

PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL | CURTILLES

PRESENTATION DE LA REVISION

INFORMATION PUBLIQUE | 3 et 8 février 2021

PRESENTATION PUBLIQUE

Pascal Jourdan
Ing. géomètre
GEMETRIS SA



Thibault Arm
Urbaniste
ABA PARTENAIRES SA



1. INTRODUCTION
2. COMPOSITION DU DOSSIER
3. CHRONOLOGIE
4. PRESENTATION DU PROJET
5. ENQUÊTE PUBLIQUE
6. SUITE DE LA PROCEDURE
7. QUESTIONS

COMPOSITION DU DOSSIER



Plan d'affectation

- 1:5'000 et 1:2'500
- Lisières forestières
- Limites constructions



Règlement

- RPA



Rapport 47 OAT

- Rapport
- Annexes

Documents liants pour les propriétaires

Documents non liants

COMPOSITION DU DOSSIER



Plan d'affectation (PA)

&



Règlement (RPA)

1. AFFECTATION



INDUSTRIEL

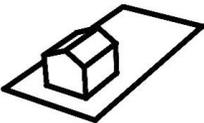


RESIDENTIEL



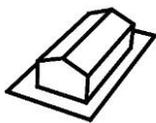
INTERET PUBLIC

2. MESURES D'UTILISATION DU SOL

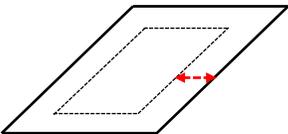


⊖

CUS / IUS / COS / IOS



⊕

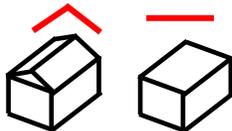


DISTANCES AUX LIMITES

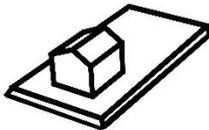
3. CONDITIONS DE CONSTRUCTIBILITE



HAUTEUR

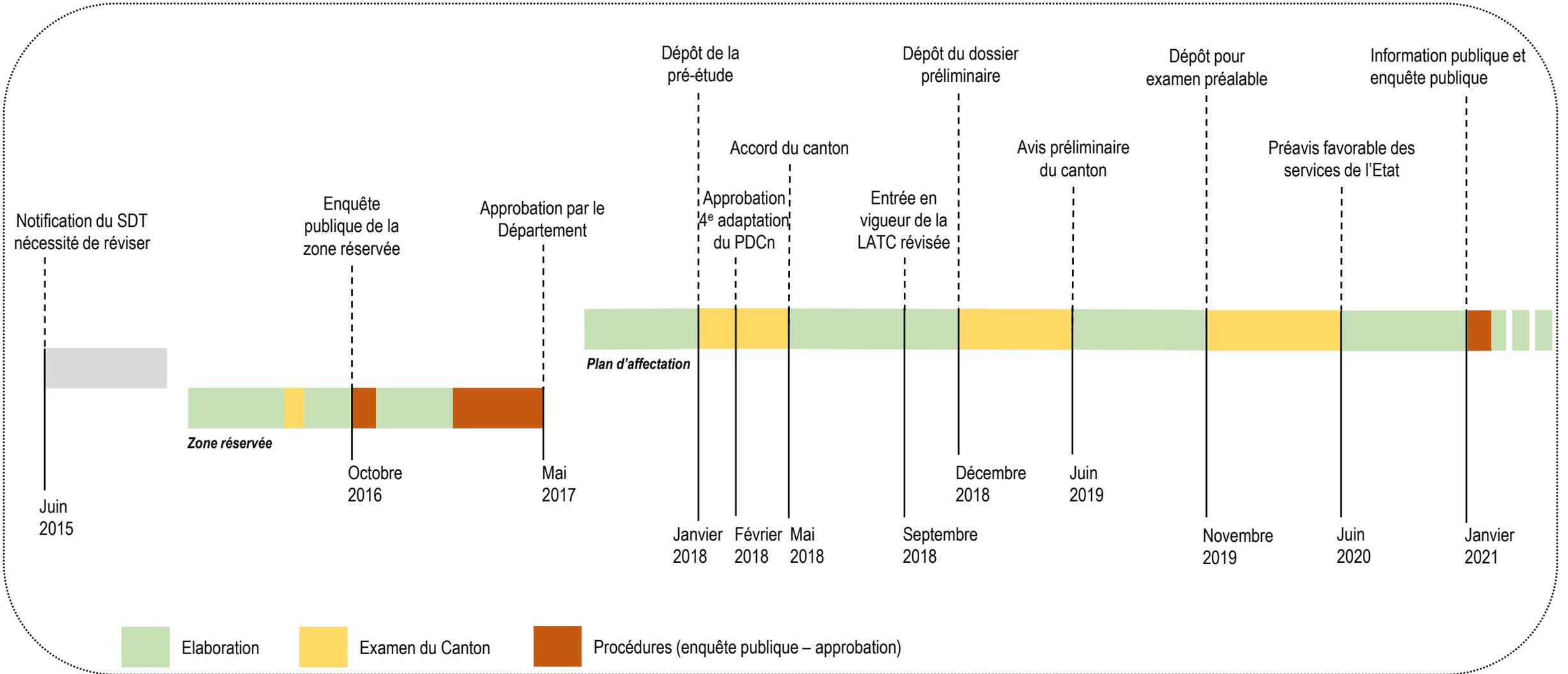


FORME TOITURE



MOUVEMENTS DE TERRE

CHRONOLOGIE



OBJECTIFS DE LA REVISION



1. Actualiser le règlement
2. Analyser les planifications de détails (PQ – PPA)
3. Redimensionner la zone à bâtir
4. Mise à jour des inventaires
5. Entreprendre les adaptations formelles (NORMAT)

