



COMMUNE DE ROMAINMÔTIER-ENVY

RÉVISION DU PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL

ENQUÊTE PUBLIQUE - PRÉSENTATION

25 juin 2024



●
ABA PARTENAIRES SA
AGITATEURS D'ESPACES
BONIFICATEURS DE TERRITOIRES
ACTIVATEURS DE PROJETS

●
ADRESSE
AVENUE DE RUMINE 20
CH-1005 LAUSANNE
0041 21 721 26 26



0. INTRODUCTION

CADRE LEGAL

Contexte de l'aménagement du territoire

- **LAT du 1^{er} janvier 1980**, instaure la séparation entre les terrains constructibles et non constructibles
 - Les zones à bâtir se développent à 90% sur des surfaces agricoles
 - Échoue à endiguer le mitage et la destruction des terres agricoles comme du paysage
- **LAT du 1^{er} mai 2014**, validée par 63% de la population, instaure un changement de paradigme
 - Limiter l'expansion de l'urbanisation
 - Orienter le développement vers l'intérieur
 - Réduire les zones à bâtir surdimensionnées
 - Assurer la disponibilité pour éviter la thésaurisation

CADRE LEGAL



Confédération

LAT, OAT et +15 bases légales



Canton

LATC, PDCn et autres bases légales



Commune

Plan d'affectation communal



Particuliers

Parcelle

Règles de constructibilité

COMPOSITION DU DOSSIER



Plan d'affectation (PACom)

- Plan d'affectation et agrandissements
- Plan de détail du Bourg
- Plan des toitures
- Plan des limites des constructions
- Plans de constatation des lisières forestières
- Plan de l'espace réservé aux eaux



Règlement (RPACom)

(constructibilité, règles générales, protection de l'environnement et du bâti, destination des zones etc.)

Documents liants

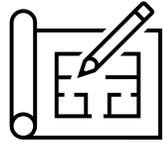


Rapport 47 OAT

- Rapport explicatif
- Annexes

Documents non liants

COMPOSITION DU DOSSIER



PACom

&



RPACom

1. AFFECTATION



INDUSTRIELLE

D12 «Activités économiques»



RESIDENTIELLE

A11 «Zones d'habitation et mixtes»



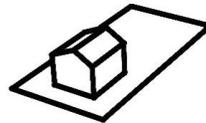
UTILITE PUBLIQUE

A14 «Projets d'intérêt public»

B44
«Infrastructures publiques»

B33 «Affectations mixtes»

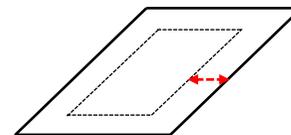
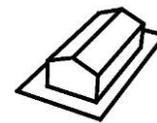
2. MESURES D'UTILISATION DU SOL



⊖

CUS / IUS / COS / IOS

⊕

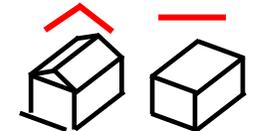


DISTANCES AUX LIMITES

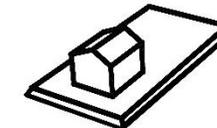
3. CONDITIONS DE CONSTRUCTIBILITE



HAUTEUR



FORME TOITURE



MOUVEMENTS DE TERRE

SITUATION

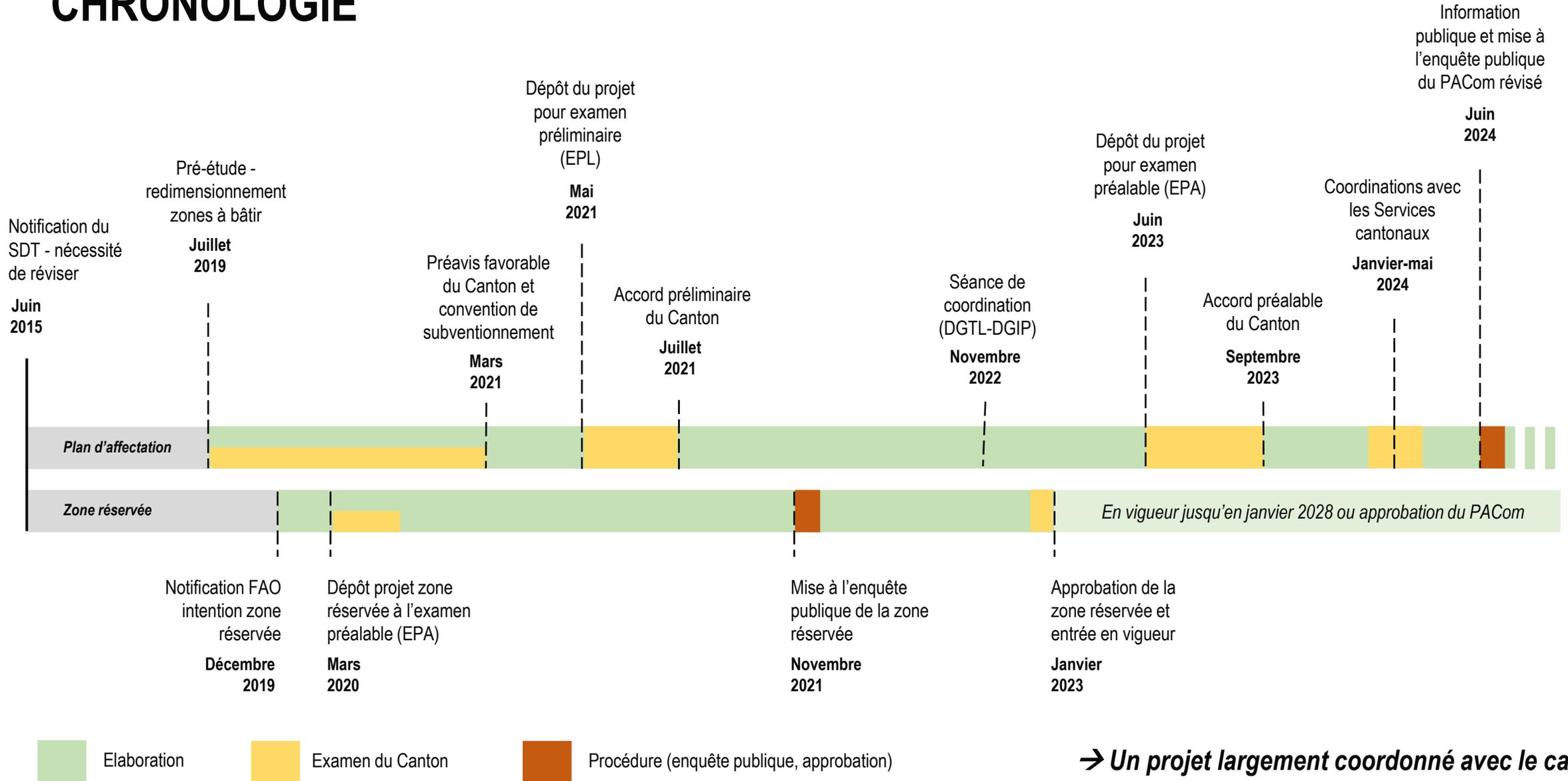
1 Plan général d'affectation du 18 juin 2002

5 plans partiels entre 1982 et 2002

1 zone réservée communale du 31 janvier 2023



CHRONOLOGIE



OBJECTIFS DE LA REVISION DU PACOM

1. Redimensionner les zones à bâtir
 - 1a. D'habitation
 - 1b. D'utilité publique
2. Harmoniser les zones et intégrer les plans spéciaux
3. Actualiser et affiner le règlement
4. Prendre en compte diverses mesures concernant les inventaires de protection du paysage et de la nature, les enjeux patrimoniaux, la protection de l'Homme, etc.

Objectifs formels

- Eviter la tutelle du Canton
- Adapter plan et règlement aux normes actuelles (notamment NORMAT 2)



1. DIMENSIONNEMENT DES ZONES A BATIR



1a. DIMENSIONNEMENT DES ZONES A BATIR
ZONES D'HABITATION

BASE LEGALE

→ *Induit par l'entrée en vigueur en 2014 de la modification de loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)*

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 et pour **créer un milieu bâti compact**.

BASE LEGALE

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.**

→ *Il y a donc nécessité de procéder à des dézonages dans les zones à bâtir surdimensionnées.*

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 (PDCn)*

METHODE

La zone à bâtir est-elle surdimensionnée ?

