



# Nouveau Plan d'affectation communal (PACom)

## Présentation aux propriétaires concernés

Accueil par M. Fabien Carrard, syndic

1. Introduction et contexte de la planification
2. Examen préalable du plan d'affectation communal
3. PACom : périmètres et modifications
4. Suite de la procédure pour le nouveau PACom
5. Procédure d'indemnisation



Commune d'Oppens  
7 et 9 mars 2022



COURDESSSE & 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](mailto:echallens@courdesse-associes.ch)  
[www.courdesse-associes.ch](http://www.courdesse-associes.ch)

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

# **1. Introduction et contexte de la planification**

**REVISION DE LA LAT - 2014**

**PLAN DIRECTEUR CANTONAL (PDCn) – 2017-2018**

**LOI SUR L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET LES CONSTRUCTIONS (LATC) - 2018**



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

Information aux propriétaires | 7 et 9 mars 2022

# 1. Introduction et contexte de la planification

## REVISION DE LA LAT 2014 (entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2014)

### Art. 1 LAT : Buts

Orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, en maintenant une qualité de l'habitat appropriée

### Art. 15 LAT : Zones à bâtir

1. Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux **besoins prévisibles pour les 15 années suivantes.**
2. **Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.**



# 1. Introduction et contexte de la planification

## **PLAN DIRECTEUR CANTONAL**

(4<sup>ème</sup> adaptation approuvée le 31 janvier 2018)

### MESURE A11 (Zones d'habitation et mixtes) :

Les zones à bâtir légalisées correspondent aux besoins prévus à 15 ans.

### MESURE F12 (Surfaces d'assolement) :

Les communes réduisent les zones à bâtir en priorité sur les terrains possédant les caractéristiques des surfaces d'assolement.



# 1. Introduction et contexte de la planification

## LATC 2018

### **Art. 23 Effets**

1 Les plans d'affectation sont contraignants pour les autorités et les propriétaires.

### **Art. 27 Révision**

1 Les plans sont réexaminés au moins tous les quinze ans. Ils sont révisés lorsque les circonstances ont sensiblement changé.

### **Art. 29 Zones à bâtir**

1 Les zones à bâtir sont définies conformément aux articles 1, 3 et 15 LAT.

### **Art. 35 Consultation et participation financière des propriétaires**

1 Avant d'élaborer un plan, la municipalité invite et entend les propriétaires touchés, sauf s'il s'agit d'un plan s'appliquant à tout le territoire de la commune ou à des fractions importantes de celui-ci.



# 1. Introduction et contexte de la planification

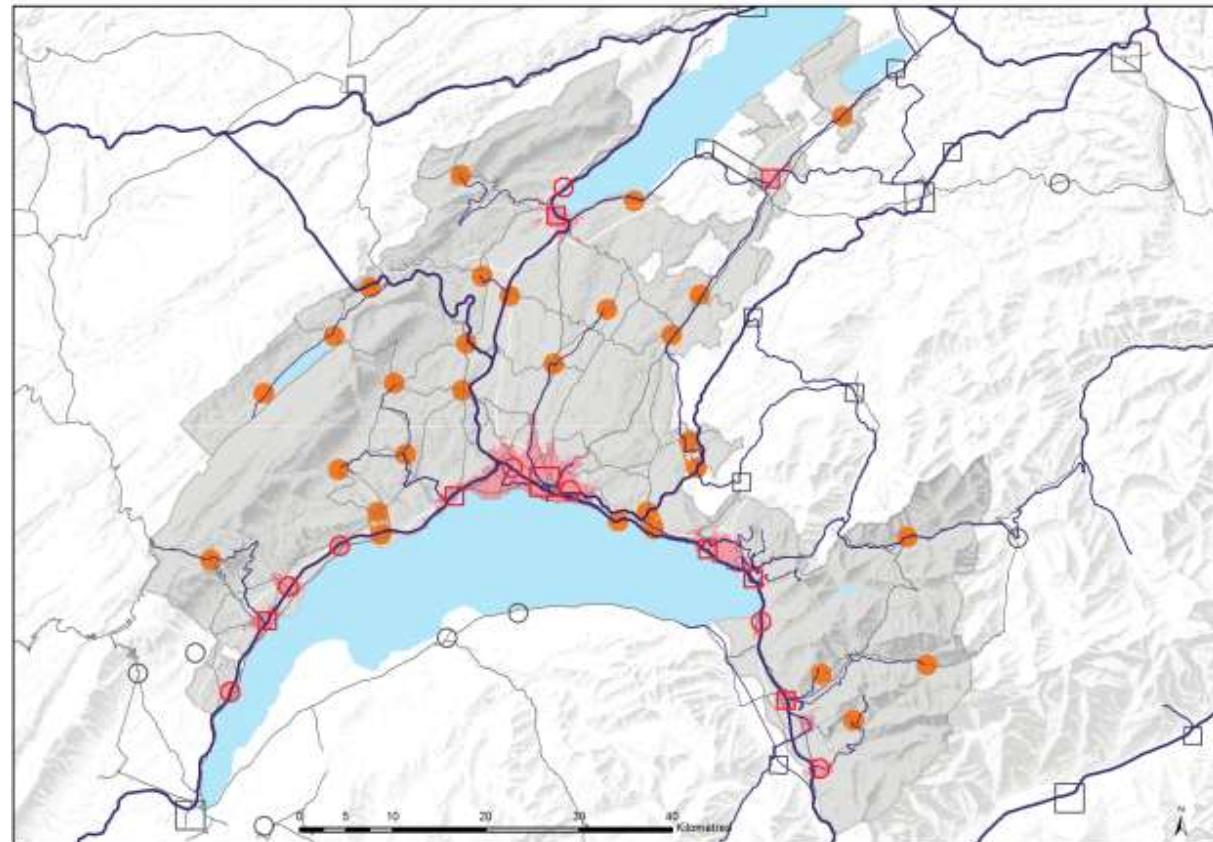
## Selon le plan directeur cantonal PDCn :

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



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

# 1. Introduction et contexte de la planification

**La commune d'Oppens** 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**  
(cela correspond à une croissance de 1,18% par année).

Par comparaison, le taux de croissance de la population des communes hors centre est de 0,75% par année !



# 1. Introduction et contexte de la planification

La commune d'Oppens a connu une forte croissance démographique ces dernières années, à peu près 2,1% par année. Les objectifs fixés pour 2036 sont bientôt atteints.

Population au  
31 décembre 2020  
**201 habitants**

Population admise  
à l'horizon 2036  
**227 habitants**

Les réserves de terrains à bâtir permettent d'accueillir encore **168 habitants**, alors que les besoins à l'horizon de 15 ans ne sont que de **26 habitants** (227-201) !

