

CANTON DE VAUD

O P P E N S



PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL
MODIFICATIONS SUITE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE
RAPPORT D'AMÉNAGEMENT SELON L'ARTICLE 47 OAT

Dossier soumis par la Municipalité d'Oppens le 20 février 2023

Le Syndic

La Secrétaire

Fabien CARRARD

Barbara SCHICK

Echallens, le 20 février 2023

L'ingénieur géomètre breveté

DT 5923-017

Régis Courdesse



ALPHA-GEO

ingénieurs et géomètres sa

Succ. de Courdesse & Associés SA
Praz-Palud 7 | CP 191 | 1040 Echallens
tél 021 886 22 44 | echallens@alpha-geo.ch
www.alpha-geo.ch



1. Introduction	6
2. Recevabilité	6
3. Procédure de révision du plan d'affectation communal (PACom)	6
4. Information, concertation, participation.....	6
5. Territoire urbanisé	7
6. Oppositions.....	7
6.1. Oppositions résolues par retour à l'affectation précédente	8
6.1.1. Opposition 1 – Parcelle 219 (La Tuilière) – Mme et M. Kathleen et Valter BELTRAMI	8
6.1.2. Opposition 5 – Parcelle 297 (Village) – Mme Claudine BARRAUD et M. Hervé CAVIN...	8
6.1.3. Opposition 6 – Parcelle 280 (La Tuilière) – M. Jacques DUPASQUIER	9
6.1.4. Opposition 7 – Parcelle 440 (Village) – Mme et M. Gaby et Andreas BÜHLER.....	9
6.1.5. Opposition 8 – Parcelle 56 (Village) – Mme Natacha BINZ et M. François PELLOUCHOUD	10
6.1.6. Opposition 10 – Parcelle 46 (Village) – Légufrais SA.....	10
6.1.7. Opposition 11 – Parcelle 103 (Village) – M. Philippe SIGRIST.....	11
6.1.8. Opposition 16 – Parcelle 432 (Village) – Mme et M. Estelle et Emmanuel BARRAUD ...	11
6.1.9. Opposition 19 – Parcelles 134 et 439 (Village) – M. Pascal PITTON	12
6.1.10. Opposition 24 – Parcelle 29 (Village) – M. Damien MENETREY et Mme Camille CANEVAROLO	12
6.2. Retour à l'affectation précédente sans opposition préalable.....	13
6.2.1. Parcelles 198, 273 et 274 (Secteur du Moulin) – M. César GAVIN – Mme et M. Fabienne et Alexandre MAILLEFER – Mme Josette FARINE KOLB	13
6.2.2. Parcelles 48 et 49 (Village) – OPPENS la Commune – Mme Ophélie FRANCOIS	13
6.2.3. Parcelle 57 (Village) – M. et Mme Stéphane et Laurence RATTI	14
6.2.4. Parcelle 132 (Village) – Mme Christine PERONE	14
6.2.5. Parcelle 221 (La Tuilière) – M. Christian MATTER	15
6.2.6. Parcelle 238 (La Tuilière) – M. Daniel PITTON.....	15
6.2.7. Parcelle 239 (La Tuilière) – M. Daniel PITTON.....	15
6.2.8. Parcelle 257 (La Tuilière) – Mmes Yolande et Malika SCHMALZ	16
6.2.1. Parcelle 276 (Village) – PPE : Mme Judith VIOULAC, M. Serge ROBERT	16
6.2.2. Parcelle 300 (Village) – Mme Cosette ESTOPPEY	16
6.3. Propositions de modifications du PACom suite aux oppositions	17
6.3.1. Opposition 3 – Parcelles 233 et 234 (La Tuilière) – M. et Mme Etienne et Sylviane DUTOIT	17
6.3.2. Opposition 9 – Parcelle 270 (Village) – M. et Mme Frédéric et Muriel DIND ERNE.....	17
6.3.3. Opposition 13 – Parcelle 240 (La Tuilière) – M. Daniel PITTON.....	18
6.3.4. Opposition 14 – Parcelle 138 (Village) – M. Ulysse GACHET	18
6.3.5. Opposition 18 – Parcelle 30 (Village) – M. Christian MATTER.....	19
6.3.6. Opposition 23 – Parcelle 438 (Village) – M. et Mme Alex et Nathalie DESMEULES	19
6.4. Autres modifications	20
6.4.1. Parcelle 304 (Village) – OPPENS LA COMMUNE	20
6.4.2. Modification du Secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT.....	20

7. Proposition de modification du règlement sur le PACom et la police des constructions	21
8. Synthèse des modifications	21
9. Bilan des réserves actualisé	24
9.1. Bilan pour l'enquête publique (11 mars – 11 avril 2022).....	24
9.2. Bilan pour l'Enquête publique complémentaire (11 mars – 17 avril 2023).....	24
10. Liste des modifications proposées avec leurs surfaces	24
Annexe : définitions	26

1. Introduction

Selon l'article 15 LAT (Loi fédérale sur l'aménagement du territoire), alinéa 1 et 2 :

«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.»

La Zone réservée permettant le redimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte a été approuvée préalablement et mise en vigueur par la Cheffe du département du Territoire et de l'environnement (DTE) le 17 mai 2017. La zone réservée a été prolongée de 3 ans jusqu'au 17 mai 2025.

2. Recevabilité

L'initiatrice de la démarche est la Municipalité d'Oppens.

Le mandataire qualifié, au sens de l'article 3 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), est M. Régis Courdesse, ingénieur géomètre breveté, ingénieur EPFL/SIA/Reg A, membre EspaceSuisse, secondé par Mme Carine Loetscher, ingénieure HES en gestion du territoire jusqu'au dossier d'examen préalable, puis par Mme Judith Drouilles, urbaniste FSU, docteure ès sciences EPFL, dès le dossier d'examen préalable complémentaire.

3. Procédure de révision du plan d'affectation communal (PACom)

Le processus de révision du PACom a débuté le 18 octobre 2016, lors de la publication dans la feuille d'Avis Officiels (FAO) du canton de Vaud, un avis aux propriétaires informant de l'intention municipale de réviser son plan général d'affectation (PGA). L'établissement d'une zone réservée sur l'entier de la zone à bâtir d'habitation et mixte d'Oppens, soumise à enquête publique du 17 février au 20 mars 2017 et approuvée le 17 mai 2017, a été la première étape. La révision du PGA en tant que tel a débuté le 22 février 2019 lors de l'envoi par la Municipalité du dossier de révision pour examen préliminaire à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL). Le retour reçu le 13 août 2019 a permis de constituer le dossier pour examen préalable, transmis à la DGTL le 19 décembre 2019. Sur la base du retour des services cantonaux du 15 juillet 2020, le projet a subi de nombreuses modifications, ce qui a justifié une nouvelle consultation des services cantonaux entre le 14 juillet et le 14 décembre 2021. Le projet a passé à l'enquête publique du 11 mars au 11 avril 2022, puis à l'enquête publique complémentaire du 11 mars au 17 avril 2023.

