

Chardonne

Révision du plan d'affectation communal

Alain Turatti, directeur général du territoire et du logement (DGTL)

10 mars 2025



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 on the left side. A solid orange square is located to the left of the main text.

1

Le cadre légal

Cadre légal et outils aux différents échelons



**Art.75
Constitution**

LAT / OAT



LATC/RLAT

**Plan directeur
cantonal**



**Plan directeur
communal**

**Plan
d'affectation**

**Autres éléments qui influencent
l'aménagement du territoire**

**Autres lois et
ordonnances**

**Conceptions et
plans sectoriels**

**Lois
spécifiques**

**Plans
sectoriels**

**Plans
d'affectation
cantonaux**

Cadre légal et outils vaudois

	Outils directeurs lient les autorités	Outils d'affectation opposables aux tiers
Canton	Plan directeur cantonal	Plan d'affectation cantonal
Commune Agglomération Région	Plan directeur communal, régional, intercommunal	Plan d'affectation

L'aménagement du territoire....

....**La coordination des politiques publiques ayant un effet sur le territoire,** notamment pour garantir un développement équilibré et durable du canton

- Localiser l'urbanisation dans les **centres** et promouvoir la production de **logement**
- Préserver les **terres agricoles**
- Développer une **mobilité** multimodale
- Mettre en réseau les sites favorables à la **biodiversité**
- Faciliter l'accueil des **entreprises** et soutenir le **tissu économique** existant
- Protéger le **patrimoine (bâti et non bâti)**
- Exploiter durablement les **ressources**