**Les zones à bâtir sont surdimensionnées de 142 habitants (168-26) et doivent être réduites selon la mesure A11 du plan directeur cantonal.**

La réduction se fera dans la mesure du possible et un surdimensionnement incompressible persistera.



# 1. Introduction et contexte de la planification

## Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir

xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

N° OFS	Oppens
	5923

### A. Besoins

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 [Croissance annuelle en % de la pop. de référence]

Année de référence

Horizon de planification

#### Population

Année de référence (31 décembre 2015)

Année du bilan (31 décembre 2020)

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 entre l'année de référence et l'horizon [habitants]

Logements d'utilité publique (24 pour les communes avec centre et 12 pour les autres) [habitants]

Population maximale à l'horizon de planification selon la mesure A11

Besoins au moment du bilan [habitants]

En centre      Hors du centre

0	0	0.75	0.75
2015	2015	2015	2015
2036	2036	2036	2036

0	0	182	182
0	0	201	201

0	0	45	45
+		+	

0	0	0	0
=		=	

0	0	227	227
0	0	26	26

Au 31.12.2015,  
Oppens comptait  
182 habitants et  
201 habitants au  
31.12.2020

Selon le PDCn,  
Oppens aura  
une population  
maximale de 227  
hab. soit une  
croissance de 26  
habitants dès le  
31.12.2020



# 1. Introduction et contexte de la planification

## Capacité d'accueil des zones à bâtir : méthode de calcul

Terrains contenant une réserve		Surface (m <sup>2</sup> )	CUS	Part d'habitat	Taux de saturation	SBP théorique (m <sup>2</sup> )	SBP déjà bâtie	% disponible théorique	%	SBP réalisable
N° parcelle / DDP**	Type de zone d'affectation***									
105	Zone de centre de localité (zone village)	2108	0,5	0,5	90	90	100	100	84	500
134	Zone d'habitation de très faible densité	1168	0,3	0,3	100	100	100	100	47	165
262	Zone de centre de localité (zone village)	2788	0,5	0,5	90	90	100	100	25	314
1009	Zone de centre de localité (zone village)	1358	0,5	0,5	90	90	100	100	54	153
1107	Zone de centre de localité (zone village)	2221	0,5	0,5	90	90	100	100	63	540
Justification des corrections de la commune: Dézonage partiel Commentaire de la commune: 809 m <sup>2</sup> en zone agricole										
Justification des corrections de la commune: Dézonage partiel Commentaire de la commune: 384 m <sup>2</sup> en zone agricole										
Justification des corrections de la commune: Dézonage partiel Commentaire de la commune: 1'035 m <sup>2</sup> en zone agricole										

Surface parcelle x CUS x Part d'habitat x Taux de saturation x % disponible = SBP (surface brute de plancher) réalisable

Exemple : 2'000 m<sup>2</sup> x 0,50 x 90% x 100% x 60% = 540 m<sup>2</sup> SBP réalisable



# 1. Introduction et contexte de la planification

## B. Capacités d'accueil au moment du bilan

Capacité des réserves représentées en vert sur la carte [habitants]

Potentiel de densification des autres parcelles [habitants]

Pourcentage du potentiel de densification à utiliser [%]

Part du potentiel de densification comptabilisé à l'horizon de planification [habitants]

Capacité de développement hors de la zone à bâtir [habitants]

Capacités d'accueil au moment du bilan [habitants]

En centre	Hors du centre
0   0	116   22
+	+
0   0	156   62
33   33	33   33
0   0	51   20
=	=
0   0	167   42

Les réserves de terrains à bâtir permettent d'accueillir 167 hab. d'ici 2036

## C. Bilan

Etat de la capacité d'accueil par rapport aux besoins (sur-capacité si positif) [habitants]

Selon la formule: (Capacité d'accueil au moment du bilan) - (Besoins au moment du bilan).

En centre	Hors du centre
0   0	142   17

Le surdimensionnement est de 142 habitants

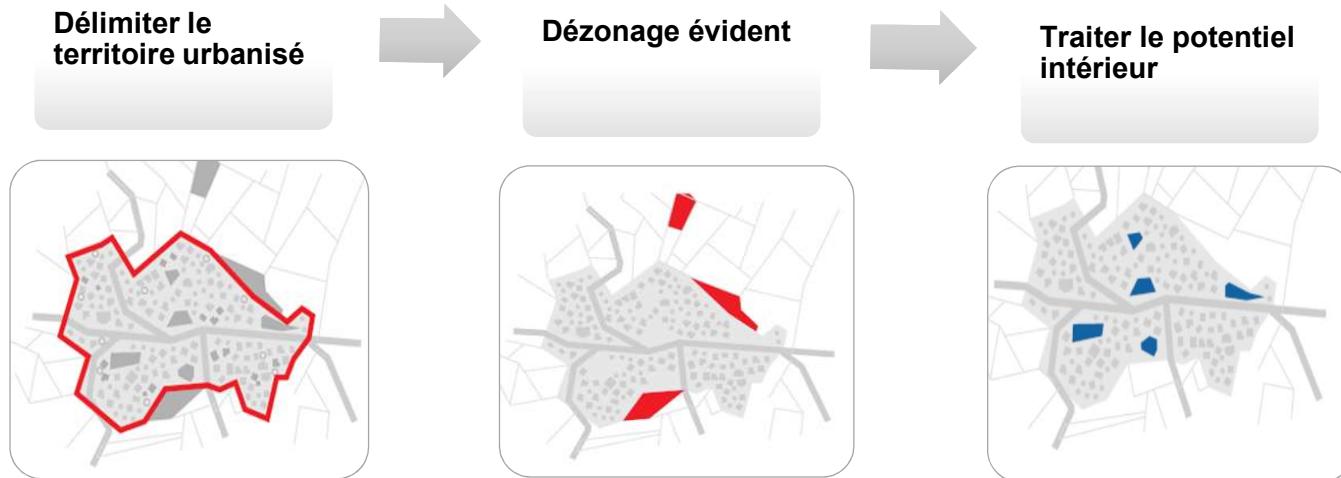
Le PACom révisé le réduit à 17 habitants



# 1. Introduction et contexte de la planification

## **PLAN DIRECTEUR CANTONAL**

Dans la pratique, quels sont les principes de base pour redimensionner les zones à bâtir ?