- A. Besoins
- B. Capacité d'accueil de la zone à bâtir

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

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

Si $A < B$ → Zone à bâtir surdimensionnée – nécessité de procéder à des dézonages

METHODE

A: Calcul des besoins

Potentiel de croissance démographique (**horizon 2036**)

Romainmôtier est un village «hors centre» : **0.75% / an**

Nb d'années = 21 ans, soit : **15.75%** (année réf : 2015)

Croissance démographique équivalant à : **+58 hab.**

Taux annuel de développement

Croissance annuelle maximale, en % de la population de 2015

Périmètre compact d'agglomération et de centre cantonal (60 communes)	1,8%-2,6%
Centres régionaux (30 communes)	1,7%
Centres locaux (15 communes)	1,5%
Localités à densifier (6 communes)	1,5%
Villages ou quartiers hors centre (308 communes)	0,75%

METHODE

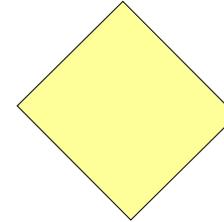
B: Calcul de la capacité d'accueil

Calculé sur toutes les parcelles en zone d'habitation

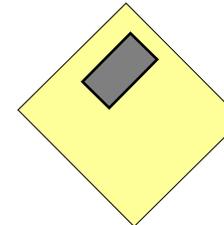
Norme cantonale de 50m² / habitant

Capacité d'accueil équivalent à : **168 habitants**

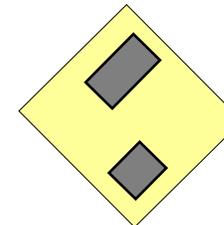
Libre



Avec réserve



Bâtie



BILAN INITIAL

Bilan **avant** révision

Possibilité de développement

(En % de la population 2015, par an)

A : Besoins au moment du bilan

B : Capacité d'accueil au moment du bilan

C : Surcapacité d'accueil (capacité-besoins)

Hors-centre

0.75%

58 habitants

168 habitants

110 habitants

Loi fédérale sur l'aménagement du territoire

«Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.» (art. 15 al. 2 LAT).

STRATEGIE

Les 5 principes de redimensionnement appliqués dans la révision d'un PACom (DGTL) :

1. Dézoner les franges de la zone à bâtir en zone agricole ;

2. Traiter les petites zones à bâtir et évaluer la pertinence d'un maintien en zone à bâtir ;

3. Affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2'500 m² ;

4. Mener une réflexion qualitative sur le tissu bâti et les espaces vides (zone de protection, aire inconstructible) ;

5. Assurer la disponibilité des terrains libres (52 LATC).

STRATEGIE

Stratégie adoptée :

→ Une stratégie uniforme pour l'ensemble de la commune

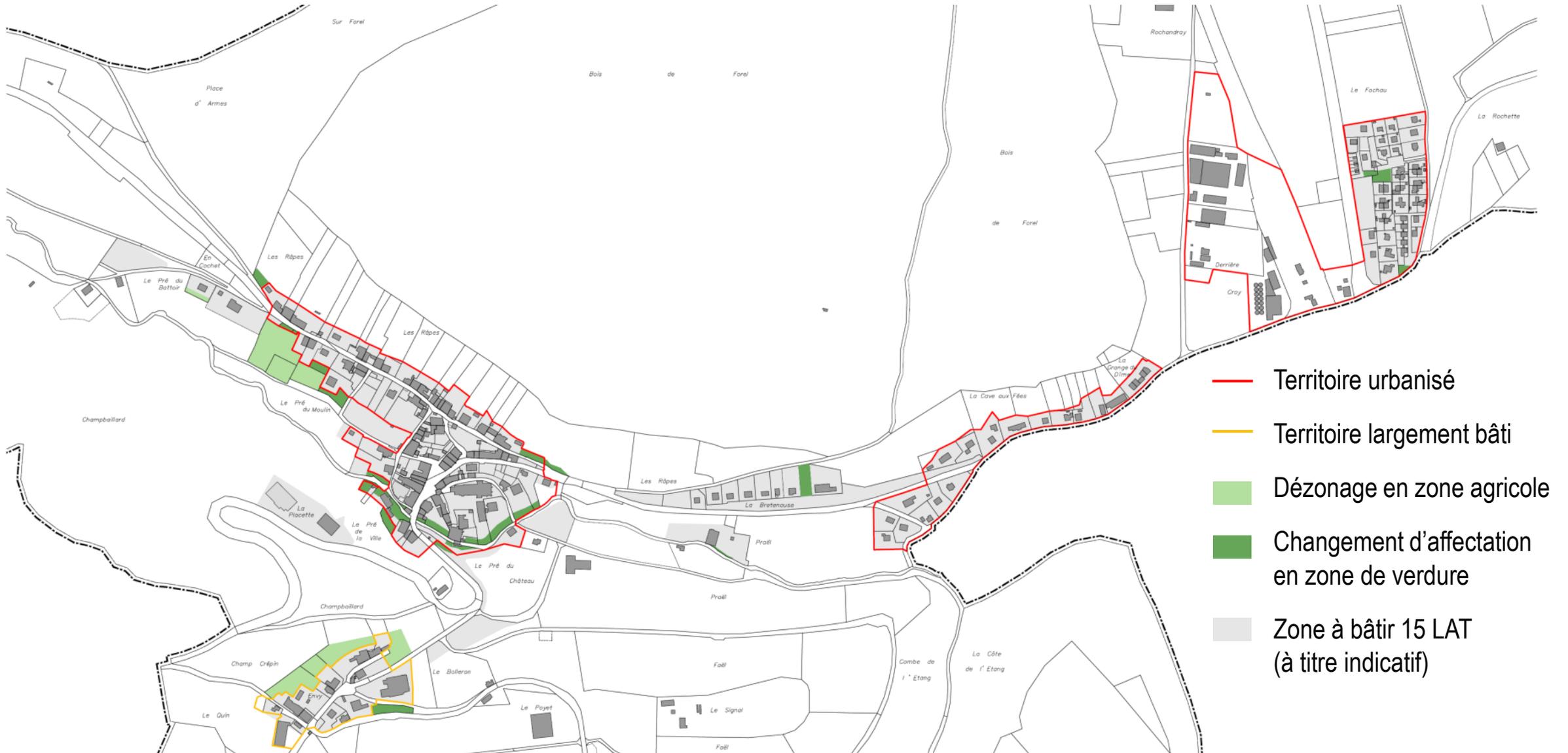
Grands principes :

→ Équité de traitement : à situation similaire, traitement similaire...

→ Vision minimale du redimensionnement :

- Minimum acceptable pour le Canton (incompressible)
- Impact minimal sur les droits à bâtir des propriétaires

MESURES DE REDIMENSIONNEMENT



BILAN FINAL

Bilan **après** révision

Hors-centre

Possibilité de développement
(En % de la population 2015, par an)

0.75%

Besoins au moment du bilan

58 habitants

Capacité d'accueil

82 habitants

Surcapacité d'accueil après dézonage

24 habitants

Rappel surcapacité d'accueil **avant** dézonage

110 habitants

*Surdimensionnement dès lors considéré comme **incompressible**.*

→ accord partiel du Canton vis-à-vis de la stratégie déployée

CONSEQUENCES

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 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

Procédure

- Demande à adresser à la DGTL, à partir de l'entrée en force du nouveau plan d'affectation (délai d'un an)
- Procédure complètement indépendante de l'approbation du PACom (***il n'est pas nécessaire d'avoir fait opposition au PACom pour prétendre à l'indemnisation!***)



1b. DIMENSIONNEMENT DES ZONES A BATIR
ZONES D'UTILITE PUBLIQUE

BASE LEGALE

Que dit le Plan directeur cantonal (PDCn) ?

*D'après la mesure **B44 - Infrastructures publiques** :*

Il n'y a pas de dimensionnement en surface ou en nombre d'habitants mais...

→ Une nécessité de **justifier les besoins** dans un **horizon de 15 années** pour toute surface affectée en zone d'utilité publique, faute de quoi il s'agira de les dézoner.

MESURES DE PLANIFICATION

Maintien en zone de la parcelle 309 et mise en zone de la parcelle 225 pour des projets de plantages, de terrain multisports et de déplacement de la place de jeux (en zone agricole).

