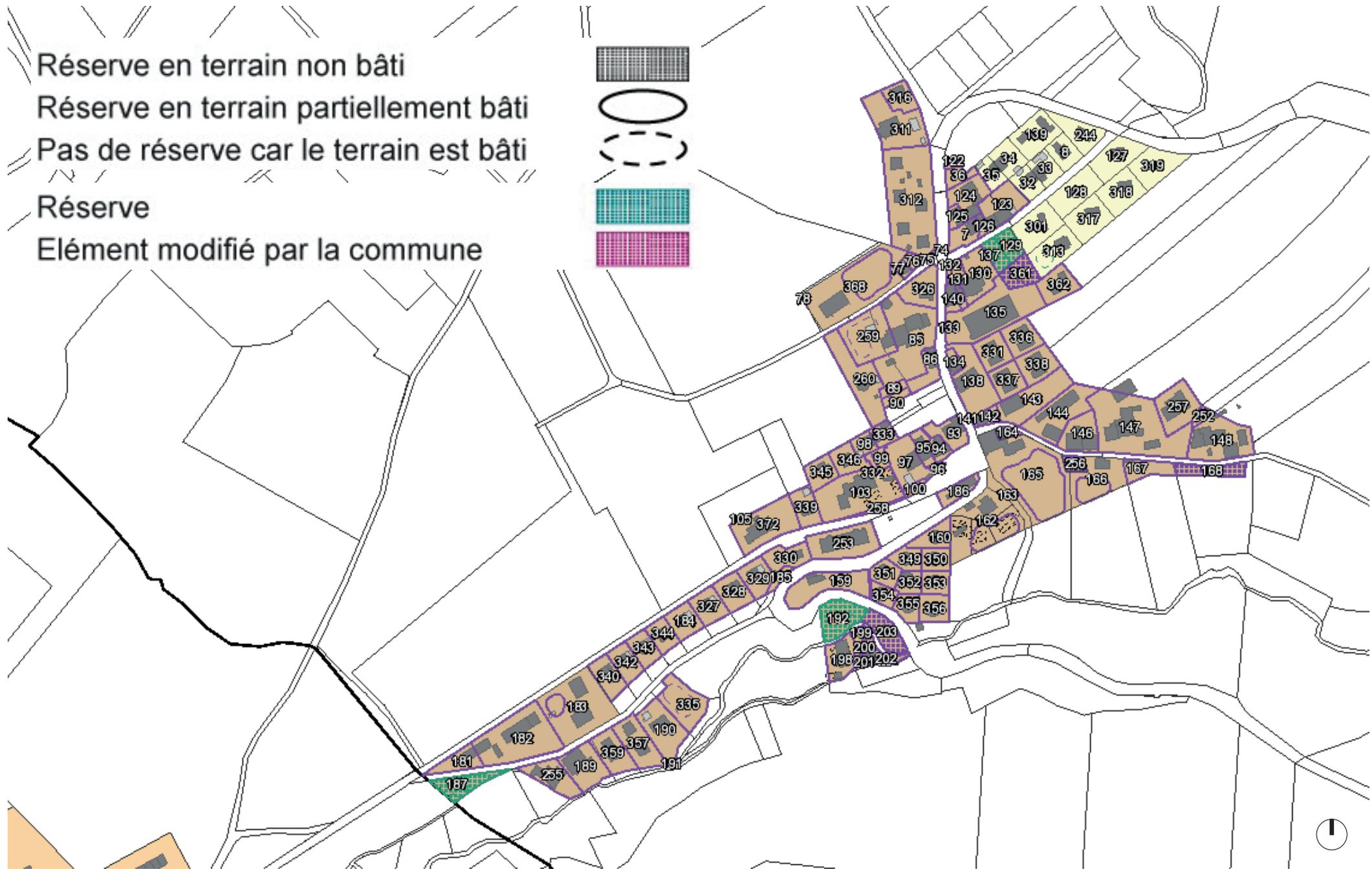
Population au 31.12.2015 395 habitants

Population au 31.12.2018 418 habitants (+ 23)

Augmentation autorisée $(395 \text{ habitants} \times 15.75\%) - 23 = 39 \text{ habitants}$

Bilan des réserves Après vérification des potentiels théoriques générés par le logiciel cantonal de simulation, la capacité d'accueil des zones à bâtir de Saubraz au 31 décembre 2018 est de + 198 habitants (avec un IUS = 0.6) soit une surcapacité de **+ 159 habitants**.

Le plan des réserves pour l'habitation

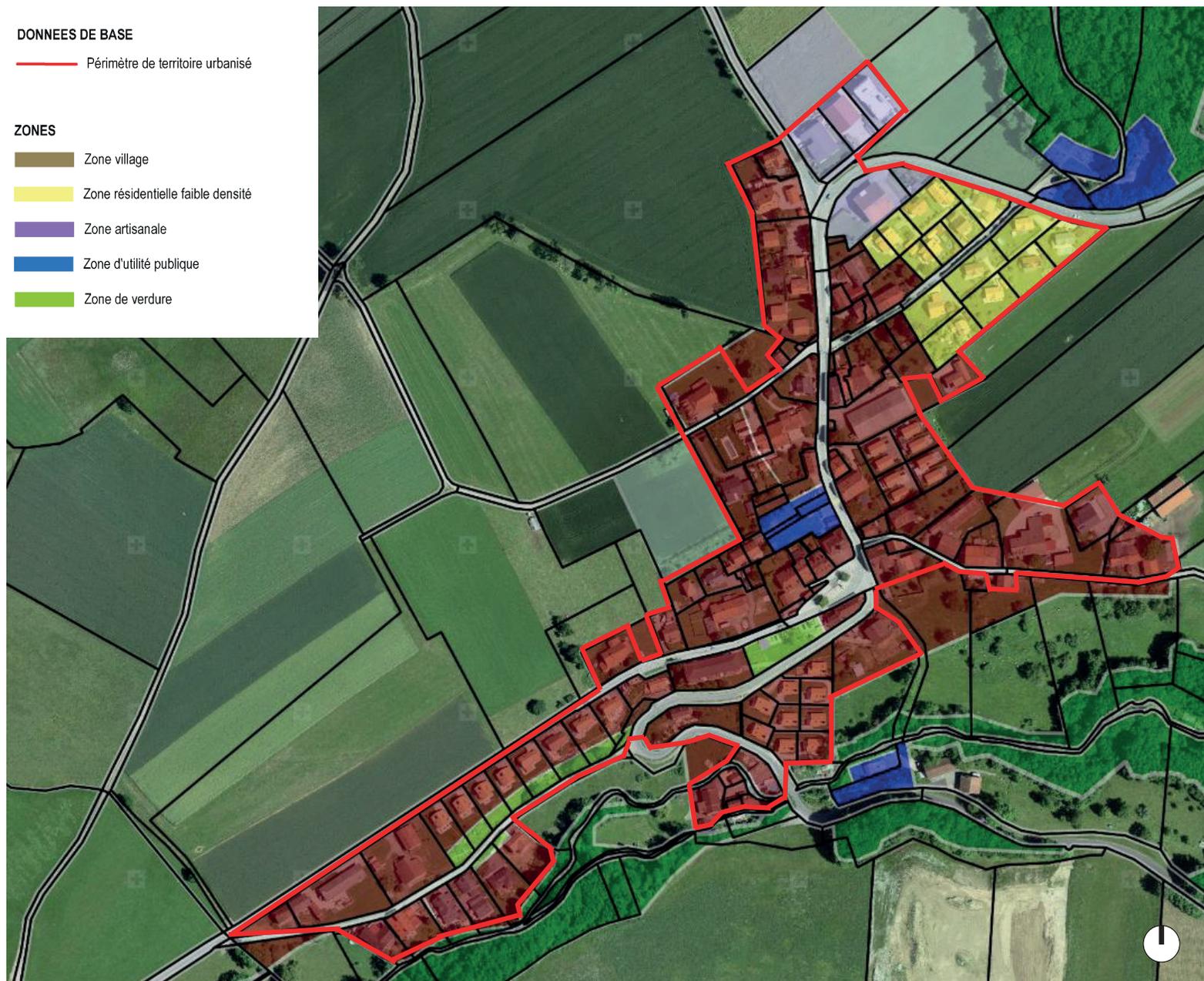


Le territoire urbanisé (fiche d'application DGTL - février 2019)

Le territoire urbanisé est une donnée de base nécessaire pour cadrer le développement de l'urbanisation.