4. Information, concertation, participation

Plusieurs séances d'information ont permis de tenir les propriétaires de la commune d'Oppens informés de l'avancement du projet. L'une a eu lieu le 28 février 2017, lors de la mise à l'enquête publique de la zone réservée communale. Une deuxième a eu lieu le 18 septembre 2018. Pendant la procédure d'examen préalable et préalable complémentaire, les informations ont été données lors des séances du Conseil général. Deux séances pour les propriétaires ont eu lieu les 7 et 9 mars 2022. Enfin, une séance d'information à la population s'est tenue le 16 mars 2022, pendant l'enquête publique des modifications du PACom. Une nouvelle séance est prévue le 23 mars 2023, pendant l'enquête complémentaire.

5. Territoire urbanisé

La délimitation du territoire urbanisé a été présentée à la DGTL lors de la demande de subvention et la présentation de la vision communale précèdent la présente procédure. Ce périmètre a été adopté par la Municipalité le 3 septembre 2018, puis a subi quelques modifications à la suite des deux examens préalables (2020 et 2021).



Les modifications se situent dans le territoire urbanisé, ainsi que dans les terrains largement bâtis (La Tuilière). La Municipalité a traité de la même manière ces deux territoires, ces derniers étant en zone de village sans distinction de réglementation des constructions.

Le territoire urbanisé se délimite en tenant compte des espaces largement bâtis d'une localité, à partir de la reconnaissance du cœur de localité ; du noyau historique. Une discontinuité entre les bâtiments de plus de 50 mètres entraîne une interruption du territoire urbanisé et la constitution potentielle d'une petite entité bâtie si un minimum de dix logements sont réunis. Dans le cas de la commune d'Oppens, les espaces bâtis de la localité sont concentrés autour du noyau historique. Seuls quelques bâtiments sont dispersés dans le reste du territoire.

La délimitation du territoire urbanisé permet de mettre en évidence les terrains et/ou secteurs potentiellement concernés par de futurs processus de densification. Les terrains situés à l'extérieur du périmètre sont les plus susceptibles de perdre leur statut de zone à bâtir.

6. Oppositions

Les modifications du Plan d'affectation communal sont en cours de procédure et ont été mises à l'enquête publique du 11 mars au 11 avril 2022. Elles ont fait l'objet de 25 oppositions.

Après les séances de conciliation avec les opposants, tenues les 24 et 31 mai, 25 et 29 août 2022, dix oppositions (sept pour le plan et 3 pour le règlement) ont été maintenues qui devront être traitées lors du Conseil général. Les autres oppositions ont été retirées ou résolues, après acceptation des modifications lors de l'examen préalable post-enquête de la DGTL et après retour à l'affectation précédente (zone du village au lieu de zone de verdure).

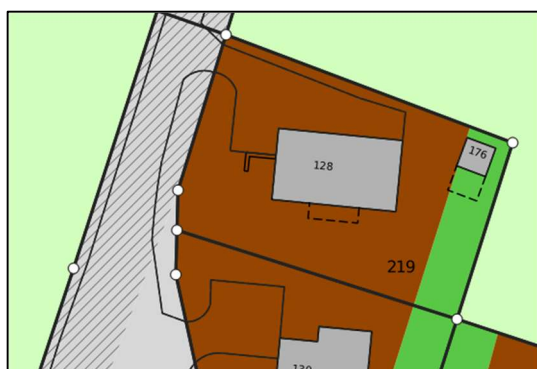
6.1. Oppositions résolues par retour à l'affectation précédente

Dans son rapport d'examen post-enquête, la DGTL, a admis que certaines parcelles aménagées en jardins privés d'agrément faisaient entièrement partie du territoire urbanisé et ne présentaient par conséquent pas les critères pour être dézonées. Elle a par ailleurs indiqué que recourir aux zones de verdure à l'intérieur du territoire urbanisé ne représente pas une exigence, mais relève d'un choix municipal. *« De plus, selon ces principes, à part pour les espaces non bâtis de plus de 2'500 m² parfois, la DGTL n'exige pas des zones de verdure au sein du territoire urbanisé. La commune a néanmoins la possibilité de le faire si elle le souhaite. »* Pour cette raison la Municipalité a choisi de supprimer du projet toutes les zones de verdure pouvant l'être.

6.1.1. Opposition 1 – Parcelle 219 (La Tuilière) – Mme et M. Kathleen et Valter BELTRAMI

Enquête publique :

passé partiellement en zone de verdure



Enquête publique complémentaire :

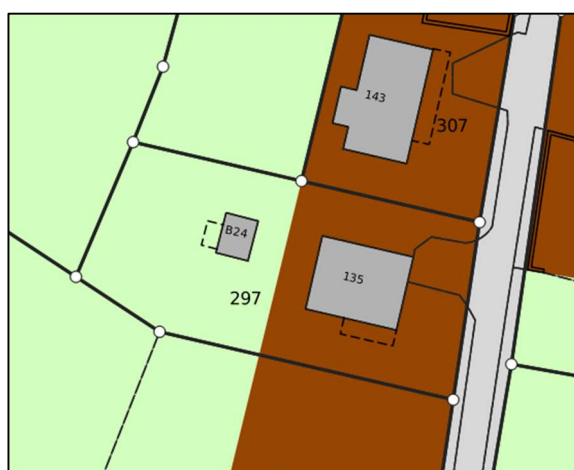
suppression de la zone de verdure, retour à l'affectation précédente



