

Ormont-Dessus

Révision du plan d'affectation communal, périmètre hors centre

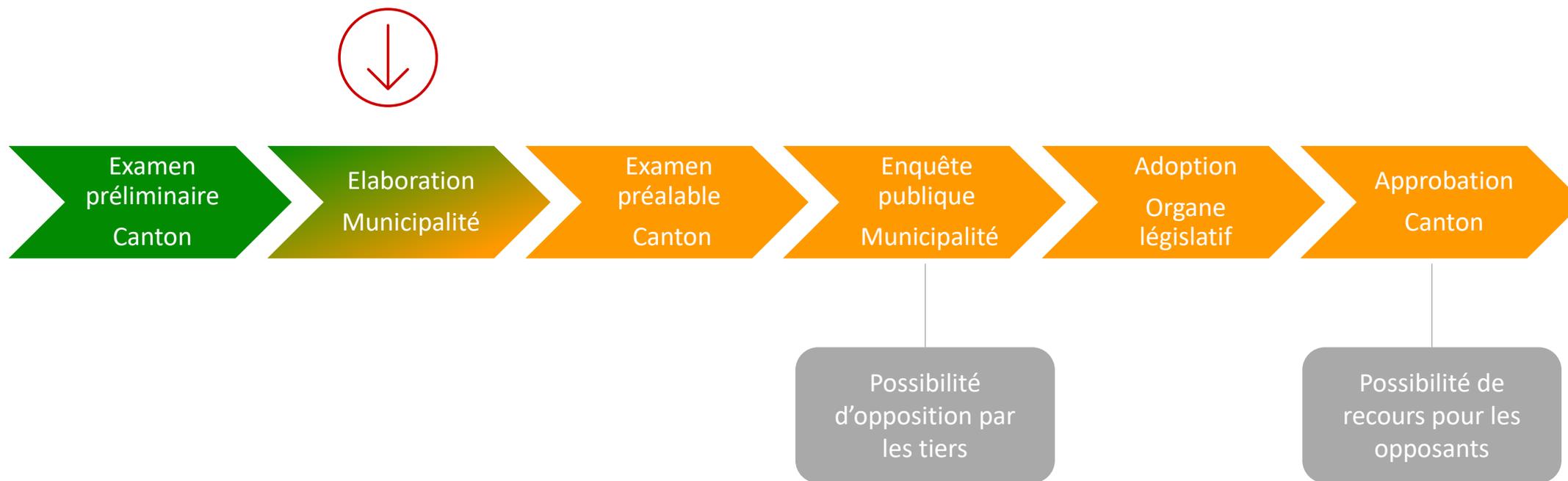
Yves Noirjean, directeur de l'aménagement (DGTL)
Ormont-Dessus, le 5 décembre 2023



1

Procédure

Procédure de révision des plans d'affectation



Informations complémentaires:

www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/amenagement-du-territoire/plan-d-affectation-communal



The background features a map with a teal overlay. A horizontal dashed line with a green-to-white gradient is positioned across the middle. On the left, an orange square contains the number '2'.

2

Le cadre légal



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

Article 1 Buts

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

² 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

³ 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

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

² **Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.**

⁵ 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
- Base pour calculer le dimensionnement des zones à bâtir
- Impose le redimensionnement des zones à bâtir pour 169 communes