Mise en zone partielle de la parcelle 241 pour un projet de chauffage à distance.



ETAT DES LIEUX APRES REDIMENSIONNEMENT

ZUP – A

Destinée aux jardins communaux (plantages), place de jeux pour enfants, terrain multisports et stationnement pour les habitants de la Route de Vaultion

ZUP – B

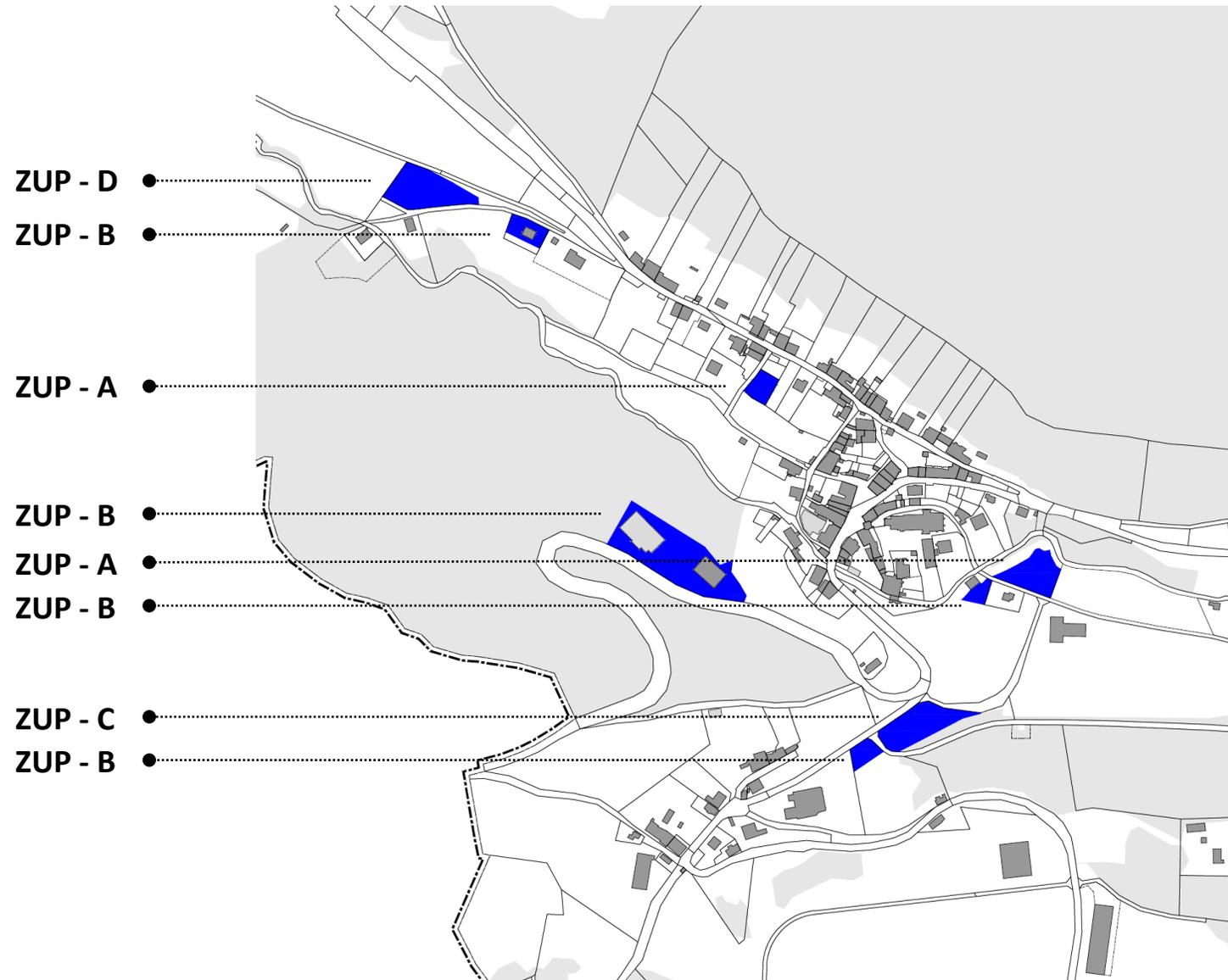
Destinée aux constructions et installations d'utilité publique (local de voirie, salle communale, abri PC, centrale de chauffe, centrale téléphonique) et stationnement lié

ZUP – C

Destinée au stationnement et aménagements liés (inconstructible)

ZUP – D

Destinée au cimetière et aux aménagements et stationnement liés



The background of the slide is a light gray map of an urban area. It features a network of streets and numerous building footprints, some of which are shaded in a slightly darker gray to indicate existing structures. The map is centered and serves as a backdrop for the text.

1c. DIMENSIONNEMENT DES ZONES A BATIR
ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

BASE LEGALE

Que dit le Plan directeur cantonal (PDCn) ?

D'après la mesure D12 – Zones d'activités :

Les zones d'activités économiques, leur localisation, hiérarchisation et vocation, doivent être traitées dans le cadre d'une Stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA).

→ Les zones d'activités **ont donc été écartées de la présente révision en l'attente de la mise en place du PDZA** de la région du Nord vaudois.

The background of the slide is a light gray map. It features a network of thin, light gray lines representing roads and paths. Scattered across this network are numerous irregular, light gray shaded polygons of various sizes, which represent the footprints of buildings or structures. The overall appearance is that of a technical or planning map, possibly a cadastral or urban layout plan.

2. HARMONISATION DES ZONES

HARMONISATION DES ZONES

Situation **avant** révision

- 5 plans partiels d'affectation et 1 PGA
- 8 zones d'habitation et mixtes
- 1 zone réservée communale

Situation **après** révision

- 1 Plan d'affectation communal unique
- 5 zones d'habitation et mixtes
- 0 zone réservée communale
(abrogée lors de l'entrée en vigueur du PACom)

HARMONISATION DES ZONES

Zone centrale
15 LAT – A

Indice de constructibilité

Pas d'indice fixé, les volumes existants font foi (à l'exception de quelques aires d'évolution des constructions)



