



Commune de
Juriens

BR+

INGÉNIEURS GÉOMÈTRES BREVETÉS

BR PLUS INGENIEURS SA

Rue de la Plaine 68
1401 Yverdon-les-Bains

Grand Rue 9
1337 Vallorbe
www.br-plus.ch



Révision du plan d'affectation
communal (PACom)
Information à la population

Juriens, le 30 mai 2023

Dossier n° 4132-VAL



① Cadre fédéral et cantonal

Yves Noirjean – Directeur de l'aménagement – DGTL-DAM

② Redimensionnement de la zone à bâtir

③ Présentation du PACom

④ Autres enjeux en lien avec le PACom

⑤ Procédures simultanées

⑥ Suite de la procédure

David Varidel – ingénieur géomètre breveté / SIA

Joël Vuilliomenet – géographe urbaniste UNIL

BR PLUS INGENIEURS SA

Juriens

Révision du plan d'affectation communal

Yves Noirjean, directeur de l'aménagement (DGTL)
Juriens, le 30 mai 2023



Quelques précisions en amont

- La DGTL a procédé à l'examen préalable du projet et transmis ses demandes de correction
- La DGTL interviendra également au moment de l'approbation du projet par le Département
- Ce soir: présentation du cadre légal et de la procédure



The background features a map with a teal overlay. A horizontal dashed line with a green-to-white gradient is positioned across the middle. A solid orange square is located on the left side of the slide.

1

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
- Juriens = village
- Base pour calculer le dimensionnement des zones à bâtir
- Impose le redimensionnement des zones à bâtir pour 169 communes pour 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	



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, en priorité les terrains ayant la qualité SDA
- 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

La disponibilité des terrains

Article 15 LAT Zones à bâtir

⁴ De nouveaux terrains peuvent être classés en zone à bâtir si les conditions suivantes sont réunies:

- d. leur disponibilité est garantie sur le plan juridique;

Article 52 LATC Disponibilité des terrains

¹ La commune assure la disponibilité des terrains affectés en zone à bâtir. Elle détermine les mesures.

Les moyens

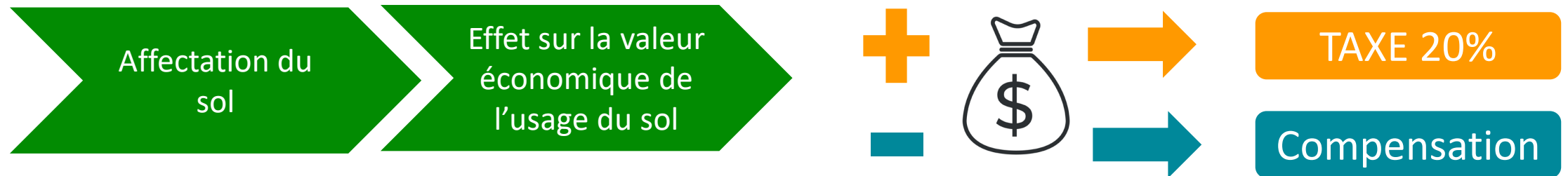
- 1) Réduction de la zone à bâtir (A11)
- 2) Nouvelle zone conditionnelle liée
 - 3 + 2 ans pour le permis
 - Sinon: retour à la zone agricole
- 3) Obligation de bâtir
 - Intérêt public
 - Délai **7** à **12** ans (règlement)
 - Sanction: déclassement ou taxe d'incitation
- 4) Contrat d'aménagement
 - Lie commune/propriétaire
 - Prévoit un délai pour bâtir...
 - ...et la sanction



Taxe sur la plus-value

Article 5 LAT Compensation et indemnisation

¹ Le droit cantonal établit un régime de compensation permettant de tenir compte équitablement des avantages et des inconvénients majeurs qui résultent de mesures d'aménagement



- ✓ Affectation d'un bien-fonds à la zone à bâtir ou à la zone spéciale 15/18 LAT
- ✓ Changement d'affectation d'une zone à bâtir à l'intérieur de la zone à bâtir
- ✓ Augmentation des indices d'utilisation du sol (IUS -arrêt Munchenstein)
- ✓ Cas des zones d'utilisation différée (ZUD)

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

The background features a map with a teal overlay. A horizontal dashed line with a green-to-white gradient runs across the middle. A solid orange square is positioned to the left of the main text.

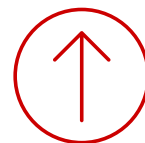
2

Etapes et délais à respecter

La révision des plans d'affectation

Les communes surdimensionnées devaient soumettre les plans d'affectation révisés à l'approbation du Canton pour le 20 juin 2022

Procédure

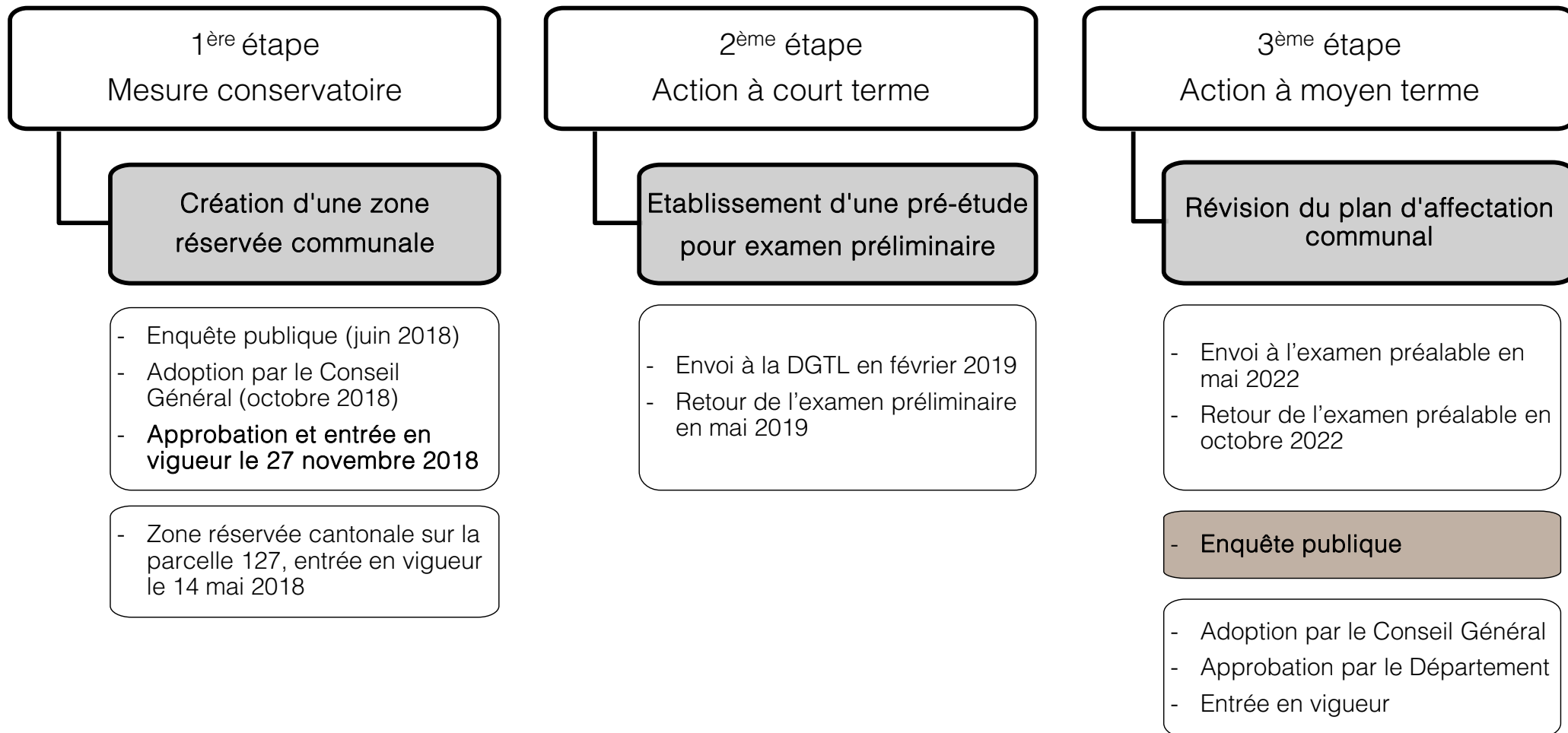


Vos questions





Historique du projet





Historique du projet





Evaluation du dimensionnement actuel de la zone à bâtir

- A. Définition des besoins (exprimé en nombre d'habitants)
- B. Définition de la capacité d'accueil (exprimé en nombre d'habitants)

Si $A > B$: Zone à bâtir sous-dimensionnée – possibilité d'extension / densification

Si $A < B$: Zone à bâtir surdimensionnée – nécessité de dézoner, rendre inconstructible

Si $A = B$: Zone à bâtir correctement dimensionnée

<i>Population maximale 2036 selon PDCn</i>	350
A - Besoin en nouveaux habitants (2020-2036)	14
B - Capacité de réserves (2020)	259
Surdimensionnement	245

Sur la base d'une surface de plancher déterminante de 50 m² par habitant, selon le Plan directeur cantonal



Principes de dimensionnement

- Principe 1: Dézoner les franges de la zone à bâtir en zone agricole
- Principe 2: Redimensionner les espaces non bâtis dans les petites entités urbanisées situées hors du territoire urbanisé ou d'un territoire largement bâti
- Principe 3: Affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2500 m² situés à l'intérieur du territoire urbanisé
- Principe 4: Mener une réflexion qualitative sur le tissu bâti
- Principe 5: Assurer la disponibilité des terrains libres de constructions. Le cas échéant, affecter les parcelles concernées en conformité avec leur usage futur.