Il comprend les territoires largement bâtis situés en zone à bâtir formant le cœur d'une localité, y compris les terrains non bâtis à vocation urbaine.

Une fois tracé, le territoire urbanisé permet de distinguer les zones à bâtir à densifier de celles qui ne doivent pas l'être.



2. Le nouveau plan d'affectation communal

Les objectifs principaux

1. Redimensionner les réserves à bâtir en matière d'habitation et d'utilité publique pour correspondre aux besoins des 15 prochaines années (art. 15 LAT).
2. Mettre à jour les limites de constructions en bordure du domaine public (dans le village) et la situation des lisières forestières.
3. Protéger le patrimoine bâti de valeur.
4. Mettre en conformité la réglementation avec la législation en vigueur en matière de protection de l'environnement (eaux, forêts, sols, etc.) et de protection contre les dangers naturels.

Les documents qui composent le nouveau plan d'affectation communal

1. Rapport d'aménagement (47 OAT) - non opposable aux tiers
2. Plan général d'affectation (1/5'000)
3. Plan d'affectation du village (1/1'000)
4. Règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions

Le rapport d'aménagement (non opposable aux tiers)

COMMUNE DE SAUBRAZ

PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL



INTRODUCTION

Buts de la révision
Périmètre de la révision
Respect des planifications de rang supérieur

RECEVABILITÉ

Personnes qualifiées (art. 3 LATC)
Conditions formelles
Composition du dossier

JUSTIFICATION

Nécessité de réviser les zones à bâtir (art. 15 LAT)
Contraintes à l'utilisation du sol
Démonstration de l'équipement du terrain (art. 19 LAT)
Caractéristiques du projet

CONFORMITÉ

Protection du milieu naturel
Création et maintien du milieu bâti
Maintien des sources d'approvisionnement
Compensation de la plus-value (art. 64 LATC)
Disponibilité des terrains (art. 52 LATC)

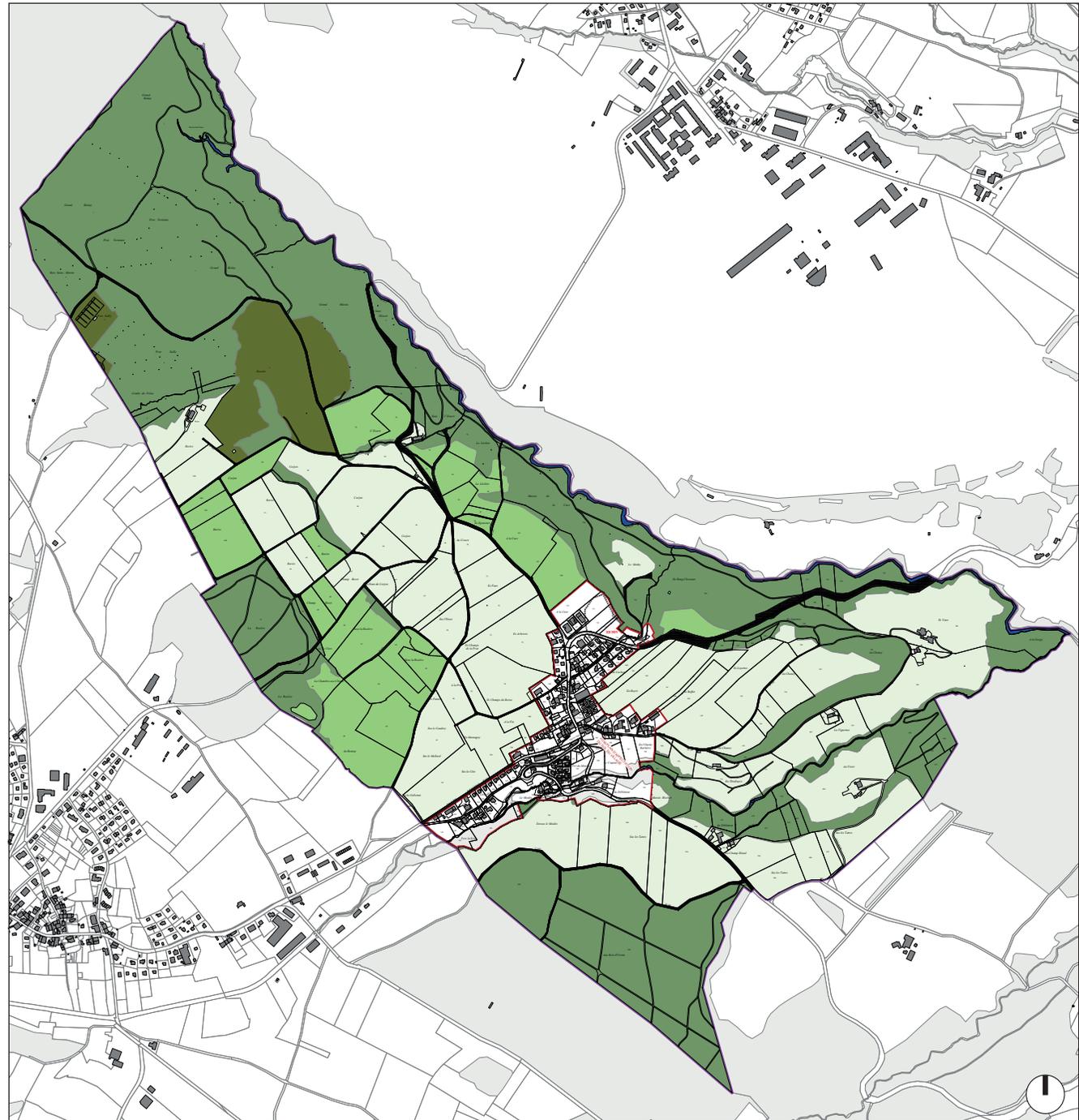
Les zones d'affectation (zones non constructibles)

GENERALITES

-  Périmètre du plan d'affectation communal
-  Périmètre du plan d'affectation du village

AFFECTATIONS

-  Zone de desserte 18 LAT
-  Zone des eaux 17 LAT
-  Zone agricole 16 LAT
-  Zone agricole protégée 16 LAT
-  Aire forestière 18 LAT - lisière indicative
-  Zone militaire 18 LAT



L'espace réservé aux eaux (art. 41a OEaux)

