



Service de
l'urbanisme

YVERDON-LES-BAINS

Redimensionnement des territoires de Gressy et Sermuz
selon la mesure A11 du Plan directeur cantonal

Deuxième information aux propriétaires

9 novembre 2020

(transmis par courrier suite à l'annulation de la séance publique
du 18 novembre 2020, en raison de l'actuelle crise sanitaire)

OBJECTIFS DU DOCUMENT

- > **Présenter à la population l'évolution du projet de redimensionnement des territoires de Gressy et Sermuz**, sur lequel la Municipalité se basera pour la réalisation du futur plan d'affectation des villages (présenté une première fois lors de la séance publique du 9 mars 2020).

En effet, le **nouveau cadre légal** oblige au redimensionnement de la zone à bâtir des villages pour qu'elle soit conforme à un besoin démographique à 15 ans. Pour ceci, **la Municipalité doit y faire approuver un plan d'affectation révisé jusqu'au 20 juin 2022.**

Le projet concerne donc en particulier la **quantité de zone à bâtir et de droits constructibles qui resteront à disposition des propriétaires d'ici à l'horizon 2036.** Un **délai de consultation de 4 mois a notamment été octroyé aux propriétaires suite à la première séance publique.** Le Service d'urbanisme a également profité de ce délai pour procéder à de nouvelles vérifications.

- > **Présenter le dossier de zone réservée prochainement mis à l'enquête.** La mise en place de cette zone avait déjà été annoncée en mars dernier et a fait l'objet d'une première publication dans la FAO le 5 juin 2020.

TABLE DE MATIERES

I - Rappel du nouveau cadre légal et son application à Gressy et de Sermuz

II - Le projet de territoire et les modifications apportées depuis le 9 mars dernier

III - Suite de la démarche



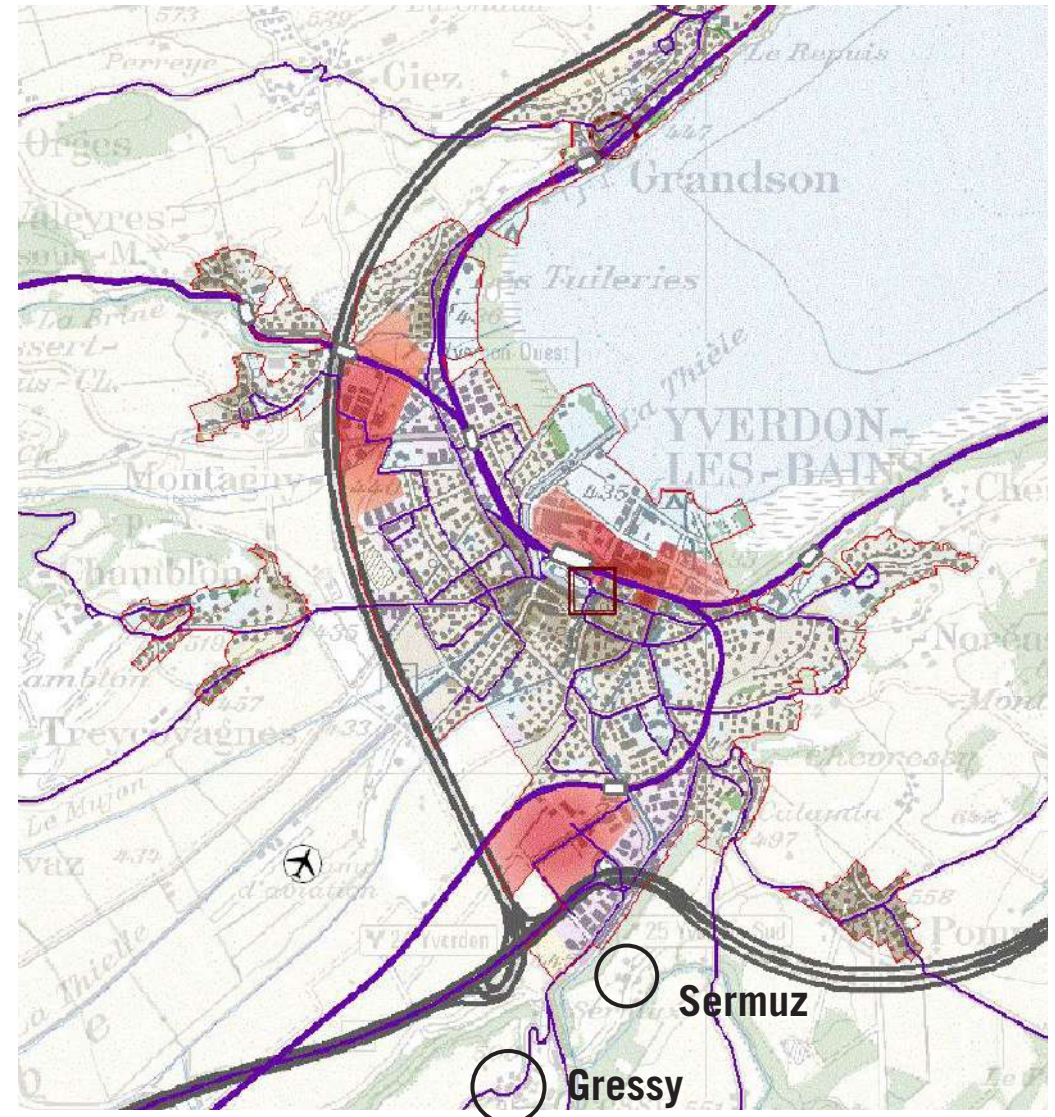
RAPPEL DU NOUVEAU CADRE LÉGAL ET SON APPLICATION AUX TERRITOIRES DE GRESSY ET DE SERMUZ