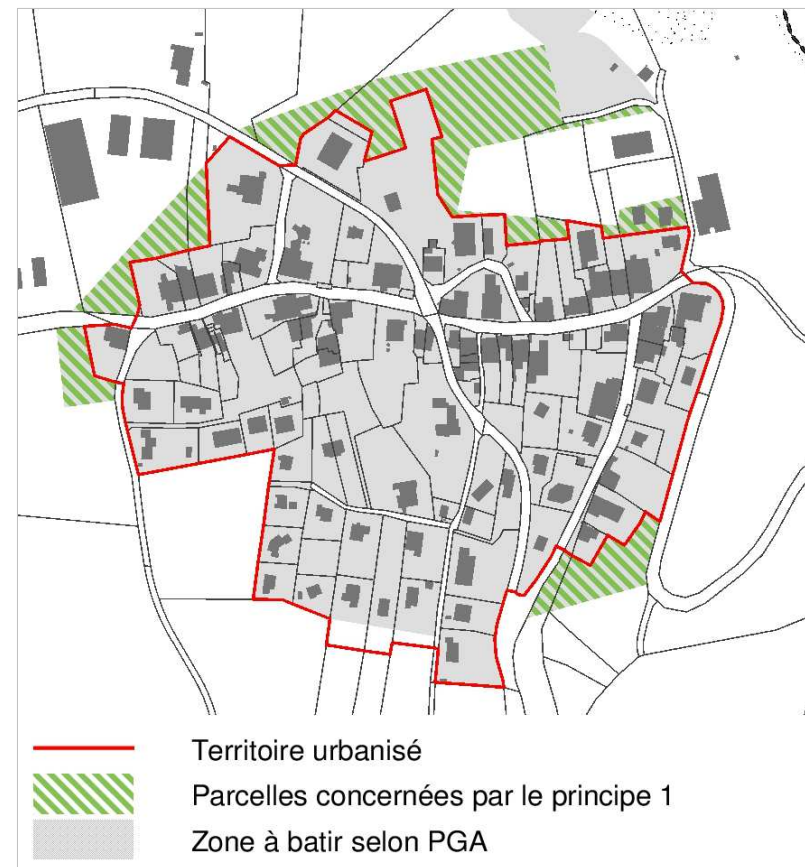
Si après application de ces principes, le dimensionnement de la zone à bâtir n'est pas équilibré, un surdimensionnement incompressible peut être accepté par le Canton.



Principes de dimensionnement

Principe 1: Dézoner les franges de la zone à bâtir en zone agricole

En bordure de zone agricole, un territoire urbanisé a été délimité selon des critères définis par le canton. Les terrains actuellement situés en zone à bâtir, et situés hors du territoire urbanisé doivent être dézonnés.

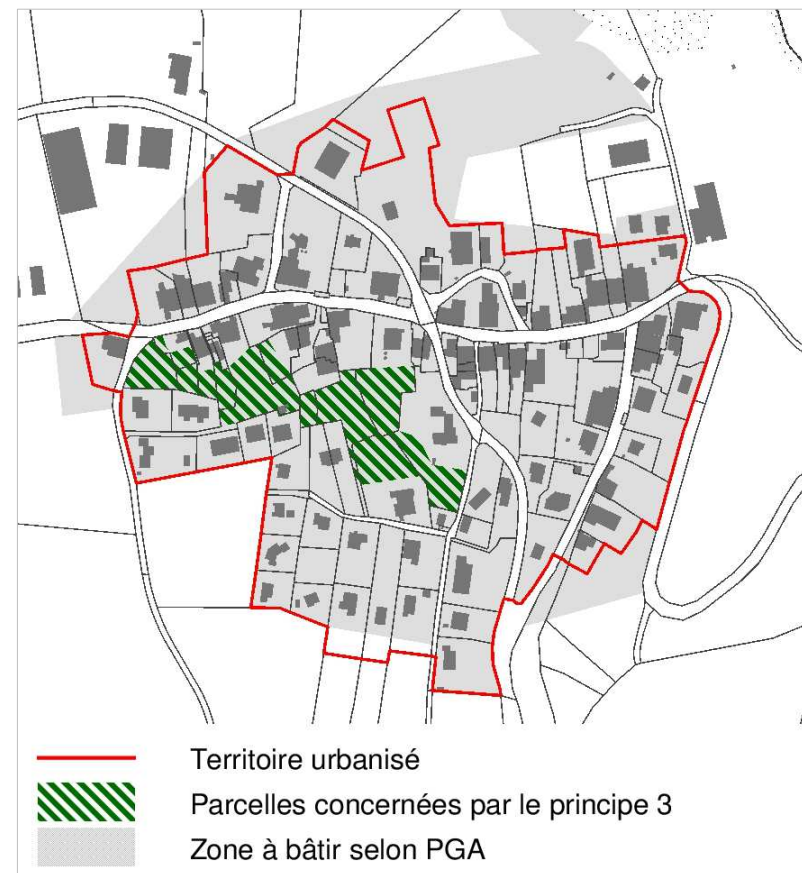




Principes de dimensionnement

Principe 3: Affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2500 m² situés à l'intérieur du territoire urbanisé

Concerne les espaces libres d'environ 1 hectare, comprenant des jardins et vergers, au centre du village. Une zone de verdure s'applique

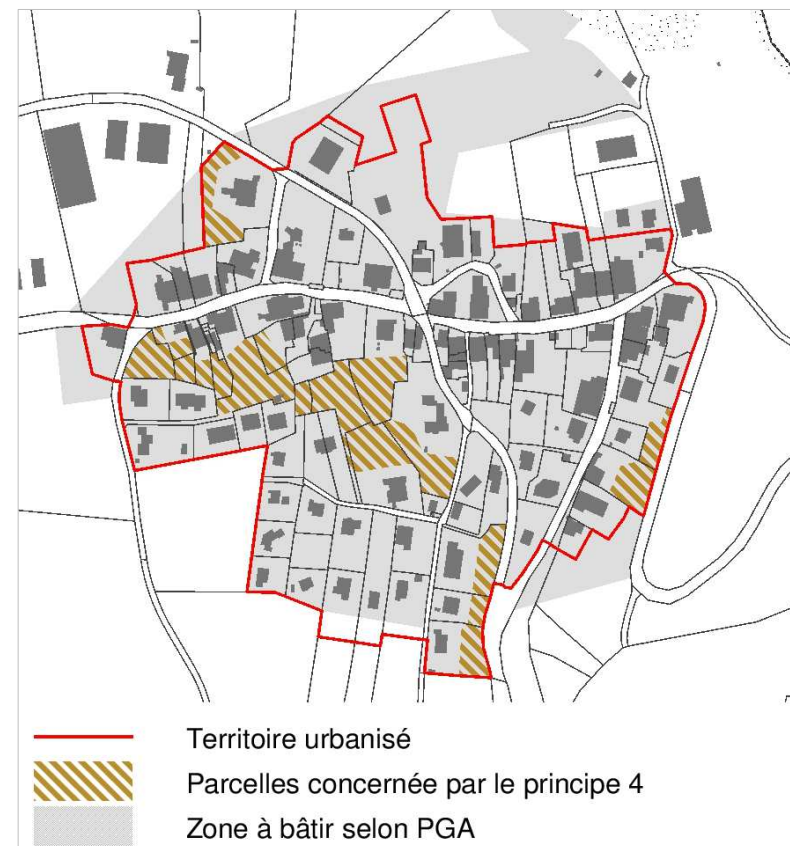




Principes de dimensionnement

Principe 4: Mener une réflexion qualitative sur le tissu bâti

Objectif de protéger des «espaces de respiration» et des dégagements, permettant de conserver l'aspect historique du village. Concerne l'espace libre d'env. 1 hectare (selon principe 3), ainsi que certains secteurs libres en bordure de zone agricole (certains étant en pente)