HARMONISATION DES ZONES

Zone centrale
15 LAT – B

Indice de constructibilité

IUS : 0.5

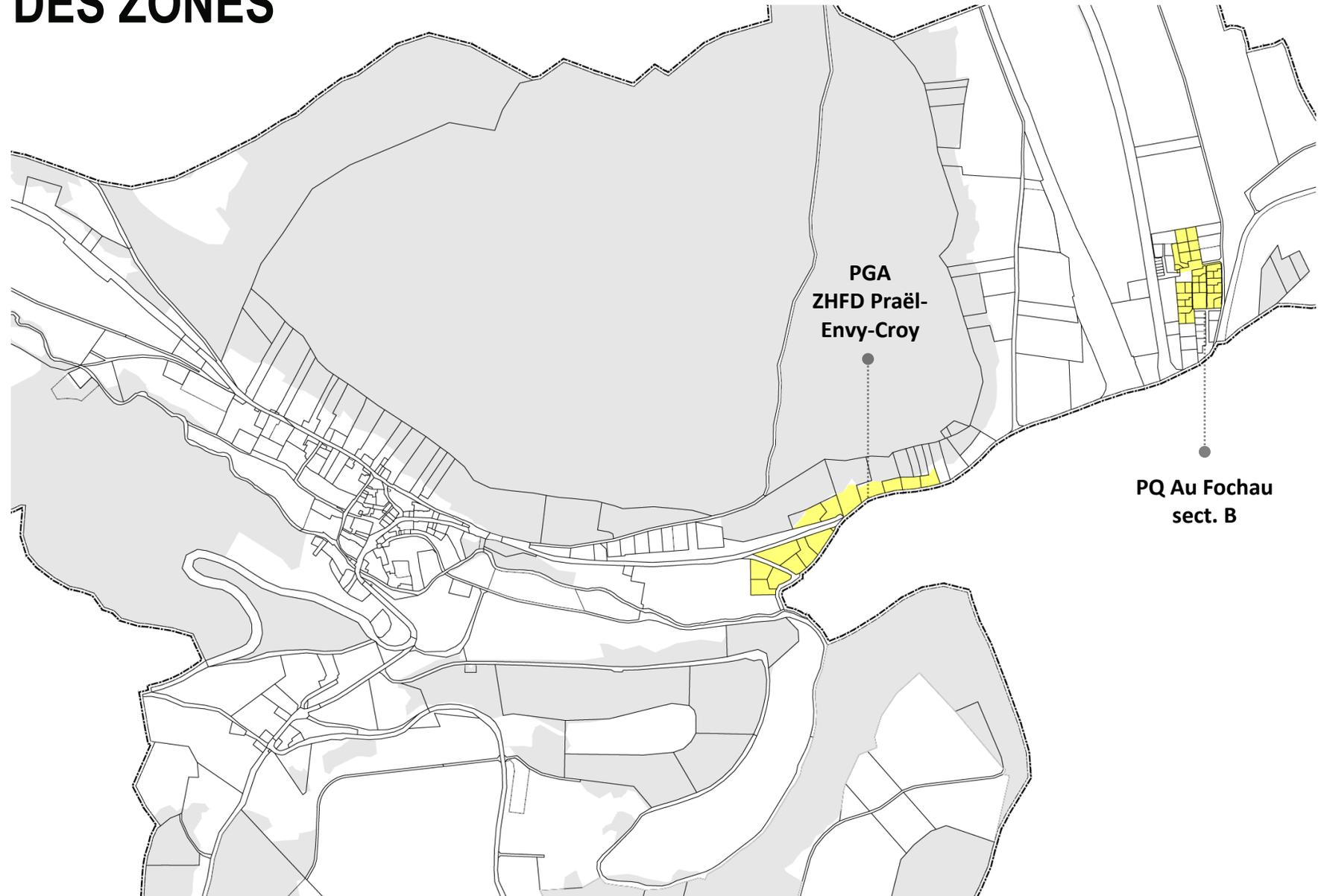


HARMONISATION DES ZONES

Zone d'habitation
de très faible
densité 15 LAT – A

Indice de constructibilité

IUS : 0.4



HARMONISATION DES ZONES

Zone d'habitation
de très faible
densité 15 LAT – B

Indice de constructibilité

IUS : 0.3

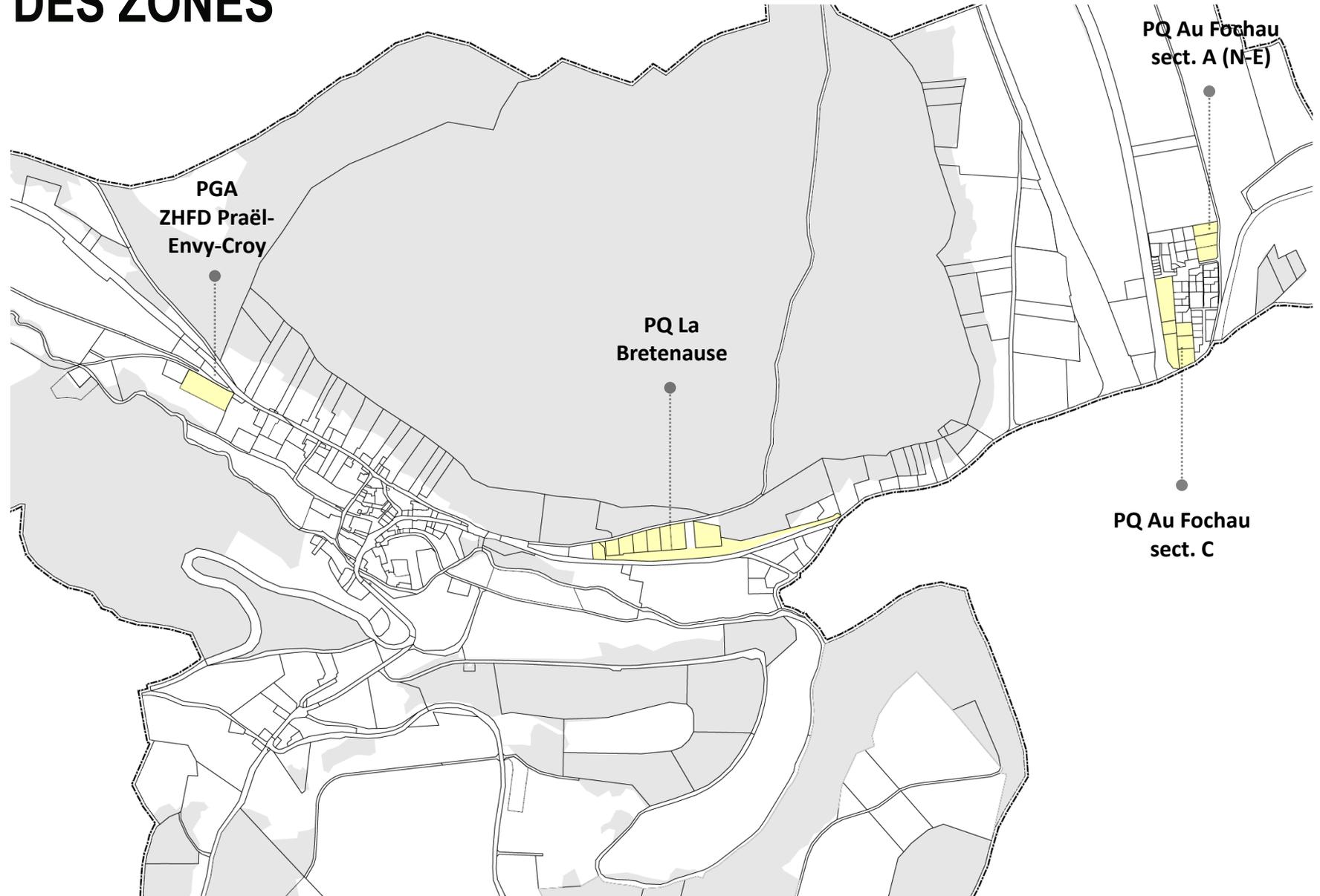


HARMONISATION DES ZONES

Zone d'habitation
de très faible
densité 15 LAT – C

Indice de constructibilité

IUS : 0.25





3. ACTUALISATION DU REGLEMENT

OBJECTIFS



Adapter le règlement aux législations supérieures, normes et standards de construction actuels.



Garantir la protection et le renforcement de la biodiversité, y compris dans le milieu bâti.



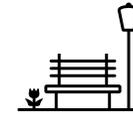
Protéger l'environnement, les sites et le patrimoine naturel, paysager et bâti.



Permettre un développement efficient du tissu bâti sans en altérer les qualités.



Assurer la qualité architecturale et l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions.



Préserver les possibilités de détente, la qualité de vie et le développement de la vie sociale et villageoise.

STRUCTURE

1. DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

- Bases
- Champ d'application
- Autorisations (procédures)

2. DISPOSITIONS GENERALES

(principes,
définitions,...)

- Capacité constructible
- Implantation
- Hauteurs
- Architecture (volumétrie, toitures, esthétique,...)
- Aménagements extérieurs
- Equipements (accès, places de stationnement, raccordement, capteurs,...)
- Patrimoine et environnement

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Détail pour chaque zone (affectation, distances, hauteurs, particularités,...)