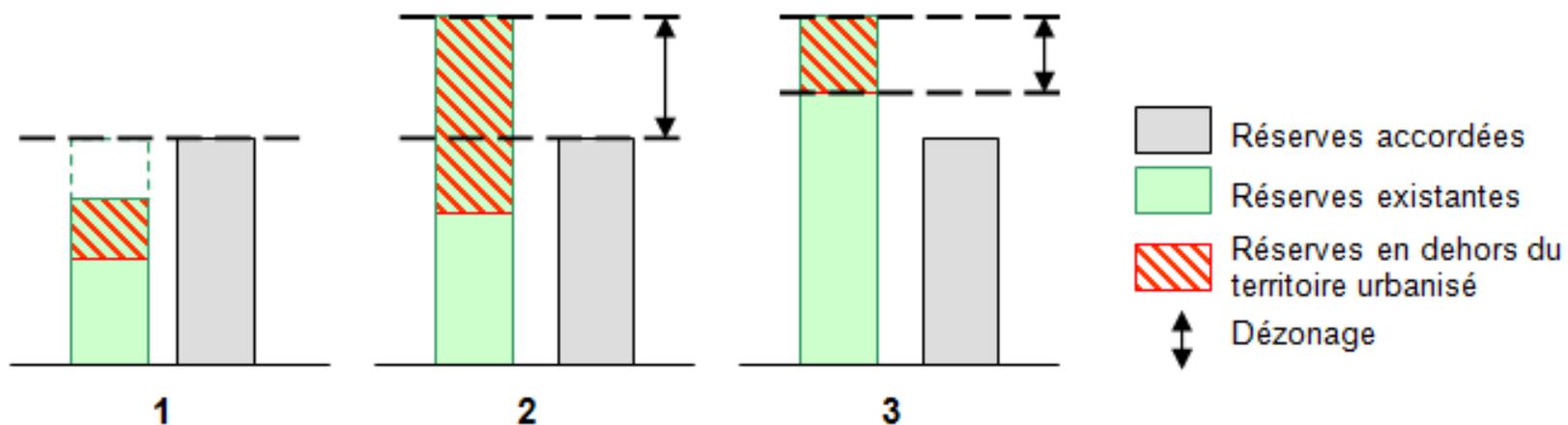
Ormont-Dessus

Village, quartiers hors centre

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	

Comparaison capacité d'accueil et potentiel de croissance alloué

1. Commune sous-dimensionnée
2. Commune surdimensionnée qui parvient à atteindre un dimensionnement conforme
3. Commune surdimensionnée qui ne parvient pas à atteindre un dimensionnement conforme malgré les efforts de redimensionnement en respectant les principes de redimensionnement (incompressible)



Les principes du redimensionnement de la zone à bâtir et du développement vers l'intérieur

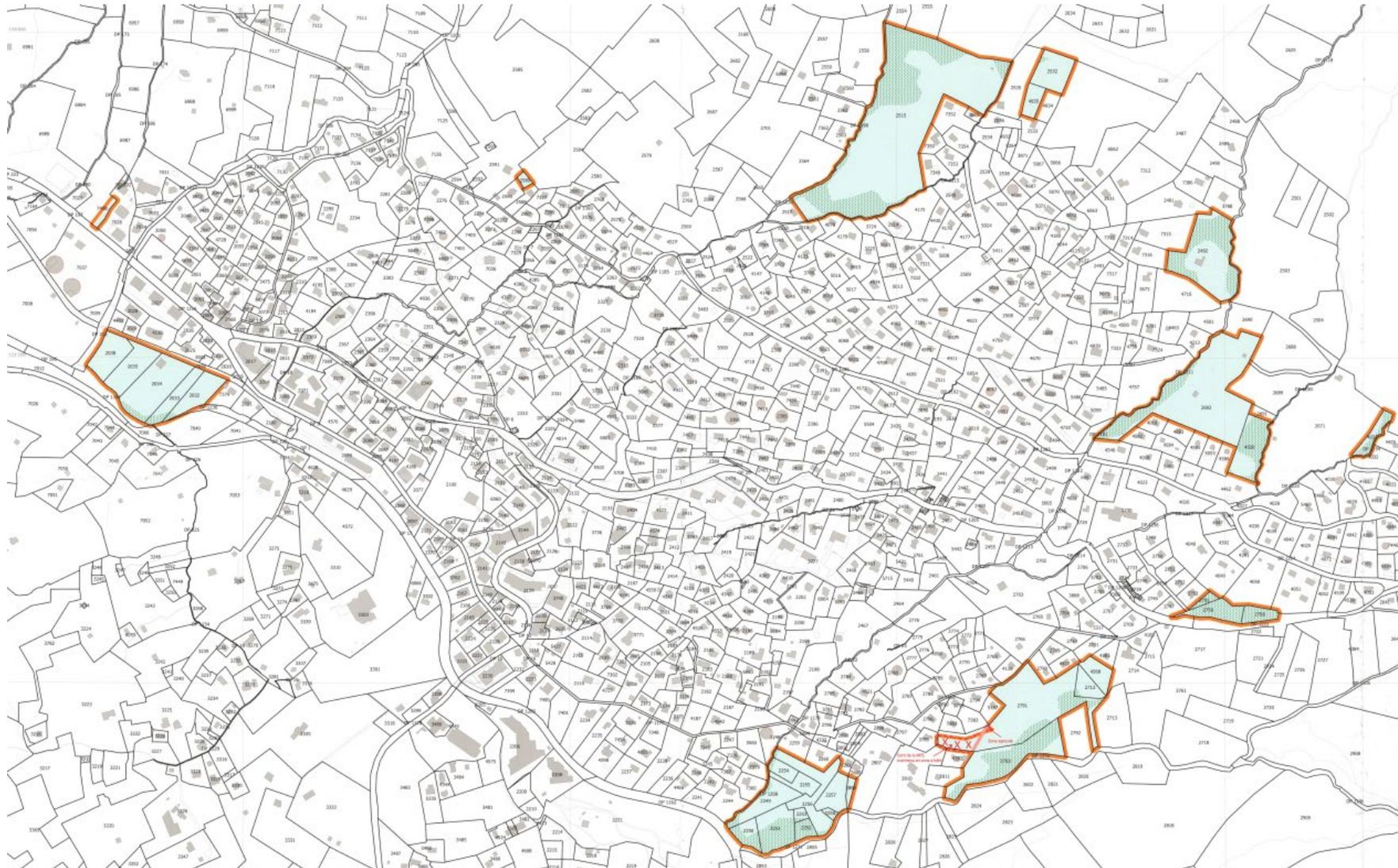
Réaffecter les terrains excédant les besoins ou peu adéquats au développement

