



Service de  
l'urbanisme

# YVERDON-LES-BAINS

Révision du Plan d'affectation communal (PA)

## **Séance d'information aux propriétaires**

Redimensionnement des territoires de Gressy et Sermuz  
selon la mesure A11 du Plan directeur cantonal

9 mars 2020

## OBJECTIFS DE LA SÉANCE

- > Les conditions de construction et d'aménagement sur les territoires de Gressy et de Sermuz sont, depuis peu, soumises à un **nouveau cadre légal de niveau fédéral et cantonal**.

Afin d'en être conforme, l'Administration communale doit mettre en place **de nouvelles règles de développement, dans le cadre de la révision de son Plan général d'affectation** (désormais Plan d'affectation communal). Elle a un délai jusqu'au 20 juin 2022 pour le faire approuver.

- > La séance a pour but d'**informer l'ensemble des propriétaires** sur les nouvelles règles applicables et leurs **conséquences sur les territoires constructibles de Gressy et de Sermuz**.

Elles concernent en particulier la **quantité de zone à bâtir et de droits constructibles qui resteront à disposition des propriétaires d'ici à l'horizon 2030**.

- > La séance vise en outre à **ouvrir le dialogue avec l'Administration communale**, afin que des éventuels cas spécifiques puissent être connus et discutés, **malgré la faible marge de manoeuvre** donnée par les directives cantonales.

## DÉROULEMENT DE LA SÉANCE

- I - Introduction et objectifs, par M. Carrard, Syndic, et Mme Capt, Municipale
- II - Le nouveau cadre légal et son application aux territoires de Gressy et de Sermuz, par M. Imhof, SDT
- III - La méthode de redimensionnement, par le Service d'urbanisme
- IV - Les marges de manoeuvre / suite de la démarche
- V - Discussion ouverte



## **LE NOUVEAU CADRE LÉGAL ET SON APPLICATION AUX TERRITOIRES DE GRESSY ET DE SERMUZ**

**INTERVENTION DE M. PIERRE IMHOF, Chef du Service du développement territorial**

# Yverdon-les-Bains

## Révision du plan d'affectation communal

Pierre Imhof, chef du Service du développement territorial  
Yverdon-les-Bains, le 9 mars 2020





**1**

# Le cadre légal fédéral et cantonal



# Que dit la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)?



## Article 1 Buts

<sup>1</sup> La Confédération, les cantons et les communes veillent à **une utilisation mesurée du sol**

<sup>2</sup> Ils soutiennent par des mesures d'aménagement les efforts pour

- orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti
- créer un milieu bâti compact

# Que dit la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)?



## Article 3 Principes régissant l'aménagement du territoire

<sup>3</sup> Les territoires réservés à l'habitat et à l'exercice des activités économiques seront aménagés **selon les besoins de la population et leur étendue limitée.**

### ➤ **Planification des zones à bâtir selon les besoins à 15 ans**

Il convient de répartir judicieusement les lieux d'habitation et les lieux de travail et de les planifier en priorité sur des sites desservis de manière appropriée par les transports publics.

### ➤ **Coordination entre urbanisation et transports**



# Que dit la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)?



## Article 15 Zones à bâtir

<sup>1</sup> Les zones à bâtir répondent **aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes.**

<sup>2</sup> **Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.**

La disponibilité des terrains est garantie sur le plan juridique.

<sup>5</sup> La Confédération et les cantons élaborent des directives techniques relatives au classement de terrains en zone à bâtir, notamment à **la manière de calculer la surface répondant aux besoins.**

➤ **Mesure A11 du plan directeur cantonal**

# Que dit le plan directeur cantonal (PDCn)?

## Mesure A11 Zone d'habitation et mixte

- Potentiels de croissance alloués à chaque type d'espace dans le canton
- Gressy et Sermuz: villages et quartiers hors centres ≠ Aggloy
- Base pour calculer le dimensionnement des zones à bâtir
- Impose le redimensionnement des zones à bâtir pour 169 communes d'ici juin 2022

Périmètre compact d'agglomération et de centre cantonal	Croissance totale maximale de 2015 à 2030	Croissance annuelle maximale depuis 2031
Lausanne-Morges	+75'810	+4'260
AggloY	+10'890	+550
Rivelac	+19'200	+1'120
Chablais Agglo	+5'170	+250
Grand Genève	+17'220	+720
Payerne	+4'060	+180
Autres espaces		Croissance annuelle maximale
Centres régionaux	1,7% de la population au 31.12.2015	
Centres locaux	1,5% de la population au 31.12.2015	
Localités à densifier	1,5% de la population au 31.12.2015	
Villages et quartiers hors centre	0,75% de la population au 31.12.2015	

# Surveillance des permis de construire



Mission assignée au SDT par le Conseil d'Etat en janvier 2016

## Objectif

- Eviter de nouvelles constructions dans les communes surdimensionnées sur des parcelles propices au redimensionnement

## Conséquence

- Création de zones réservées cantonales dans les communes qui ne prennent pas le devants

## Conseil aux communes

- Prendre les choses en main et réviser le plan d'affectation communal
  - Si nécessaire, créer une zone réservée communale le temps des travaux
- 