# 1. Introduction et contexte de la planification

Critères du PDCn pour redimensionner les zones à bâtrir :

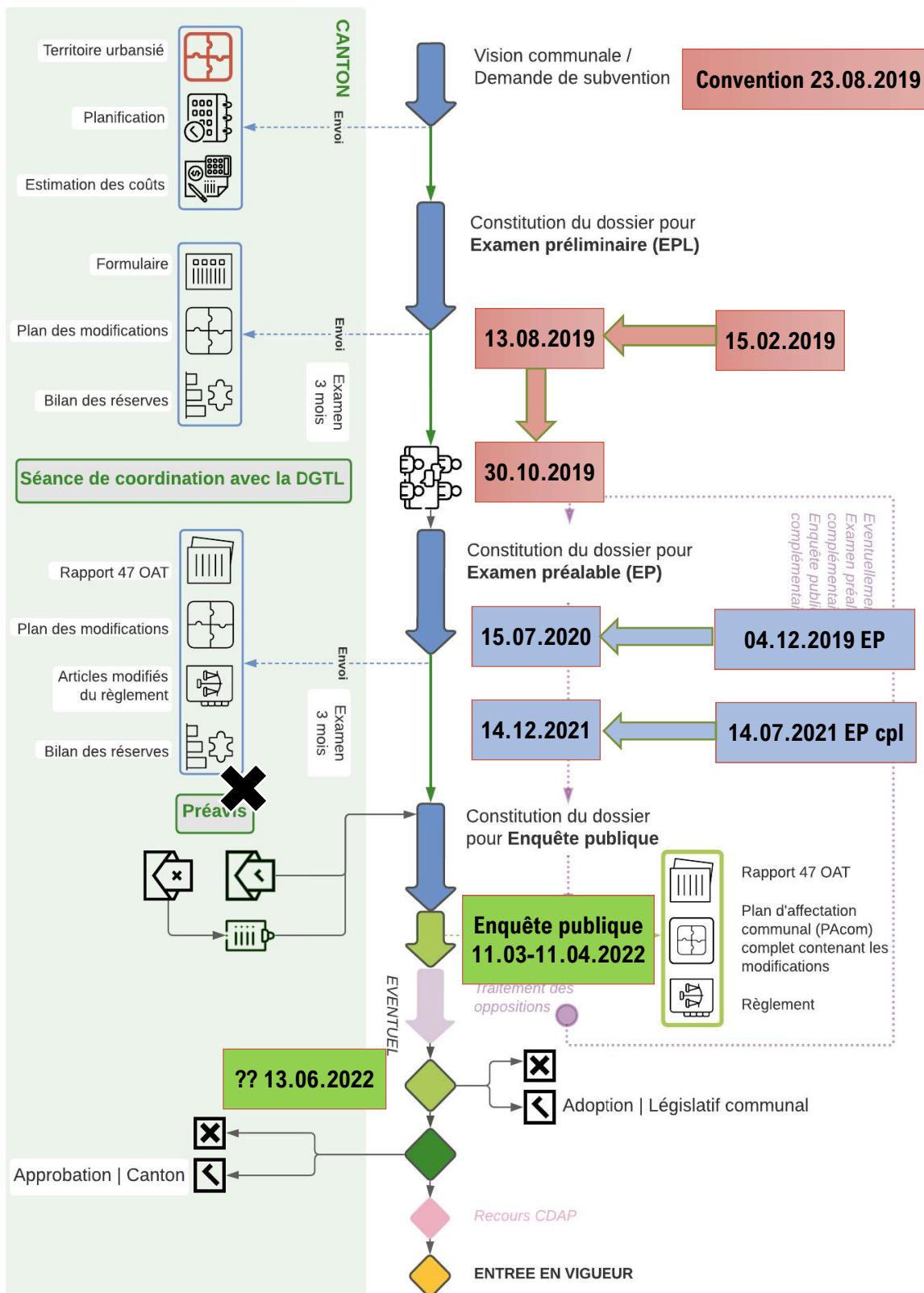
- **Dézonages en zone agricole** dans les franges du territoire urbanisé de parcelles ou portions de parcelles présentant des caractéristiques d'utilisation du sol agricoles.
- **Création de zones de verdure** dépourvues de droits à bâtrir sur les parcelles ou portions de parcelles présentant d'importantes surfaces végétalisées. Mais maintien en zone à bâtrir 15 LAT.
  - La surface affectée en zone de verdure ne compte pas dans le calcul du CUS (Coefficient d'Utilisation du Sol) de la parcelle concernée.
- **Affectation en zone d'utilité publique** de parcelles communales ou cantonales pour régulariser l'utilisation ou encadrer la réalisation d'un projet concret.
- **Adaptations règlementaires** pour répondre à NORMAT (25 LATC)





## Opposition DGTL sur projet P.437 28.07.2016 - Avis FAO 18.10.2016 pour révision du PGA

Zone réservée 17.05.2017 pour 5 ans avec prolongation de 3 ans (enquête du 3.12.2021)



## 2. Examen préalable du PACOM

## 2. Examen préalable du PACom

Vision synthétique de la prise en compte des principales thématiques de la planification. Établi sur la base des préavis détaillés des services cantonaux consultés lors de l'examen préalable complémentaire.

**Conforme:** le traitement de la thématique répond au cadre légal

**A transcrire:** le traitement de la thématique ne répond pas au cadre légal : les modifications nécessaires sont clairement identifiées.

Thématiques		Conforme	À transcrire
Principes d'aménagement	Planification directrice	DGTL-DAM	
	Dimensionnement		DGTL-DAM
	Territoire urbanisé		DGTL-DAM
	Information et participation	DGTL-DAM	
Affectation	Types de zones		DGTL-DAM
	Installations publiques		DGTL-DAM
	Surfaces d'assolement	DGTL-DAM	
Mobilité	Itinéraires pédestres		DGMR-MT
	Stationnement		DGMR-P
Patrimoine culturel	Archéologie		DGIP-ARCHE
	Monuments et sites bâtis		DGIP-MS
Patrimoine naturel	Inventaire naturel		DGE-BIODIV
	Parc naturel		DGE-BIODIV
	Forêt		DGE-FORET
Protection de l'homme et de l'environnement	Bruit	DGE-ARC	
	Eaux		DGE-EAU
	Dangers naturels		DGE-GEODE/DN