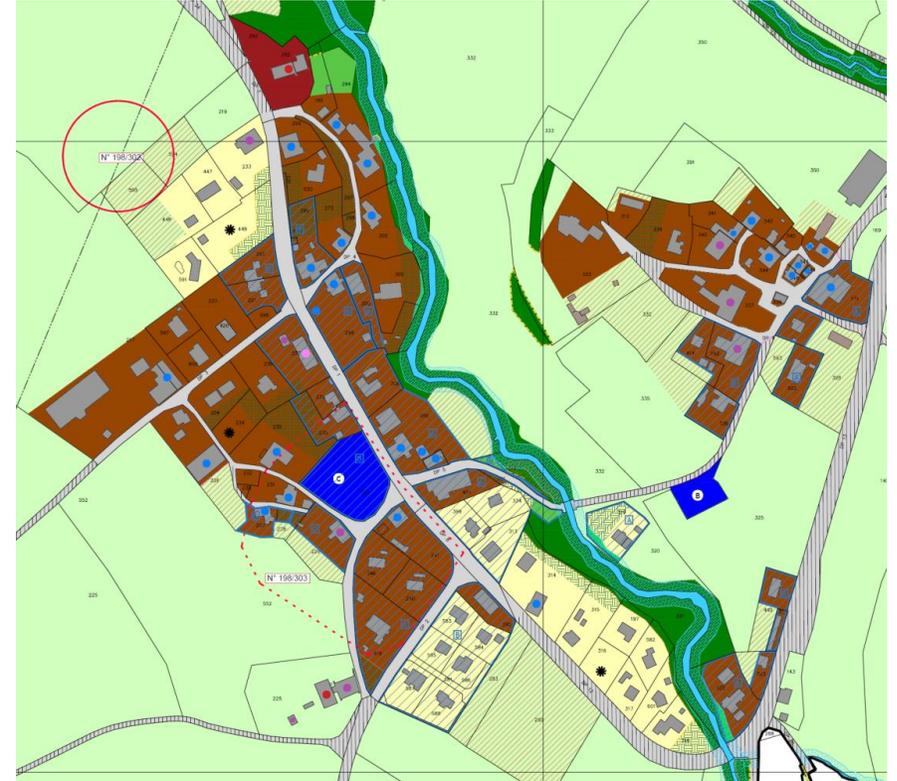
Intérêts de la révision

- Eviter la tutelle du canton
- Renouveler la réglementation
- Adapter les mesures de constructibilité aux inventaires



Articles 11 à 24 du règlement - zones

1. Changement de la dénomination des zones
 - Zone village → Zone centrale
 - Zone de moyenne densité → Zone d'habitation de très faible densité
2. Maintien des zones d'utilité publique
3. Introduction de plusieurs nouvelles zones : zone de site construit protégé, zone agricole protégée et zone hameau.
4. Cas particulier de la zone artisanale (non traitée dans le cadre du PACom)





Article 19 : Aire de jardin

« L'aire de jardin se superpose aux zones à bâtir afin de maintenir des espaces non bâtis et préserver des dégagements visuels.

Elle entre dans le calcul de la surface de terrain déterminante (STd) servant à calculer l'IOS.

Elle est inconstructible à l'exception de certains aménagements: ex: bassins, étangs, murets, piscines (à certaines conditions), fontaines, bancs, accès, terrasses etc.). »

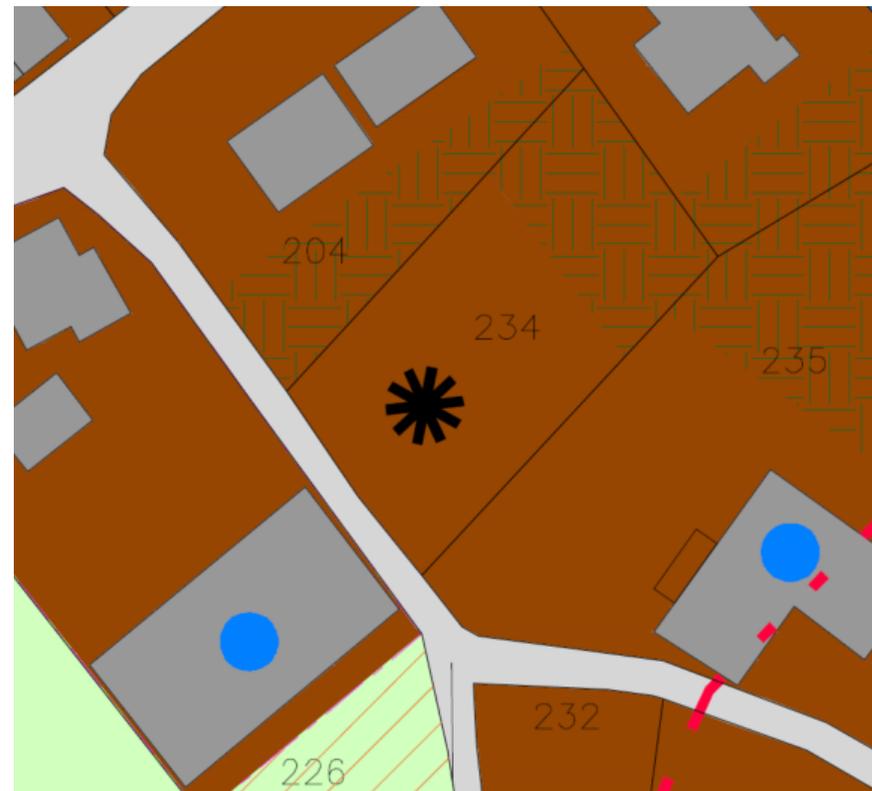




Article 1.4 : Disponibilité des terrains à bâtir

« Les parcelles non-bâties situées en zone à bâtir doivent être construites dans les 12 ans suivant l'entrée en vigueur du plan d'affectation. A l'échéance de ce délai, si ces biens-fonds ne sont pas bâtis, la commune prendra les mesures fiscales prévues à l'art. 52 al. 2 lettre b et al. 4 à 10 de la LATC, à l'encontre de leur/s propriétaire/s. »

Parcelles concernées: 234, 316 et 449



RÉSULTATS – ACTUALISER LE RPA



	Zone village – PGA actuel	Zone centrale – nouveau PA
Capacité constructive	Art. 13 : COS de 1/4 (soit 0.25)	Art. 11.2 : IOS de 0.25
Hauteurs	Art. 16 : Hauteur à la sablière de 7.5 m max.	Art. 11.5 : h (corniche) = 6.5m, H = 10.5m (faîte), référence au terrain naturel (art. 6.1).
Nombre de niveaux	Art. 15 : 2 + combles et sur-combles.	Art. 6.3 : Découpe des gabarits autorisés.