- Dézoner les franges de la zone à bâtir
- Traiter les petites zones à bâtir (dézoner espaces non-bâtis, voire bâtis)
- Affecter en zone agricole ou de verdure les espaces vides (2500 m² et plus)
- Mener une réflexion qualitative sur le tissu bâti
- Assurer la disponibilité des terrains libres de construction

Densifier le territoire urbanisé

Mettre en valeur les réserves et les friches

Premiers dézonages en 2018 – bonus LAT



La disponibilité des terrains



Principe (article 15 LAT)

- Un terrain classé ou confirmé en zone à bâtir doit être disponible = construit dans un horizon temporel défini
- La commune assure cette disponibilité des terrains

Les moyens (art.52 LATC)

- 1) Nouvelle mise en zone conditionnée à un projet particulier
 - 3 + 2 ans pour le permis (sinon: retour à la zone agricole)
 - 2) Obligation de bâtir
 - Délai **7** à **12** ans inscrit dans le règlement (sinon déclassement ou taxe d'incitation)
 - 3) Contrat d'aménagement avec le propriétaire
 - Prévoit un délai pour bâtir...et la sanction
- 

Indemnisation pour expropriation matérielle (Art.71-73 LATC)



Un propriétaire ayant subi une perte de valeur d'un terrain équivalant à une expropriation matérielle peut prétendre à une indemnisation à la charge du Canton, dans les cas suivants:

- Une atteinte grave à l'usage actuel ou futur prévisible de son bien-fonds, sur la base de circonstances concrètes
- Un sacrifice particulier et durable

La suppression des droits à bâtir n'ouvre pas automatiquement le droit à une indemnisation. Dans les cas où le plan était surdimensionné depuis son origine, il n'y a généralement pas d'indemnité. Une étude au cas par cas est donc nécessaire.

Procédure

Demande à adresser à la DGTL, à partir de l'entrée en force du nouveau plan d'affectation, et ceci pendant un délai d'un an.

Informations complémentaires

[Comment obtenir une indemnisation en cas de déclassement d'un terrain](#)



Surveillance des permis de construire



Mission assignée à la DGTL 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 qui bloquent la constructibilité des parcelles concernées
 - Les communes peuvent également créer des zones réservées pendant les travaux de révision des plans d'affectation
- 

Vos questions