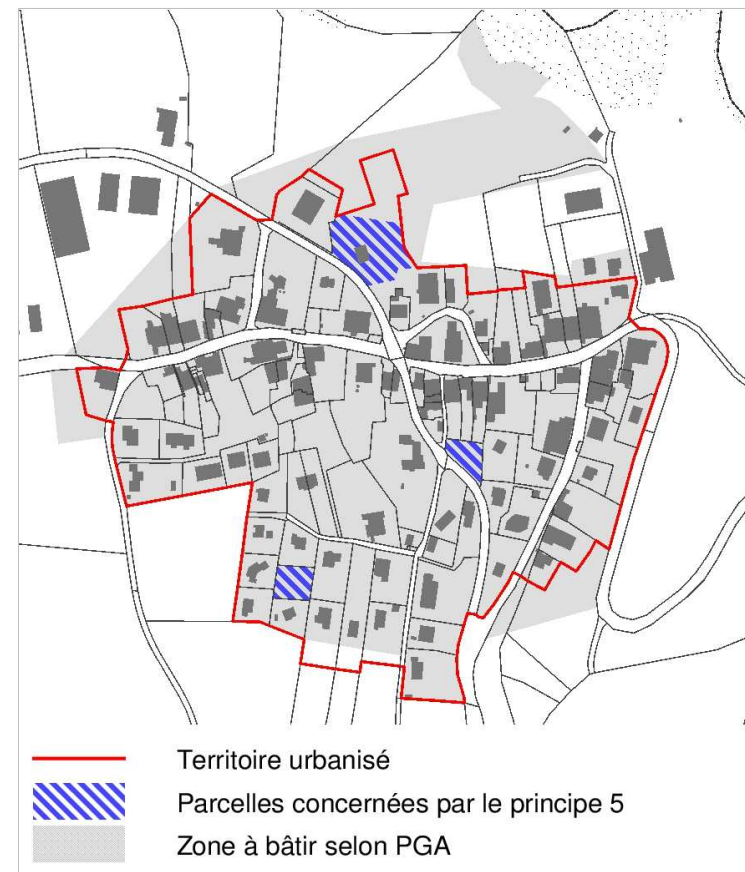


Principes de dimensionnement

Principe 5: Assurer la disponibilité des terrains libres de constructions. Le cas échéant, affecter les parcelles concernées en conformité avec leur usage futur.

Traitement des parcelles libres:

- Soit changement d'affectation (par exemple utilité publique)
- Soit maintien en zone d'habitation, mais conditionné par une mesure assurant la disponibilité des terrains
- Soit passage en zone de verdure si la constructibilité est restreinte





Bilan du dimensionnement après planification

Après mise en application des principes de dimensionnement:

	Avant planification	Après planification
<i>Population maximale 2036</i>		350
Besoin en nouveaux habitants (2020-2036)	14	14
Capacité de réserves (2020)	259	52
Surdimensionnement	245	38

Sur la base d'une surface de plancher déterminante de 50 m² par habitant, selon le Plan directeur cantonal

Bien que le bilan soit encore surdimensionné, le plan est conforme aux directives cantonales et fédérales, car l'ensemble des principes a été appliqué.

Le surdimensionnement incompressible est accepté par le Canton.



Les types de zones

PGA		PACom	
Zone du village	→	Zone centrale 15 LAT – A	} 15 LAT Zone à bâtir
	NOUVEAU →	Zone centrale 15 LAT – B	
Zone de villas	→	Zone de d’habitation de très faible densité 15 LAT	
	NOUVEAU	Zone de verdure 15 LAT	
	NOUVEAU	Zone de desserte 15 LAT	
Zone agricole	→	Zone agricole 16 LAT	} 16 LAT Zone agricole
Zone intermédiaire	SUPPRIMÉ		
Aire forestière	→	Aire forestière 18 LAT	} 18 LAT Autres zones
	NOUVEAU	Aire forestière sylvo-pastorale 18 LAT	
	NOUVEAU	Aire de desserte 18 LAT	
		Zone pour petites entités urbanisées (hameau le Cosson)	Proposé, refusé par la DGTL
		<i>Secteur de protection du site bâti 17 LAT</i>	} Contenu superposé
		<i>Secteur de restrictions lié aux dangers naturels</i>	
		<i>Secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT - A</i>	
		<i>Secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT - B</i>	



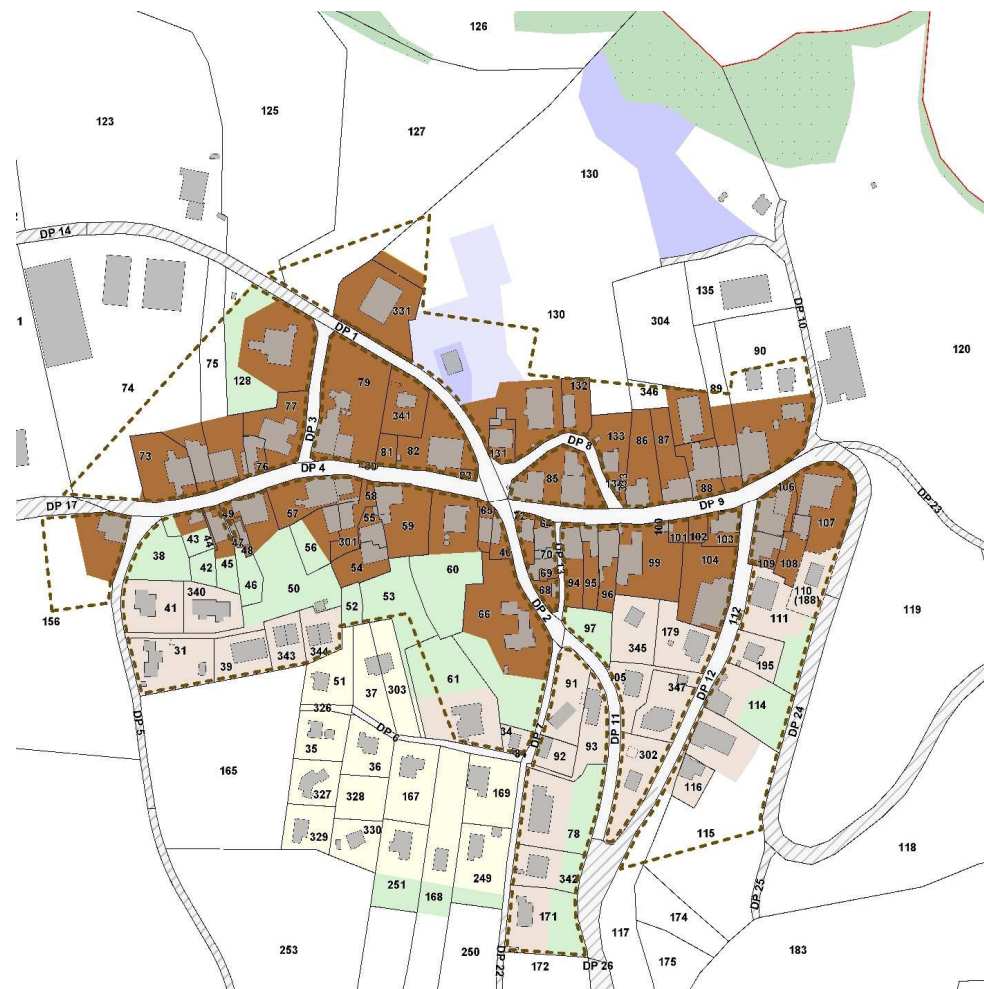
Zone centrale 15 LAT - A

Caractéristiques

- Centre de localité
- Généralement bâtiments anciens et protégés
- Tissu bâti compact

Objectifs

- Préservation du site et densification de qualité
- Assurer l'exploitabilité des volumes existants
- IUS 0.50





Zone centrale 15 LAT - B

Caractéristiques

- Extension de la localité
- Bâtiments plus récents, généralement habitation collective
- Tissu bâti moins compact

Objectifs

- Maintien des dispositions actuelles
- Assurer l'exploitabilité des volumes existants
- IUS 0.50





Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT

Caractéristiques

- Généralement maisons individuelles
- Issu d'une urbanisation récente
- En retrait du centre historique