RÉSULTATS – ACTUALISER LE RPA



	Zone de moyenne densité – PGA actuel	Zone de très faible densité – nouveau PA
Capacité constructive	Art. 23 : COS de 1/6 (soit 0.17).	Art. 12.2 : IOS de 0.17 (=1/6).
Hauteurs	Art. 26 : Hauteur à la sablière de 6 m au max.	Art. 12.5 : h (corniche) = 4 m, H = 7 m (faîte), référence au terrain naturel (art. 6.1).
Nombre de niveaux	Art. 27 : 1 + combles et sur-combles.	Art. 6.3 : Découpe des gabarits autorisés.
Distances aux limites et entre bâtiments	Art. 21 : d = 6 m, D = 12 m	Art. 12.4 : d = 5 m, D = 10 m



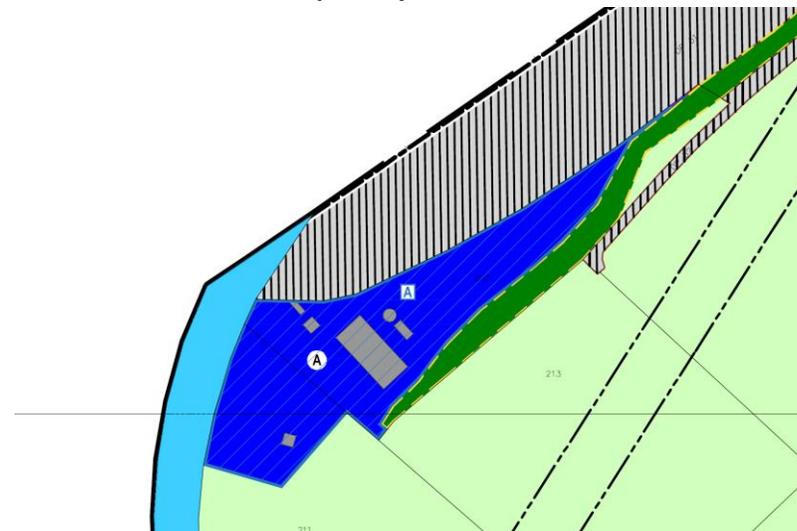
Planifications de détails: 2 abrogations

Plan de quartier «Au Grand-Clos» (2004)



- Parcelles : 281, 583, 584, 585, 586, 587 et 588 intégrées à la Zone de très faible densité.
- Parcelle : 282 intégrée à la Zone centrale.

PPA «A l'Isle» (2005)



- Intégré à la Zone d'utilité publique



Méthode de calcul selon la mesure A11 du PDCn

Evaluation des zones à bâtir de type résidentiel

- 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 correctement dimensionnée

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

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



Méthode de calcul selon la mesure A11 du PDCn

A. Définition des besoins en zone à bâtir

- Définis selon la méthode de calcul de la mesure A11 du PDCn
 - facteur de croissance annuel de la population de 0.75% pour les communes hors centre.

Les besoins à l'horizon de planification (2036) pour la commune de Curtilles s'élève à 49 habitants.

→ La zone à bâtir doit être dimensionnée en fonction de ses besoins.

RÉSULTATS – DIMENSIONNEMENT DE LA ZONE À BÂTIR

Méthode de calcul selon la mesure A11 du PDCn

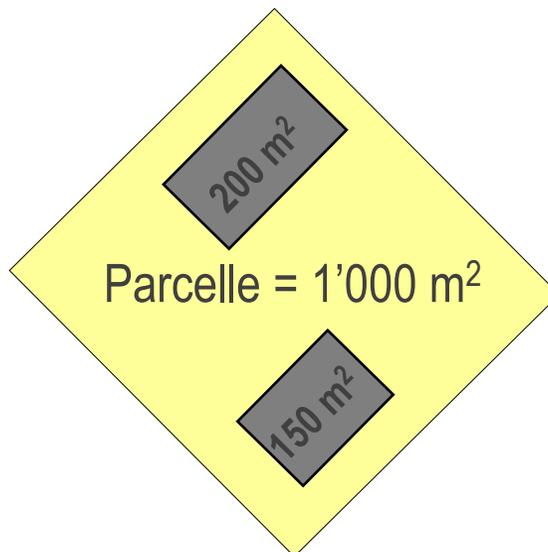
B. Définition de la capacité d'accueil de la zone à bâtir

Type 1: terrain libre

- IUS de 0.4 (exemple)

Type 2: terrain partiellement bâti

Type 3: potentiel de densification



Droits à bâtir initiaux
 $1'000 \times 0.4 = 400 \text{ m}^2$

 $400/50 = 8$ habitants

Droits à bâtir restant
 $400 - 200 = 200 \text{ m}^2$

 $200/50 = 4$ habitants

Droits à bâtir restant
 $400 - 350 = 50 \text{ m}^2$

 $50/50 = 1$ habitant

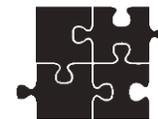
RÉSULTATS – DIMENSIONNEMENT DE LA ZONE À BÂTIR



Bilan du potentiel constructible	avant révision
Possibilité de développement hors-centre (En % de la population 2015, par an)	0.75%
A: Besoins au moment du bilan	49 habitants
B: Capacité d'accueil	441 habitants
C: Surcapacité d'accueil	392 habitants

Loi fédérale sur l'aménagement du territoire

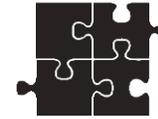
«Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites» (art. 15 al. 2 LAT).