**2**

## Étapes et délais à respecter



# La révision des plans d'affectation

---

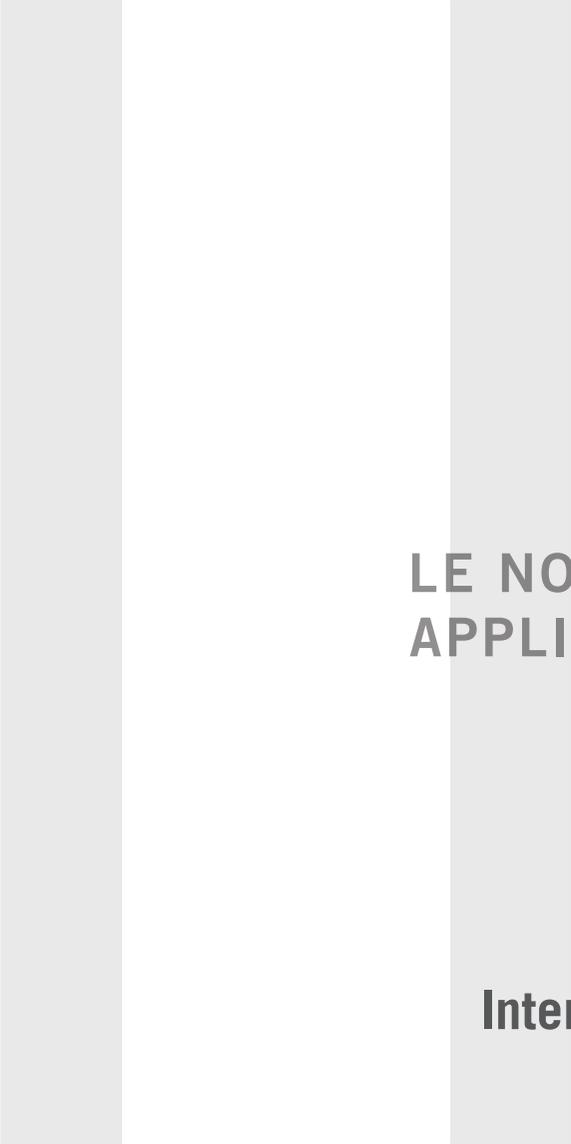
Les communes surdimensionnées doivent soumettre les PGA révisés à l'approbation du Canton d'ici le 20 juin 2022