Objectifs

- Maintien des dispositions actuelles
- IUS: 0.30

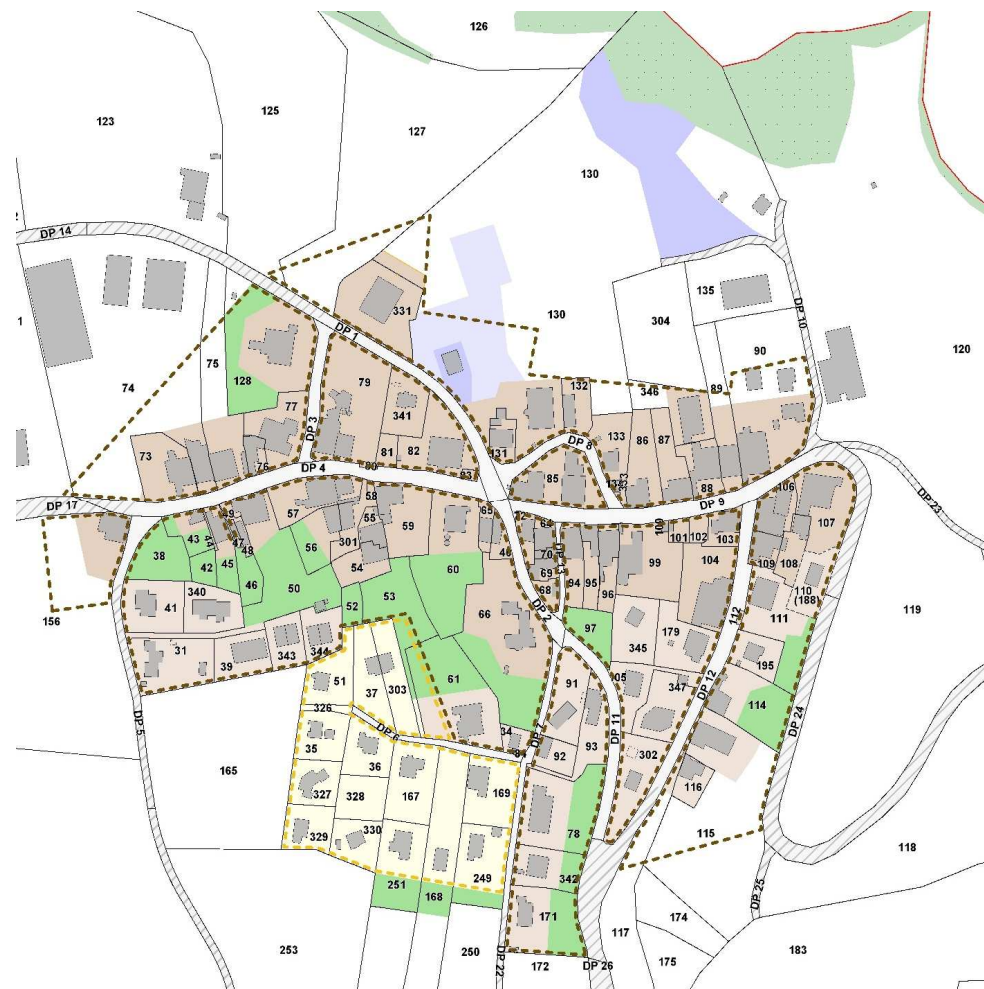




Zone de verdure 15 LAT

Caractéristiques

- Issu de l'analyse des principes 3, 4 et 5 de la méthode de dimensionnement de la zone à bâtir
- Fait partie de la zone à bâtir, mais demeure inconstructible, excepté les dépendances et aménagements. La surface en zone de verdure 15 LAT n'est pas comptabilisée dans le calcul des droits à bâtir





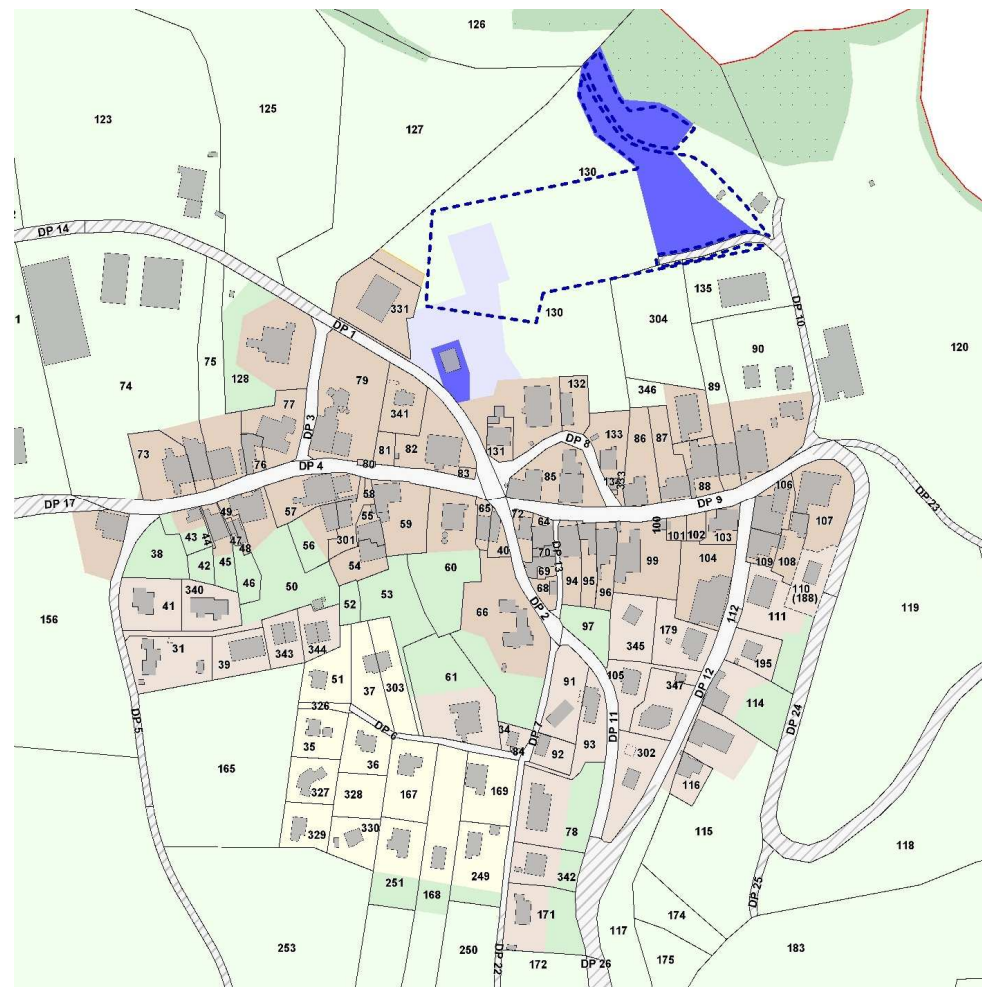
Zone affectée à des besoins publics 15 LAT - A

Objectifs

- Destiné aux bâtiments d'utilité publics
- Comprend l'église, la déchetterie ainsi qu'un espace libre pour un projet communal futur (local de voirie)

Caractéristiques

- Pas destiné à l'habitation
- Comprend une mesure d'utilisation du sol (IUS) ainsi que des hauteurs maximales





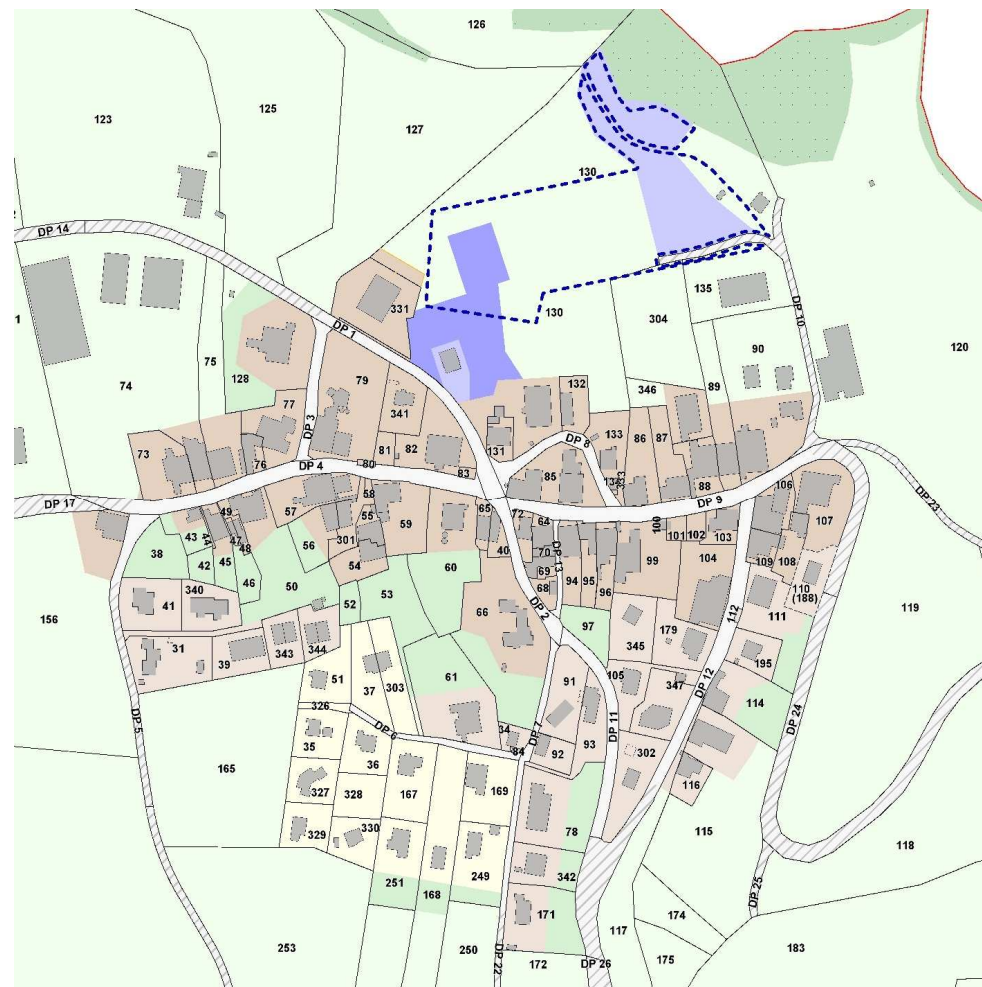
Zone affectée à des besoins publics 15 LAT - B