Les 5 principes de redimensionnement (édicte par la DGTL)

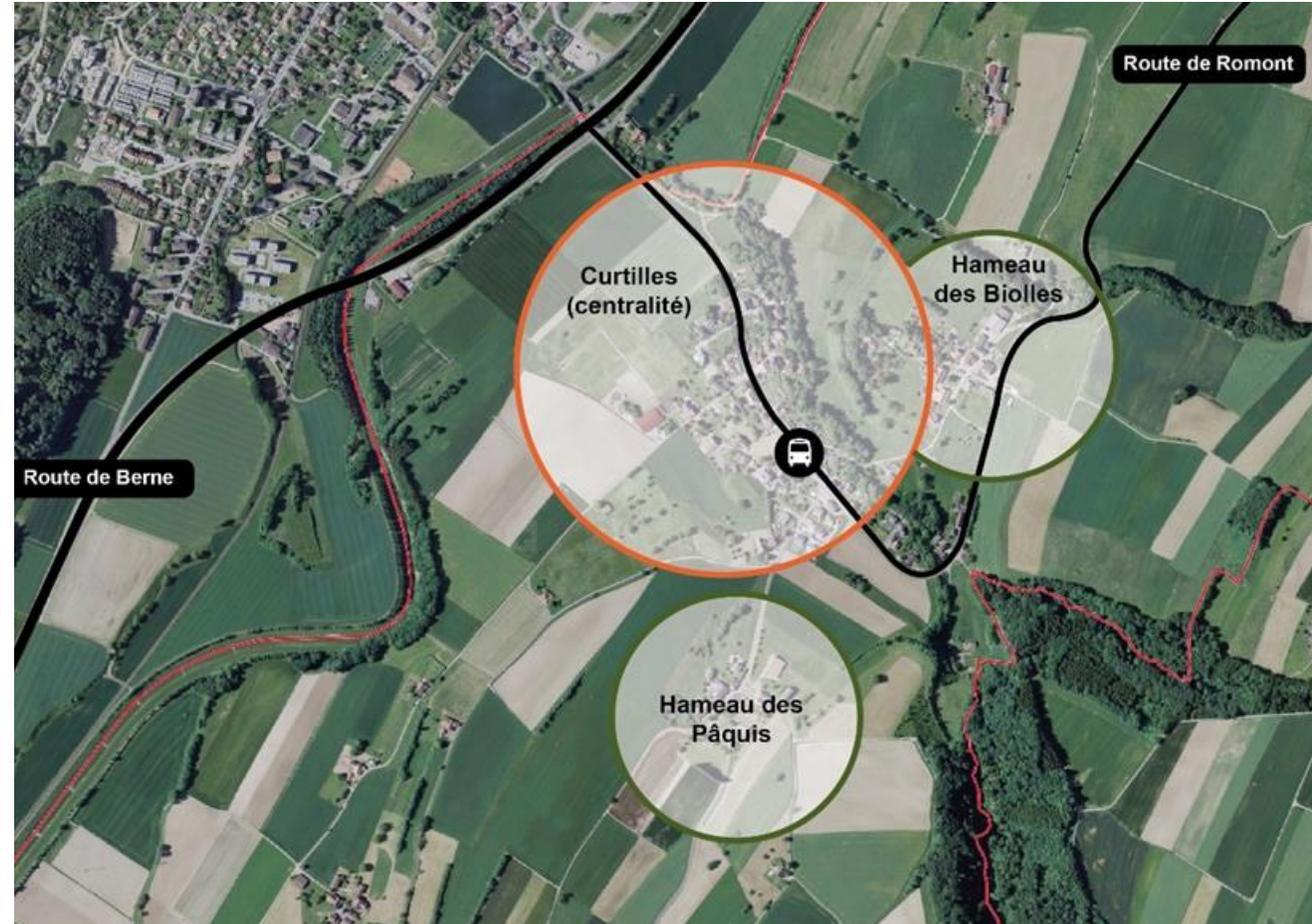
1. Dézoner les franges de la zone à bâtir en zone agricole ;
2. Traiter les petites zones à bâtir et évaluer la pertinence d'un maintien en zone à bâtir ;
3. Affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2'500 m² ;
4. Mener une réflexion qualitative sur le tissu bâti et les espaces vides (zone de protection, aire inconstructible) ;
5. Assurer la disponibilité des terrains libres (52 LATC).

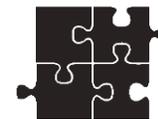
RÉSULTATS – STRATEGIE DE REDIMENSIONNEMENT



Situation générale :

- 3 ensembles bâtis distincts.
- Approche différente selon les secteurs.





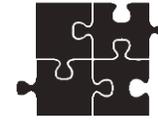
Secteur Pâquis



Secteur bâti non conforme à la LAT

- Affectation de l'ensemble du secteur à la zone de petites entités urbanisées 18 LAT.
- Maintien des potentiels construits existants.
- Dézonage d'une partie de la parcelle 259.

RÉSULTATS – STRATEGIE DE REDIMENSIONNEMENT



Secteur Biolles



Secteur bâti en marge du centre

- Dézonages des franges de la zone à bâtir en faveur de la zone agricole.
→ Parcelles concernées: 312, 326, 332, 333, 335, 337, 342, 350, 414 et 593.
- Réflexion qualitative (introduction ponctuelle d'aire de jardin).