## Procédure



# Vos questions



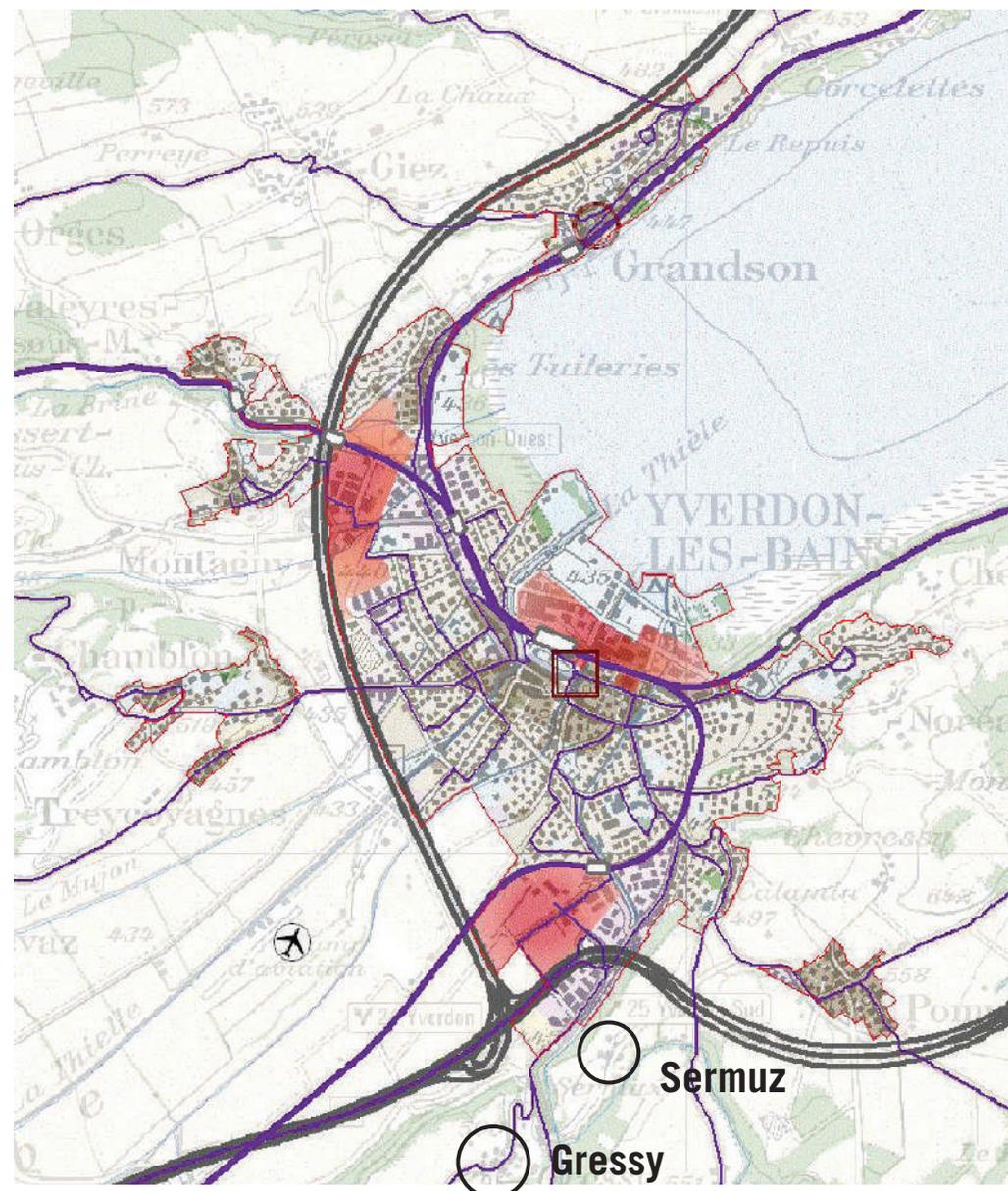


# LE NOUVEAU CADRE LÉGAL ET SON APPLICATION AUX TERRITOIRES DE GRESSY ET DE SERMUZ

**Intervention du Service de l'urbanisme**

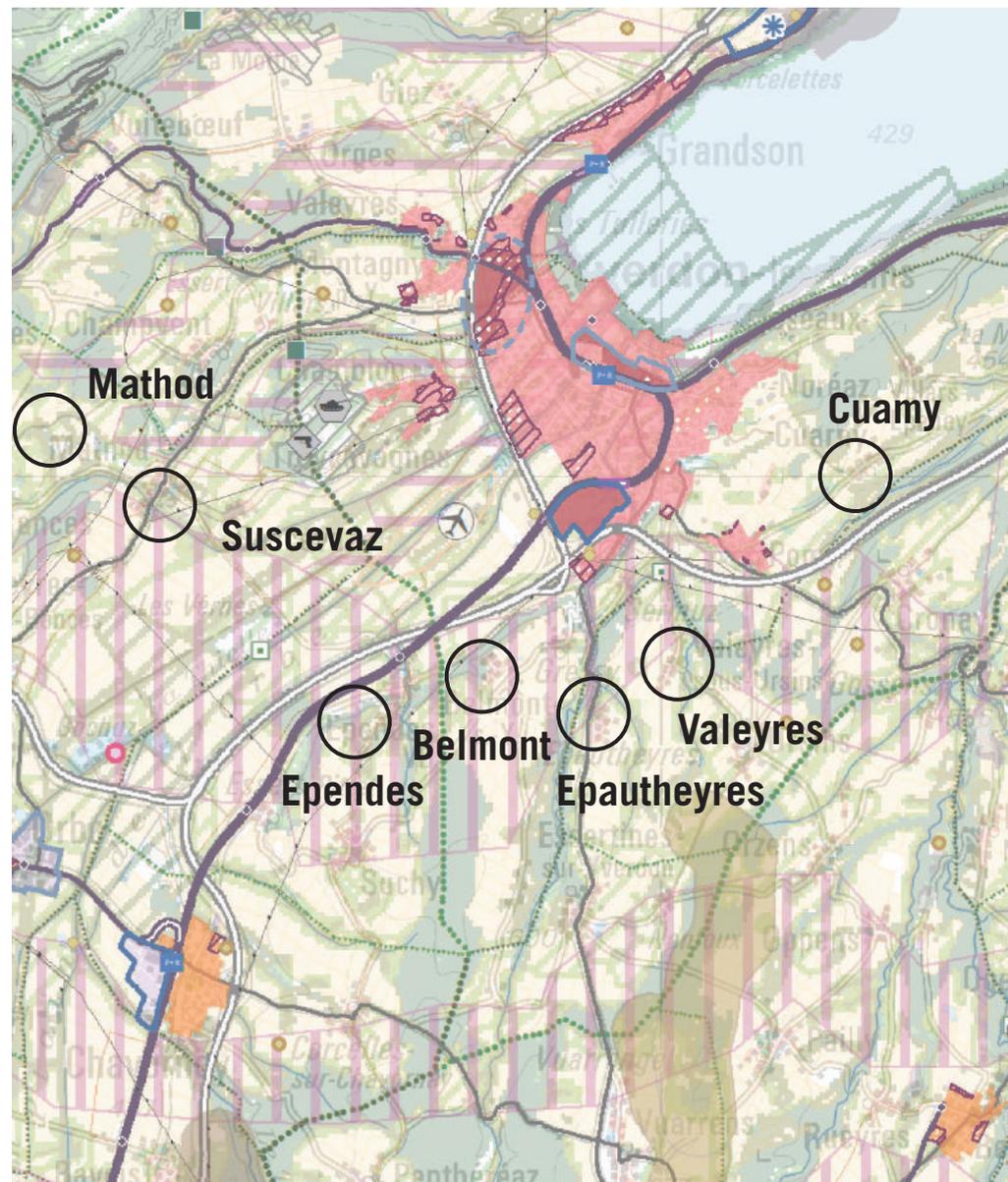
## LOCALISATION :

- > Les territoires de Gressy et de Sermuz sont situés **hors périmètre compact de l'agglomération** et ne constituent pas un **périmètre de centre**.
- > Ils sont donc considérés comme des « villages et quartiers hors centre », auxquels s'applique un **taux de croissance démographique annuelle fixe : 0,75%** de la population de 2015.
- > Ce statut n'a pas été modifié par la fusion de Gressy et de Sermuz avec la commune d'Yverdon-les-Bains



## UN PROBLÈME DE FUSION DES TERRITOIRES ?

- > A priori non, d'autres communes présentent même l'entier de leur territoire urbanisé **hors périmètre de centre ou hors périmètre compact de l'agglomération**.
- > Pour faire partie d'un périmètre de centre, il est nécessaire d'avoir une offre suffisante :
  - en matière de transports publics ;
  - en équipements et services ;
  - en liaisons de mobilité douce.



## NOMBRE D'HABITANTS SUPPLÉMENTAIRES A ACCUEILLIR JUSQU'A 2036 :

**Villages et quartiers hors centre** (Gressy et Sermuz)

<b>Croissance annuelle allouée</b>	<b>+ 0,75% hab. de 2015</b>
------------------------------------	-----------------------------