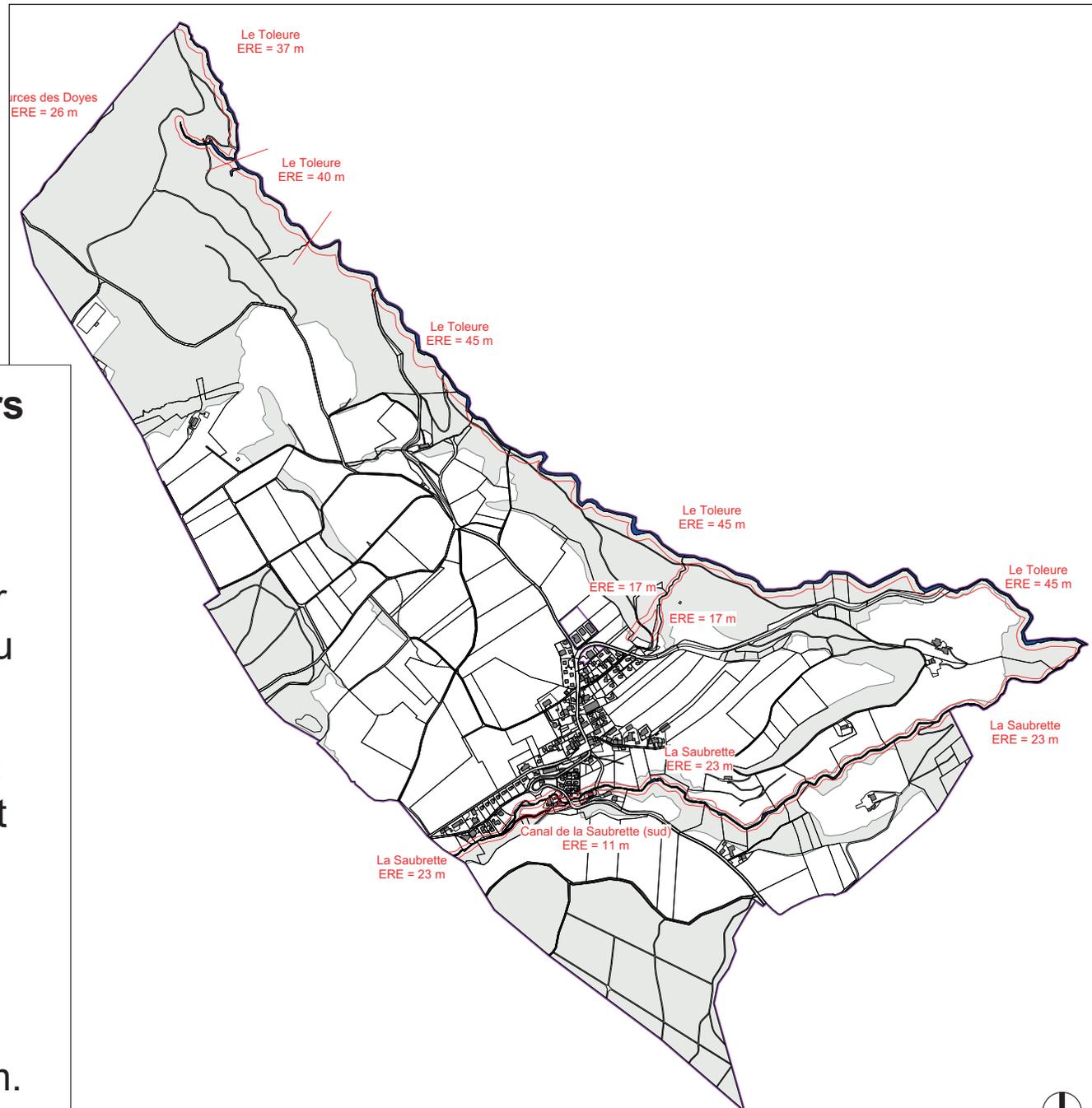
Art. 41a Espace réservé aux cours d'eau

¹ [...]

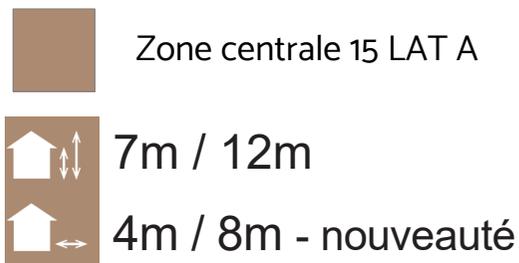
² Dans les autres régions, la largeur de l'espace réservé aux cours d'eau mesure au moins :

a. 11 m pour les cours d'eau dont la largeur naturelle du fond du lit est inférieure à 2 m;

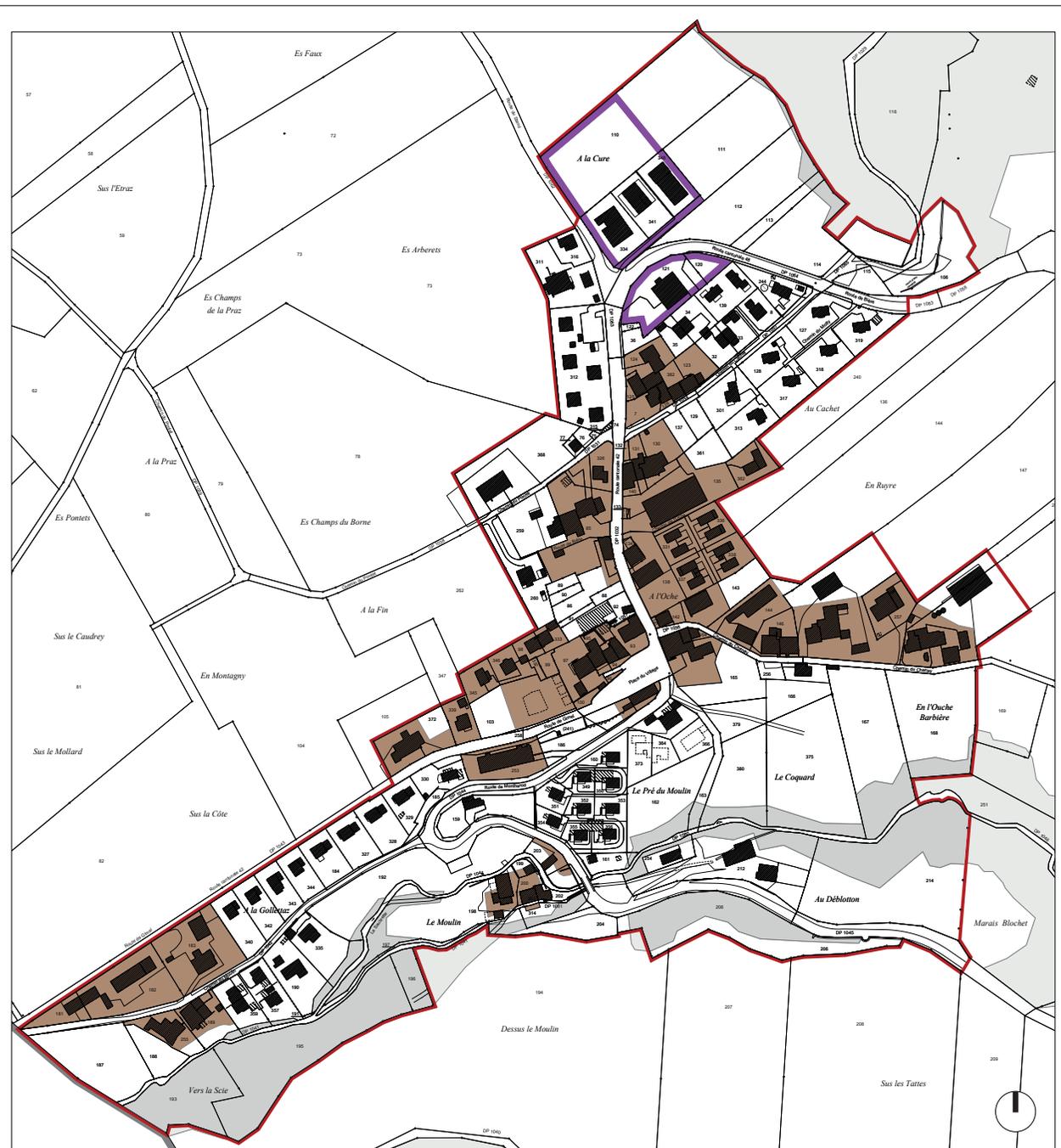
b. deux fois et demie la largeur du fond du lit +7 m pour les cours d'eau dont la largeur naturelle du fond du lit mesure entre 2 et 15 m.