6.1.2. Opposition 5 – Parcelle 297 (Village) – Mme Claudine BARRAUD et M. Hervé CAVIN

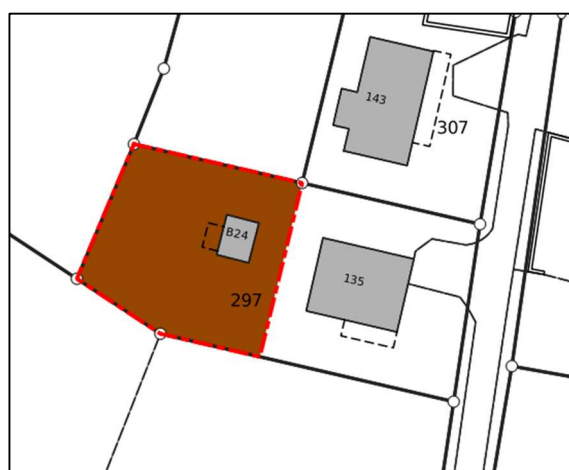
Enquête publique :

passé partiellement en zone agricole



Enquête publique complémentaire :

suppression de la zone agricole, retour à l'affectation précédente



6.1.3. Opposition 6 – Parcelle 280 (La Tuilière) – M. Jacques DUPASQUIER

Enquête publique :
passe partiellement en zone de verdure



Enquête publique complémentaire :
suppression de la zone de verdure, retour à l'affectation précédente



6.1.4. Opposition 7 – Parcelle 440 (Village) – Mme et M. Gaby et Andreas BÜHLER

Enquête publique :
passe partiellement en zone de verdure



Enquête publique complémentaire :
suppression de la zone de verdure, retour à l'affectation précédente



6.1.5. Opposition 8 – Parcelle 56 (Village) – Mme Natacha BINZ et M. François PELLOUCHOUD

Enquête publique :

passé partiellement en zone de verdure



Enquête publique complémentaire :

suppression de la zone de verdure, retour à l'affectation précédente



6.1.6. Opposition 10 – Parcelle 46 (Village) – Légufrais SA

Enquête publique :

passé partiellement en zone de verdure



Enquête publique complémentaire :

suppression de la zone de verdure, retour à l'affectation précédente



6.1.7. Opposition 11 – Parcelle 103 (Village) – M. Philippe SIGRIST

Enquête publique :

passé partiellement en zone de verdure



Enquête publique complémentaire :

suppression de la zone de verdure, retour à l'affectation précédente



6.1.8. Opposition 16 – Parcelle 432 (Village) – Mme et M. Estelle et Emmanuel BARRAUD

Enquête publique :

passé partiellement en zone de verdure et en zone agricole



Enquête publique complémentaire :

suppression de la zone de verdure et de la zone agricole, retour à l'affectation précédente



6.1.9. Opposition 19 – Parcelles 134 et 439 (Village) – M. Pascal PITTON

Enquête publique :

passé partiellement en zone de verdure



Enquête publique complémentaire :

suppression de la zone de verdure, retour à l'affectation précédente



6.1.10. Opposition 24 – Parcelle 29 (Village) – M. Damien MENETREY et Mme Camille CANEVAROLO

Enquête publique :

passé partiellement en zone de verdure



Enquête publique complémentaire :

suppression de la zone de verdure, retour à l'affectation précédente



6.2. Retour à l'affectation précédente sans opposition préalable

6.2.1. Parcelles 198, 273 et 274 (Secteur du Moulin) – M. César GAVIN – Mme et M. Fabienne et Alexandre MAILLEFER – Mme Josette FARINE KOLB

Enquête publique :

passe partiellement en zone de verdure



Enquête publique complémentaire :

suppression de la zone de verdure, retour à l'affectation précédente



6.2.2.Parcelles 48 et 49 (Village) – OPPENS la Commune – Mme Ophélie FRANCOIS

Enquête publique :

passe partiellement en zone de verdure



Enquête publique complémentaire :

suppression de la zone de verdure, retour à l'affectation précédente



6.2.3. Parcelle 57 (Village) – M. et Mme Stéphane et Laurence RATTI

Enquête publique :

passé partiellement en zone de verdure



Enquête publique complémentaire :

suppression de la zone de verdure, retour à l'affectation précédente



6.2.4. Parcelle 132 (Village) – Mme Christine PERONE

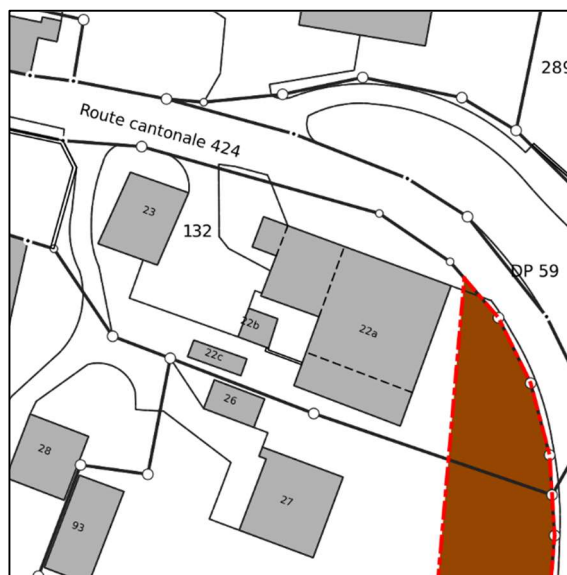
Enquête publique :

passé partiellement en zone de verdure



Enquête publique complémentaire :

suppression de la zone de verdure, retour à l'affectation précédente



6.2.5. Parcelle 221 (La Tuilière) – M. Christian MATTER

Enquête publique :

passe partiellement en zone de verdure



Enquête publique complémentaire :

suppression de la zone de verdure, retour à l'affectation précédente



6.2.6. Parcelle 238 (La Tuilière) – M. Daniel PITTON

Enquête publique :

passe partiellement en zone de verdure



Enquête publique complémentaire :

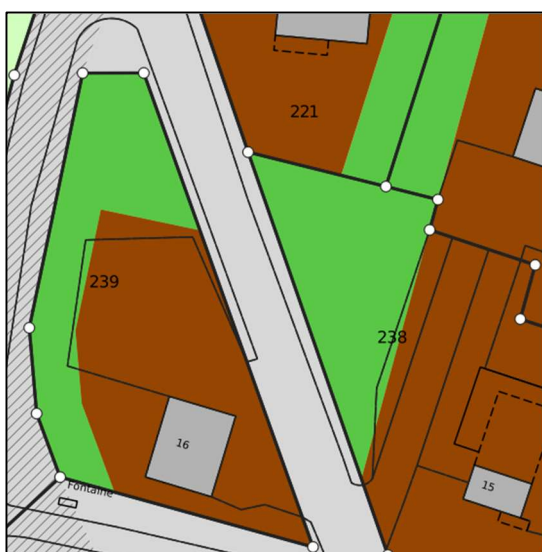
suppression de la zone de verdure, retour à l'affectation précédente