LA NOUVELLE LOI SUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE (LAT, 2014) - ART. 15

- > Les zones à bâtir « (...) sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes (...). « Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites. »

LA NOUVELLE MESURE A11 DU PLAN DIRECTEUR CANTONAL (PDCN, 2018)

- > Les territoires de Gressy et de Sermuz sont situés **hors périmètre compact de l'agglomération** et ne constituent pas un **périmètre de centre**.
- > Ils sont donc considérés comme des « villages et quartiers hors centre », auxquels s'applique un **taux de croissance démographique annuelle fixe : 0,75%** de la population de 2015.
- > Ce statut n'a pas été modifié par la fusion de Gressy et de Sermuz avec la commune d'Yverdon-les-Bains



NOMBRE D'HABITANTS SUPPLÉMENTAIRES A ACCUEILLIR JUSQU'A 2036 :

Villages et quartiers hors centre (Gressy et Sermuz)

Croissance annuelle allouée	+ 0,75% hab. de 2015
------------------------------------	-----------------------------

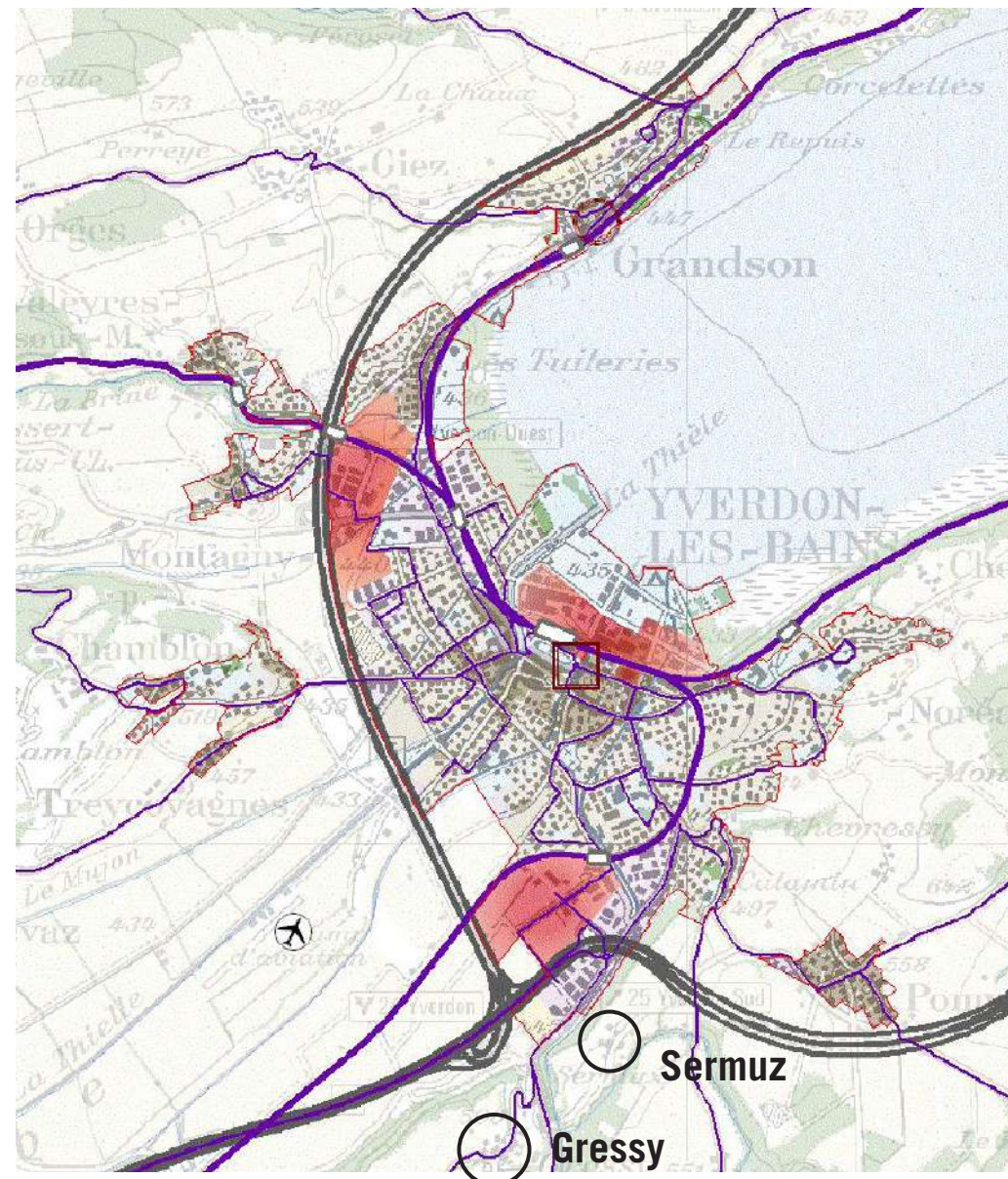


+ 1,52 hab.* x 21 ans = **32 habitants supplémentaires**
croissance allouée aux villages entre 2015 et 2036