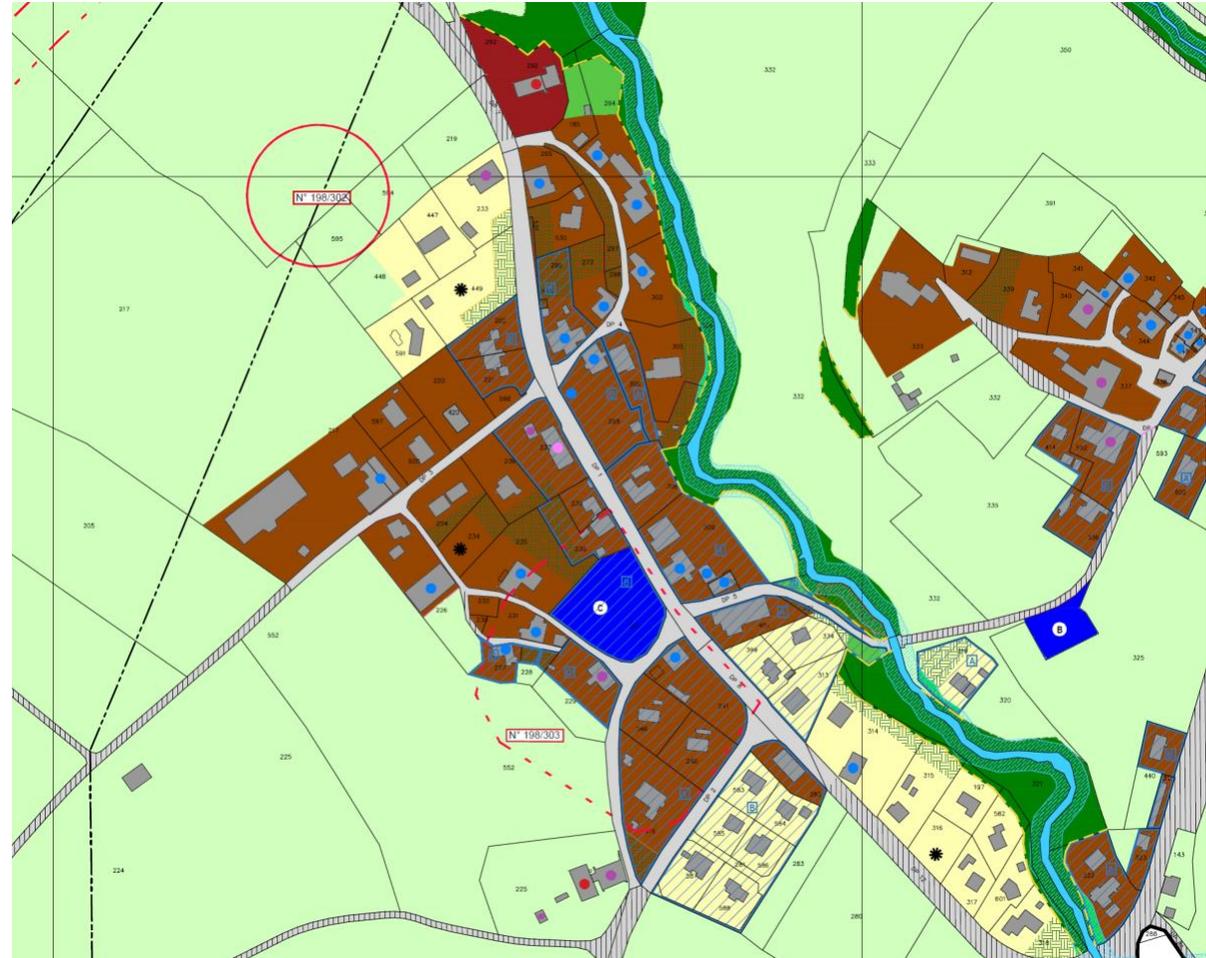
Village de Curtilles

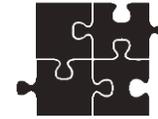
Franges de la zone à bâtir :

- Dézonage des parcelles (ou partie de parcelles) libres en zone agricole.

A l'intérieur du tissu bâti :

- Réflexion qualitative (aires de jardin – art. 19)
- Garantie de la disponibilité (obligation de construire – art. 1.4)