Objectifs

- Destiné aux aménagements de surfaces et installations d'utilité publique
- Comprend le cimetière et son accès, le parking public et la place de jeux

Caractéristiques

- Pas de construction de bâtiments
- Ne comprend pas de mesure d'utilisation du sol (IUS) ni de hauteurs maximales





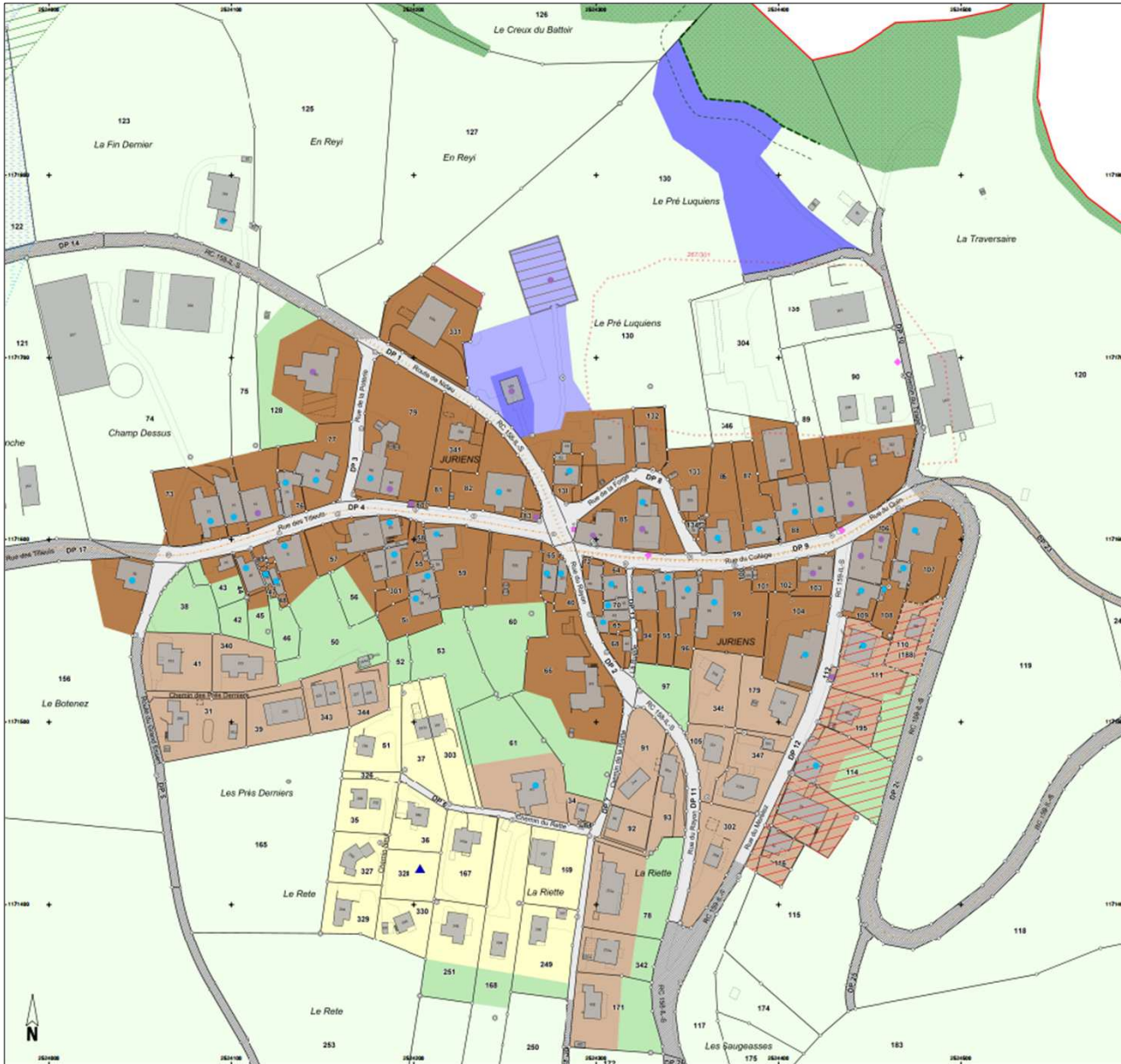
Zone agricole 16 LAT, aire forestière 18 LAT et aire forestière sylvopastorale 18 LAT

- Ces zones et aires comprennent presque l'entièreté du territoire communal, hors de la zone à bâtir
- L'actuelle zone à bâtir concernée par le principe 1 est affectée en zone agricole 16 LAT
- En bordure de zone à bâtir, l'aire forestière est constatée et délimitée par l'Inspecteur des forêts selon les dispositions de la LFo





PACom complet, secteur du village



Légende

Restrictions de droit public relevant de la procédure LATC

Périmètre

▭ Périmètre du plan

Zones

- ▭ Zone centrale 15 LAT - A
- ▭ Zone centrale 15 LAT - A
- ▭ Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT
- ▭ Zone affectée à des besoins publics 15 LAT - A
- ▭ Zone affectée à des besoins publics 15 LAT - B
- ▭ Zone de verdure 15 LAT
- ▭ Zone de desserte 15 LAT
- ▭ Zone de desserte 18 LAT
- ▭ Zone agricole 15 LAT
- ▭ Aire forestière statique 18 LAT – selon constatation de la nature forestière (art. 24 LVLFo)
- ▭ Aire forestière 18 LAT – à titre indicatif (art. 1 RLVLFo)

Contenus superposés

- ▭ Protection du patrimoine culturel - Parc ou jardin à valeur patrimoniale
- ▭ Secteur de protection du site bâti 17 LAT
- ▭ Protection du patrimoine naturel - Liaison biologiques (réseau écologique vaudois)
- ▭ Secteur de prot. de la nature et du paysage 17 LAT - A
- ▭ Protection contre les dangers naturels
- ▭ Secteur de restrictions lié aux dangers naturels - GPP
- ▭ Disponibilité des terrains
- ▲ Autres contenus ponctuels – Bien-fonds concerné par la garantie de la disponibilité des terrains (art. 17 RPACom)

