

Information aux propriétaires

- 1. Dispositions fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire
- 2. Redimensionnement de la zone à bâtir
- 3. Planification en vigueur à Villars-le-Terroir
- 4. Modifications possibles pour réduire le surdimensionnement
- 5. Règlement
- 6. État d'avancement de la procédure de redimensionnement





Commune de Villars-le-Terroir 22 septembre 2021

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

2014 Schweizerische Eidgenossenschaft Loi sur l'aménagement du territoire LAT Confédération suisse Confederazione Svizzera Confederaziun svizra 2018 2017 Loi sur l'aménagement du territoire et les Plan directeur cantonal PDCn constructions LATC (4e adaptation) Zones d'habitation et mixtes Art. 10 Effets du plan directeur cantonal Mesure A11 Le plan directeur cantonal a force obligatoire pour Les zones à bâtir légalisées correspondent les autorités aux besoins prévus à 15 ans Art. 27 Révision du plan d'affectation communal Mesure F12 Surfaces d'assolement (SDA) Les plans sont réexaminés au moins tous les Les communes réduisent les zones à bâtir, en priorité sur les terrains possédant les quinze ans. Ils sont révisés lorsque les caractéristiques des SDA. circonstances ont sensiblement changé. 2008 Les communes qui ne procèderaient pas au redimensionnement de leurs zones à bâtir avant le 20 juin Plan général d'affectation PGA 2022 se verraient privées de la possibilité de développer de nouvelles zones à bâtir ou de modifier des zones existantes. Règlement du plan général d'affectation Passé ce délai, le Département en charge de l'aménagement **RPGA** 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:

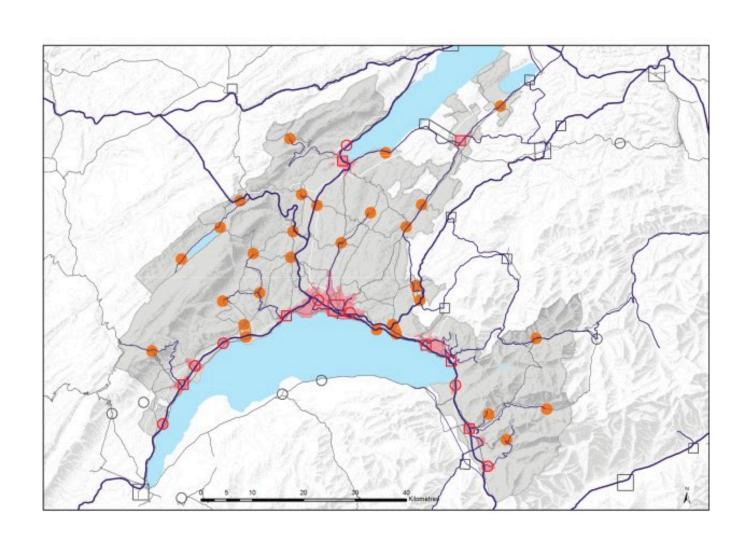
Les besoins en zones à bâtir à 15 ans sont évalués et répartis conformément à ce réseau de centres cantonaux et régionaux situés à proximité des infrastructures ferrées nationales et régionales :

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-Terroir est située en dehors des centres. Le canton lui a attribué, comme à tous les villages non desservis par le train, un taux de croissance démographique de 0,75% par année.

La zone à b<mark>âtir actuelle p</mark>ermet d'accueillir une croissance de **1,9% par année** jusqu'en 2036.

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

Ce taux de croissance est supérieur à la croissance admise pour les périmètres de centres, qui est fixée à 1.5% et 1.7%





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

→ Les zones à bâtir sont surdimensionnées et doivent être réduite selon la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn).

Population admise à l'horizon 2036 : **1208 habitants**

Population au 31 décembre 2020 : 1281 habitants

La commune de Villars-le-Terroir a connu une forte croissance démographique ces dernières années, à peu près 5% par année. Les objectifs fixés pour 2036 ont déjà été dépassés.

Les zones à bâtir devront par conséquent être réduites dans la mesure du possible, et <u>un</u> <u>surdimensionnement incompressible</u> <u>persistera</u>.