4. DISPOSITIONS FINALES

- Abrogations, entrée en vigueur

REGLES GENERALES

Anciens règlements	Nouveau règlement (RPACom)
Mesure d'utilisation du sol	
<p style="text-align: center;"><u>Périmètres d'implantation</u></p> <p>Le périmètre définit l'emplacement de la construction avec une surface bâtie (SB) ou une surface maximum constructible au sol (SCS), et est localement complété par une surface de plancher utile (SBPu).</p> <p>→ <i>s'applique dans le PQ Au Fochau, le PQ La Bretenause et dans le PPA Le Bourg.</i></p> <p style="text-align: center;"><u>COS (coefficient d'occupation du sol)</u></p> <p>Le coefficient d'occupation du sol (COS) détermine la surface bâtie maximale (SB) d'un bienfonds. Il est le rapport entre la surface bâtie (SB) et la surface de terrain déterminante (STd), ce qui donne la formule suivante :</p> <p>COS = SB/STd</p> <p>→ <i>Il s'applique indirectement (par le biais de périmètres d'implantation) un peu partout sur le territoire.</i></p> <p style="text-align: center;"><u>CUS (coefficient d'utilisation du sol)</u></p> <p>Le coefficient d'utilisation du sol (CUS) est le rapport numérique entre la surface brute de plancher utile (SBPu) et la surface de terrain déterminante (STd), soit la surface de terrain en zone à bâtir, ce qui donne la formule suivante :</p> <p>CUS = SBPu/STd</p> <p>→ <i>Il s'applique dans le PGA, le PPA Le Bourg et dans le PQ Au Fochau.</i></p>	<p style="text-align: center;"><u>IUS (indice d'utilisation du sol)</u></p> <p>Les IUS existants sont reconduits. En l'absence d'indice ou lorsqu'une autre mesure de constructibilité était prévue (COS, périmètre d'implantation) un IUS est introduit sur la base du calcul de l'équivalence ou de la formule suivante :</p> <p>IUS = SPd/STd</p> <p>→ <i>Calcul de l'équivalence : IUS = COS x nombre de niveaux (un comble étant considéré comme 60% d'un niveau complet).</i></p> <p>→ <i>Le passage à un IUS ne constitue pas une modification de la capacité constructive, mais une modification de la méthode de mesure.</i></p> <p style="text-align: center;"><u>ISB (indice de surface bâtie)</u></p> <p>L'indice de surface bâtie selon la norme SIA 421 édition 2006 est similaire à l'indice d'occupation du sol (IOS) et au COS. Il détermine la surface bâtie maximum d'un bienfonds. La différence réside dans le fait qu'il ne prend en compte, ni les petites constructions, ni les dépendances.</p> <p>Formellement, l'ISB est le rapport entre la surface des constructions (SdC) et la surface de terrain déterminante (STd), ce qui donne la formule suivante :</p> <p>ISB = SdC/STd</p> <p>→ <i>Il ne s'applique que sur certaines zones d'utilité publique.</i></p>

Simplification des outils de mesure de la densité :

→ Passage d'un COS, d'un CUS et de périmètres d'implantation à un IUS (majoritaire) et un ISB (dans de rares cas)

NOUVEAUX OUTILS – EXEMPLES NON-EXHAUSTIFS

1. Disponibilité des terrains

Garantir une densification et lutter contre une thésaurisation des quelques dernières parcelles libres de construction en zone à bâtir par des mesures incitatives dans un horizon temps de 12 ans.

2. Antennes de téléphonie mobile

Encadrer la localisation et l'esthétique de projets d'implantation d'antennes par l'établissement d'une liste de sites autorisés (ci-contre) et proscrits (périmètres ISOS – «A») tout en laissant la possibilité d'y déroger pour des raisons radiotechniques fondées.

3. Eoliennes

Limiter l'impact visuel de potentielles futures éoliennes en instaurant une distance minimale de 10x la hauteur de l'éolienne en question par rapport aux habitations.





4. MESURES DIVERSES

Motif

Mise à jour du plan fixant les limites de construction (des routes) en vue de favoriser la préservation d'un tissu bâti cohérent et de mettre en valeur «l'espace-rue» et ses enchaînements de façades et de «vides»

Mesures

1. Radiation de limites désuètes ou jugées inutiles (en violet)
2. Maintien des limites existantes faisant toujours sens (en jaune)
3. Création de nouvelles limites (en rouge)

Effets

Limitation de la constructibilité dans l'espace par des limites, des fronts ou des bandes d'implantation obligatoire



PAYSAGE

ZONE AGRICOLE PROTEGEE

Motif

Préservation de terrains agricoles d'une valeur paysagère particulière

Base légale

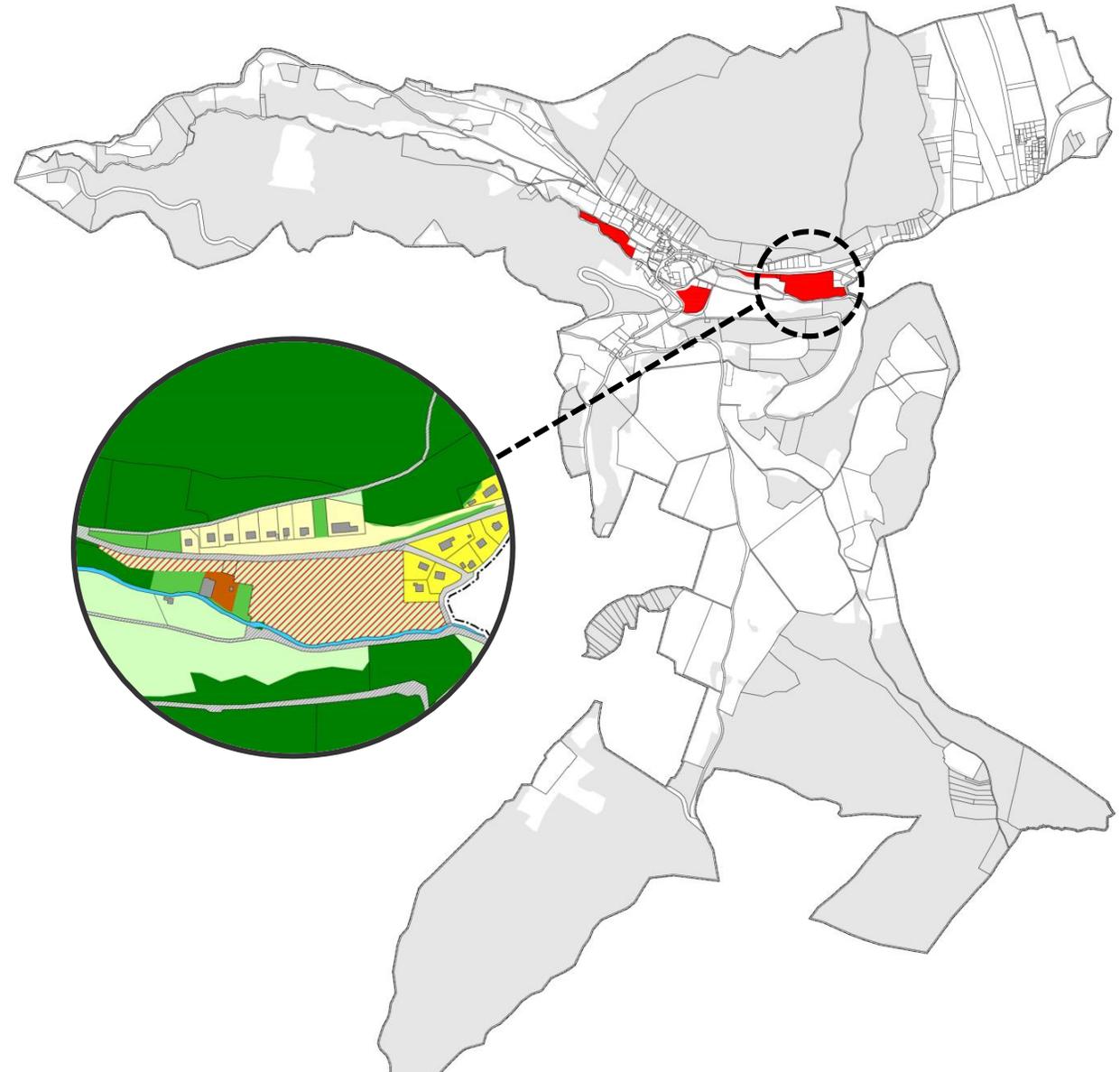
Lois cantonales et fédérales sur la protection de la nature et du paysage (LPN et LPrPNP), et mesure E11 (PDCn)

Mesures

Affectation en zone agricole protégée des secteurs « Pré du Moulin», « Pré du Château» et « Praël »