Les zones d'affectation (zones à bâtir) - zone centrale 15 LAT A



- > Ancienne "zone village A"
- > IUS = 0.6
Nouveauté mais correspond à l'existant
- > Nombre de logement plus limité
- > Ordre contigu ou non contigu
- > Longueur et profondeur des façades plus limitées
Mais décrochement obligatoire dès 18m de façades
- > 50% des places de stationnement doivent être couvertes ou situées dans un bâtiment



Les zones d'affectation (zones à bâtir) - zone centrale 15 LAT B

 Zone centrale 15 LAT B

 7m / 12m

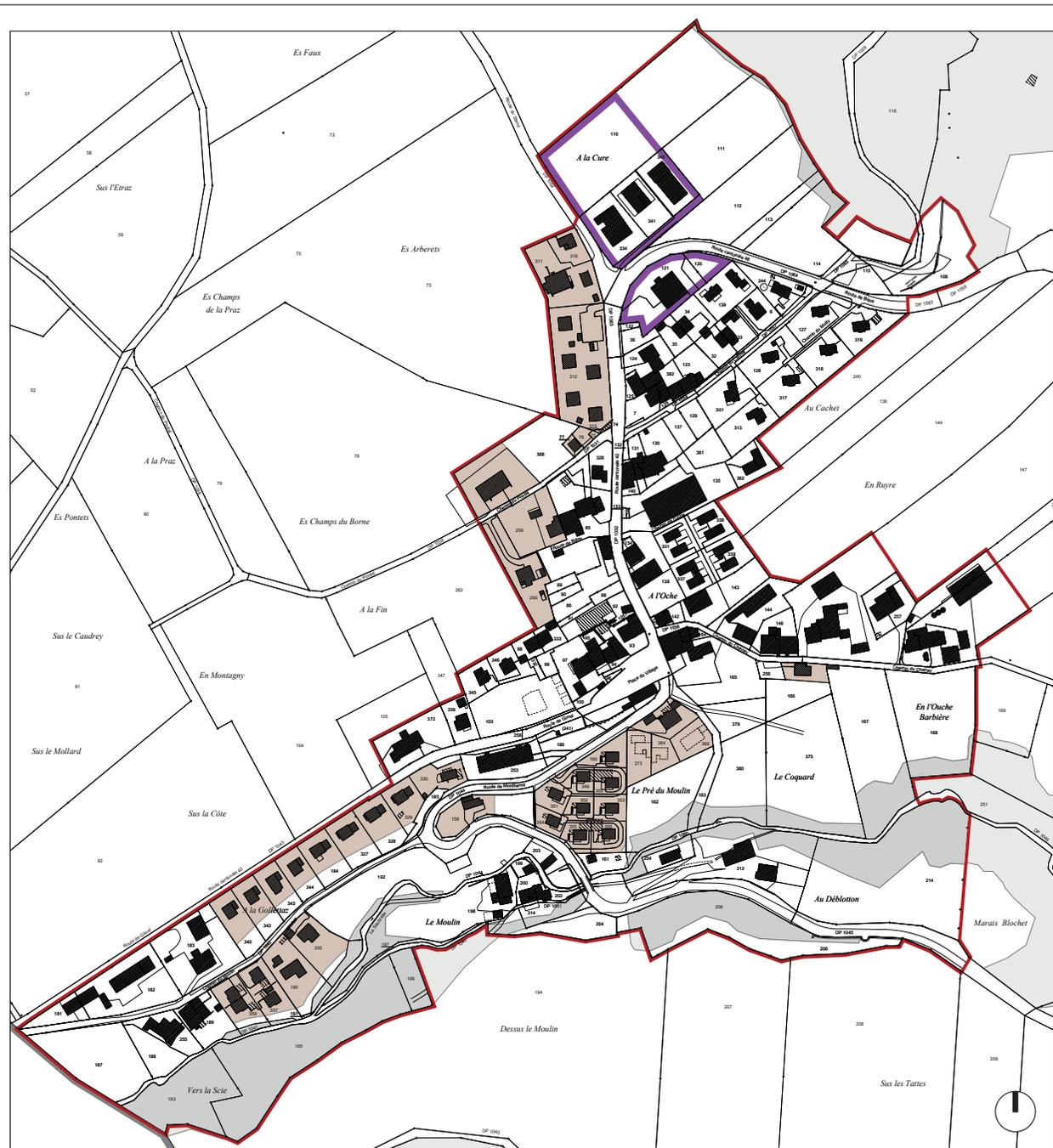
 5m / 10m - nouveauté

> Ancienne "zone village B"

> IUS = 0.5

Nouveauté mais correspond à l'existant

> Idem que zone centrale 15 LAT A



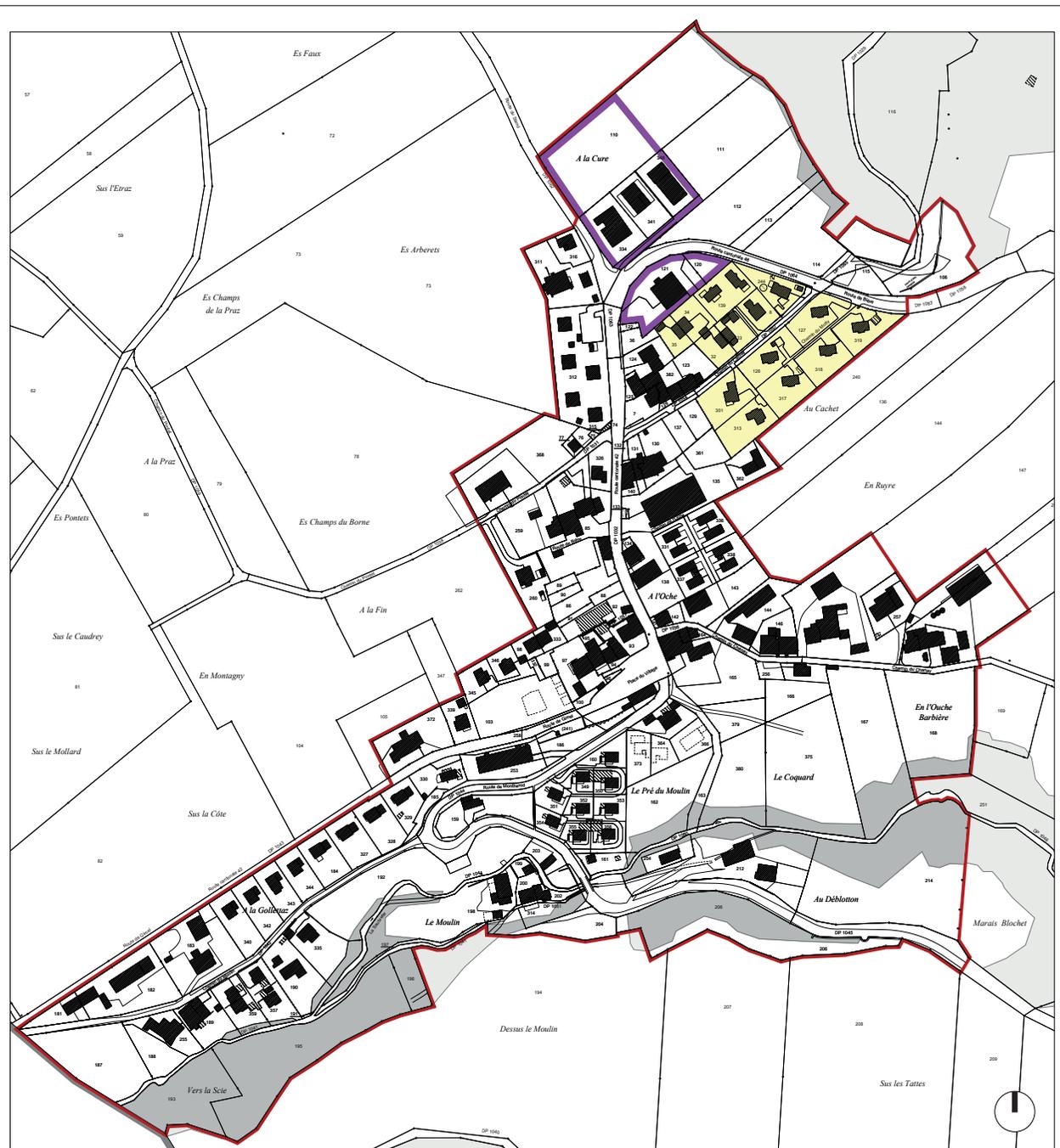
Les zones d'affectation (zones à bâtir) - zone centrale 15 LAT

 Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT

 7m / 12m

 4m / 8m

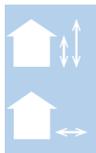
- > Ancienne "zone à faible densité A et B"
- > IUS = 0.6
- > 2 logements par unité de maisons jumelées
- > Suppression de la surface minimale (70 m²) du bâtiment
- > Suppression de la surface minimale de 1'000 m² de la parcelle



Les zones d'affectation (zones à bâtir) - zone centrale 15 LAT A et B



Zone affectée à des besoins publics 15 LAT - secteur n°



6m / 12m - nouveau: H au faîte

3m / 6m - nouveau: distance entre bâti

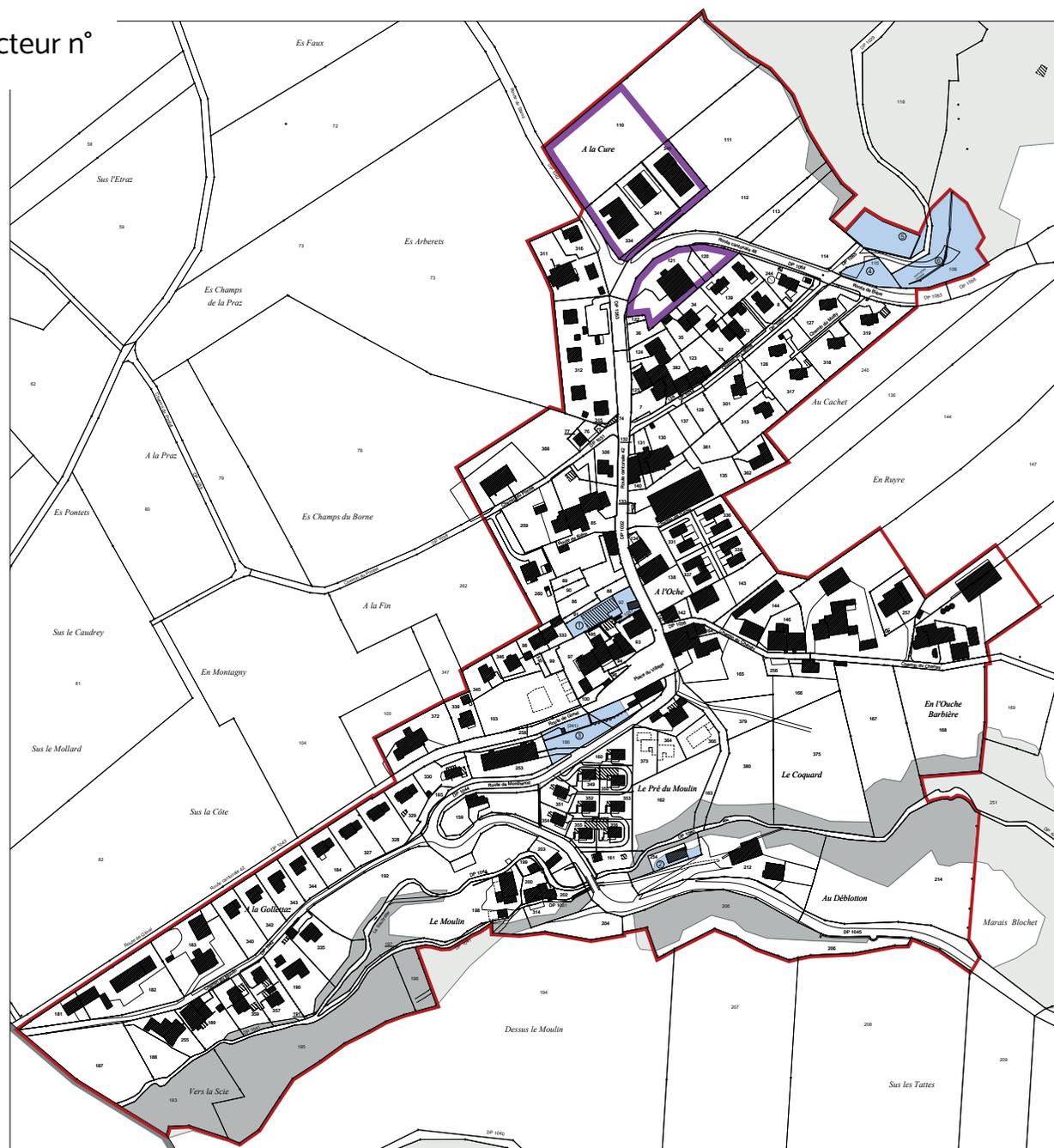
> Ancienne "zone d'utilité publique"

> IVB = 3 m³/m²

Concerne:

> Abri PC, STEP, refuge, parking public, cimetière, etc.

> Règles architecturales de la zone centrale 15 LAT A qui sont applicables



Les dézonages (habitation)

INDEMNISATION

Art. 71 LATC Principe

¹ Les restrictions au droit de propriété résultant d'une mesure d'aménagement du territoire donnent droit à une juste indemnité, si elles constituent un inconvénient majeur.

² Est considéré comme inconvénient majeur toute restriction au droit de propriété résultant d'une mesure d'aménagement du territoire et équivalant à une expropriation matérielle.

Art. 72 LATC Demande en indemnisation

¹ Celui qui estime qu'une restriction de son droit de propriété au sens de l'article 71 équivaut à une expropriation matérielle adresse une demande en indemnisation au département, qui rend une décision.

² Celle-ci est notifiée à l'administration cantonale des impôts (ACI).

Art. 73 LATC Ayant droit

¹ L'indemnité est versée par l'État au propriétaire du bien-fonds au moment où la décision arrêtant son montant entre en force.