## 2. Examen préalable du PACom

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

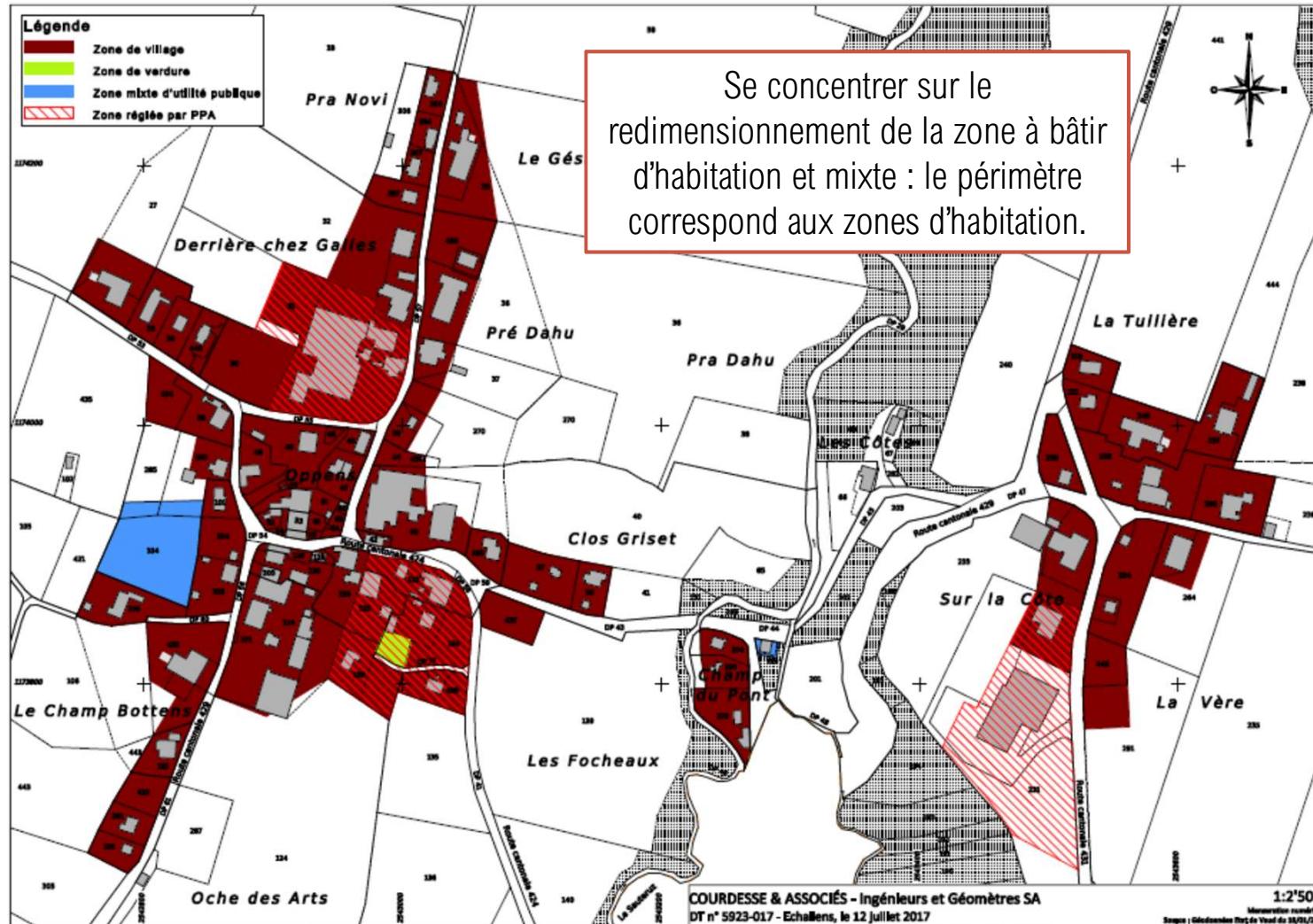
Harmonisation des affectations et des noms de zones dans le canton.

Ancien nom de la zone	Nouveau nom de la zone
Zone de village	Zone centrale 15 LAT (avec 2 secteurs A et B)
Zone mixte d'utilité publique	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT
Zone agricole	Zone agricole 16 LAT
Aire forestière	Aire forestière 18 LAT
Type d'objet	Nouvelle zone
Domaine public en zone à bâtir	Zone de desserte 15 LAT
Domaine public hors zone à bâtir	Zone de desserte 18 LAT
Accès et parking	Aire d'accès et de parking (sur la zone centrale 15 LAT)
Verdure	Zone de verdure A 15 LAT
Verdure le long ruisseau	Zone de verdure B 15 LAT
Ruisseaux (DP eaux)	Zone des eaux 17 LAT