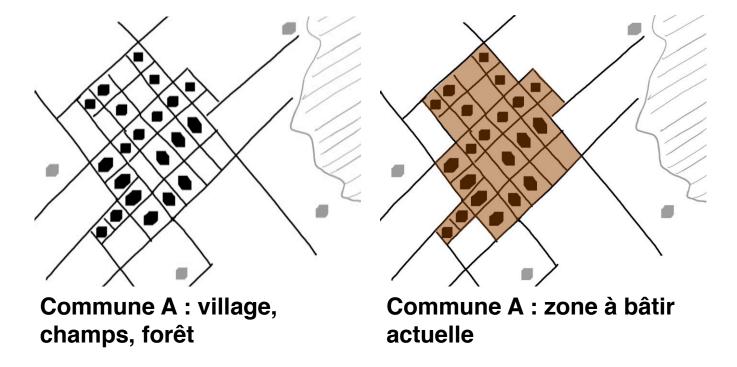




2. Redimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte

Démarche théorique de redimensionnement :

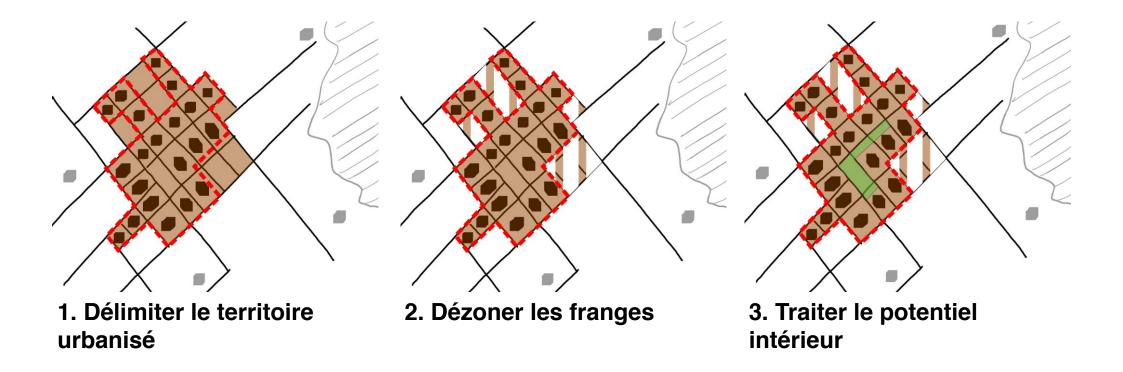
La commune A est surdimensionnée et doit réduire sa zone à bâtir d'habitation et mixte







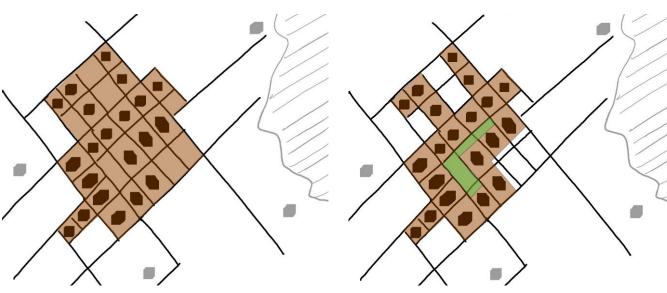
2. Redimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte







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



Commune A : zone à bâtir nouvelle redimensionnée

Après redimensionnement, la commune A est moins surdimensionnée et sa zone à bâtir d'habitation et mixte permet d'accueillir une croissance démographique plus proche de 0,75% par année.

