

# Gingins

## Révision du plan d'affectation communal

Alain Turatti, directeur du territoire et du logement (DGTL)  
Gingins, le 4 septembre 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 on the left side. A solid orange square is located to the left of the main text.

**1**

# Le cadre légal



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

---

## Article 1 Buts

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

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> 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

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

<sup>2</sup> **Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.**

<sup>5</sup> 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

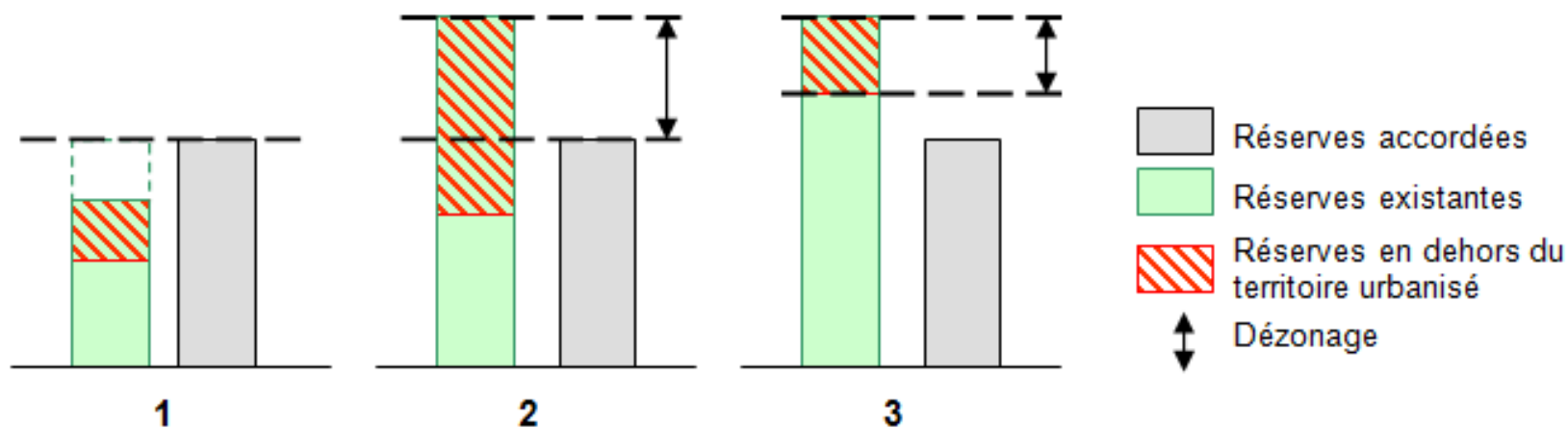
Gingins

Village

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, 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 m<sup>2</sup> 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



# Taxe sur la plus-value

## Article 5 LAT Compensation et indemnisation

<sup>1</sup> 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



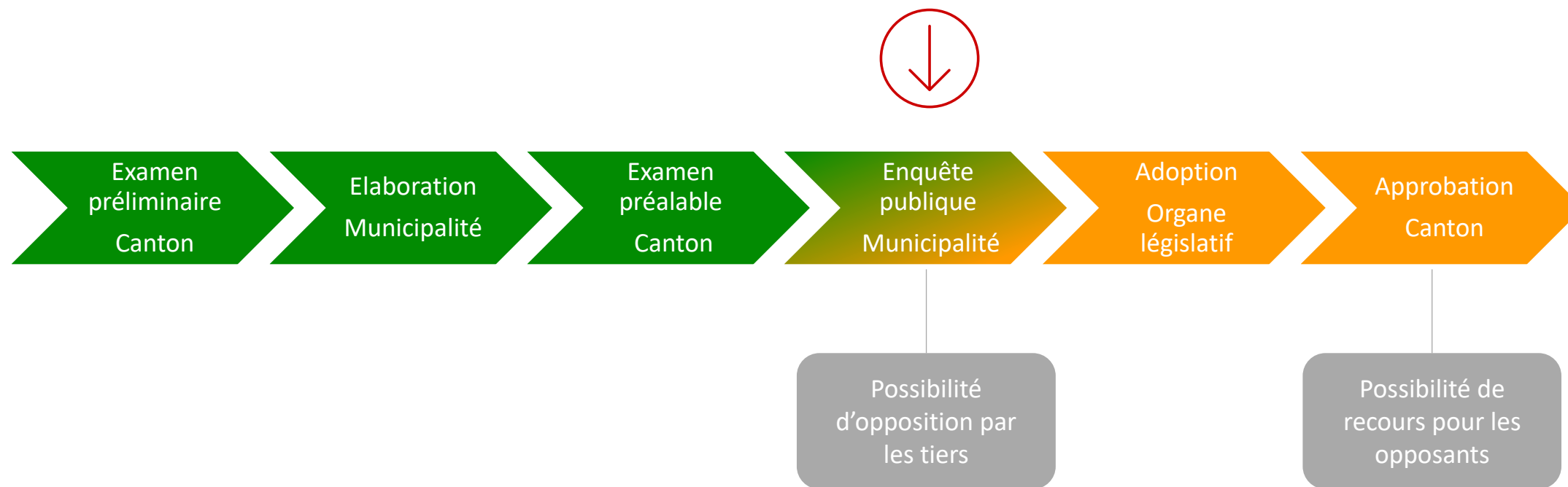
The background features a map with a teal overlay. A horizontal dashed line with a green-to-white gradient is positioned on the left side. A solid orange square is located to the left of the main text.

**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](http://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/amenagement-du-territoire/plan-daffectation-communal)



Vos questions