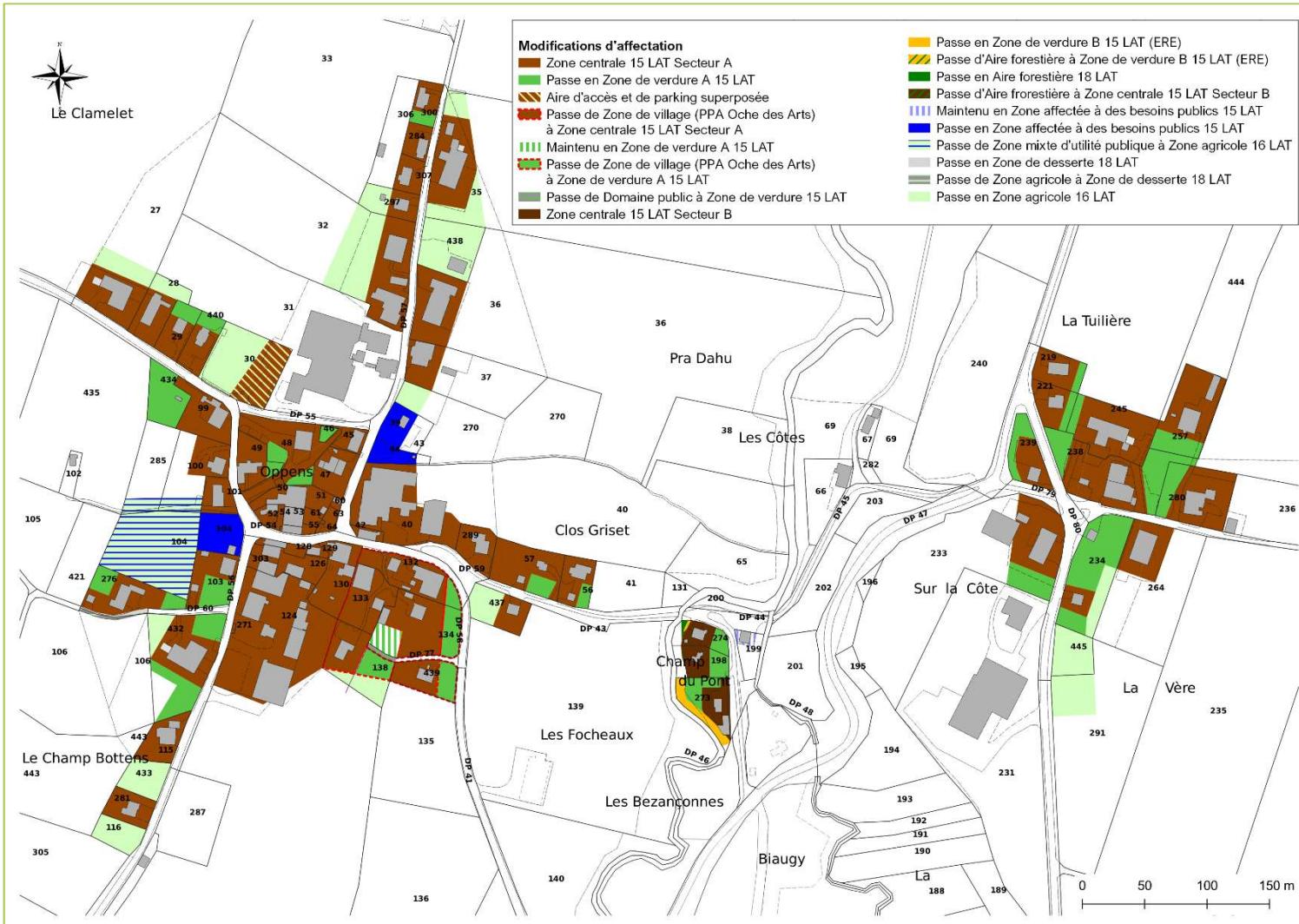
# 3. PACom : périmètre et modifications

## 1<sup>ère</sup> étape du redimensionnement : périmètre des modifications



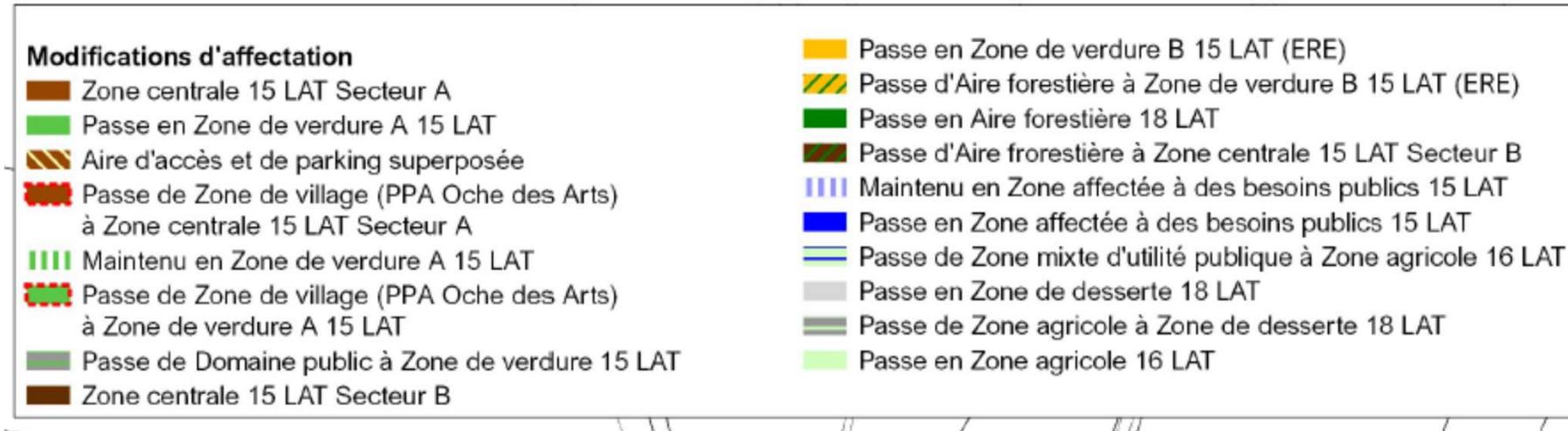
# 3. PACom : périmètre et modifications

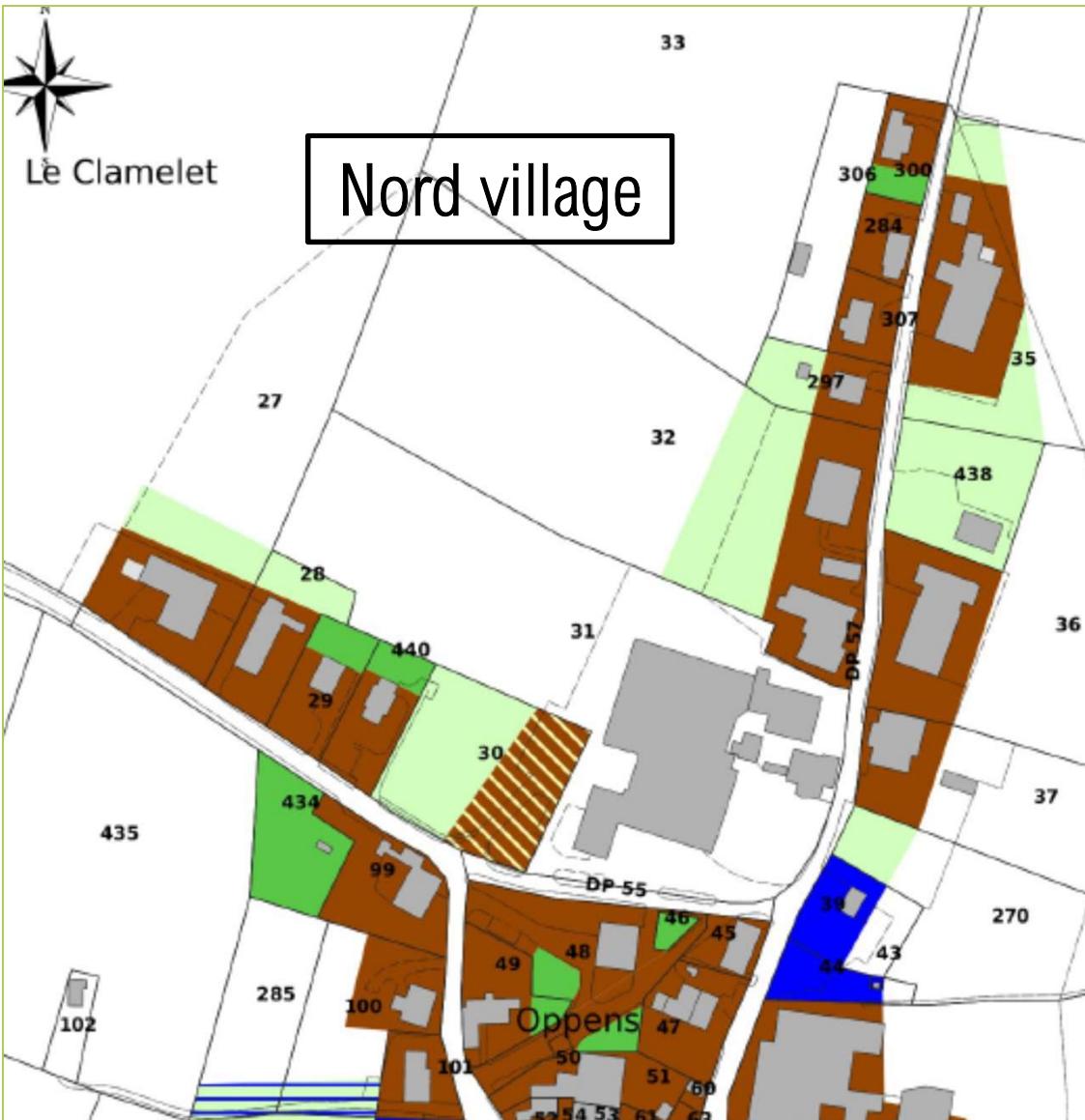
## 2<sup>ème</sup> étape du redimensionnement : modifications