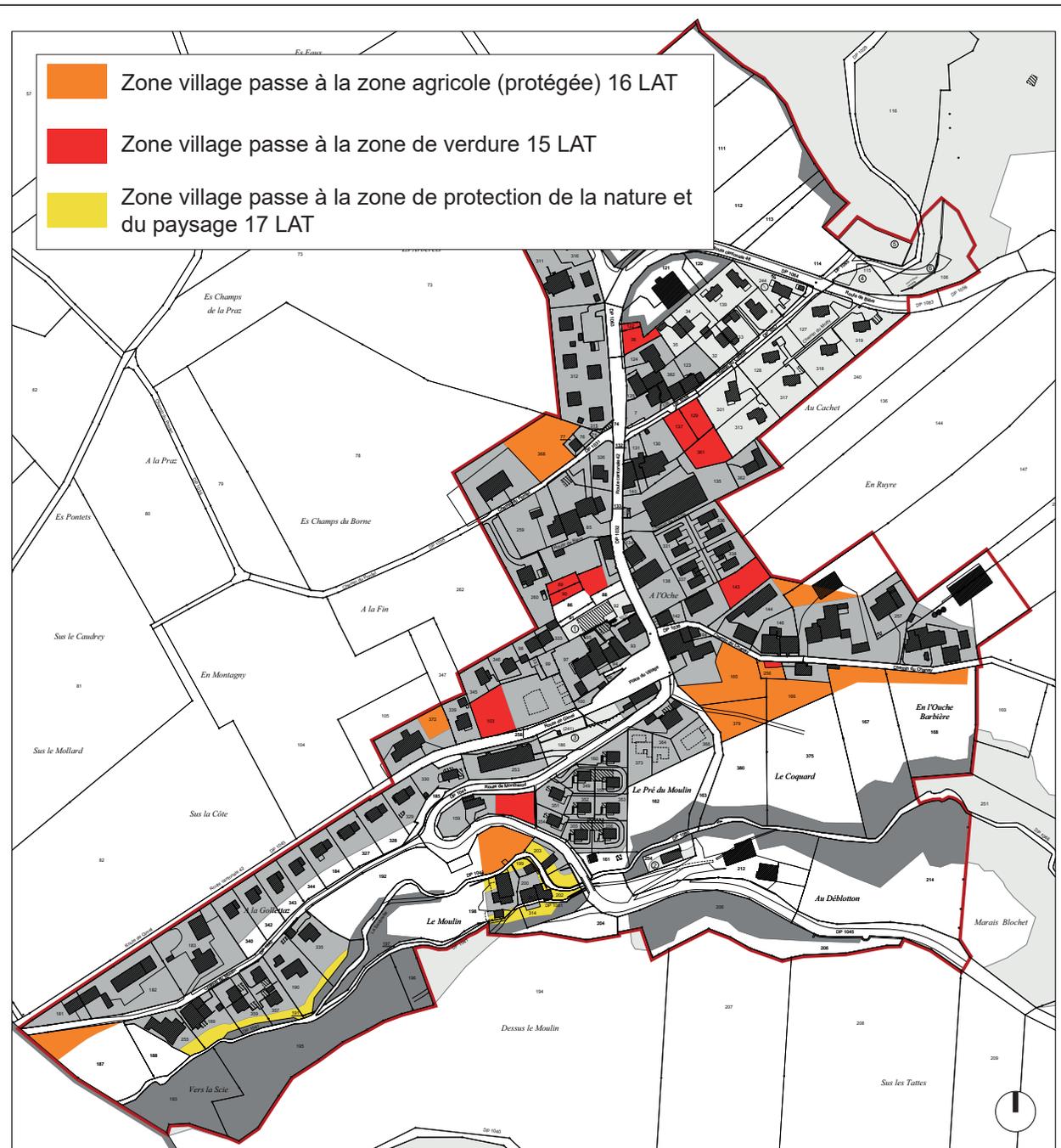
² L'indemnité porte intérêt au taux de 3% dès la date à laquelle la restriction du droit de propriété a pris effet.

Art. 73a LATC Recours

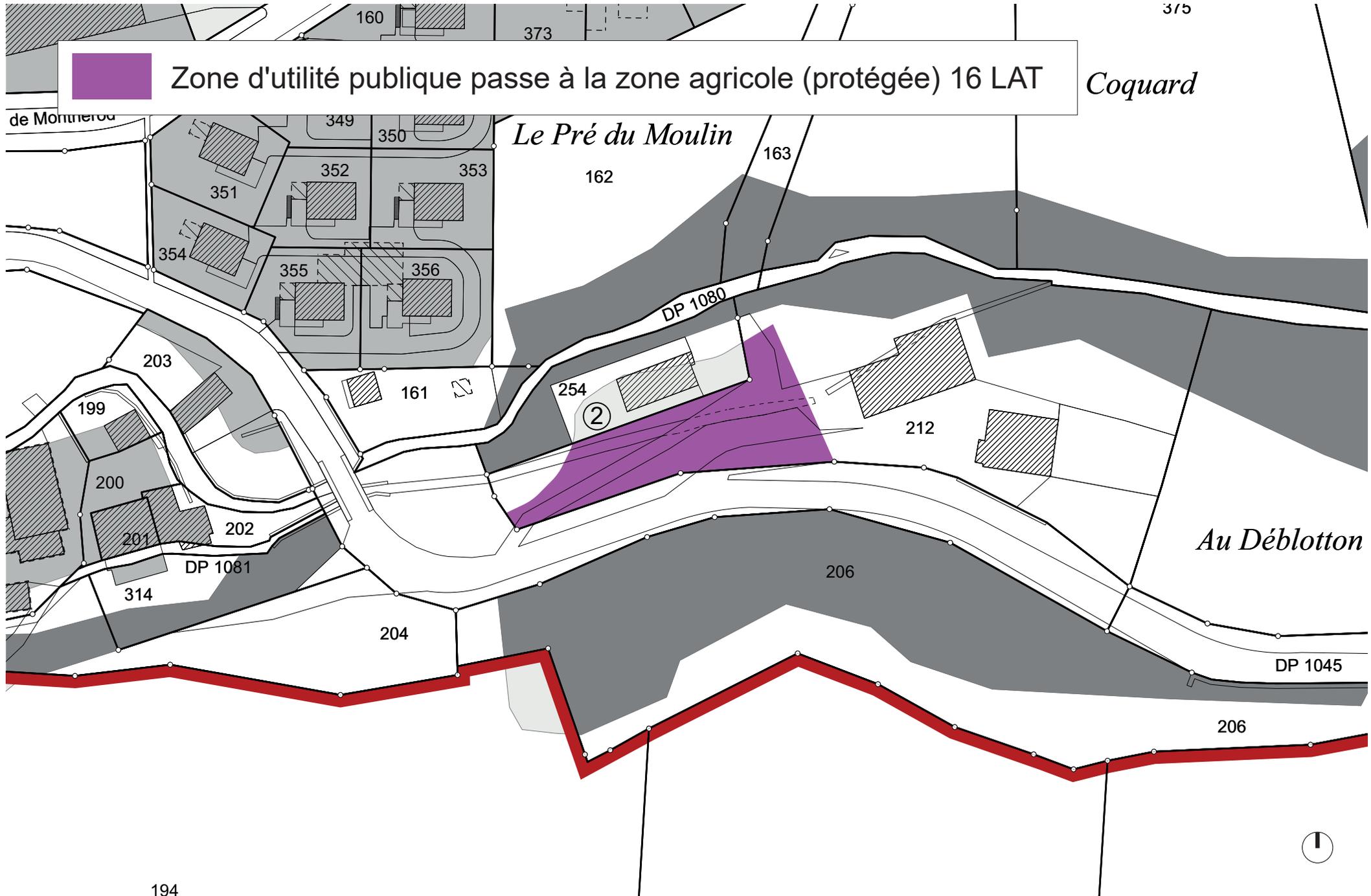
¹ La décision fixant le montant de l'indemnité ou rejetant la demande peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal cantonal.

Art. 73b LATC Péremption

¹ Le droit de demander le paiement d'une indemnité se périe par un an à partir de l'entrée en vigueur de la mesure entraînant la restriction au droit de propriété.