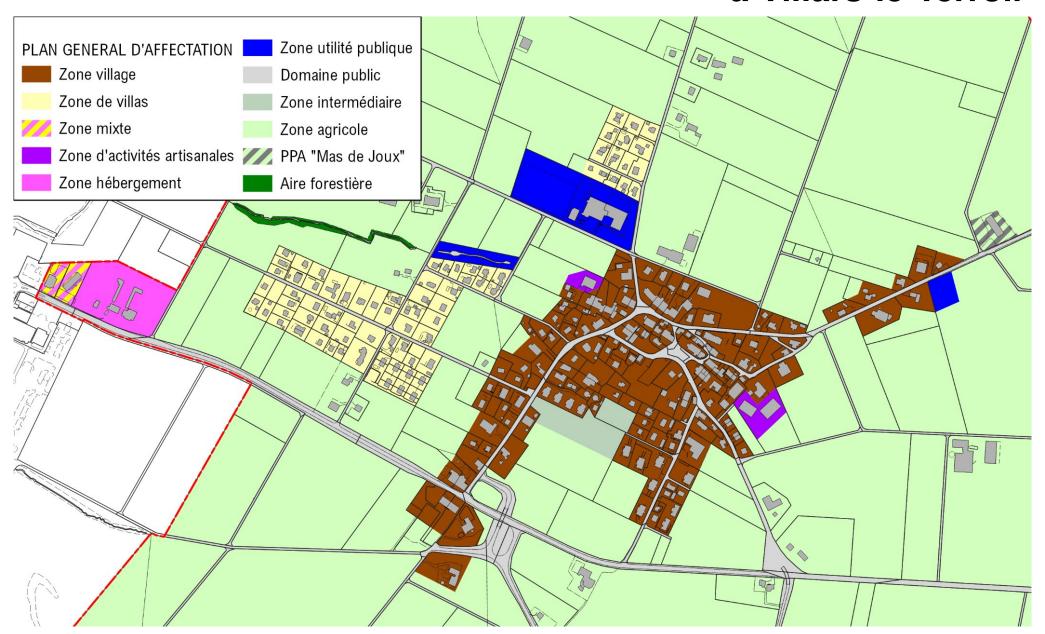


Commune A : zone à bâtir

actuelle



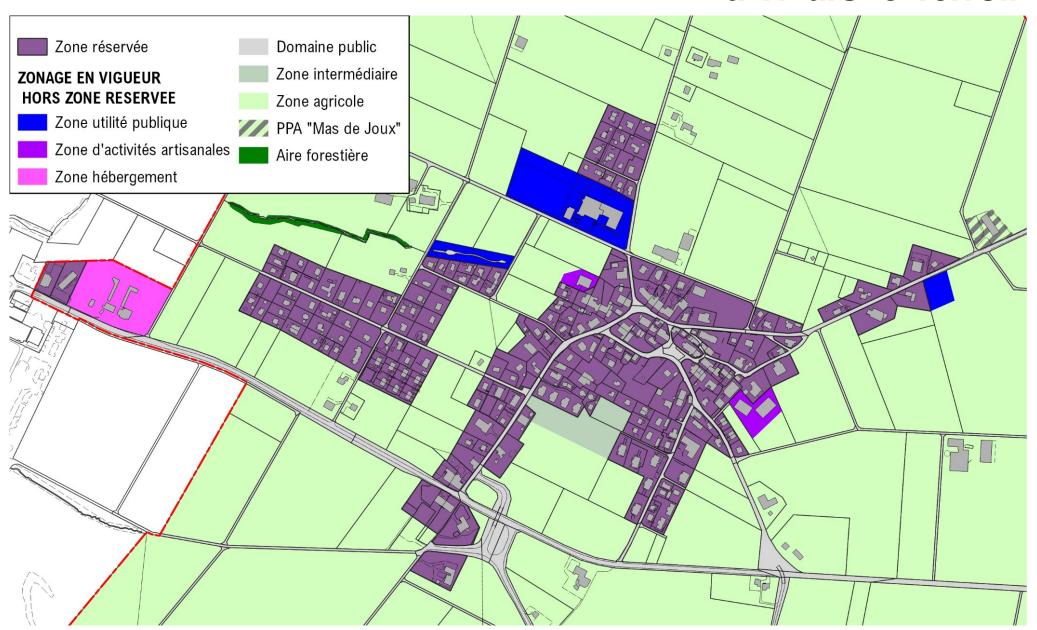
3. Plan général d'affectation en vigueur à Villars-le-Terroir







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







3. Délimitation du territoire urbanisé à Villars-le-Terroir







4. Modifications possibles pour réduire le surdimensionnement

- Dézonages en zone agricole dans les franges du territoire urbanisé de parcelles ou portions de parcelles présentant des <u>caractéristiques d'utilisation du sol</u> <u>agricoles</u>.
- Création de zones de verdure dépourvues de droits à bâtir (IUS) sur les parcelles ou portions de parcelles présentant d'importantes <u>surfaces végétalisées de qualité</u>.
 - La surface affectée en zone de verdure ne compte pas dans le calcul l'IUS de la parcelle concernée.
- Nouvelles affectations en zone d'utilité publique de parcelles communales pour régulariser l'utilisation ou encadrer la réalisation d'un projet concret.
- Adaptations règlementaires

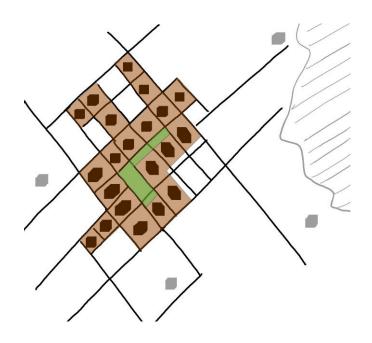




- Le règlement est l'instrument complémentaire au plan pour mettre en œuvre la vision du développement communal.
- Le règlement doit fixer des prescriptions claires et les plus simples possibles afin de faciliter sa compréhension et son application.
- La mise à jour du règlement peut être induite par des changements législatifs importants (une nouvelle loi) ou parce qu'il est dépassé : c'est l'occasion de vérifier que son contenu ne présente pas de difficultés d'application (prescriptions inadaptées ou suscitant une interprétation).



Les modifications de zones dans le plan induisent également une mise à jour dans le règlement.



Par exemple, la création d'une zone de verdure en plan doit trouver son pendant dans le règlement.



Le règlement fixe ce qui ne peut pas figurer dans le plan notamment :

- La destination de chaque zone (quels sont les usages admis)
- Le degré de sensibilité par zone (quelle protection contre le bruit)
- L'utilisation du sol les possibilités de construire (quelle densité, quels droits à bâtir)
- Les mesures constructives : ordre des construction, distances aux limites, volumétrie, nombre de niveaux, toiture, etc.
- Les mesures architecturales : matériaux, couleurs, percements, etc.
- Les mesures d'aménagement : arborisation, terrassement, stationnement, etc.