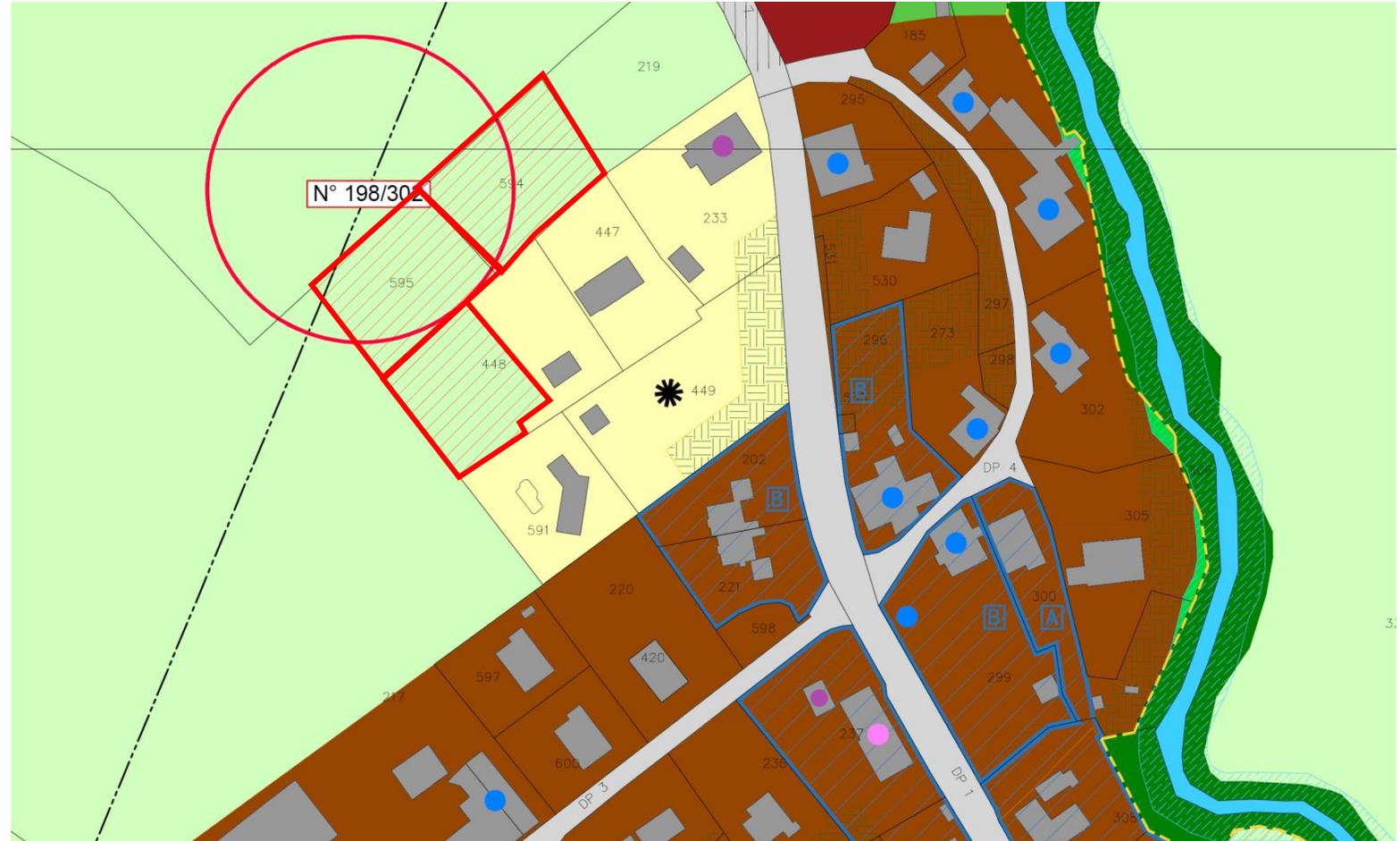


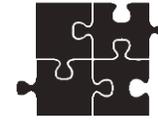


Village de Curtilles

Secteur Nord

- Dézoning des franges (parcelles 594, 595 et 448)
- Réflexion qualitative (Introduction d'aires de jardin)
- Garantie de la disponibilité des terrains à bâtir (parcelle 449).





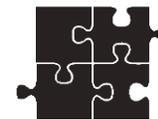
Village de Curtilles

Secteur Centre

- Dézoning des franges (parcelles 226, 228, 229 et 309).
- Réflexion qualitative (Introduction d'aires de jardin)
- Garantie de la disponibilité des terrains à bâtir (parcelle 234).



RÉSULTATS – STRATEGIE DE REDIMENSIONNEMENT



Village de Curtilles

Secteur Sud

- Dézonage des franges (parcelles 283, 280, 440 et 323).
- Réflexion qualitative (Introduction d'aires de jardin)
- Garantie de la disponibilité des terrains à bâtir (parcelle 316).



RÉSULTATS – DIMENSIONNEMENT DE LA ZONE À BÂTIR



Bilan du potentiel constructible	avant révision	après révision
Possibilité de développement hors-centre (PDCn mesure A11) (En % de la population 2015, par an)	0.75%	0.75%
A: Besoins au moment du bilan	49 habitants	49 habitants
B: Capacité d'accueil	441 habitants	154 habitants
C: Surcapacité d'accueil	392 habitants	105 habitants

Surdimensionnement après mesures de redimensionnement considéré comme incompressible.

Stratégie de redimensionnement validée par la Direction générale du territoire et du logement (DGTL).



Autres modifications

- Intégration des dangers naturels
- Zones *S* de protection des eaux
- Recensement cantonal sur les bâtiments protégés
- Périmètres archéologiques – prairie et pâturages secs

RÉSULTATS – MISE A JOUR DES INVENTAIRES



Détermination de l'espace réservé aux eaux (ERE) :

- La nécessité de redonner de l'espace aux cours d'eau a été introduite en 2011 dans la loi fédérale sur la protection des eaux (LEaux).
- La largeur de l'ERE est définie en fonction de l'importance du cours d'eau.
- Lorsque l'ERE se superpose à la zone à bâtir, la surface concernée est affectée en **zone de verdure**. Cela implique une légère diminution de droits à bâtir pour les parcelles : 294, 300, 302, 305, 318, 319 et 322.



Extrait PA - Parcelle 294.



Extrait PA - Parcelles 302, 305 et 300.



Extrait PA - Parcelle 319.

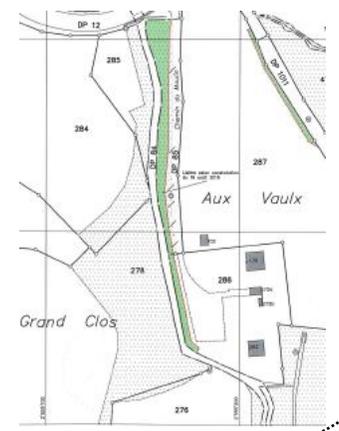
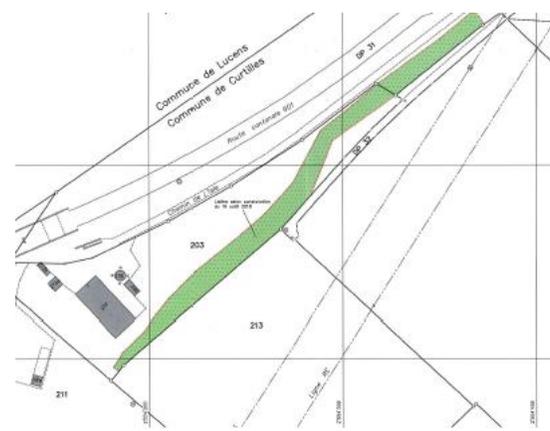