* Population des villages au 31 déc. 2015 = 203 habitants

Croissance annuelle autorisée :
0,75% x 203 habitants = 1,52 habitants




Nombre d'années à considérer :
Année de référence pour la planification du PA communal : 2036
Année de base pour le calcul (donnée cantonale) : 2015
2036 - 2015 = 21 ans



CAPACITÉ D'ACCUEIL DES VILLAGES

Somme de tous droits à bâtir mobilisables à la date du 31.12.2018 (surfaces de plancher constructibles dédiées à l'habitation*), selon 3 types de cas :

- > droits à bâtir des parcelles encore libres de toute construction, comptabilisés à 100% ;
- > droits à bâtir des parties de parcelles encore libres de toute construction, si supérieurs à 150m², comptabilisés à 100% ;
- > droits à bâtir encore non utilisés des parcelles déjà construites, s'ils existent, comptabilisés à 33% (ex. encore des possibilités d'agrandissement du bâtiment actuel).

Type de réserve	 573 Terrains libres	 1'096 Terrains partiellement bâtis	 Terrains bâtis
Part mobilisée à 15 ans	100%	100%	33%

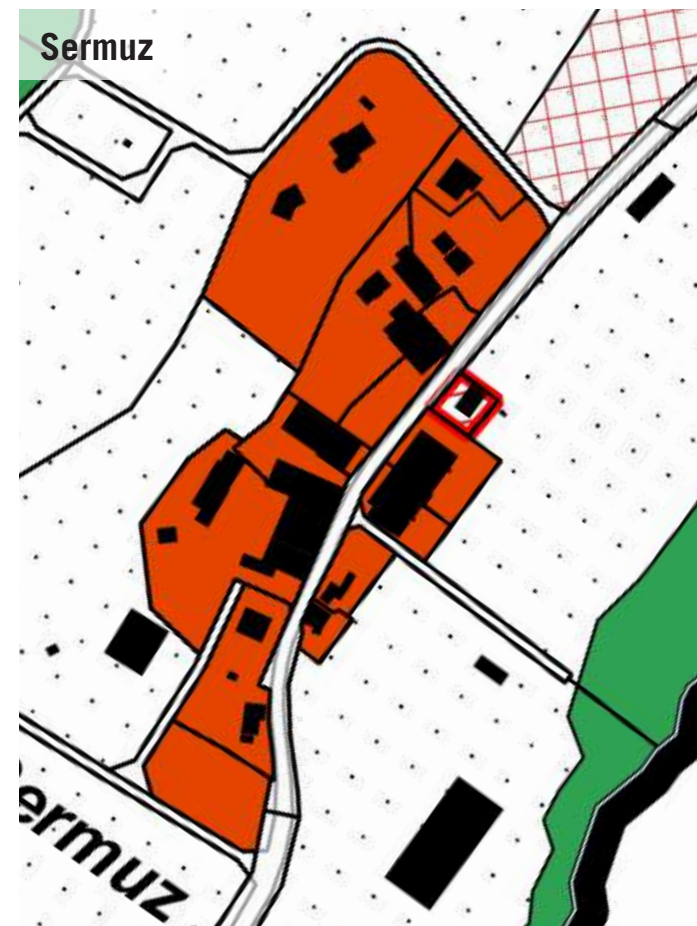
*La surface brute de plancher déterminante par habitant est de 50m².