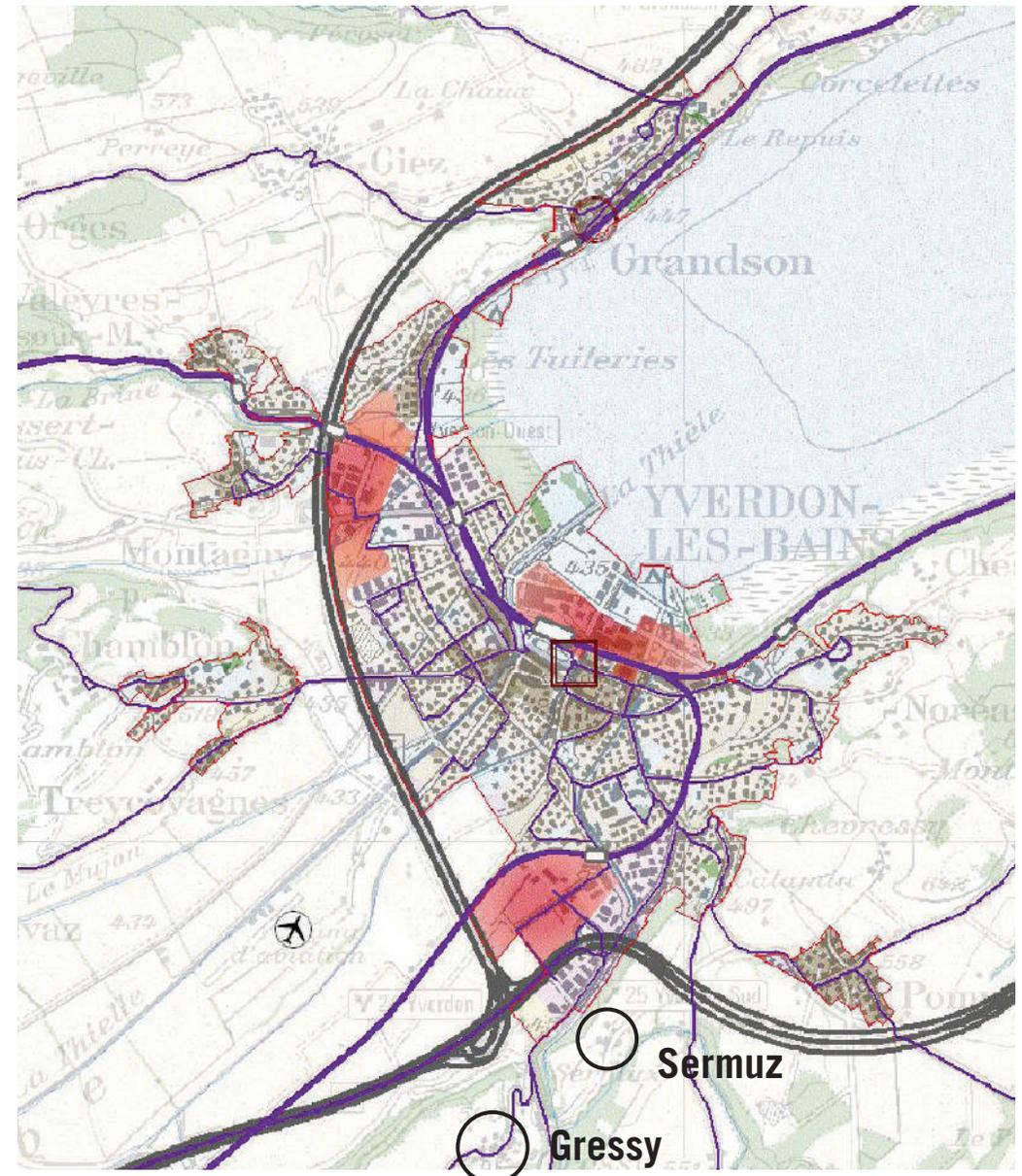


+ 1,52 hab.\* x 21 ans = **32 habitants supplémentaires**  
**croissance allouée aux villages entre 2015 et 2036**

\* Population des villages au 31 déc. 2015 = 203 habitants

Croissance annuelle autorisée :  
 $0,75\% \times 203 \text{ habitants} = 1,52 \text{ habitants}$

Nombre d'années à considérer :  
Année de référence pour la planification du PA communal : 2036  
Année de base pour le calcul (donnée cantonale) : 2015  
 $2036 - 2015 = 21 \text{ ans}$



Comment calculer la capacité d'accueil de nouveaux habitants dans les villages d'ici 2036 ?

# CAPACITÉ D'ACCUEIL DES VILLAGES

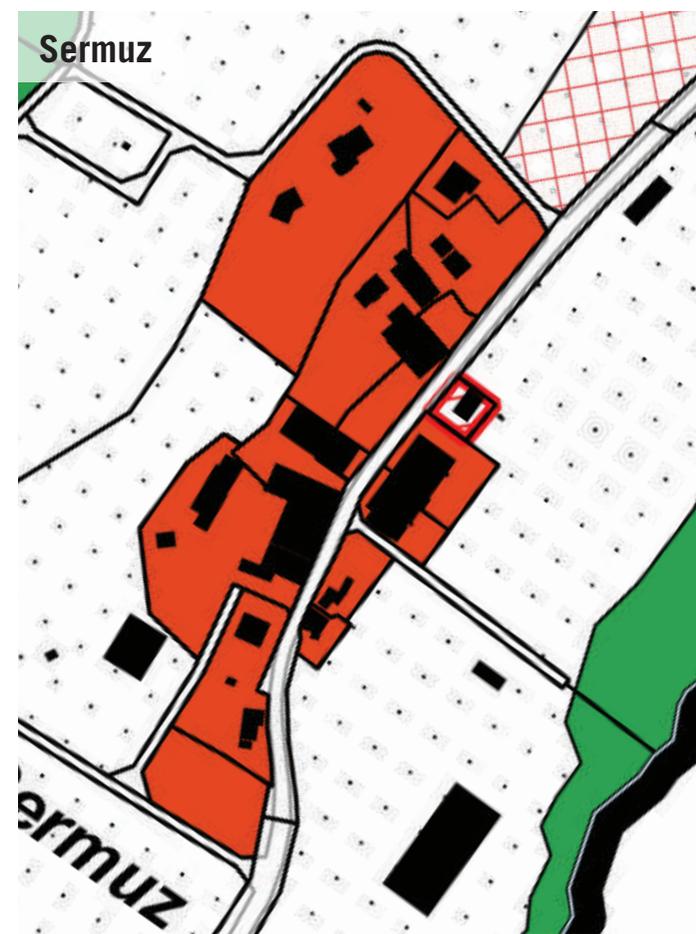
## Affectations et droits à bâtir en vigueur :

- > PGA de la commune de Gressy, 1996
- > Modification du plan d'affectation de Sermuz, 1997

## Zone du village (arts 6 et 10 bis) :

- > habitation et activités compatibles
- > coefficient d'utilisation du sol (CUS) pour l'habitation= 0,5

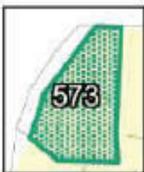
(résulte de la surface brute de plancher max. dédiée à l'habitation divisée par la surface constructible de la parcelle)



## CAPACITÉ D'ACCUEIL DES VILLAGES

Somme de tous droits à bâtir mobilisables à la date du projet (surfaces de plancher constructibles dédiées à l'habitation\*), selon 3 types de cas :

- > droits à bâtir des parcelles encore libres de toute construction, comptabilisés à 100% ;
- > droits à bâtir des parties de parcelles encore libres de toute construction, si supérieurs à 150m<sup>2</sup>, comptabilisés à 100% ;
- > droits à bâtir encore non utilisés des parcelles déjà construites, s'ils existent, comptabilisés à 33% (ex. encore des possibilités d'agrandissement du bâtiment actuel).