Les dézonages (zone d'utilité publique)



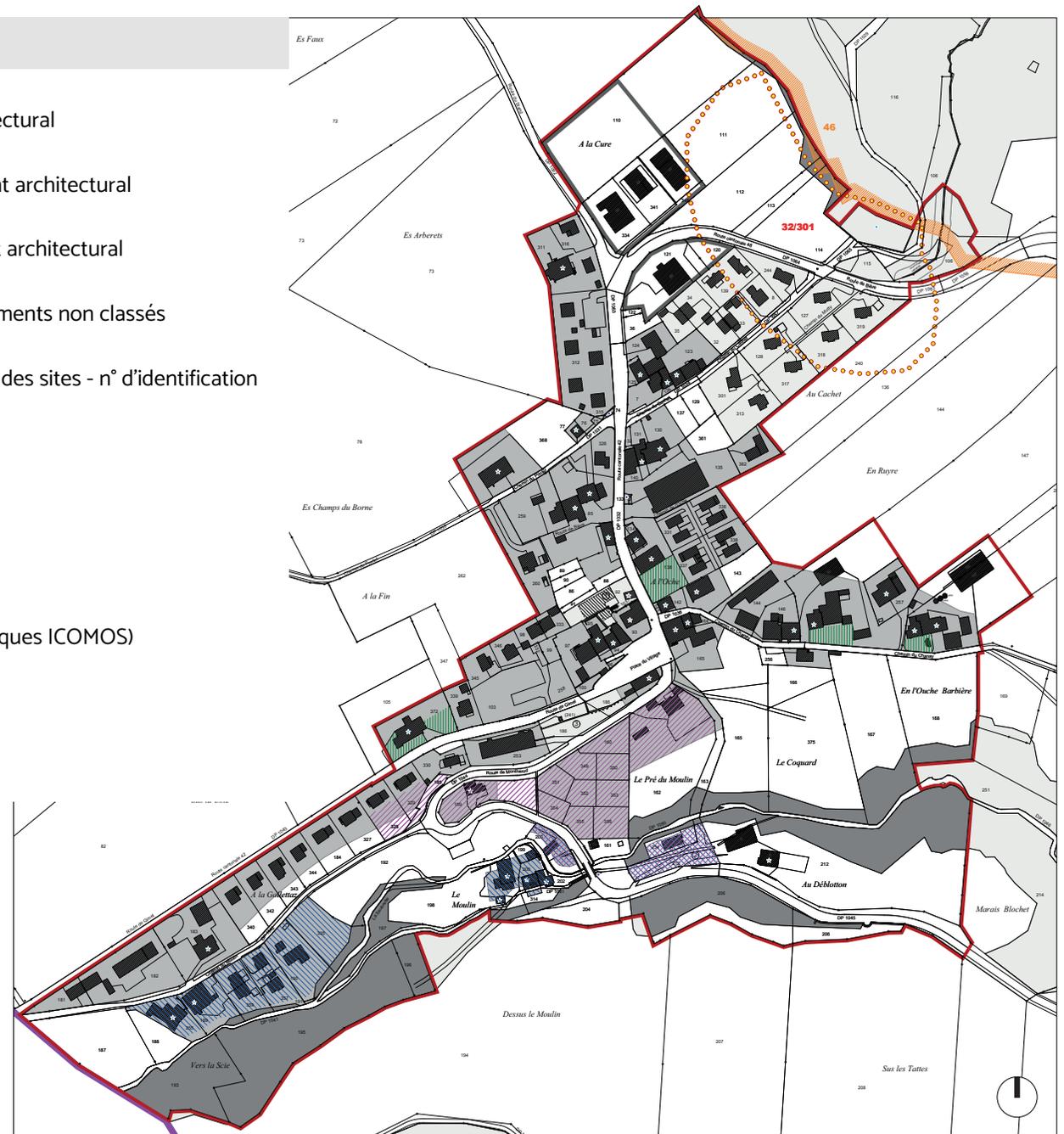
Le bilan final des réserves pour l'habitation jusqu'en 2036 (+ 0.75 % par an)

Population au 31.12.2015	395 habitants
Population au 31.12.2019	423 habitants (+ 28)
Augmentation autorisée	$(395 \text{ habitants} \times 15.75\%) - 28 = + 34 \text{ habitants}$
Bilan des réserves	Après vérification des potentiels théoriques générés par le logiciel cantonal de simulation, la capacité d'accueil des zones à bâtir de Saubraz au 31 décembre 2019 est de + 198 habitants soit une surcapacité de + 164 habitants .
Dézonages proposés	- 121 habitants
Bilan final (surcapacité)	$164 \text{ habitants} - 129 \text{ habitants} = + 35 \text{ habitants}$ (incompressible)

Les mesures de protection

MESURES DE PROTECTION

- ★ Monuments culturels : bâtiments notés 2 au recensement architectural
- ★● Monuments culturels : bâtiments / objets notés 3 au recensement architectural
- ★● Monuments culturels : bâtiments / objets notés 4 au recensement architectural
- INV Monuments culturels : bâtiments inscrits à l'inventaire des monuments non classés
- 00 Objets portés à l'Inventaire cantonal des monuments naturels et des sites - n° d'identification
- 000 Régions archéologiques - n° d'identification
- /// Secteurs de restrictions "inondations"
- /// Secteurs de restrictions "glissements de terrain"
- ||| Secteurs de protection du site bâti 17 LAT (parcs et jardins historiques ICOMOS)
- Sites pollués
- Espace réservé aux eaux

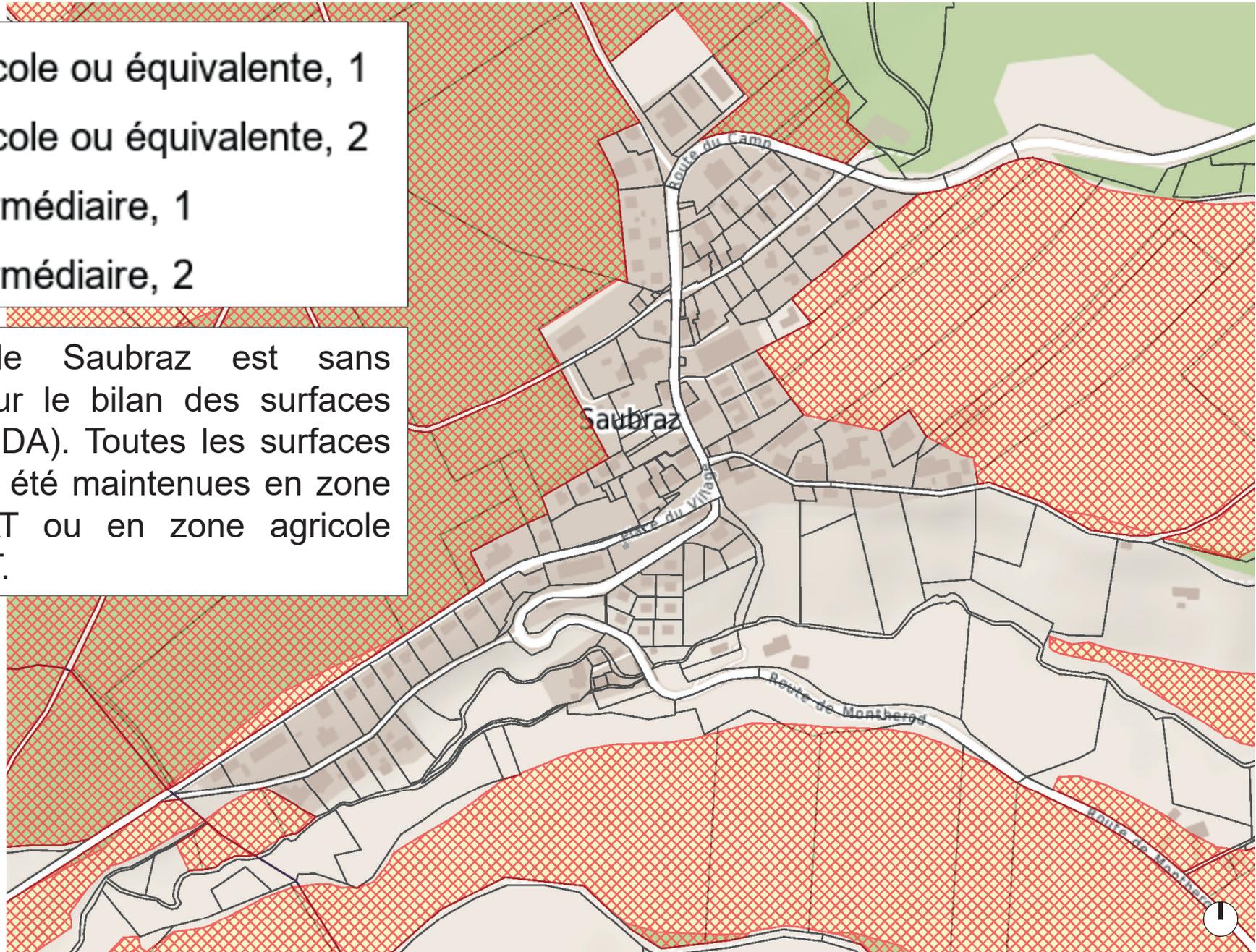


Dans les secteurs de restrictions "inondation" et "glissements de terrain", les nouvelles constructions doivent répondre à des mesures individuelles de protection.