Restrictions de droit public relevant de procédures liées à celles de la LATC

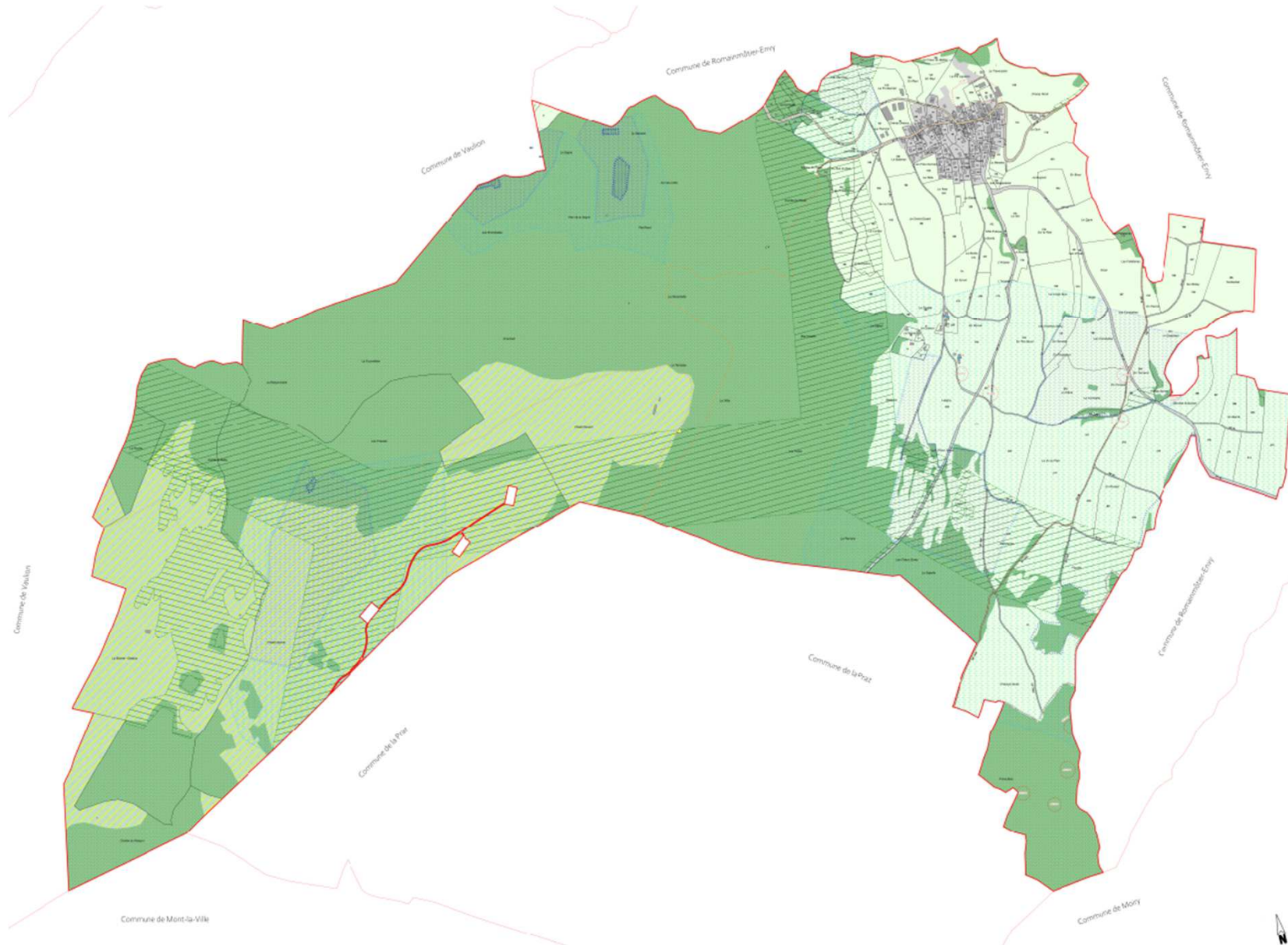
- ▭ Lisières forestières
- Limite constructible à la lisière (10 mètres)

Éléments relevant d'autres procédures

- ▭ Recensement architectural
 - ★ / ◆ Objet d'intérêt régional (noté *2*), classé monument historique / inscrit à l'Inventaire
 - Objet ou bâtiment d'intérêt local (noté *3*)
 - Objet ou bâtiment bien intégré (noté *4*)
- ▭ Patrimoine culturel et naturel
 - ▭ Régions archéologiques
 - ▭ Inventaire des monuments naturels et des sites (IMNS)
- ▭ Protection des eaux
 - ▭ Zone S2 de protection des eaux souterraines
 - ▭ Zone S3 de protection des eaux souterraines
- ▭ Mobilité douce
 - ▭ Inventaire cantonal des chemins de randonnée pédestre
- ▭ Modification de la base cadastrale
 - ▭ Mutation de limite de bien-fonds en cours



Plan complet, à l'échelle du territoire communal





Autres enjeux pris en compte dans le PACom

Patrimoine culturel

Patrimoine naturel

Protection de l'homme et
de l'environnement

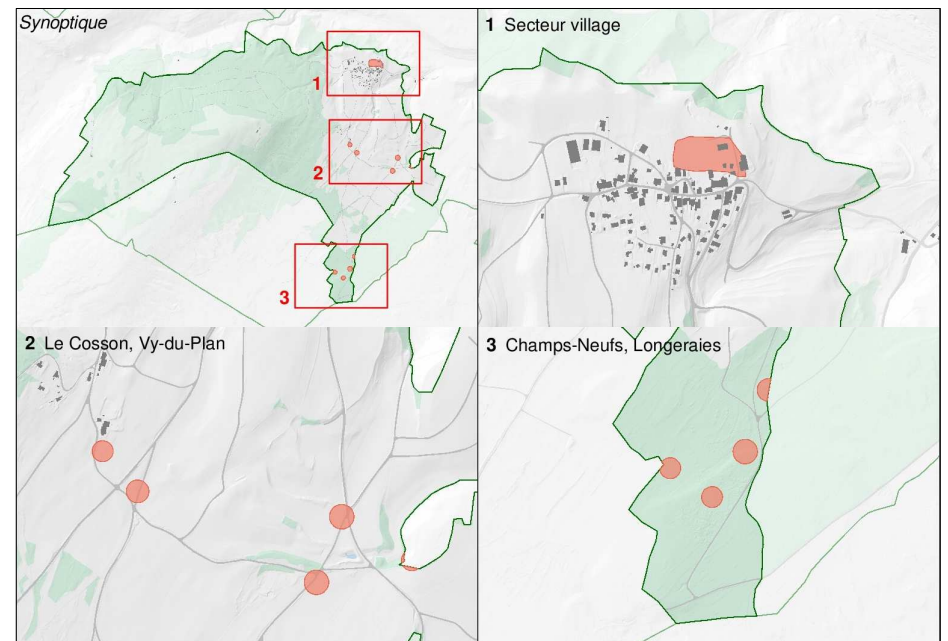
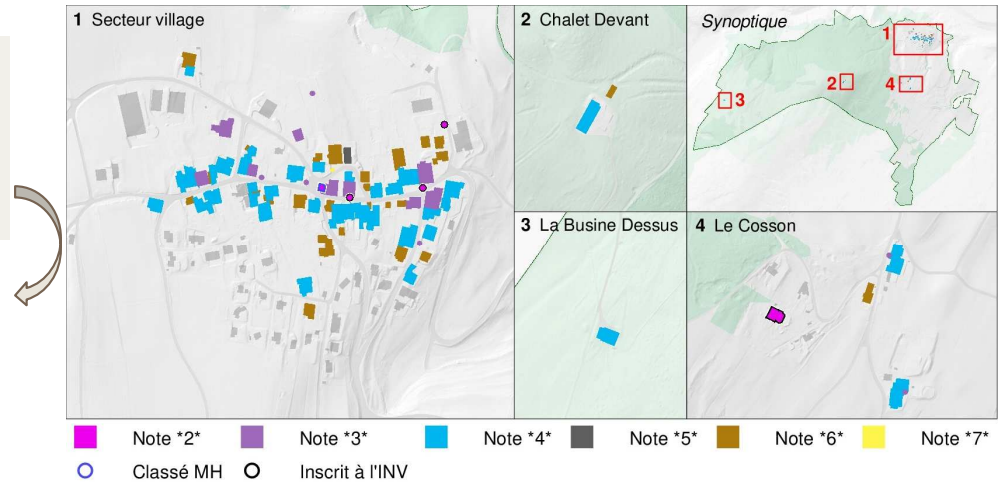
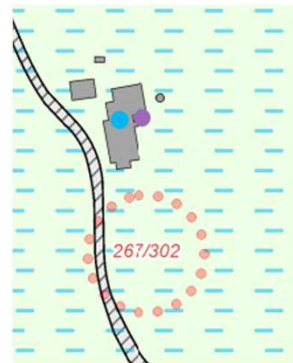
Mobilité

Energie



Patrimoine culturel

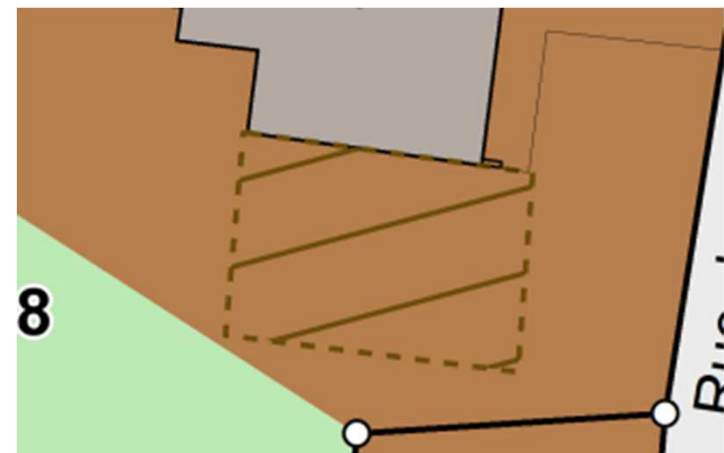
- Recensement architectural
- Régions archéologiques
- Certains inventaires / recensements / relevés sont retranscrits sur le plan
- Un article relatif à l'enjeu est intégré au règlement
- Cette transcription permet de lier les autorités aux propriétaires