Type de réserve	 573 Terrains libres	 1'096 Terrains partiellement bâtis	 Terrains bâtis
Part mobilisée à 15 ans	100%	100%	33%

\*La surface brute de plancher déterminante par habitant est de 50m<sup>2</sup>.

# CAPACITÉ D'ACCUEIL DES VILLAGES

## Exemple 1 :

Capacité d'accueil d'une parcelle ou terrain libre de toute construction, avec une surface de 1000m<sup>2</sup> :

- > droits à bâtir de cette parcelle ou terrain =  $1000\text{m}^2 \times 0,5$  (CUS) =  $500\text{m}^2$  max. de surfaces d'habitation
- >  $500\text{m}^2 / 50 \text{ m}^2$  (surface déterminante par habitant)  $\times 100\%$  = 10 habitants supplémentaires

 Terrains libres	 Terrains partiellement bâtis
100%	100%

## Exemple 2 :

Capacité d'accueil d'une parcelle déjà bâtie, avec une surface de 1000m<sup>2</sup> :

- > droits à bâtir de cette parcelle ou terrain =  $1000\text{m}^2 \times 0,5$  (CUS) =  $500\text{m}^2$  max. de surfaces d'habitation
- > surface de plancher dédiée à l'habitation du bâtiment existant =  $300\text{m}^2$
- > solde des droits à bâtir mobilisables =  $500\text{m}^2 - 300\text{m}^2 = 200\text{m}^2$
- >  $200\text{m}^2 / 50 \text{ m}^2$  (surface déterminante par habitant)  $\times 33\%$  = 1.3 habitants supplémentaires

 Terrains bâtis
33%

## CAPACITÉ D'ACCUEIL DES VILLAGES

- > Aujourd'hui, après nettoyage de tous les espaces inconstructibles ou des réserves non pertinentes (ex. zones de verdure, aires d'accès, aires forestières, zones inconstructibles....)

**Accueil supplémentaire possible (total)**

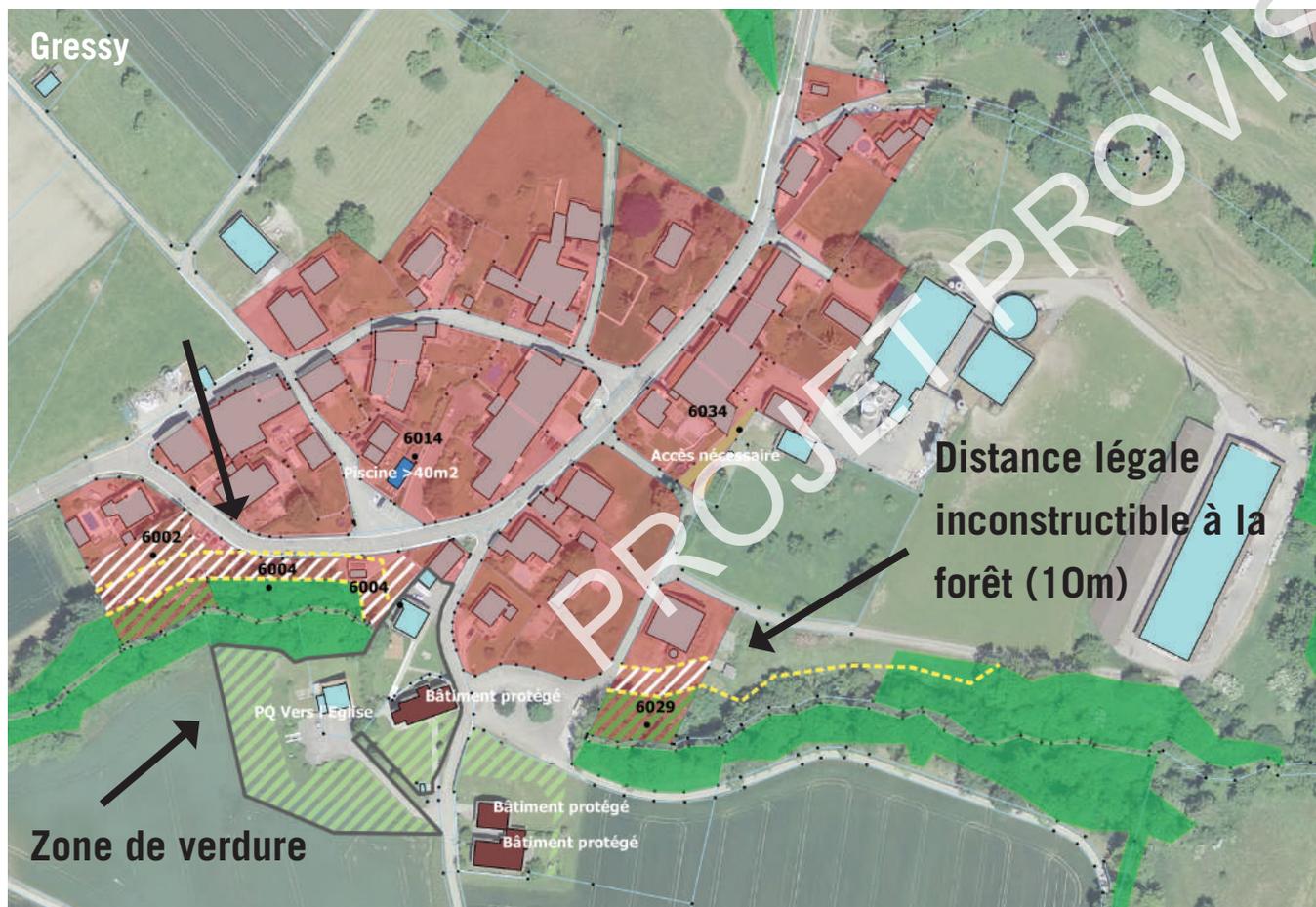
**98 hab.**

**Parcelles libres ou partiellement libres (100%)**

**82 hab.**

**Parcelles bâties, par densification (33%)**

**16 hab.**





## (DISTANCE INCONSTRUCTIBLE À LA FORÊT)

- > deux nouveaux plan de constatation forestière seront mis à l'enquête avec le plan d'affectation communal
- > ils ont été recensés par un géomètre breveté et validés par l'inspecteur forestier cantonal