6.2.7. Parcelle 239 (La Tuilière) – M. Daniel PITTON

Enquête publique :

passe partiellement en zone de verdure



Enquête publique complémentaire :

suppression de la zone de verdure, retour à l'affectation précédente

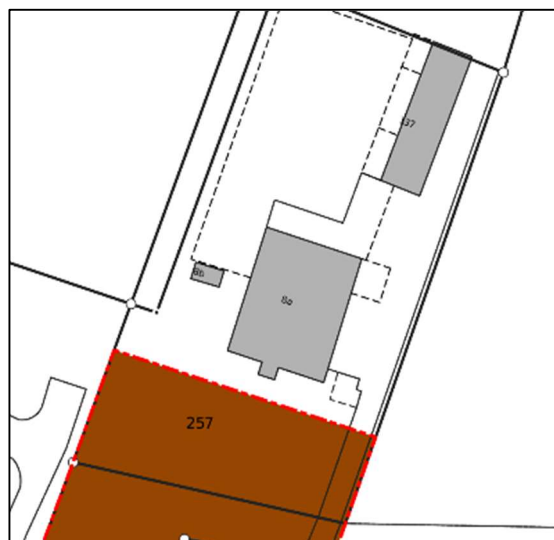


6.2.8.Parcelle 257 (La Tuilière) – Mmes Yolande et Malika SCHMALZ

Enquête publique :
passe partiellement en zone de verdure



Enquête publique complémentaire :
suppression de la zone de verdure, retour à l'affectation précédente



6.2.1.Parcelle 276 (Village) – PPE : Mme Judith VIOULAC, M. Serge ROBERT

Enquête publique :
passe partiellement en zone de verdure



Enquête publique complémentaire :
suppression de la zone de verdure, retour à l'affectation précédente



6.2.2.Parcelle 300 (Village) – Mme Cosette ESTOPPEY

Enquête publique :
passe partiellement en zone de verdure



Enquête publique complémentaire :
suppression de la zone de verdure, retour à l'affectation précédente

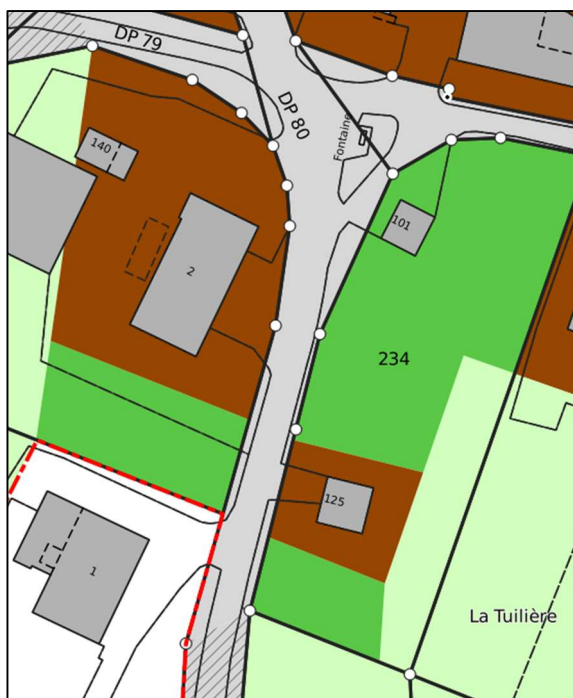


6.3. Propositions de modifications du PACom suite aux oppositions

6.3.1. Opposition 3 – Parcelles 233 et 234 (La Tuilière) – M. et Mme Etienne et Sylviane DUTOIT

Enquête publique :

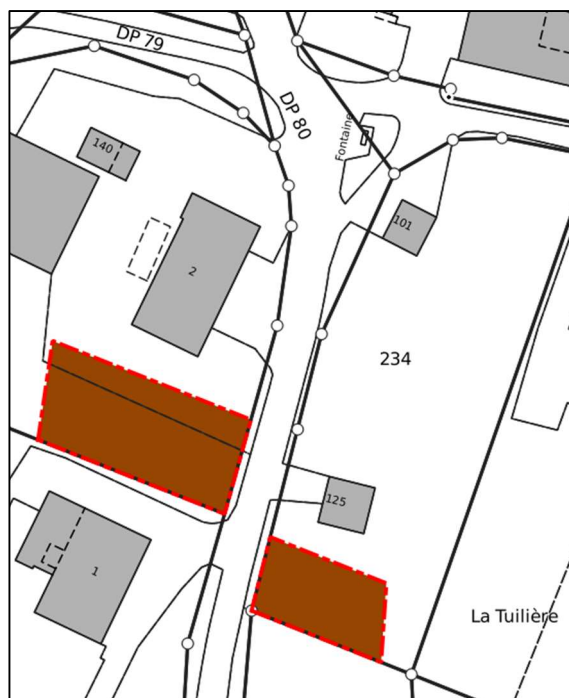
passé partiellement en zone de verdure et
en zone agricole



Enquête publique complémentaire :

Parcelle 233 : suppression de la zone de
verdure, retour à l'affectation précédente

Parcelle 234 : maintien de la zone agricole et
de la zone de verdure hormis pour la partie
sud



6.3.2. Opposition 9 – Parcelle 270 (Village) – M. et Mme Frédéric et Muriel DIND ERNE

Enquête publique :

passé en zone agricole



Enquête publique complémentaire :

affectation en zone de verdure

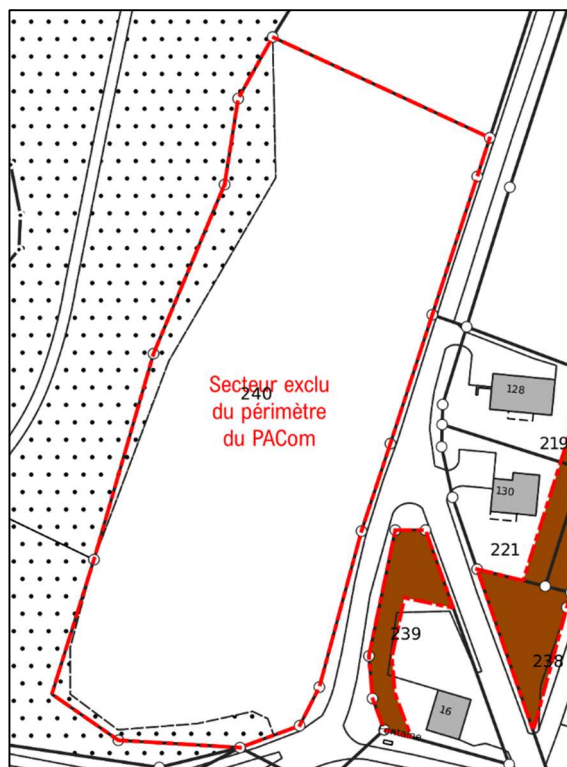


6.3.3. Opposition 13 – Parcelle 240 (La Tuilière) – M. Daniel PITTON

Enquête publique :
passe en zone agricole



Enquête publique complémentaire :
secteur exclu du périmètre des
modifications – suit une procédure parallèle