# 3. PACom : périmètre et modifications

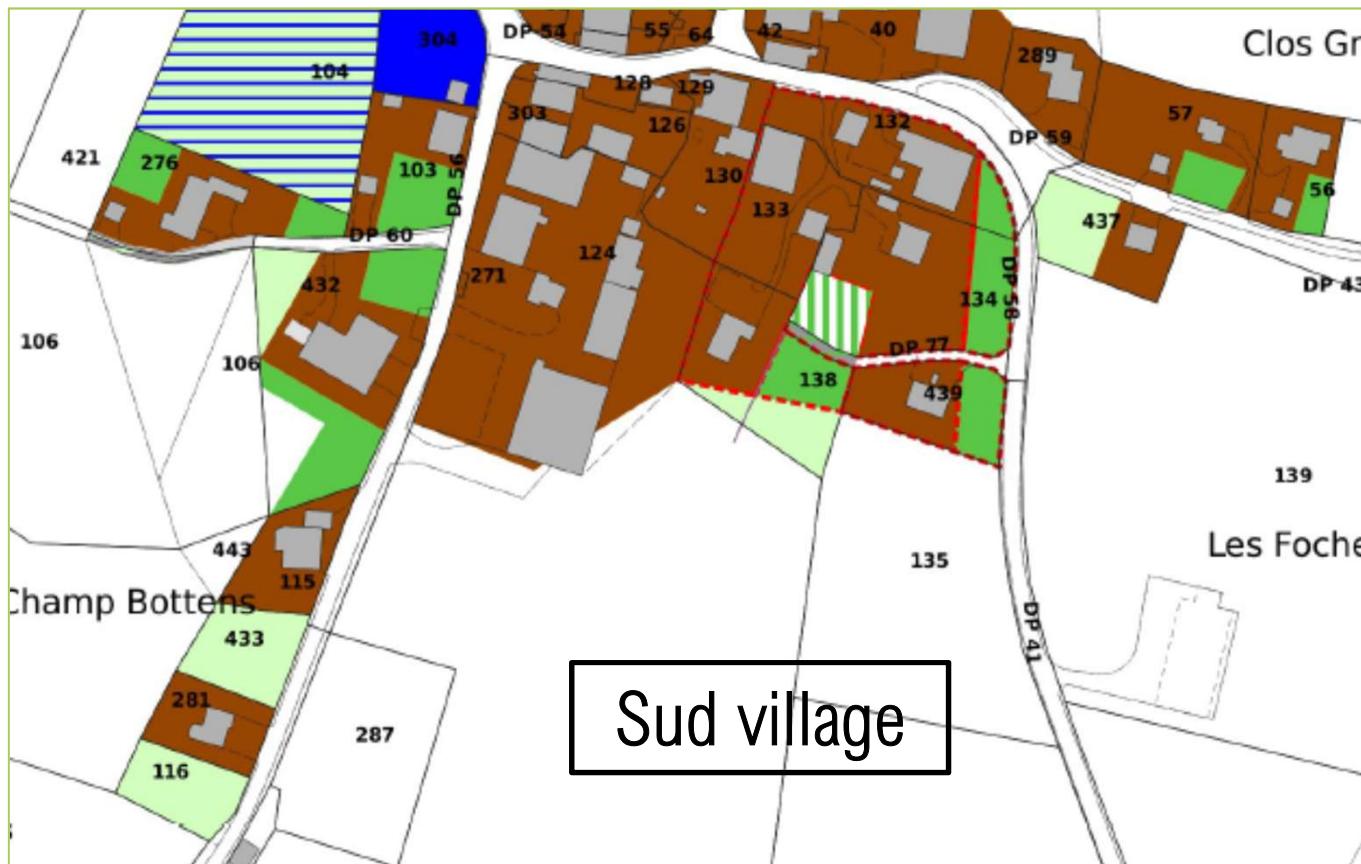
## 2<sup>ème</sup> étape du redimensionnement : modifications





### 3. PACom : périmètre et modifications

2<sup>ème</sup> étape du redimensionnement : modifications



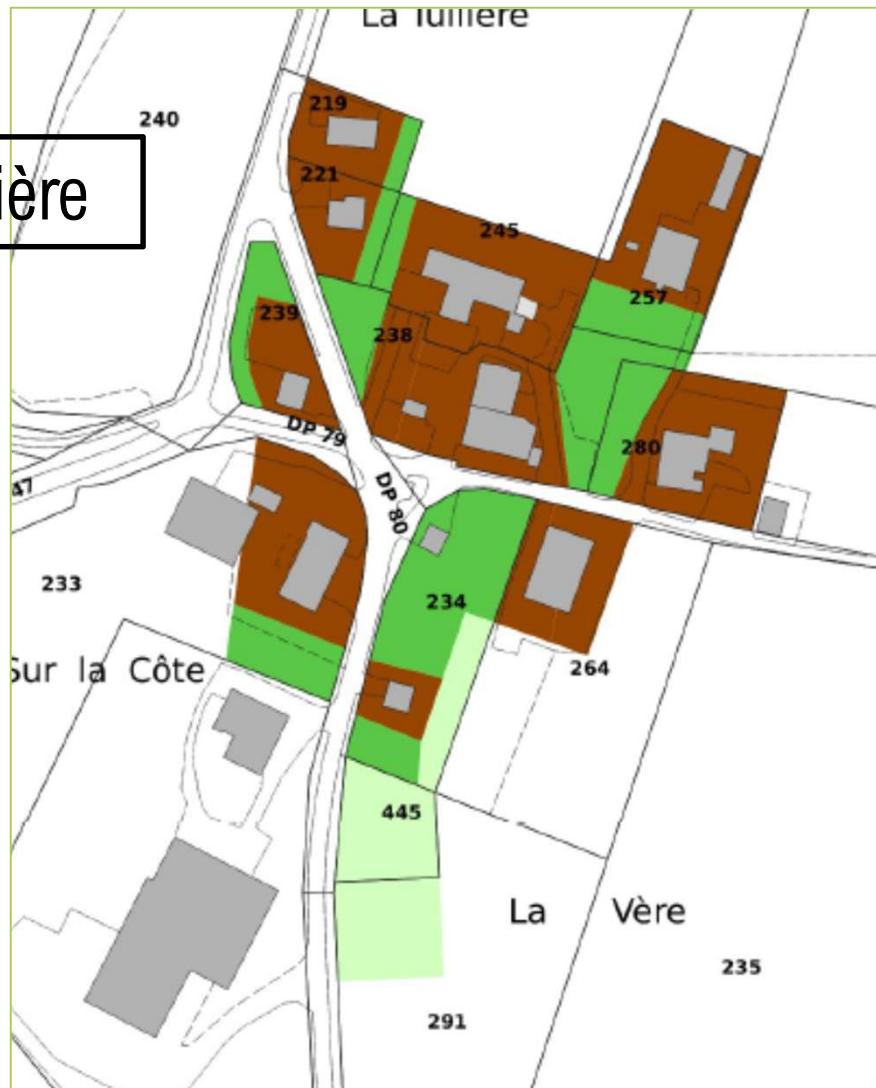
### 3. PACom : périmètre et modifications