Extrait PA - Parcelles 318 et 322

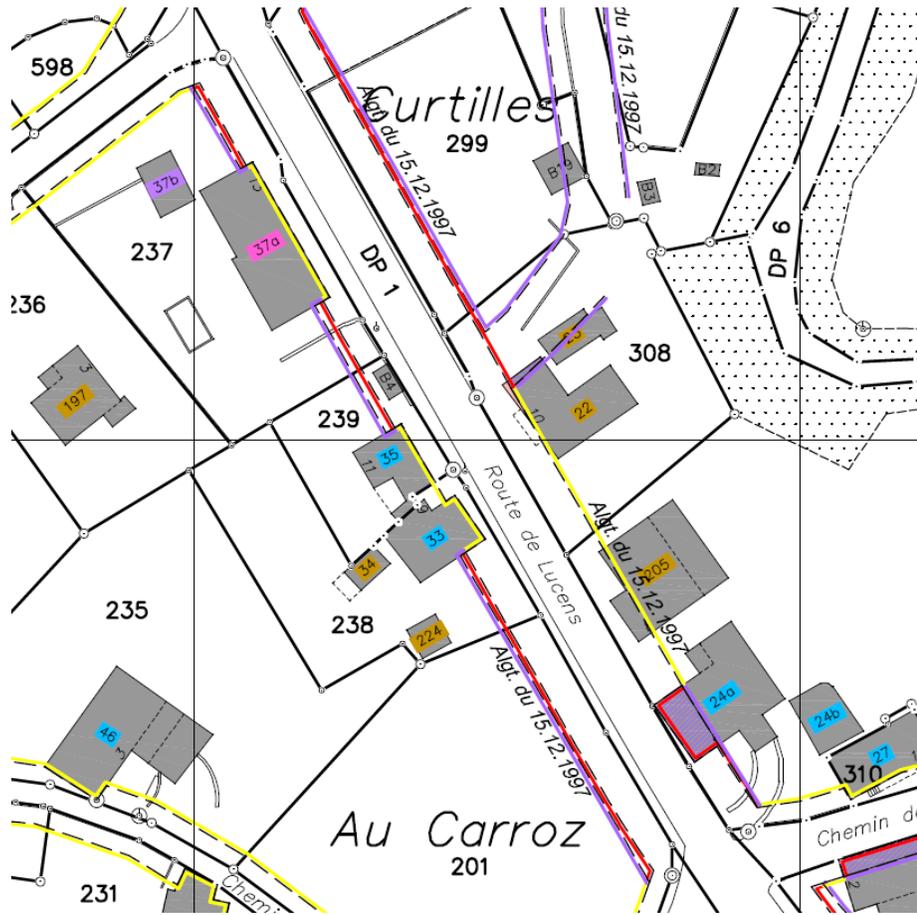
Lisières forestières



- Délimitées par l'Inspection des forêts du 6^e arrondissement les 16.08.2018 et 27.09.2018 et attestées par l'inspecteur forestier le 05.11.2018
- L'aire forestière est reproduite sur le plan d'affectation :
 - En zone à bâtir, la lisière est définitive et légale et fixe la bande inconstructible des 10 m qui la confine (art. 24.2 al. 1)
 - Hors zone à bâtir, la lisière est figurée à titre indicative (art. 24.2 al. 2)
- 5 zones modifiées



Plan fixant les limites de constructions

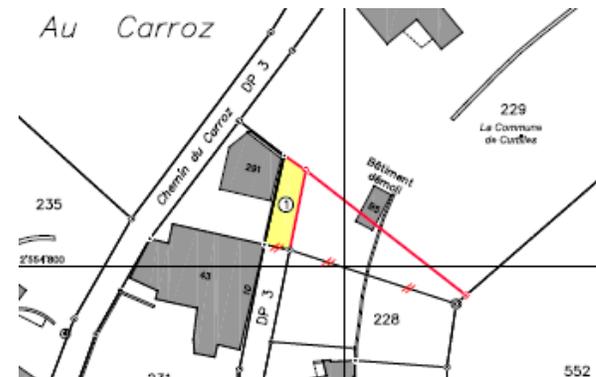
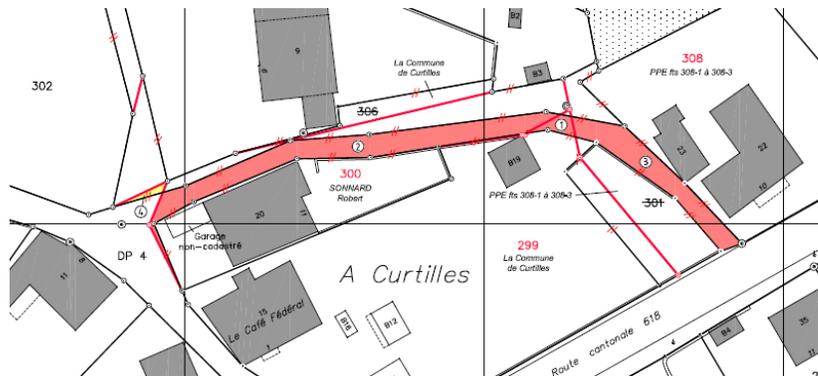


- Révision du plan actuellement en vigueur
- Les limites sont fixées pour les parcelles situées en zone à bâtir.
- Globalement, 2 mesures sont appliquées afin de favoriser le caractère villageois :
 - Réduction de l'emprise dédiée au domaine des routes le long de la route de Lucens
 - Contournement des bâtiments ayant reçus des notes 3 et 4 au recensement architectural