6.3.4. Opposition 14 – Parcelle 138 (Village) – M. Ulysse GACHET

Enquête publique :
passe partiellement en zone agricole et en
zone de verdure



Enquête publique complémentaire :
modifications de la zone centrale
(augmentation), de la zone de verdure
(diminution) et de la zone agricole
(déplacement)



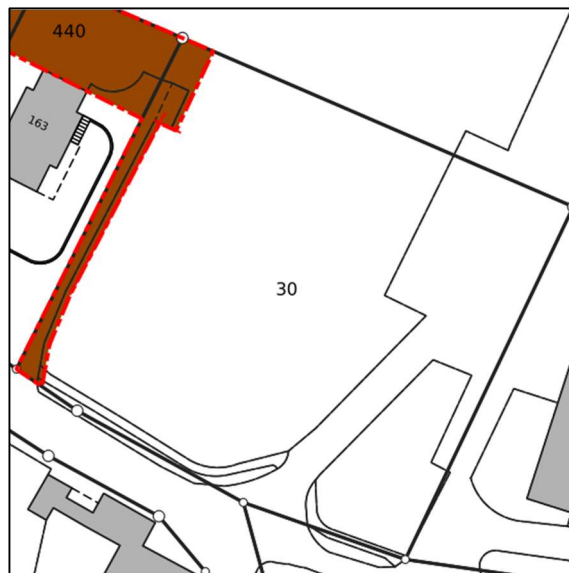
6.3.5. Opposition 18 – Parcelle 30 (Village) – M. Christian MATTER

Enquête publique :

passé partiellement en zone agricole et en
aire d'accès et de parking

Enquête publique complémentaire :

une partie de la zone agricole passe en zone
centrale (demande faite par les propriétaires
de la parcelle 440 lors du traitement de
l'opposition 7), l'aire d'accès et de parking
est maintenue



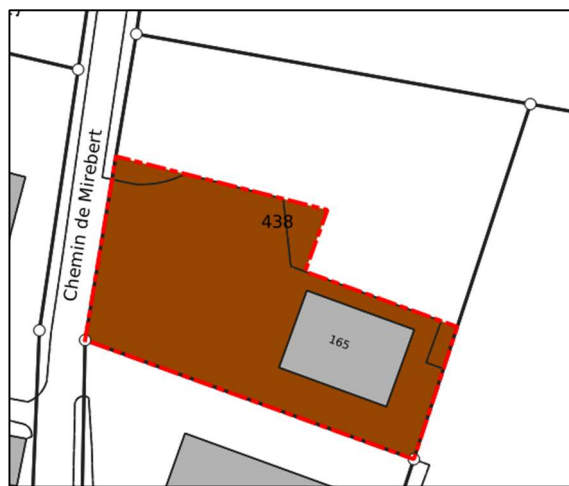
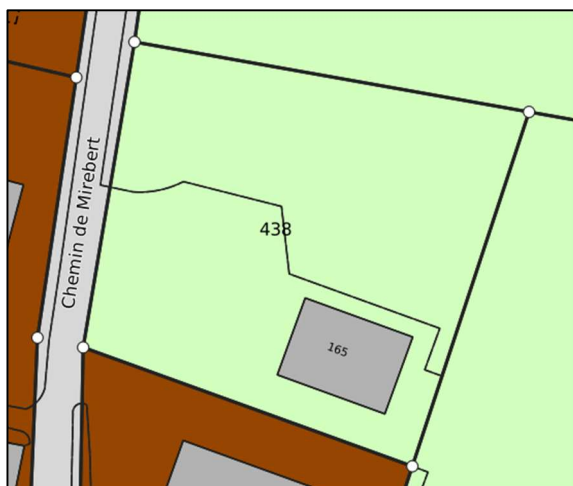
6.3.6. Opposition 23 – Parcelle 438 (Village) – M. et Mme Alex et Nathalie DESMEULES

Enquête publique :

passé en zone agricole

Enquête publique complémentaire :

suppression partielle de la zone agricole,
retour partiel à l'affectation précédente



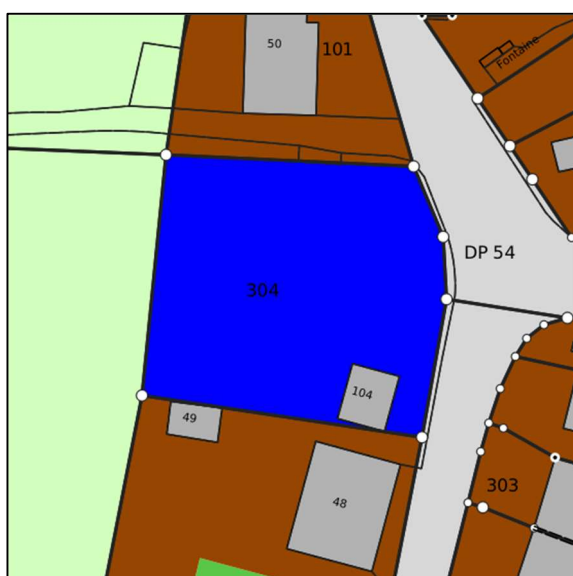
6.4. Autres modifications

6.4.1. Parcelle 304 (Village) – OPPENS LA COMMUNE

Dans le Rapport d'examen préalable du 15 juillet 2020, la DGTL avait demandé la mise en zone agricole de l'ouest de la parcelle 304, sans déterminer la surface concernée. La Municipalité avait maintenu l'entier de la parcelle en zone affectée à des besoins publics. Elle profite de cette enquête préalable complémentaire pour aller dans le sens de la demande cantonale, en mettant plus du tiers de la parcelle (37%) en zone agricole.