N° 150667

CANTON DE VAUD

COMMUNE D'YVERDON-LES-BAINS

DELIMITATION DE L'AIRE FORESTIERE  
EN LIMITE DES ZONES CONSTRUCTIBLES

dans le cadre de la révision du PGA  
d'Yverdon-les-Bains

SITUATION 1:1000

**SUR CORNEAU**

Pour approbation:  
l'inspecteur forestier

Soumis à l'enquête publique  
du au

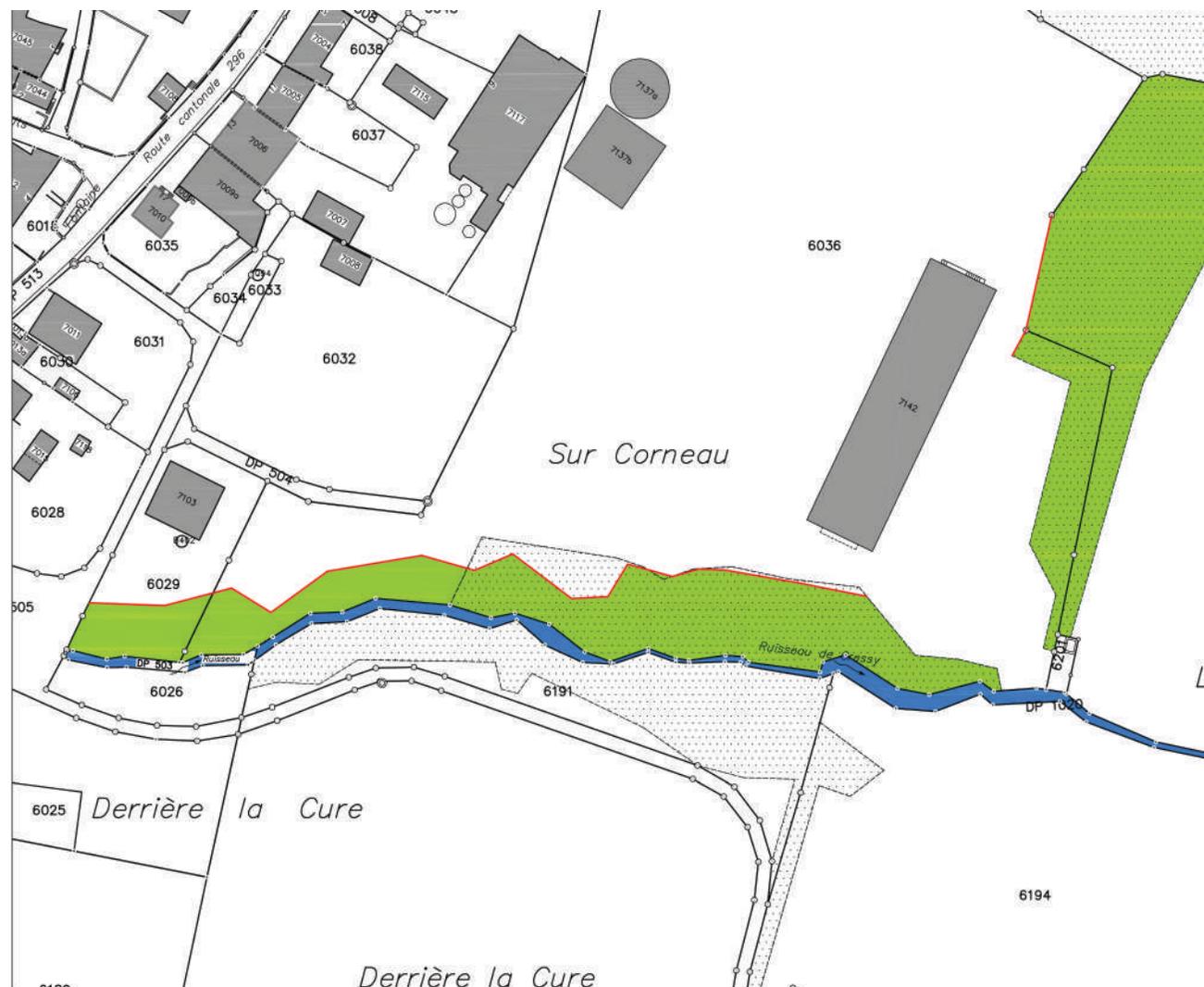
Au nom de la municipalité :  
le Syndic: la Secrétaire:

Ingénieurs EPFL/ISA  
géomètres  
géomètres arpenteurs  
géomètres arpenteurs

Yverdon-les-Bains, le 3 décembre 2015  
d'après le relevé du 13 octobre 2015

**Jacquier  
Pointet  
SA**

Rue des Pêcheurs 7 CP 195 1401 Yverdon-les-Bains  
Tél. 024 424 60 70 E-mail: info@japo.ch  
Fax 024 424 60 71 Internet: www.japo.ch



Pour la mise en conformité avec le cadre légal...