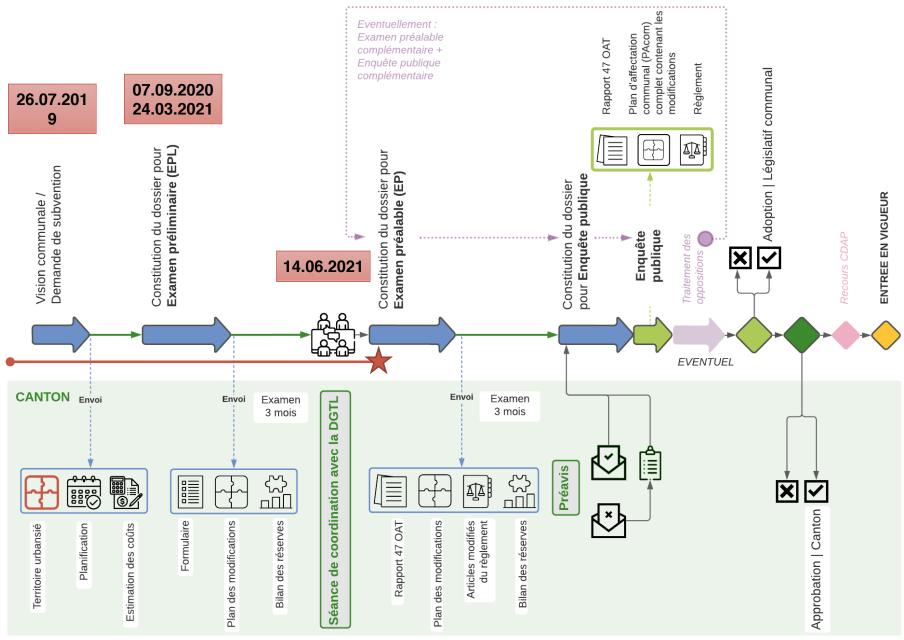
Le règlement doit refléter contexte légal (les lois fédérales et cantonales) et les autres politiques ayant une influence sur le territoire :

- La sécurité des biens et des personnes
- La préservation de l'environnement
- La protection du patrimoine bâti
- La protection du patrimoine naturel et du paysage
- Etc.





6. État d'avancement de la procédure de redimensionnement









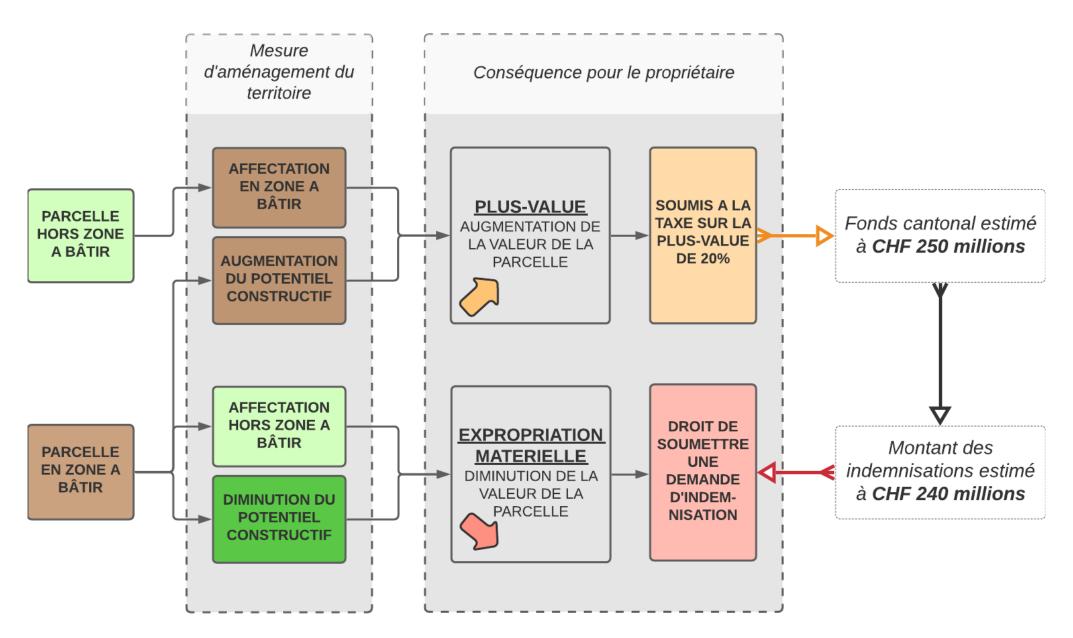
Merci



Nous répondons volontiers à vos questions



Vos droits dans le cadre de la procédure en cours







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