Une forte pression sur le territoire depuis 1960



Croissance démographique



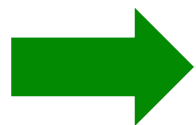
Infrastructures



Urbanisation



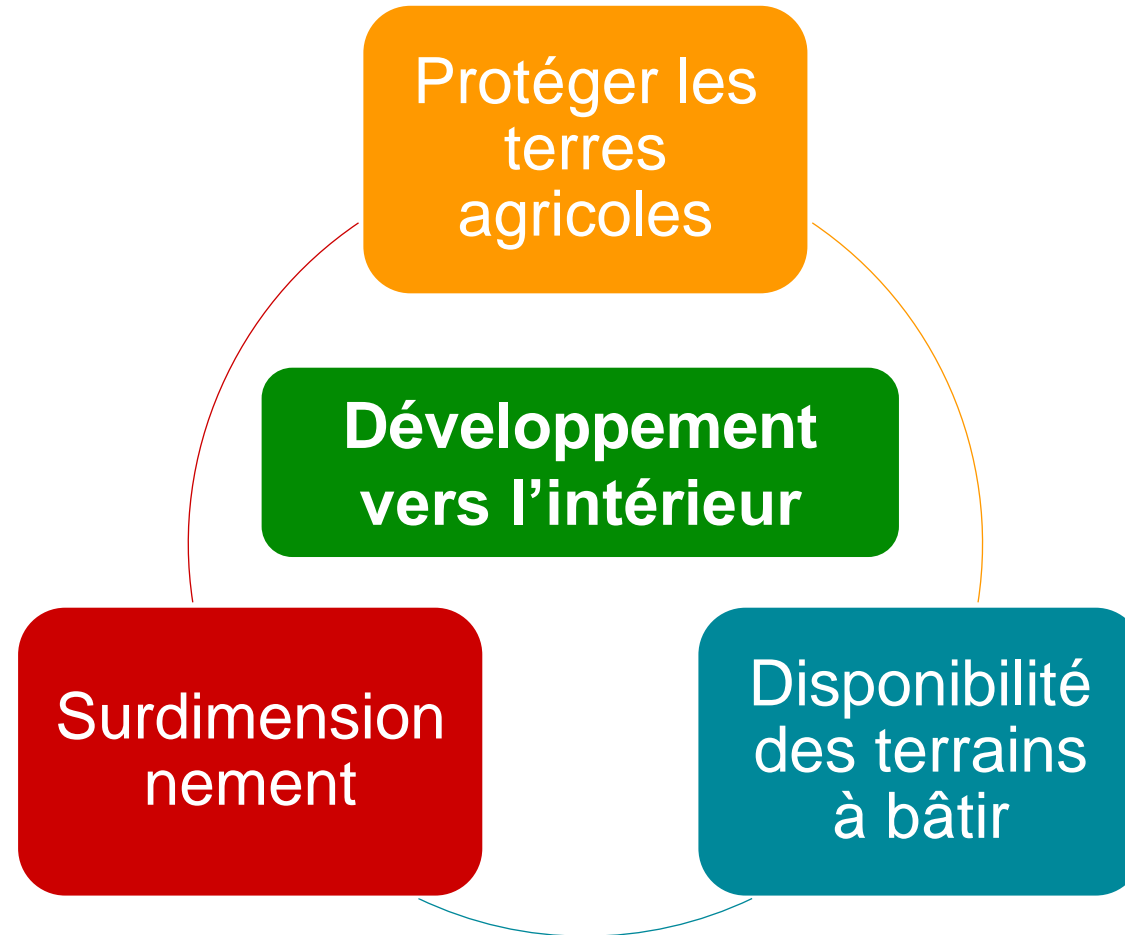
Etalement urbain



Grande consommation de la ressource sol



La révision de la LAT 2014 a imposé un changement de paradigme



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

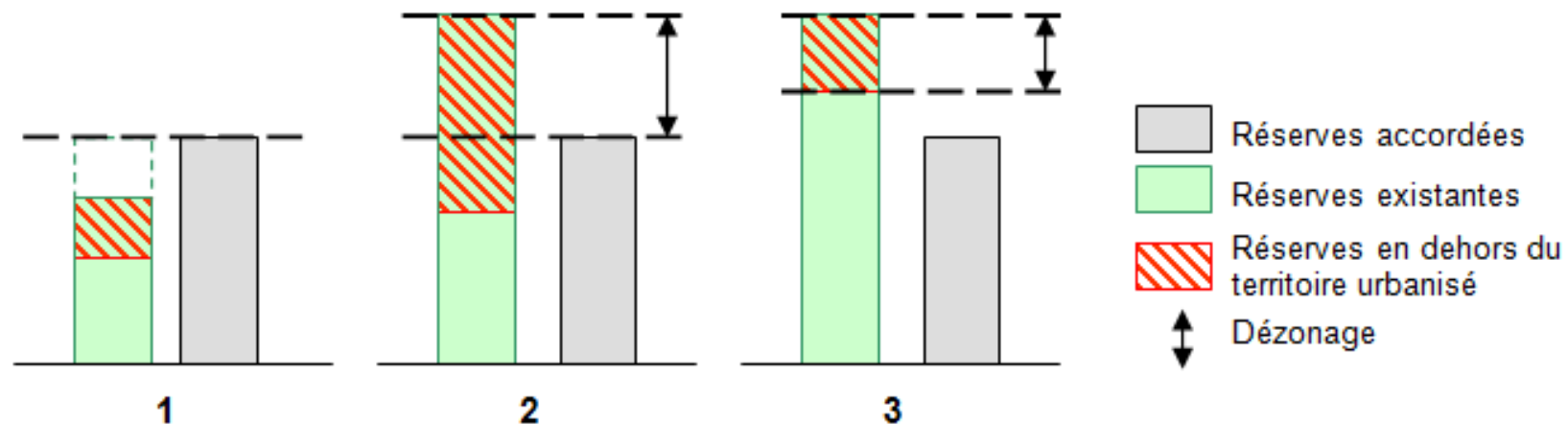
- Potentiels de croissance alloués à chaque type d'espace dans le canton
- Base pour calculer le dimensionnement des zones à bâtir
- Impose le redimensionnement des zones à bâtir pour 169 communes

Chardonne :

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	

Villages et quartiers hors centre: 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, 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

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



La densification, c'est aussi...



Quantité vs Qualité

C'est une condition nécessaire à la réussite d'une densification

- Densification qualitative
- Densification mesurée et adaptée
- Densification = Optimisation du bâti

Une densification nécessaire, mais qui rencontre des oppositions

Initiative communale

Le Mont choisit de protéger le vallon de la Valleyre

Immobilier à Saint-Sulpice

Le plan d'affectation «Sus le Jordil» est refusé

Ce projet, lancé il y a plus de dix ans, envisageait la construction de 153 logements pour 310 habitants. Son rejet par les habitants pourrait entraîner l'accueil de migrants dans des Portakabin.