2<sup>ème</sup> étape du  
redimensionnement :  
modifications

Moulin



La Tuilière



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

Information aux propriétaires | 7 et 9 mars 2022

### 3. PACom : périmètre et modifications

#### Zone de verdure 15 LAT

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

Elle ne dispose pas de droits à bâtir, mais se trouve en zone à bâtir. Sa surface n'entre pas dans le calcul du CUS de la parcelle concernée.

Elle est ni bâtie, ni imperméabilisée.

Cependant, vous pouvez aménager :

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



### 3. PACom : périmètre et modifications

- **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 m<sup>2</sup> affectée en zone de village avec un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0,5.

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

1'000 m<sup>2</sup> passent en zone agricole/zone de verdure,  
1'000 m<sup>2</sup> restent en zone de village

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

➤ **Le changement d'affectation dans cet exemple diminue les droits à bâtir de 500 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher.**



### 3. PACom : périmètre et modifications

#### Exemple concret

**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	Vision communale	PGA actuel
Parcelle	1'508.00 m <sup>2</sup>	1'508.00 m <sup>2</sup>
Zone de verdure	475.00 m <sup>2</sup>	
Disponible pour le CUS	1'033.00 m <sup>2</sup>	1'508.00 m <sup>2</sup>
CUS = 0,25	<b>258.25 m<sup>2</sup> SBP</b>	<b>377.00 m<sup>2</sup> SBP</b>
Déjà bâti selon SDT	215.00 m <sup>2</sup> SBP	
Possibilité restante	<b>43.25 m<sup>2</sup> SBP</b>	
Réduction du droit à bâtir :		



## 4. Suite de la procédure pour le nouveau PACom

- Approbation municipale du plan et des modifications du règlement  
**> 28 février 2022**
- Soirées d'information aux propriétaires **> 7 et 9 mars 2022**
- Enquête publique du PACom **> 11 mars – 11 avril 2022**
- Soirée d'information publique **> 16 mars 2022**
- Préavis municipal en vue d'adoption du PACom et du traitement des oppositions
- Passage au Conseil général en vue de l'adoption **> ?? 13 juin 2022**
- Transmission du dossier au Département pour approbation
- Approbation du PACom et avis aux opposants avec ouverture des voies de recours au Tribunal cantonal (CDAP)
- Si pas de recours à la CDAP : entrée en vigueur du PACom et abrogation de la zone réservée
- Si recours à la CDAP : entrée en vigueur bloquée jusqu'à arrêt connu



# 5. Procédure d'indemnisation

## LATC 2018

### Chapitre II Indemnisation

#### Art. 71 Principe

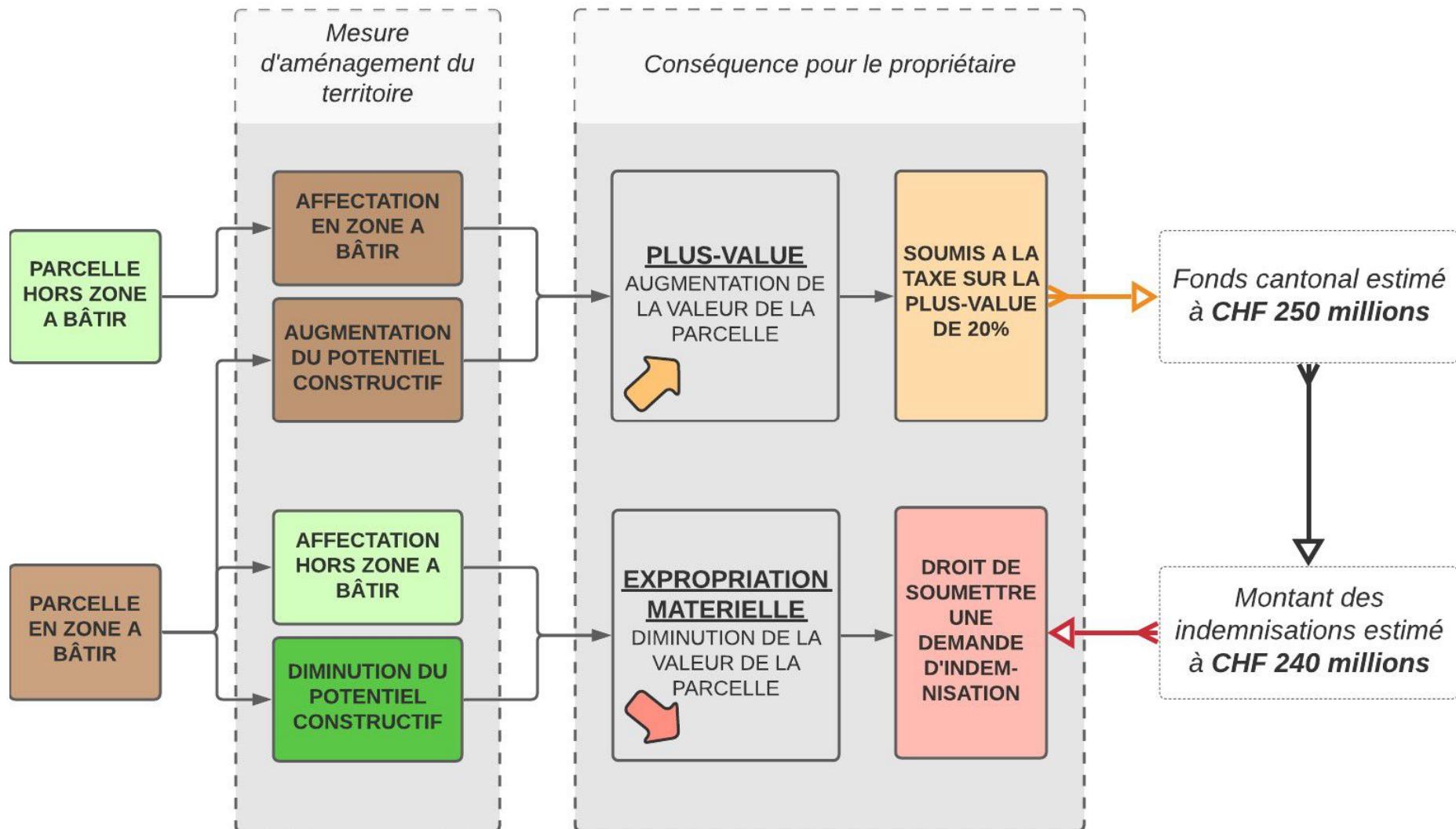
- 1 Les restrictions au droit de propriété résultant d'une mesure d'aménagement du territoire donnent droit à **une juste indemnité**, si elles constituent un inconvénient majeur.
- 2 Est considéré comme **inconvénient majeur** toute restriction au droit de propriété résultant d'une mesure d'aménagement du territoire et équivalant à une expropriation matérielle.