Patrimoine culturel

- Recensement des parcs et jardins à valeur patrimoniale
- Création d'un secteur de protection du site bâti 17 LAT (contenu superposé)
- Ajout d'un article de règlement

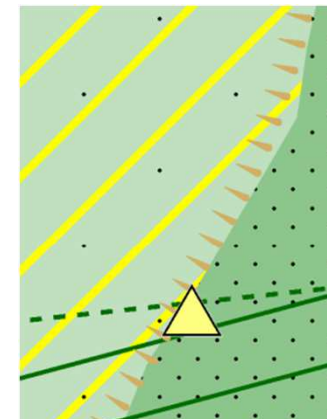
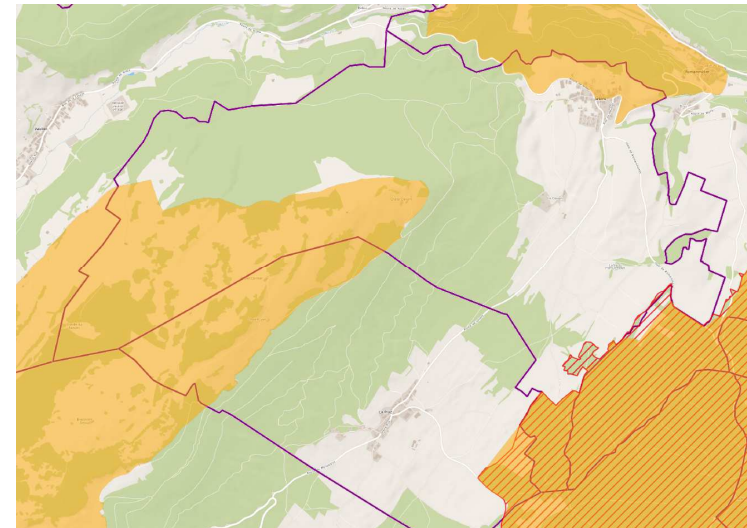




Patrimoine naturel

- Inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels (IFP)
- Inventaire des monuments naturels et des sites (IMNS)
- Protection des arbres, cordons boisés, haies vives
- Inventaire cantonal des blocs erratiques

Disposition réglementaire, éventuellement report sur le plan





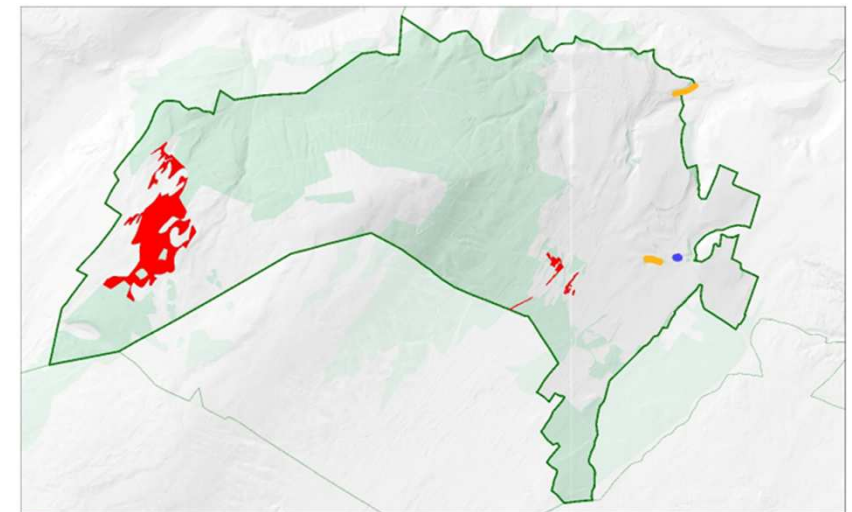
Patrimoine naturel

- Réseau écologique vaudois (liaisons biologiques)

Création d'un secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT – A (contenu superposé) et dispositions dans le règlement

- Inventaire cantonal des biotopes:
 - prairies et pâturages secs
 - sites de reproduction des batraciens

Création d'un secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT – B (contenu superposé) et dispositions dans le règlement



- Inv. cantonal des prairies et pâturages secs (PPS) d'importance régionale
- Inv. cantonal des prairies et pâturages secs (PPS) d'importance locale
- Inv. cantonal des sites de reproduction des batraciens (IBN) d'importance locale

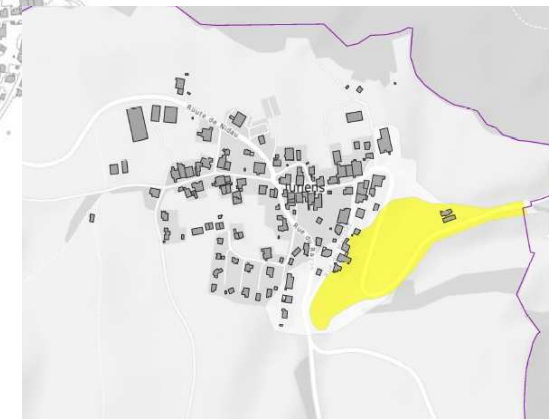
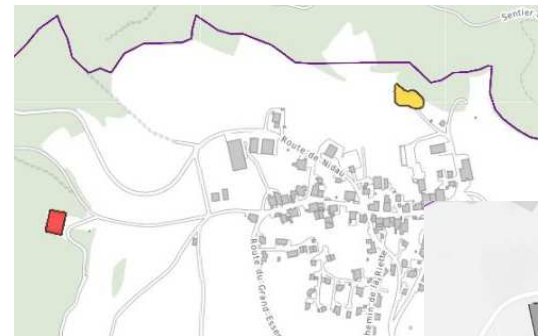
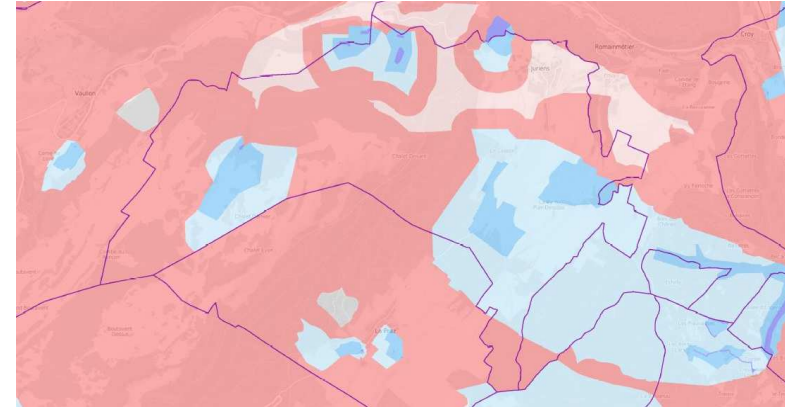