Enquête publique :

passé en zone affectée à des besoins publics



Enquête publique complémentaire :

Passé partiellement en zone agricole, maintien de la zone affectée à des besoins publics sur le reste de la parcelle

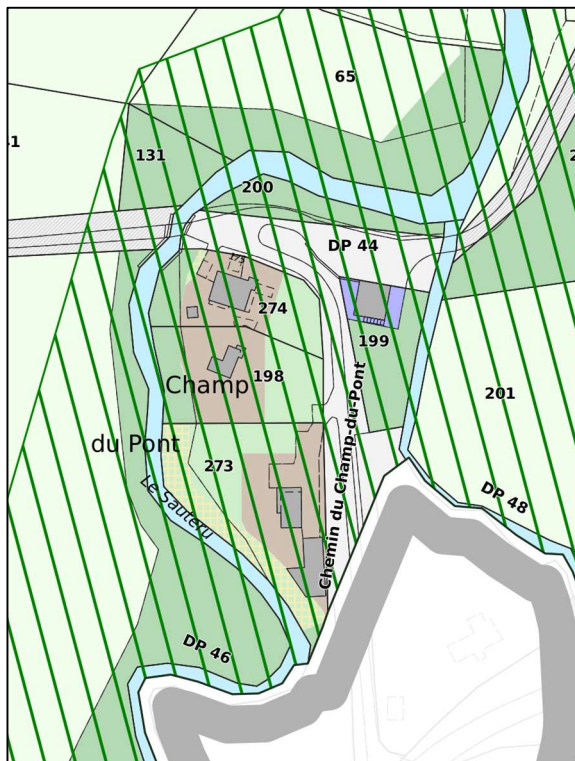


6.4.2. Modification du Secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT

Pour l'enquête publique, le Secteur précité a été repris du Plan général d'affectation actuel. Il comprenait les abords des domaines publics des eaux du Sauteru et de ses affluents rive droite La Firause et rive gauche La Greyle. Considérant l'ensemble des contraintes des parcelles situées à Champ du Pont (ERE, danger d'inondation, aire forestière) et le caractère "urbain" de ces parcelles, il est raisonnable de supprimer le secteur de protection de la nature et du paysage. Celui-ci est maintenu à l'intérieur de l'Espace réservé aux eaux (ERE).

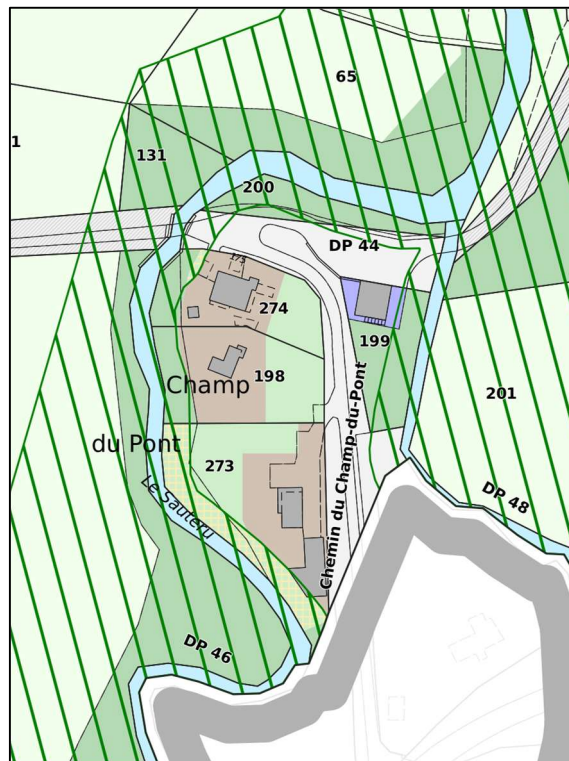
Enquête publique :

Secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT à Champ du Pont



Enquête publique complémentaire :

Suppression du Secteur 17 LAT sur les parcelles 198, 199, 273, 274 et DP 44 et maintenu dans l'ERE



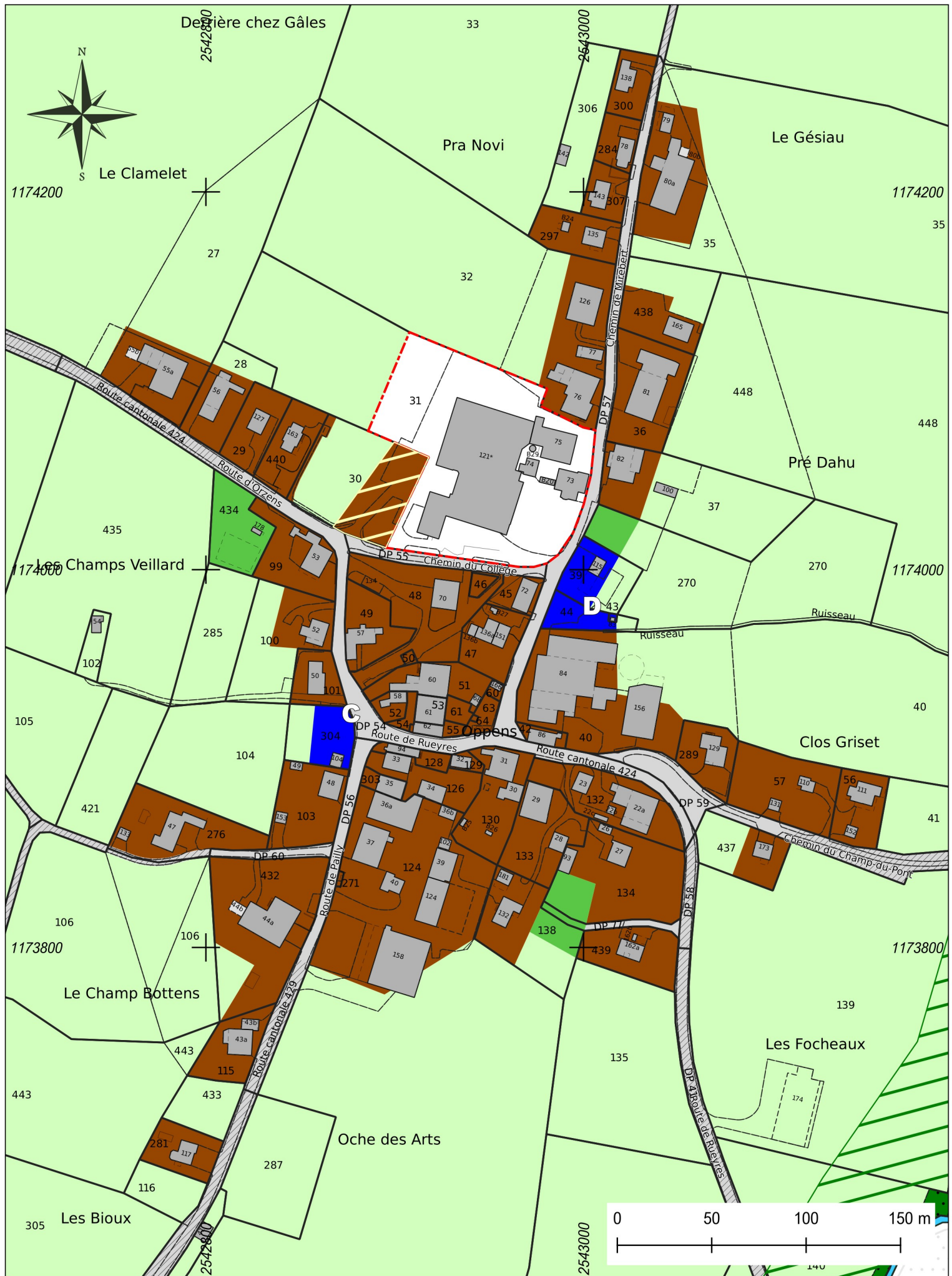
7. Proposition de modification du règlement sur le PACom et la police des constructions