Projet balayé à Blonay-Saint-Légier

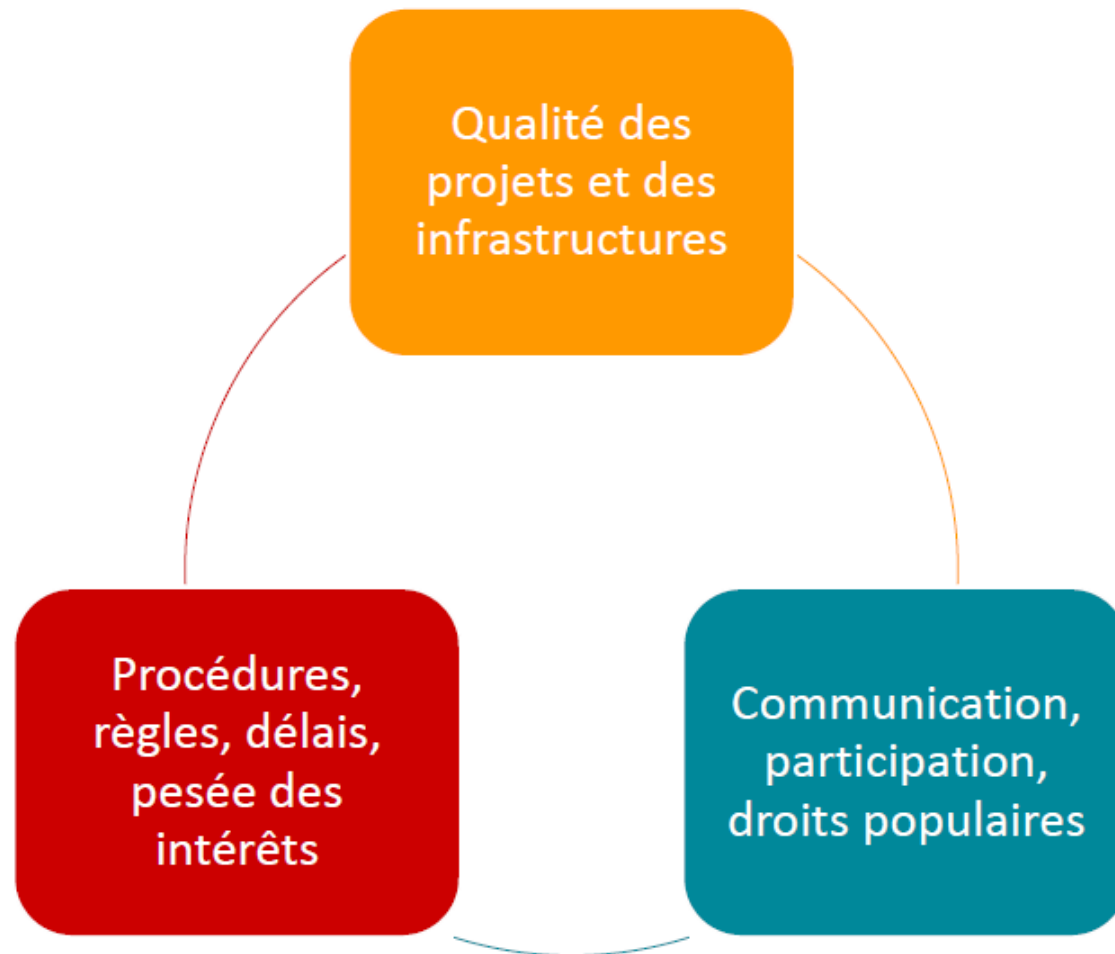
La population ne veut pas des 70 appartements de Praz Grisoud

L'écoquartier des Grands-Prés est recalé

À 71%, les habitantes et habitants de Montreux acceptent l'initiative «Sauver les Grands-Prés». Le projet immobilier prévu tombe à l'eau : profit d'un parc public.



Quelles pistes d'action ?



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 (www.vd.ch/taxe-plus-value)



- ✓ 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

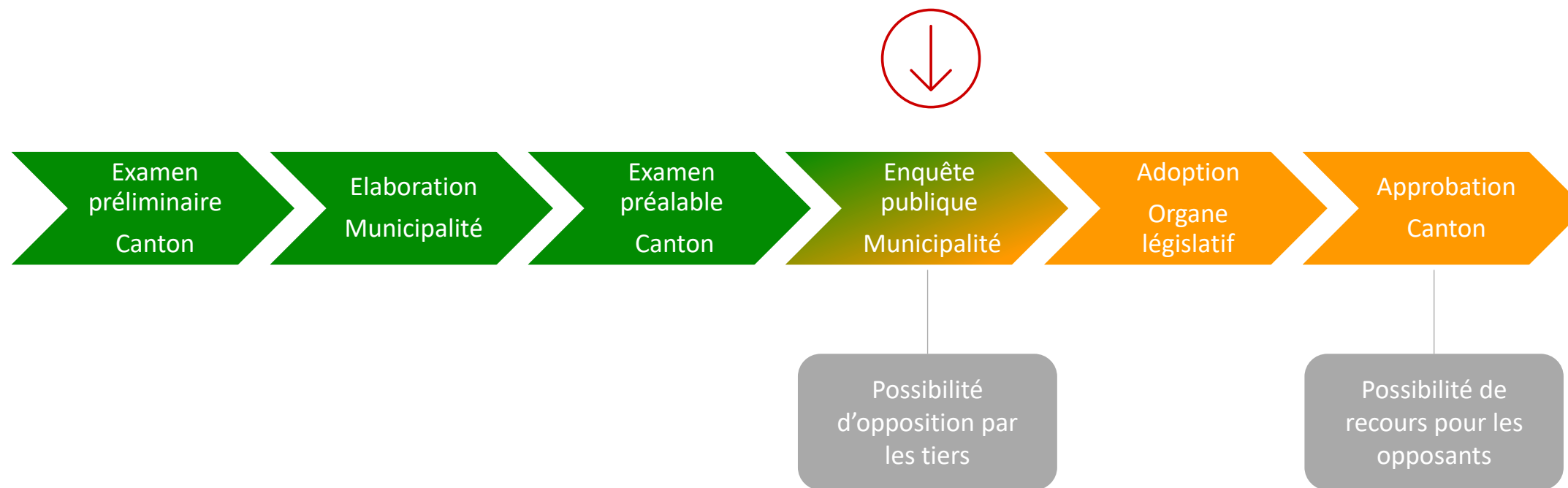
The background features a map with a teal overlay. A horizontal dashed line with a green-to-white gradient is positioned on the left side. A solid orange square is located to the left of the main text.

2

Procédure

A decorative dashed line with a green-to-white gradient is located in the bottom right corner of the slide.

Procédure de révision des plans d'affectation



Informations complémentaires:

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



Vos questions