Remaniements parcellaires



- Modifications parcellaires touchant le Domaine public (DP) mises à l'enquête publique simultanément à celle du PA (conformément à l'art. 17 de la LRou)
- Echanges de terrains privés réalisés
- Disponibilité des terrains garantie par conventions (signées par toutes les parties)
- 2 zones traitées :
 - Désaffectation du DP n°4 au centre du village et échanges de terrain
 - Prolongation du DP n°3 « Au Carroz » et échanges de terrain





Démarrage de l'enquête publique pour une durée de 30 jours

Oppositions et remarques à adresser au Greffe Municipal

**Documents accessibles au Greffe sur rendez-vous
et disponibles sur le site internet de la commune**

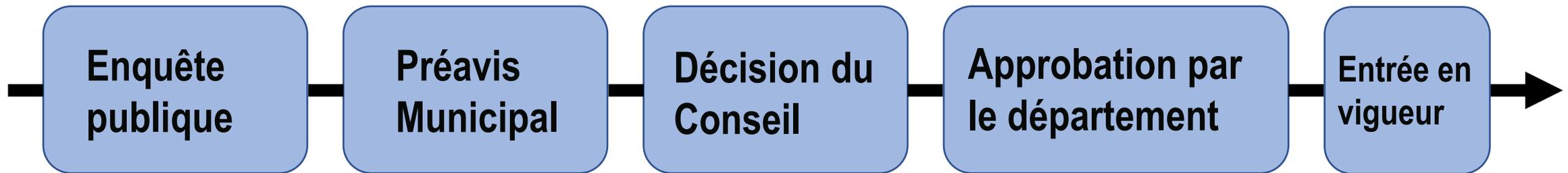
Documents mis à l'enquête

- Plan d'affectation
- Règlement communal sur la police des constructions (RGATC)
- Plan des lisières forestières
- Plan des limites des constructions
- Plan de (dé)cadastration du DP (RP)

SUITE DE LA PROCEDURE



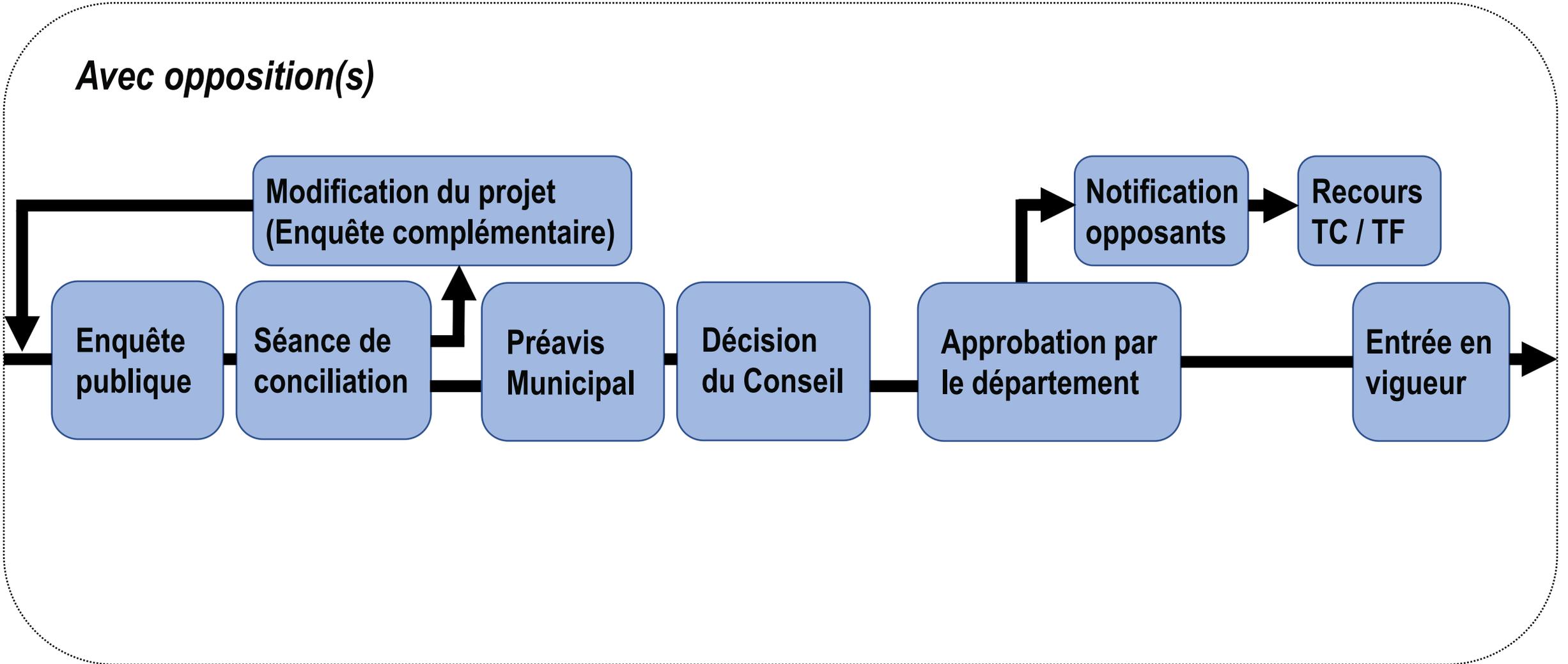
Sans opposition



SUITE DE LA PROCEDURE



Avec opposition(s)





Validité des plans

- La zone réservée reste applicable jusqu'à l'entrée en vigueur du nouveau plan d'affectation.
- 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.



Pour en savoir plus sur :

- La procédure d'établissement d'un plan d'affectation
- Les différentes thématiques de l'aménagement du territoire
- Les possibilités d'indemnisation

Fiches d'application de la DGTL :

- <https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/amenagement-du-territoire/plan-d-affectation-communal/fiches-d-application/>

MERCI DE VOTRE ATTENTION