L'opposition 4 concernant le Règlement permet de faire suite à une demande de la DGTL au sujet de l'article 6 qui doit être supprimé (Rapport de l'EP complémentaire du 14 décembre 2021 – chapitre 3.3) :

Art. 6 Nombre de logements en fonction de la surface de la parcelle supprimé

8. Synthèse des modifications

- Plan du Village : page 22
- Plan de La Tuilière : page 23

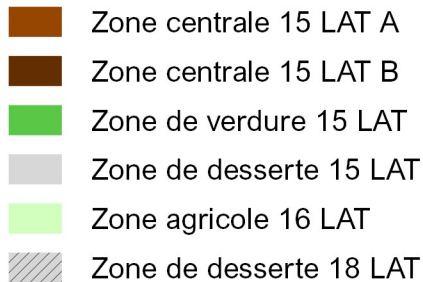


Légende

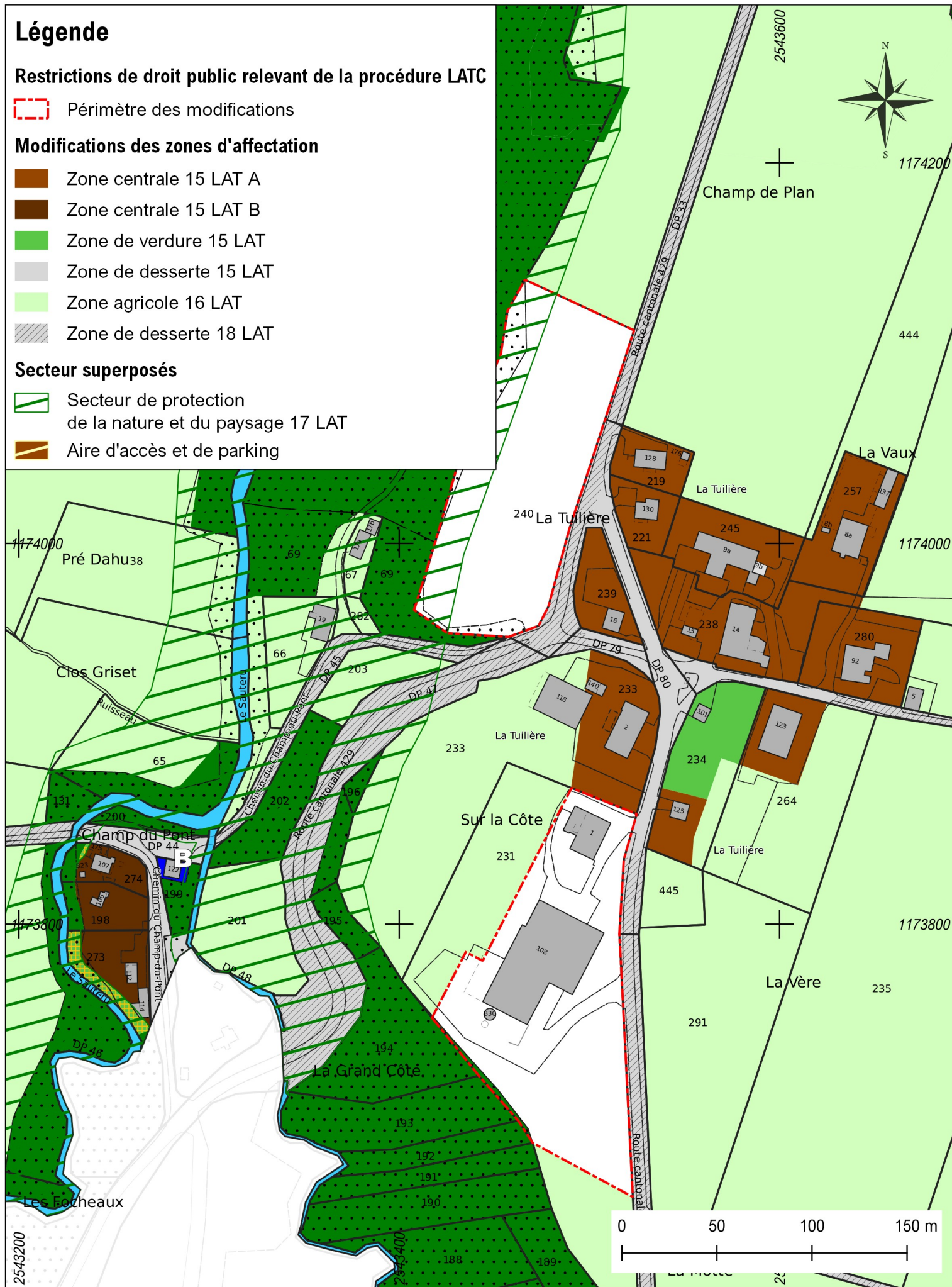
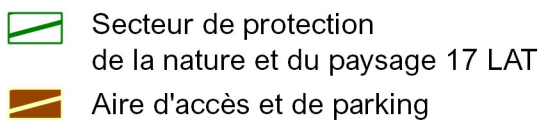
Restrictions de droit public relevant de la procédure LATC