Effets

1. Inconstructibilité (possibilité d'entretenir l'existant)
2. Préservation des vergers haute-tige existants



BIOTOPES

SECTEURS DE PROT. DE LA NATURE & DU PAYSAGE

Motif

Préservation des biotopes d'importance nationale et du Nozon

Base légale

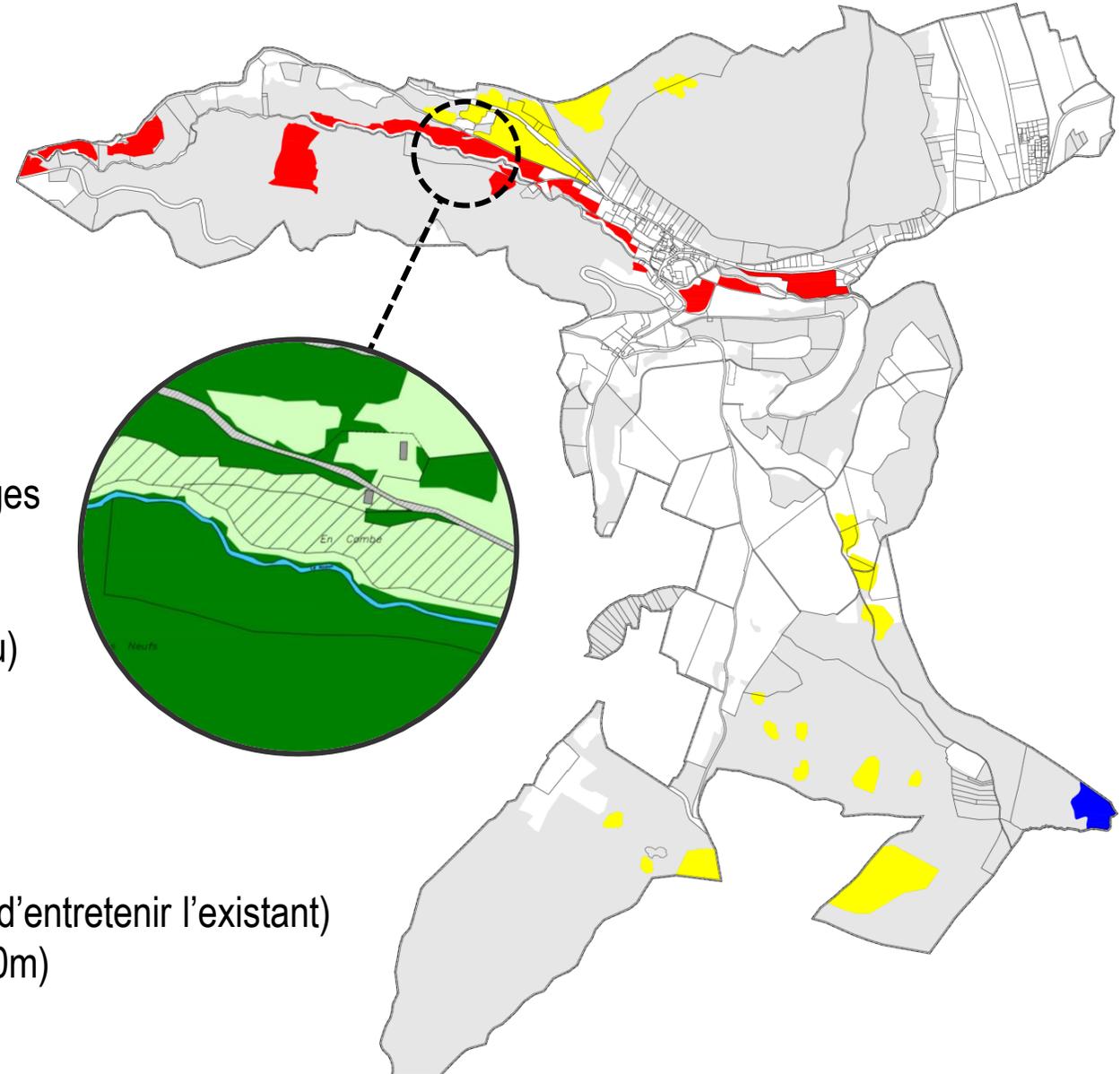
LPN, LPrPNP et mesure E11 (PDCn)

Mesures

1. Assurer la préservation à long terme des prairies et pâturages secs d'importance nationale (PNP1, en jaune)
2. Assurer la protection à long terme de la zone alluviale d'importance nationale « La Cressonnière » (PNP2, en bleu)
3. Assurer la conservation à long terme du Nozon et de ses abords (PNP3, en rouge)

Effets

1. Inst. et constr. entravant ces objectifs interdites (possibilité d'entretenir l'existant)
2. Produits phytosanitaires interdits dans PNP3 (bandes de 50m)
3. Convention d'exploitation entre DGAV et exploitant



BIOTOPES

ZONE DE PROT. DE LA NATURE & DU PAYSAGE

Motif

Obligation légale et préservation des biotopes d'importance nationale

Base légale

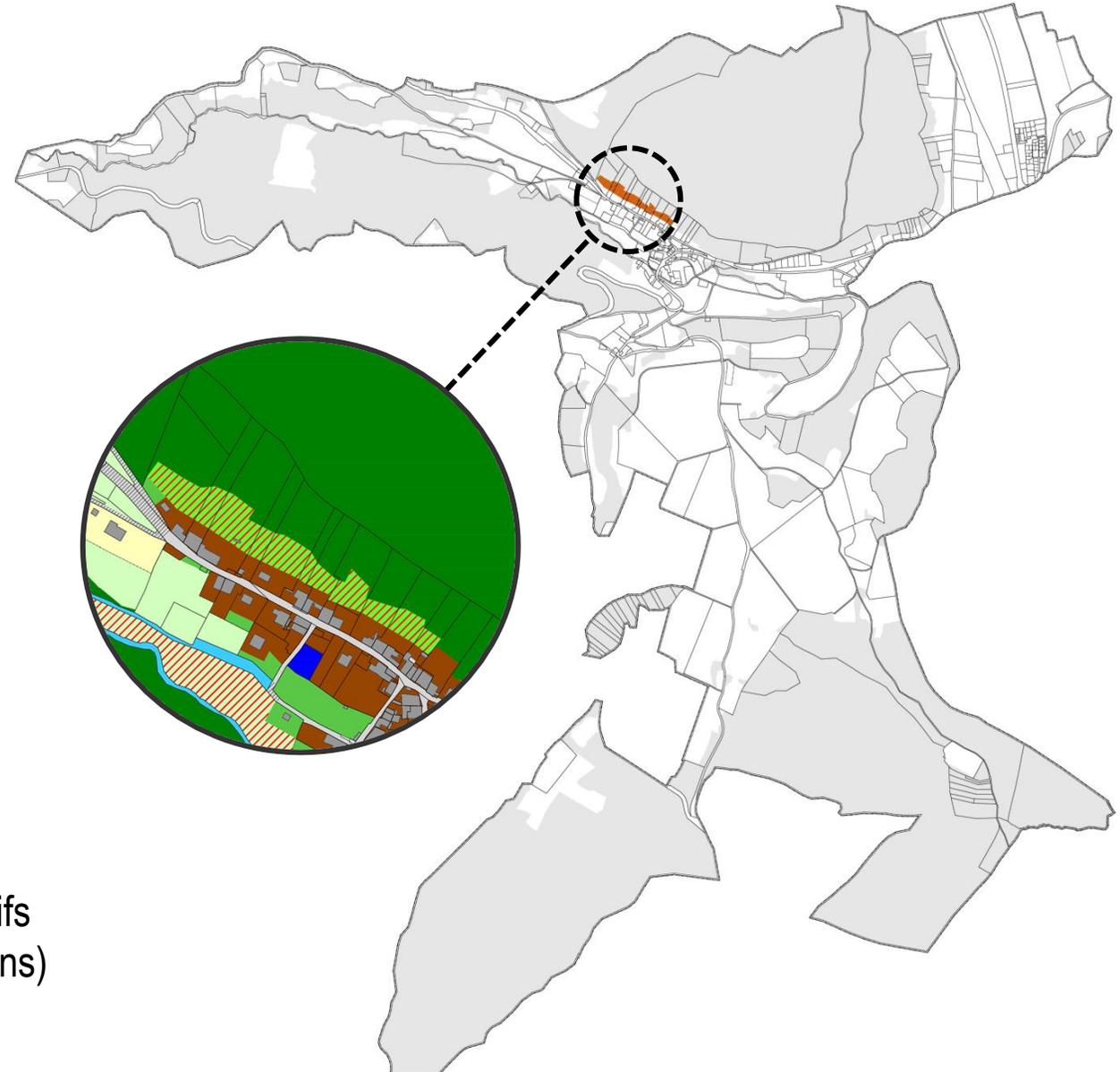
LPN, LPrPNP et mesure E11 (PDCn)

Mesures

Assurer la préservation à long terme des prairies et pâturages secs d'importance nationale des « Râpes » (anciennement zone à bâtir)

Effets

Installations et constructions susceptibles d'entraver ces objectifs interdits (possibilité d'entretenir l'existant : jardins et constructions)



EAUX

ESPACE RESERVE AUX EAUX (ERE)