## REDIMENSIONNEMENT DES VILLAGES DE GRESSY ET DE SERMUZ

- > Adapter la capacité d'accueil des villages aux besoins à l'horizon 2036 et dézoner, le cas échéant, les zones à bâtir encore non construites équivalentes au nombre d'habitants excédentaires

**CAPACITÉ D'ACCUEIL ACTUELLE DES VILLAGES :**

**98** habitants

**CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ALLOUÉE :**

- **32** habitants supplémentaires

**CAPACITÉ D'ACCUEIL EXCÉDENTAIRE (à dézoner) :**

**= 66** habitants « de trop »



# LA MÉTHODE DE REDIMENSIONNEMENT

# COMMENT DÉZONER / REDIMENSIONNER ?

## SELON LA MESURE A11 DU PDCn :

0. Définir le « territoire urbanisé » des villages (périmètre rouge) ;

### *Territoire urbanisé (TU) :*

- > Ligne de délimitation du tissu urbain déjà largement bâti (ex. constructions, jardins, chemins d'accès - hors bâtiments agricoles), dessinée sur la base d'une orthophoto et selon des règles précises (ex. limites foncières, 10m de distance aux surfaces construites, distance entre constructions < 50m...).



## **REGLES DE DÉFINITION DU TERRITOIRE URBANISE :**

### **Directives cantonales précises :**

- > périmètre défini sur la base d'une photo aérienne ;
- > rapproché au plus près des constructions et des abords aménagés en se calant sur des éléments physiques (ex. route, murs, pente, limites forestières, éléments construits...) ;
- > calé sur le foncier, lors que ces éléments physiques sont proches des limites de la parcelle et ceci ne cause pas d'incohérences territoriales ;
- > tenant compte de l'usage actuel du sol (ex. prise en compte des jardins aménagés comme tel).

### **En périphérie, sont à exclure :**

- > les bâtiments situés à plus de 50m du noyau bâti principal du territoire urbanisé ;
- > les bâtiments agricoles, même si proches du noyau bâti principal du territoire urbanisé ;
- > les terrains inaptes à la construction.

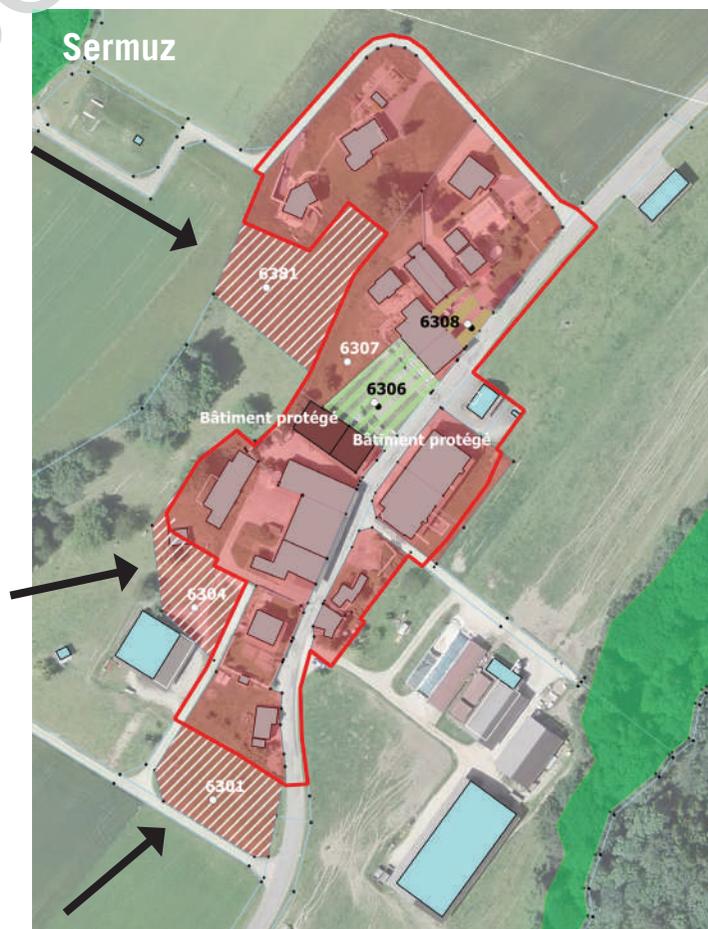
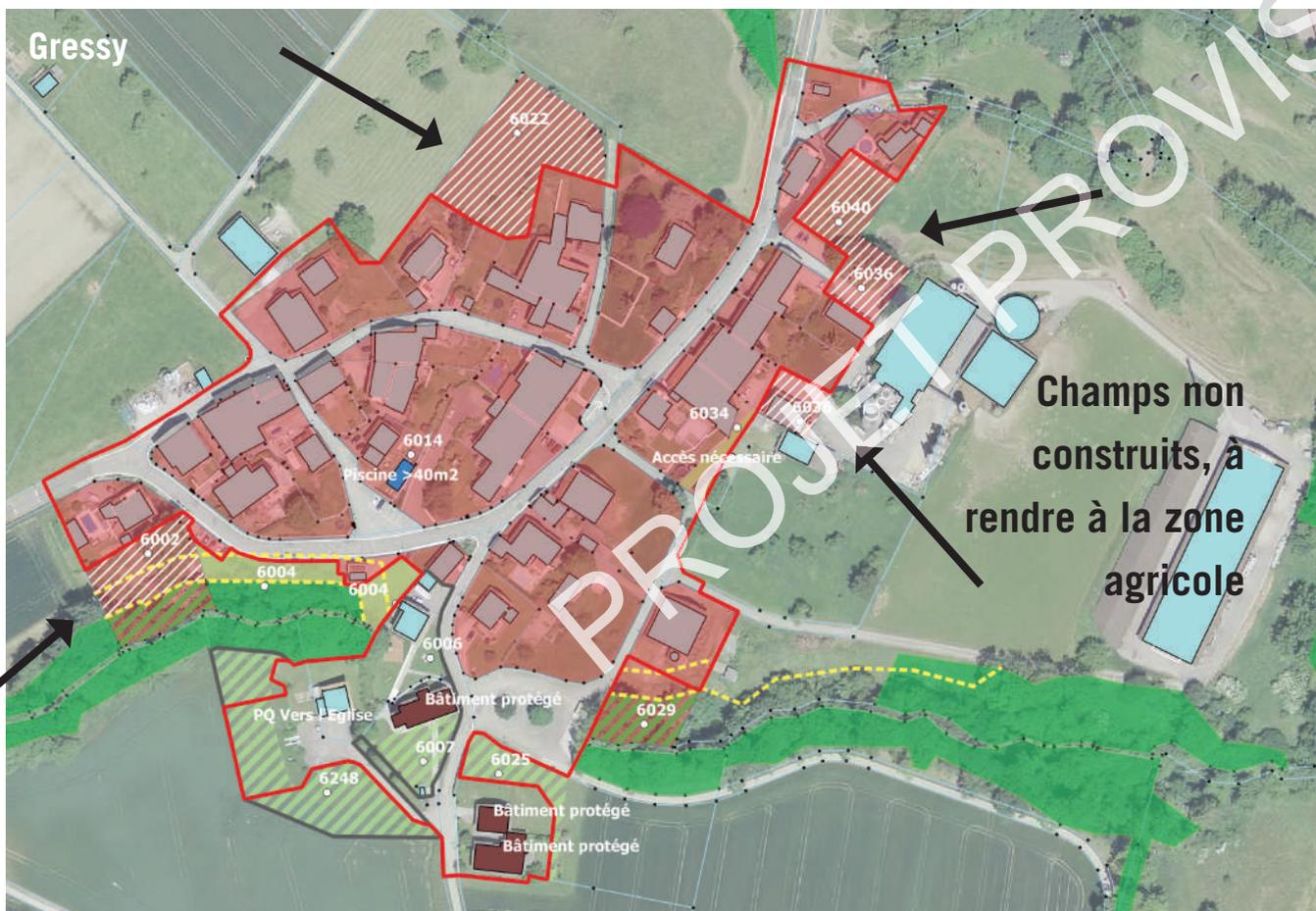
Les actions à mener pour réduire le potentiel d'accueil excédentaire sont différentes si l'on se trouve à l'intérieur ou hors du territoire urbanisé...