Emprise sur les surfaces d'assolement (mesure F12 du PDCn)

-  Zone agricole ou équivalente, 1
-  Zone agricole ou équivalente, 2
-  Zone intermédiaire, 1
-  Zone intermédiaire, 2

Le PACom de Saubraz est sans conséquence sur le bilan des surfaces d'assolement (SDA). Toutes les surfaces inventoriées ont été maintenues en zone agricole 16 LAT ou en zone agricole protégée 16 LAT.



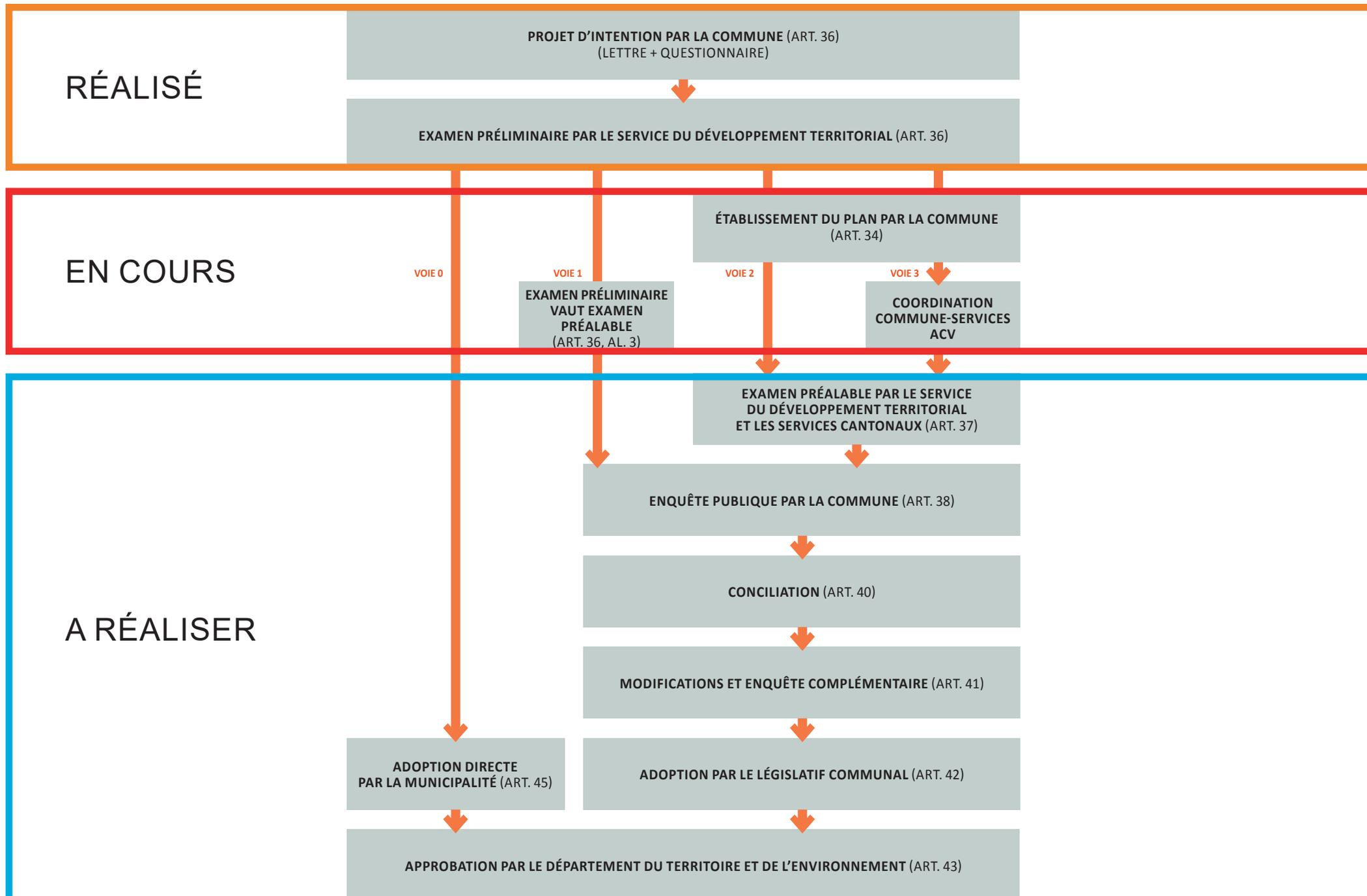
Règlement - dispositions à l'utilisation du sol

I	RÈGLES GÉNÉRALES		II	RÈGLES PARTICULIÈRES	
1	BASES	5	MESURES D'ÉQUIPEMENTS	7	ZONE CENTRALE 15 LAT A
1.1	Champ d'application	5.1	Stationnement des véhicules motorisés	8	ZONE CENTRALE 15 LAT B
1.2	Bases légales	5.2	Stationnement des vélos	9	ZONE D'HABITATION DE TRÈS FAIBLE DENSITÉ 15 LAT
1.3	Consultations d'experts	5.3	Évacuation des eaux	10	ZONE AFFECTÉE A DES BESOINS PUBLICS 15 LAT
1.4	Pièces et indications à fournir	5.4	Itinéraire de randonnée pédestre	11	ZONE DE VERDURE 15 LAT A
1.5	Degré de sensibilité au bruit	6	MESURES DE PROTECTION	12	ZONE DE VERDURE 15 LAT B
2	MESURES D'UTILISATION DU SOL	6.1	Obligations	13	ZONE DE DESSERTÉ 15 LAT
2.1	Capacité constructive	6.2	Régions archéologiques	14	ZONE DE DESSERTÉ 18 LAT
2.2	Surface de terrain déterminante	6.3	Bâtiments et objets du patrimoine bâti	15	ZONE AGRICOLE 16 LAT
3	MESURES DE CONSTRUCTION	6.4	Objets inscrits à l'INV ou classés MH	16	ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE 16 LAT
3.1	Implantation	6.5	Murs protégés	17	ZONE DES EAUX 17 LAT
3.2	Limite des constructions	6.6	Secteurs de protection du site bâti 17 LAT	18	ZONE MILITAIRE 18 LAT
3.3	Distances	6.7	Secteurs de protection de la nature et du paysage 17 LAT	19	AIRE FORESTIÈRE 18 LAT
3.4	Dépendances de peu d'importance	6.8	Protection des espèces nicheuses sur les bâtiments		
3.5	Constructions enterrées	6.9	Voies de communication historiques		
3.6	Hauteurs	6.10	Monuments naturels et sites		
3.7	Terrain de référence	6.11	Espace réservé aux eaux		
3.8	Nombre de niveaux	6.12	Arbres, bosquets, haies, biotopes		
3.9	Architecture	6.13	Protection des eaux		
3.10	Toitures	6.14	Secteurs de restrictions		
4	MESURES D'AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS	6.15	Sites pollués		
4.1	Obligations			III	DISPOSITIONS FINALES
4.2	Mouvements de terre			20	DÉROGATIONS ET ABROGATIONS
4.3	Murs nouveaux			20.1	Dérogations
4.4	Installations permanentes de sport			20.2	Constructions non conformes
4.5	Plantations			20.3	Abrogations
4.6	Dépôts				
4.7	Caravanes et constructions temporaires				

 nouveau
 adaptation

3. La suite de la procédure

Les prochaines étapes de légalisation du PA communal



Merci pour votre attention !

4. Vos questions et suggestions