Motif

Obligation légale

Base légale

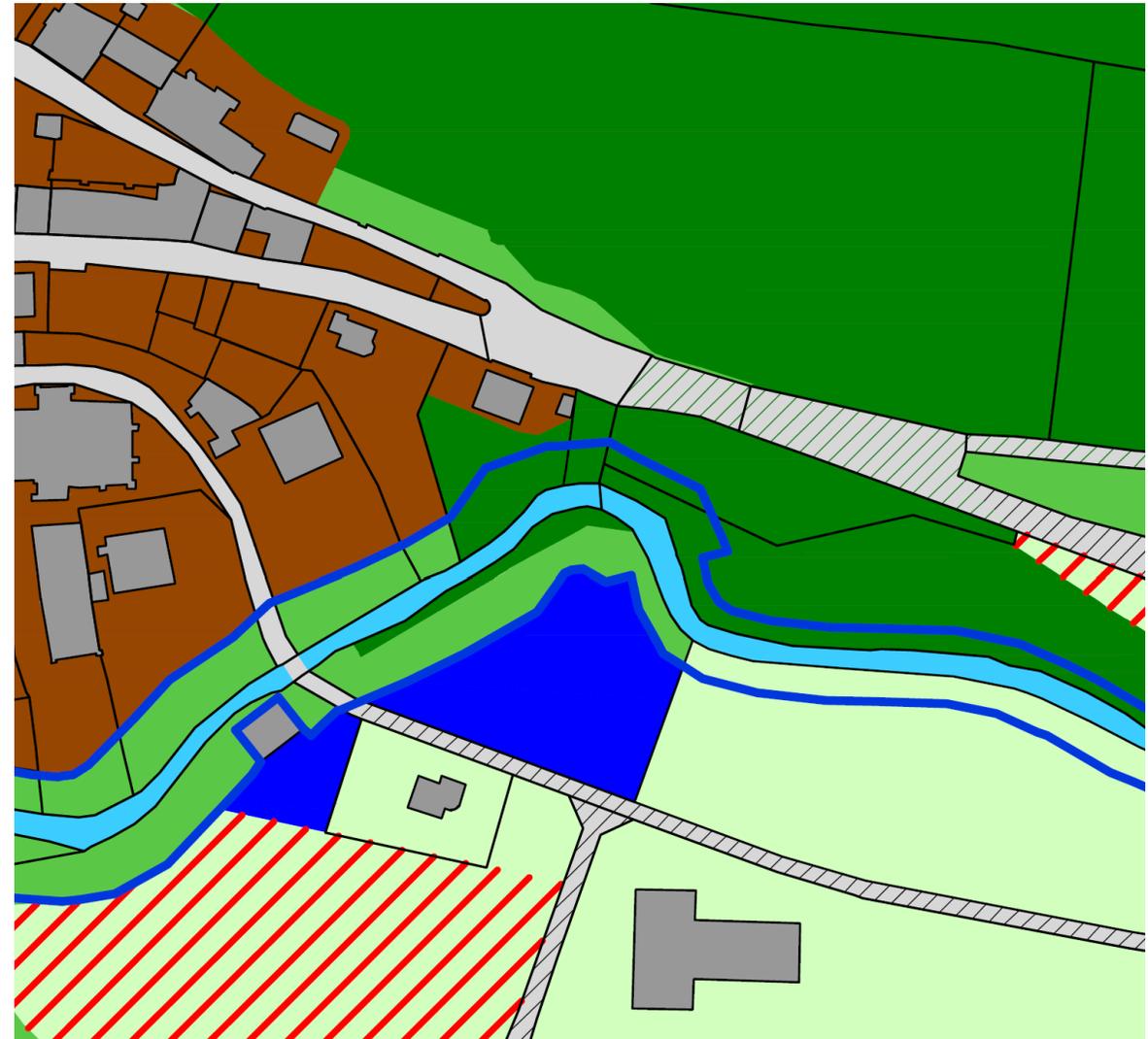
Loi fédérale sur la protection des eaux (LEaux et OEaux),
mesure E24 (PDCn)

Mesures

Délimitation de l'ERE selon la largeur du cours d'eau en
coordination avec la DGE-EAU

Effets

1. Hors zone à bâtir : inconstructibilité et limitation à l'exploitation agricole extensive (pas d'engrais ni de produits phytosanitaires)
2. En zone à bâtir : affectation en zone de verdure inconstructible, perte de droits à bâtir



Motif

Obligation légale

Base légale

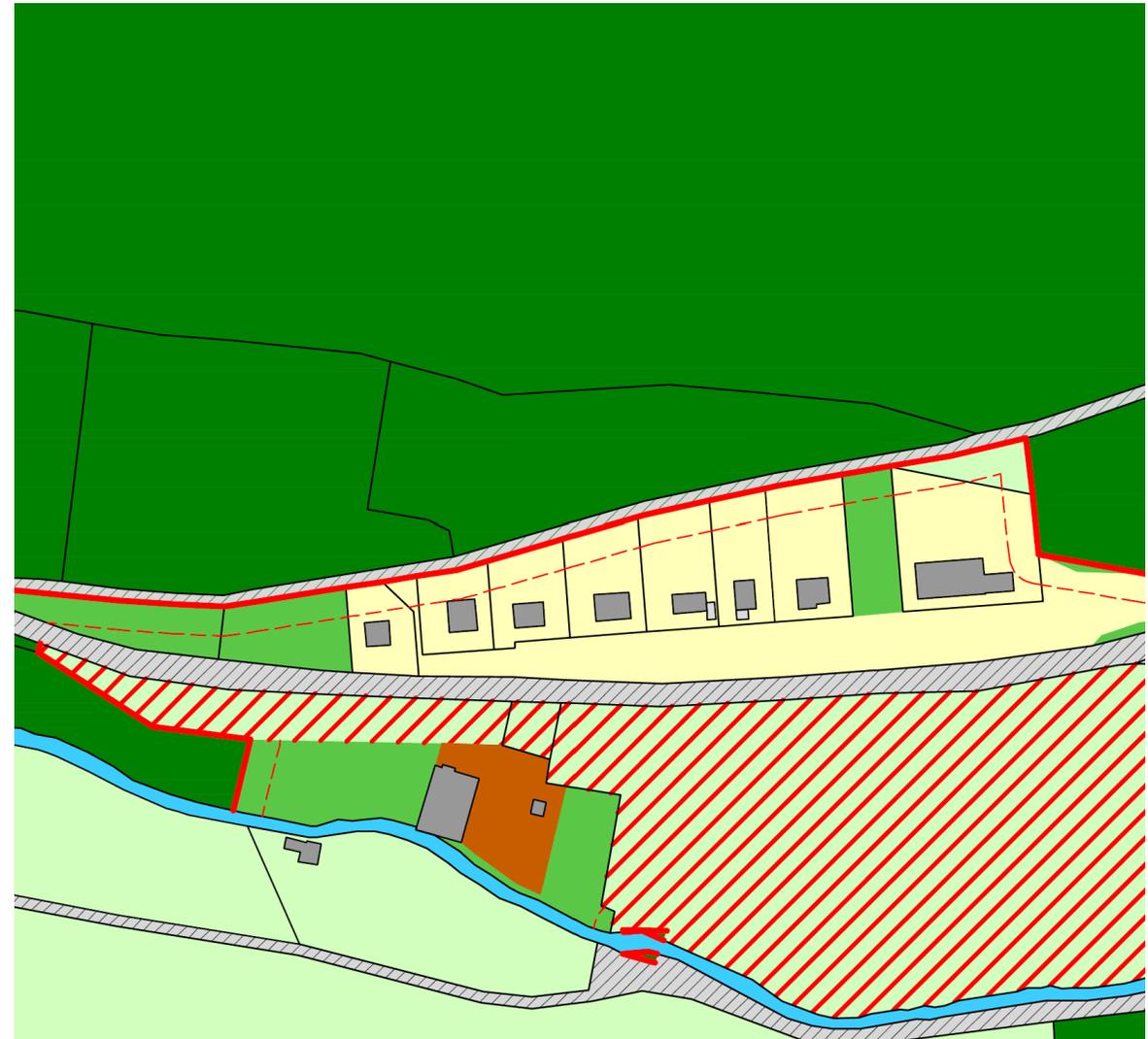
Loi fédérale sur les forêts (LFo), Loi cantonale forestière (LVLFo) et son règlement d'application (RLVLFo) et mesure E33 (PDCn)