## SELON LA MESURE A11 DU PDCn :

1. Réaffecter les terrains excédant les besoins hors du territoire urbanisé (périmètre rouge), à la zone agricole ou protégée ;

## A l'extérieur du Territoire urbanisé (TU) :

- > La marge de manoeuvre est très faible, en raison des règles précises que sont données pour sa délimitation.
- > Les premières réaffectations doivent avoir lieu en dehors de ce territoire.



# RÉSULTATS DU PROJET DE REDIMENSIONNEMENT PROPOSÉ PAR URB

**CAPACITÉ D'ACCUEIL EXCÉDENTAIRE (à dézoner) :**

**66 habitants « de trop »**

**SELON LA MESURE A11 DU PDCn :**

1. Réaffectation des terrains excédant les besoins hors du territoire urbanisé ;
2. Réaffectation des terrains excédant les besoins dans le territoire urbanisé, jusqu'à que la capacité d'accueil soit conforme.

**66 habitants**

étape pas nécessaire

**0 habitants « de trop »**

le territoire est bien dimensionné



# MARGES DE MANOEUVRE ET SUITE DE LA DÉMARCHE

## AFFINAGE DU PROJET DE REDIMENSIONNEMENT

### Dialogue ouvert avec les habitants et propriétaires :

- > **Tout propriétaire souhaitant s'exprimer** sur la démarche, sur un projet en cours, une crainte ou une proposition, **est invité à le faire auprès du Service d'urbanisme (rencontres possibles) ou de la Municipalité, dans un délai de 3 mois.**
- > **Le service fera un bilan des souhaits exprimés** et évaluera dans quelle mesure ils sont recevables et peuvent apporter des modifications éventuelles au projet de redimensionnement.

Les marges de manoeuvre sont toutefois limitées, en raison de la méthode de dimensionnement préconisée par les directives cantonales.

- > **La Municipalité statuera ensuite sur le projet final.**

# MISE EN OEUVRE DU PROJET DE REDIMENSIONNEMENT

## Mesure temporaire

### Zone réservée en attendant la modification de l'affectation des villages

les propriétaires sont interdits de déposer tout projet de construction dans les villages avant l'approbation des nouvelles affectations

## Mesure définitive

### Modification partielle du PA communal pour les villages

la mise à l'enquête, les séances d'information et le traitement des oppositions sont spécifiques aux villages

ou

### Redimensionnement dans le cadre du projet de révision du PA communal complet

la mise à l'enquête, les séances d'information et le traitement des oppositions simultanées

## But final

### Mise en conformité de l'affectation des villages

au plus tard, le 20 juin 2022



la Municipalité n'a pas encore statué

## INDEMNISATION DES PROPRIÉTAIRES SOUMIS À UNE EXPROPRIATION MATÉRIELLE

La Loi cantonale sur l'aménagement du territoire permet à **un propriétaire ayant subi un perte de valeur d'un terrain équivalant à une expropriation matérielle de prétendre à une indemnisation**. Les cas où une mesure d'affectation peut valoir expropriation matérielle sont notamment :

- > atteinte grave à l'usage actuel ou futur prévisible de son bien-fonds, sur base de circonstances concrètes (probabilité réelle de réalisation d'un projet sur la parcelle vs. une longue thésaurisation du terrain sans qu'il n'ait pas été construit) ;
- > sacrifice particulier (cas spécifique, inégale) et durable (définitif ou sur une durée minimale de 10 ans).

Attention : La suppression des droits à bâtir n'ouvre pas automatiquement le droit à une indemnisation, même dans les deux cas précédemment mentionnés. **Dans les cas où le plan était surdimensionné depuis son origine, il n'y a pas généralement pas d'indemnité\***. Une étude au cas par cas est nécessaire. Le cas échéant, l'indemnité est à la charge de l'autorité cantonale.

**Actuellement, les demandes sont à adresser au Tribunal d'expropriation du lieu de situation de l'immeuble à partir de l'entrée en force du nouveau plan d'affectation, et ceci pendant un délai d'un an.** Le parlement est toutefois saisi d'une demande de modifier cette procédure pour en faire une procédure administrative (demande au SDT). Un changement prochain est donc possible.

\*Informations transmises par le Service du développement territorial.



## DISCUSSION OUVERTE