#### Art. 72 Demande en indemnisation

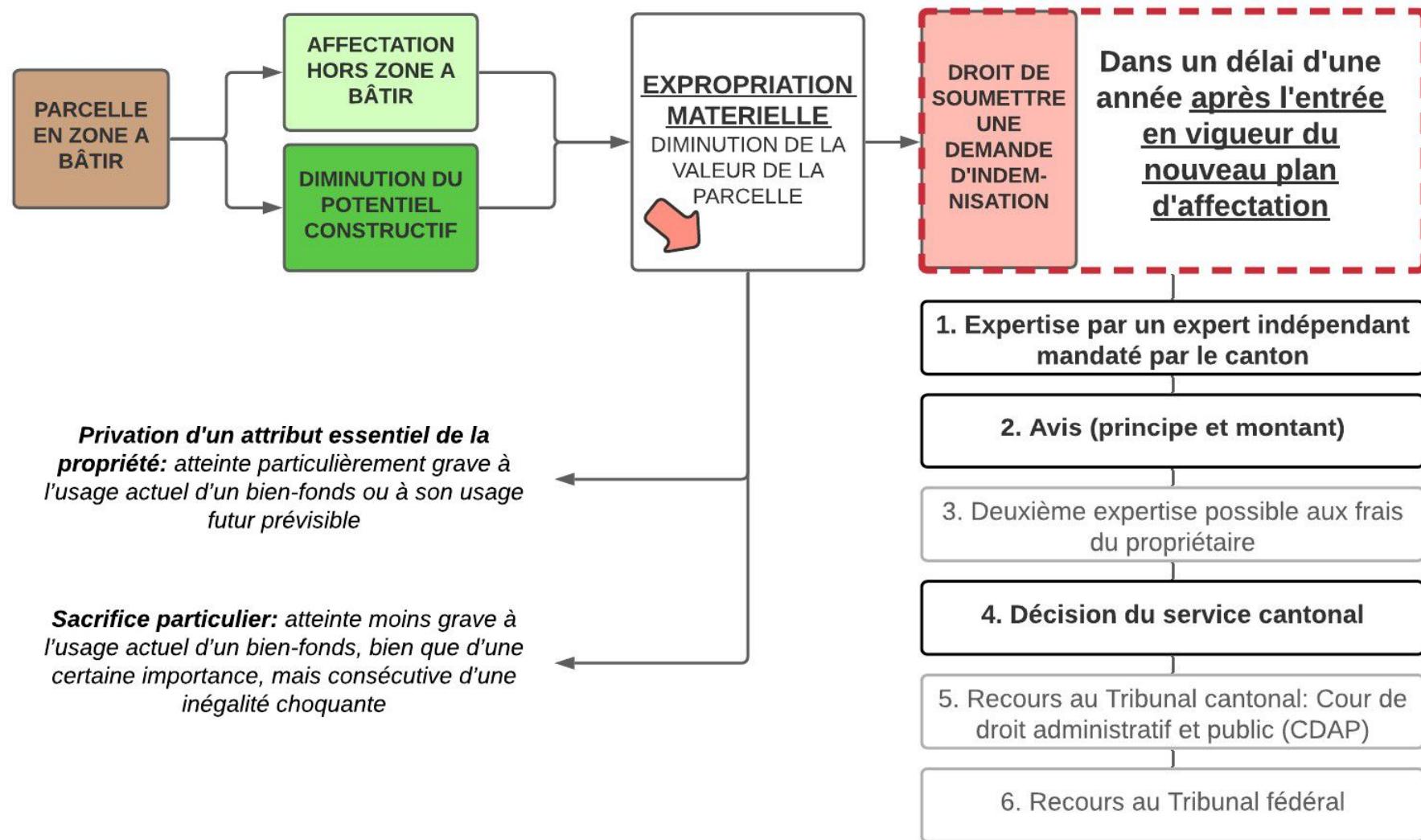
- 1 Celui qui estime qu'une restriction de son droit de propriété au sens de l'article 71 équivaut à une expropriation matérielle adresse une **demande en indemnisation** au département, qui rend une décision.
- 2 Celle-ci est notifiée à l'administration cantonale des impôts (ACI).



# 5. Procédure d'indemnisation



# 5. Procédure d'indemnisation



# 5. Procédure d'indemnisation

## INFORMATION IMPORTANTE CONCERNANT LA PROCEDURE :

1. Un propriétaire fait opposition à la nouvelle affectation de sa parcelle lors de l'enquête publique;
2. La Municipalité le reçoit dans une séance de conciliation qui fait l'objet d'un procès-verbal officiel;
3. **Le propriétaire a le choix entre : A) retirer son opposition ou B) la maintenir;**
4. En cas de retrait, le Conseil général prend acte de ce retrait sans autre;
5. En cas de maintien de l'opposition, le Conseil général doit prendre une décision, soit : B1) lever l'opposition ou B2) accepter l'opposition;
6. Le cas 5 B2) doit alors faire l'objet d'un examen préalable complémentaire du Canton, puis d'une enquête complémentaire en cas d'accord de la DGTL;
7. **Pour le propriétaire qui fait opposition, qu'il retire son opposition ou qu'il la maintienne et que le Conseil général la lève, cela ne fait aucune différence quant à son droit de faire une demande d'indemnisation !**
8. **Il en est de même pour un propriétaire qui accepte la nouvelle affectation sans faire opposition : son droit de faire une demande d'indemnisation est toujours présent;**
9. **Les deux procédures d'affectation et d'indemnisation sont distinctes.**



# MERCI DE VOTRE ATTENTION

## QUESTIONS ?