Mesures

Relevé et constatation des lisières forestières en contact avec la zone à bâtir par l'inspecteur forestier

Effets

1. Hors zone à bâtir : lisières figurées à titre indicatif
2. En zone à bâtir : lisières définitives et légales, inconstructibilité des surfaces sur une bande de 10m à la lisière



DANGERS NATURELS

SECTEURS DE DANGERS NATURELS

Motif

Obligation légale

Base légale

Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et mesure E13 (PDCn)

Mesures

Retranscription de l'étude (ERPP) sur les dangers naturels dans le Plan, le règlement et le rapport selon 8 secteurs de restriction établis d'après les typologies de dangers naturels recensés (inondations, chutes de pierres et blocs, glissements de terrain, effondrements)

Effets

1. Autorisation spéciale de l'ECA pour permis de construire
2. Restrictions de constructibilité et principes de protection précisés dans le RPACom pour les parcelles concernées par quelconque danger naturel



AUTRES ELEMENTS

Ont également été étudiés puis retranscrits dans le plan et le règlement :

- Les autres éléments et inventaires naturels et paysagers, inventaire fédéral des paysages (IFP) et inventaire des monuments naturels et des sites (IMNS), le parc naturel régional du Jura vaudois
- Le recensement architectural cantonal (bâtiments protégés), les régions archéologiques et les voies de communication historiques
- Les chemins de randonnée et de mobilité douce à préserver
- Les zones *S* de protection des eaux souterraines et restrictions liées
- Les sites pollués concernés par un changement d'utilisation ou d'affectation
- Etc.



5. SUITE(S) DE LA PROCEDURE

SUITE DE LA PROCEDURE – ZONE RESERVEE

Validité des plans – Quid de la zone réservée ?

- La zone réservée est applicable durant 5 ans, soit jusqu'en janvier 2028, ou **jusqu'à l'entrée en vigueur** du nouveau plan d'affectation.
- Pour l'heure, tout nouveau projet de construction impliquant une augmentation des surfaces habitables ne peut être entrepris avant l'entrée en vigueur du nouveau plan d'affectation.

SUITE DE LA PROCEDURE – ENQUETE PUBLIQUE

- Enquête publique pour une durée de 30 jours (délai légal) **du 21 juin au 21 juillet 2024**
- Oppositions et observations à adresser au Greffe Municipal
- Documents accessibles au Greffe et disponibles sur le site internet de la Commune
- Présence du Municipal en charge du PACom **les lundis et mercredis après-midi** (en principe, à vérifier) pour répondre aux éventuelles questions

Documents mis à l'enquête

- Plan(s) d'affectation (**PACom**)
- Règlement (**RPACom**)
- Plan de détail, des toitures, des limites des constructions des routes, et de l'espace réservé aux eaux
- Plans de constatation de la nature forestière
- Abrogation des planifications antérieures (PGA,...)

SUITE DE LA PROCEDURE – ENQUETE PUBLIQUE

En l'absence d'opposition :

Enquête
publique

Préavis
Municipal

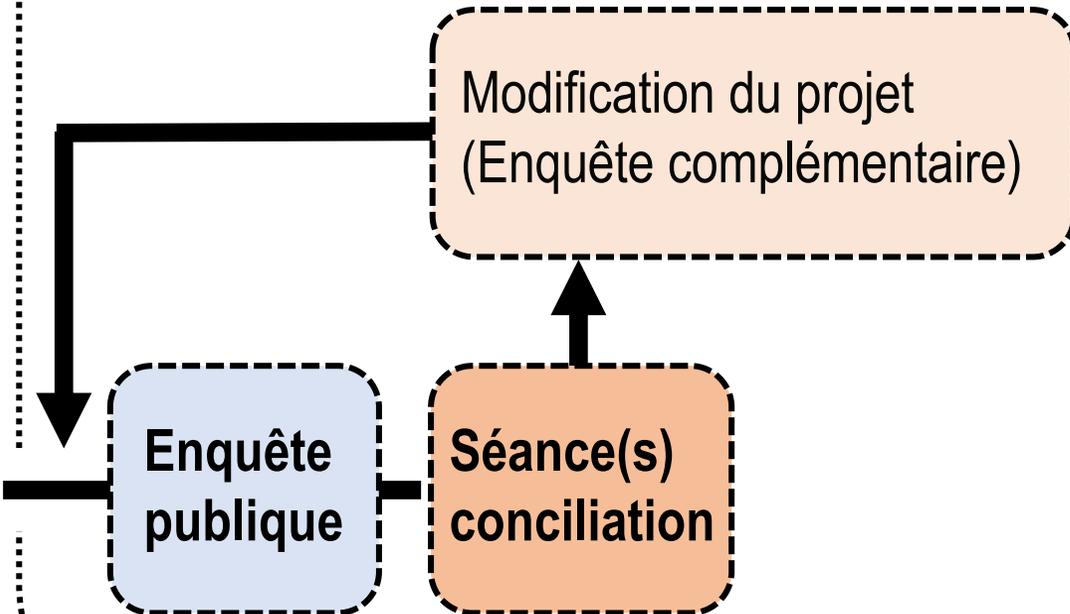
Décision
du Conseil

Approbation par
le département

Entrée
en vigueur

SUITE DE LA PROCEDURE – ENQUETE PUBLIQUE

En présence d'opposition(s) :



SUITE DE LA PROCEDURE – ENQUETE PUBLIQUE

En présence d'opposition(s) :

Modification du projet
(Enquête complémentaire)

Enquête
publique

Séance(s)
conciliation

Préavis
Municipal

Décision
du Conseil

SUITE DE LA PROCEDURE – ENQUETE PUBLIQUE

En présence d'opposition(s) :

Modification du projet
(Enquête complémentaire)

Enquête
publique

Séance(s)
conciliation

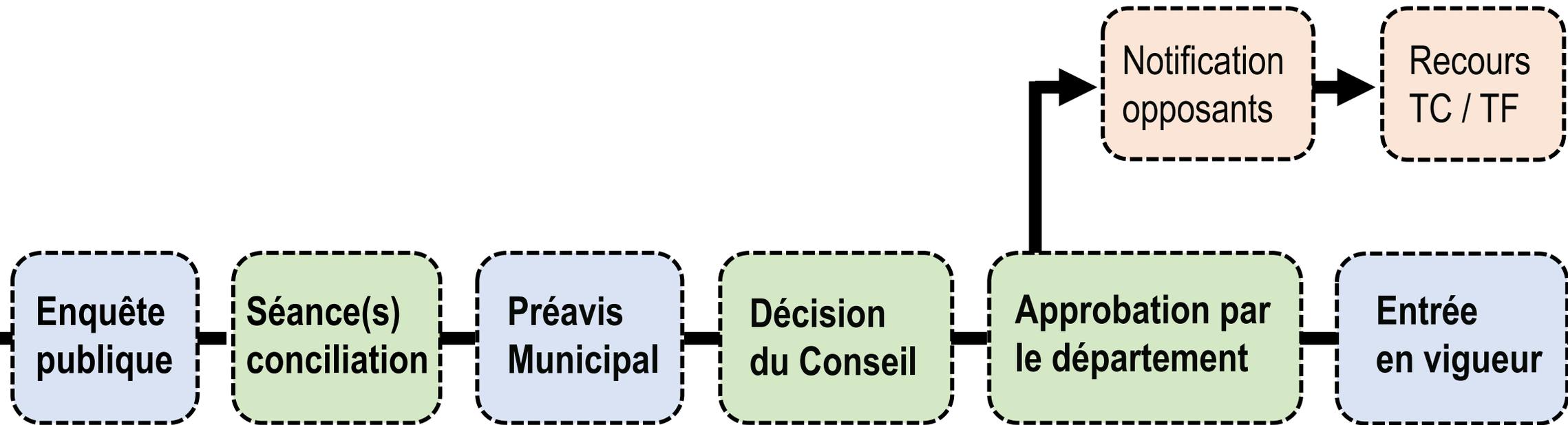
Préavis
Municipal

Décision
du Conseil

Approbation par
le département

SUITE DE LA PROCEDURE – ENQUETE PUBLIQUE

En présence d'opposition(s) :





MERCI POUR VOTRE ATTENTION