Modifications des zones d'affectation



Secteur superposés



9. Bilan des réserves actualisé

9.1. Bilan pour l'enquête publique (11 mars – 11 avril 2022)

Le bilan des réserves (rapport généré le 29.06.2021) lors de l'enquête publique avec la population au 31.12.2019 (202 habitants) laisse apparaître :

- A. Besoins communaux : 25 habitants
- B. Capacité d'accueil : 167 habitants
- C. Surcapacité d'accueil : 142 habitants

Avec les modifications mises à l'enquête publique, la capacité d'accueil est de 22 habitants pour les réserves et de 20 habitants pour la densification, soit une réduction totale de 42 habitants. Il restait donc un **surdimensionnement de 17 habitants**, soit une diminution de 88%. Pour les définitions des réserves et de la densification : voir en annexe.

9.2. Bilan pour l'Enquête publique complémentaire (11 mars – 17 avril 2023)

Le Bilan des réserves (rapport généré le 10.02.2023) avec la population au 31.12.2021 (201 habitants) laisse apparaître :

- A. Besoins communaux : 26 habitants
- B. Capacité d'accueil : 168 habitants
- C. Surcapacité d'accueil : 142 habitants

Avec les modifications soumises à l'Enquête publique complémentaire, la capacité d'accueil est de 73 habitants pour les réserves et de 36 habitants pour la densification, soit une réduction totale de 59 habitants. Il reste donc un **surdimensionnement de 83 habitants** (109 – 26), soit une diminution de 42%.

10. Liste des modifications proposées avec leurs surfaces

Modification de la zone agricole	Numéro de parcelle	Localité	Surface totale (m²)	Surface affectée en zone à bâtir (m²)	Surface affectée en zone agricole 16 LAT (m²)	Surface affectée en zone centrale 15 LAT (m²)	Surface en zone affectée à des besoins publics 15 LAT (m²)
				PGA 2000	MPACom		
1	30	Oppens	3 100	3 100	1 605	1 495	
2	138	Oppens	2 173	2 173	623	1 175*	
3	234	La Tuilière	3 317	3 317	558	821*	
4	297	Oppens	1 000	1 000	0	1 000	
5	304	Oppens	1 099	1 099	409	0	690
6	432	Oppens	3 938	3 517	0	3 517	
7	438	Oppens	1 931	1 931	993	938	
				16 137	4 188	8 946	

Modification de la zone de verdure	Numéro de parcelle	Localité	Surface totale (m²)	Surface affectée en zone de village (m²)	Surface affectée en zone de verdure 15 LAT (m²)	Surface affectée en zone centrale 15 LAT (m²)
				PGA 2000	MPACom	
1	29	Oppens	964	964	0	964
2	46	Oppens	119	119	0	119
3	48	Oppens	2 661	2 661	0	2661
4	49	Oppens	1 057	1 057	0	1057
5	56	Oppens	1 002	1 002	0	1002
6	57	Oppens	1 995	1 995	0	1995
7	103	Oppens	1 528	1 528	0	1528
8	132	Oppens	1 861	1 861	0	1861
9	134	Oppens	2 984	2 505	0	2505
10	138	Oppens	2 173	2 173	375	1 175*
11	198	Au Moulin	1 019	820	0	820
12	219	La Tuilière	1 025	1 025	0	1025
13	221	La Tuilière	999	999	0	999
14	233	La Tuilière	12 855	2 850	0	2850
15	234	La Tuilière	3 317	3 317	2279	821*
16	238	La Tuilière	88 843	3 939	0	3939
17	239	La Tuilière	1 279	1 279	0	1279
18	245	La Tuilière	2 618	2 618	0	2618
19	257	La Tuilière	2 599	2 599	0	2599
20	270	Oppens	7 319	453	453	0
21	273	Au Moulin	1 593	1 593	0	1593
22	274	Au Moulin	830	709	0	709
23	276	Oppens	2 013	2 013	0	2013
24	280	La Tuilière	2 562	2 562	0	2562
25	300	Oppens	697	697	0	697
26	432	Oppens	3 938	3 517	0	3517
27	434	Oppens	1 242	1 242	1 242	0
28	439	Oppens	1 279	1 279	0	1279
29	440	Oppens	1 009	1 009	0	1009
				46 855	3 107	42 908

Annexe : définitions

Le **Bilan des réserves** détermine les besoins communaux d'augmentation de la population jusqu'à l'horizon de planification (15 ans, selon la LAT) et les capacités d'accueil en **réserve** et en **densification**. La différence entre les capacités d'accueil et les besoins communaux permet de savoir si une commune est en surcapacité d'accueil (= surdimensionnement) ou en sous-capacité d'accueil (= possibilité de se développer encore).

Une **réserve** de terrain à bâtir est une parcelle située en zone constructible (village, villas, etc...) libre de toute construction qui permet la construction d'un ou de plusieurs bâtiments d'habitation. Une parcelle partiellement bâtie peut aussi être considérée comme réserve s'il est possible de construire un autre bâtiment sur le solde de la parcelle. La surface du terrain et le coefficient d'utilisation du sol déterminent le potentiel constructible théorique (= capacité d'accueil) de la parcelle en surface brute de plancher (SBP). Cette SBP est transformée en habitant potentiel en divisant la SBP par 50 m² par habitant. Exemple : une parcelle de 300 m² de SBP permet d'accueillir 6 habitants.

Le calcul de la **densification** des zones à bâtir se fait pour des parcelles avec des surfaces bâties existantes consacrées à l'habitation. Le potentiel constructible théorique, calculé comme pour les réserves, est diminué de la surface des logements (défini par le Registre cantonal des bâtiments). Le solde en SBP dit réalisable est aussi transformé en habitant potentiel en divisant la SBP par 50 m² par habitant. Mais, il est admis que la densification ait lieu sur 3 périodes de plan d'affectation, soit sur 45 ans. Le potentiel en habitant est dès lors divisé par 3 (ou multiplié par 33% comme dans la synthèse du bilan). La même parcelle ci-dessus de 300 m² de SBP ne permet d'accueillir que 2 habitants pour les 15 prochaines années.

Le Bilan des réserves suite aux modifications proposées pour l'Examen préalable complémentaire est en Annexe du présent Rapport.