Protection de l'homme et de l'environnement

- Protection des eaux souterraines
- Sites pollués
- Protection contre le bruit

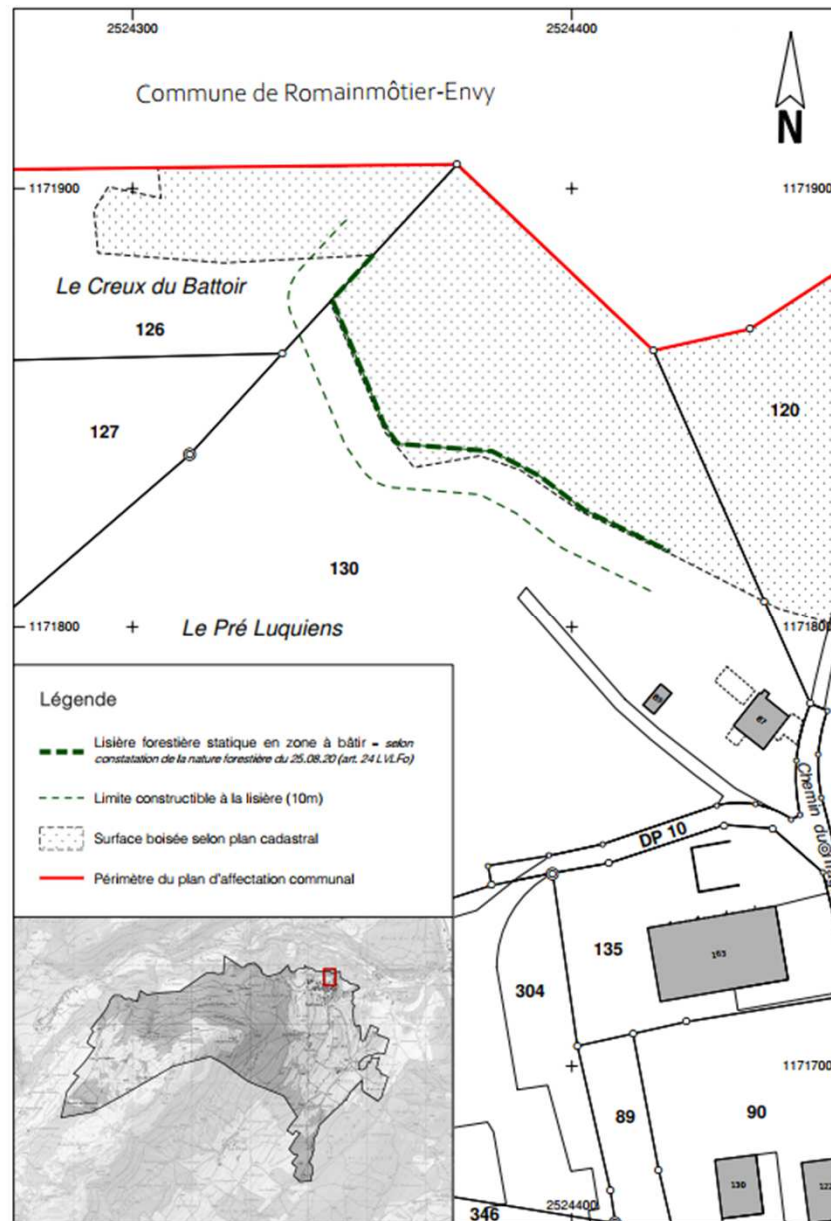
Disposition réglementaire, éventuellement report sur le plan

- Protection contre les dangers naturels
- Etude approfondie, validée par un mandataire externe (Impact-Concept SA)
- Création d'un secteur de restriction lié aux dangers naturels (contenu superposé) et dispositions dans le règlement



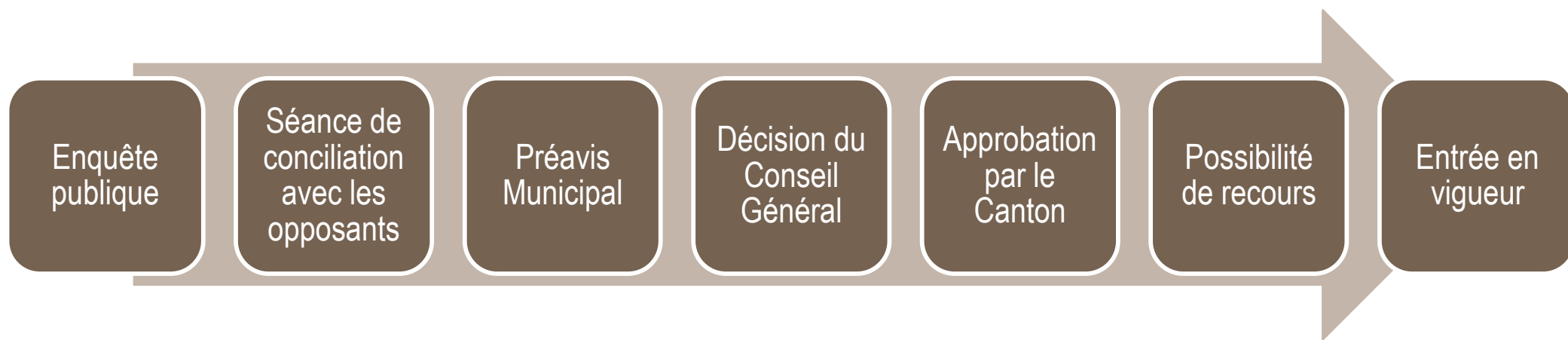
Constatation des lisières forestières

- Lisières constatées par l'Inspecteur cantonal des forêts du 9^{ème} et 20^{ème} arrondissement, en août 2020
- L'aire forestière est reproduite sur le plan d'affectation :
 - En bordure de zone à bâtir, la lisière est définitive et légale et fixe une bande inconstructible de 10 m
 - Hors zone à bâtir, la lisière est figurée à titre indicatif





Aperçu de la procédure





Documents soumis à l'enquête publique du 03.06.23 au 02.07.2023

- Plan d'affectation communal
- Règlement du plan d'affectation communal
- Plans de constatation des lisières de forêt

En consultation, à titre informatif : rapport d'aménagement selon art 47 OAT avec annexes

Publication de l'avis d'enquête dans la FAO et l'Omnibus le 02.06.23

Documents disponibles au bureau du greffe durant les heures d'ouverture et sur le site internet de la commune

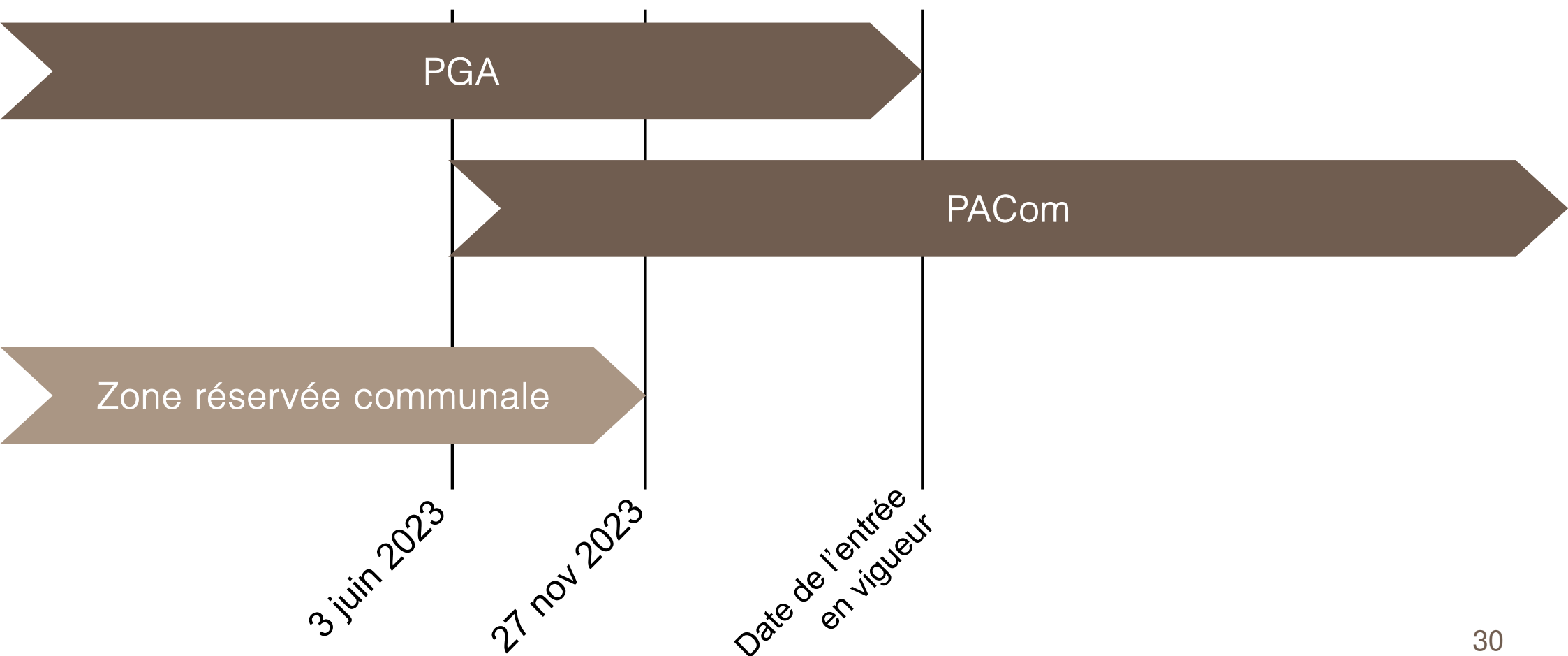
Une séance de réponse aux questions est planifiée le 21 juin 2023, prière de s'annoncer auprès du greffe



Effets des procédures

Article 49, alinéa 1 LATC:

« La municipalité refuse tout permis de construire allant à l'encontre d'un plan, dès l'ouverture d'une enquête publique concernant un plan d'affectation »





?

?

?

Des questions de
compréhension ?

?

?

?

?

?

?

?