CAPACITÉ D'ACCUEIL DES VILLAGES

Affectations et droits à bâtir en vigueur :

- > PGA de la commune de Gressy, 1996
- > Modification du plan d'affectation de Sermuz, 1997
- > coefficient d'utilisation du sol (CUS) max. = 0,5
(surface brute de plancher / surface constructible de la parcelle)

Accueil supplémentaire possible (total)	143 hab.
Accueil attendu	-32 hab.
Accueil excédentaire	= 111 hab.

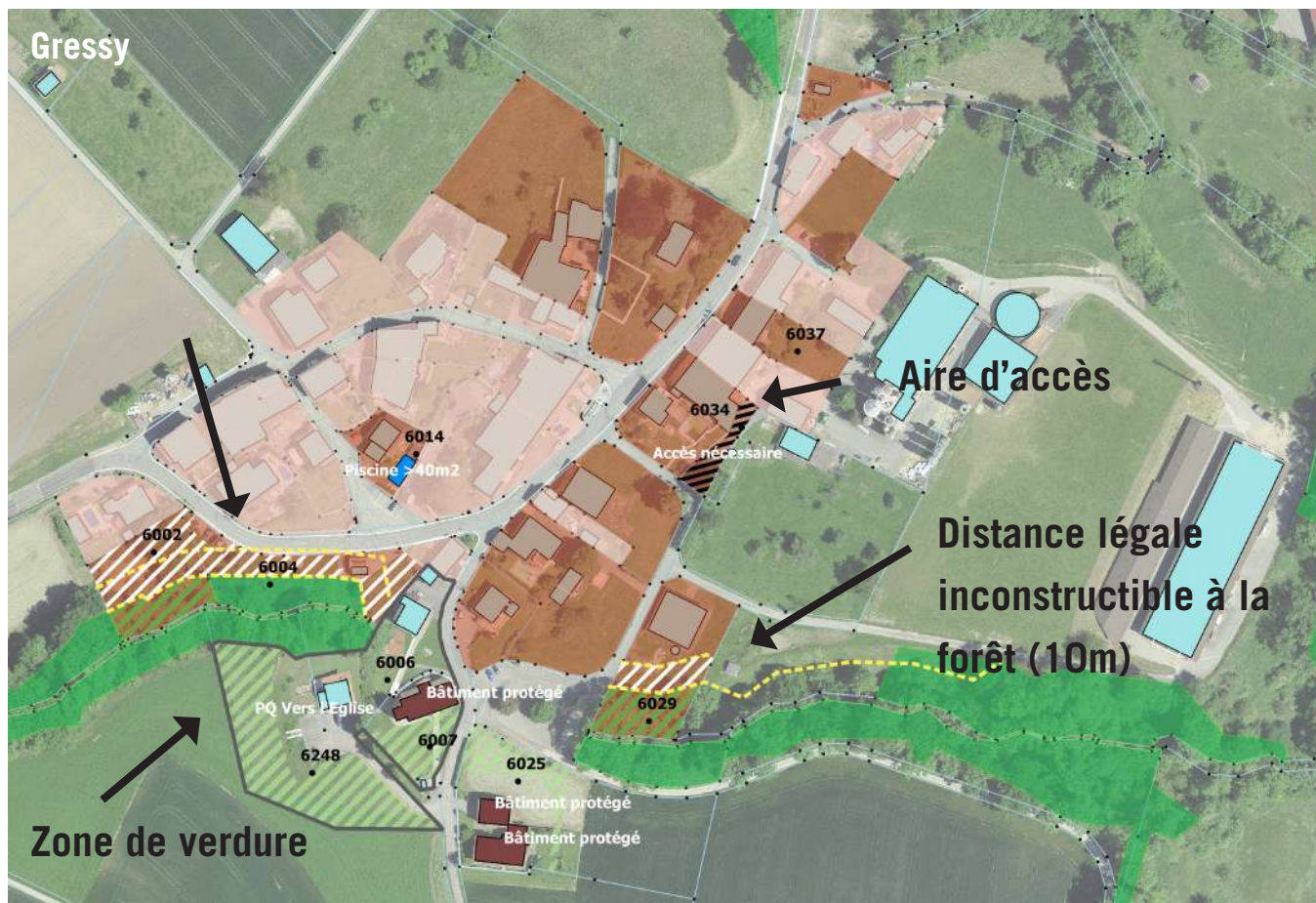


NETTOYAGE DES RÉSERVES

- > Après nettoyage de tous les espaces inconstructibles ou des réserves non pertinentes (ex. zones de verdure, aires d'accès, aires forestières,)

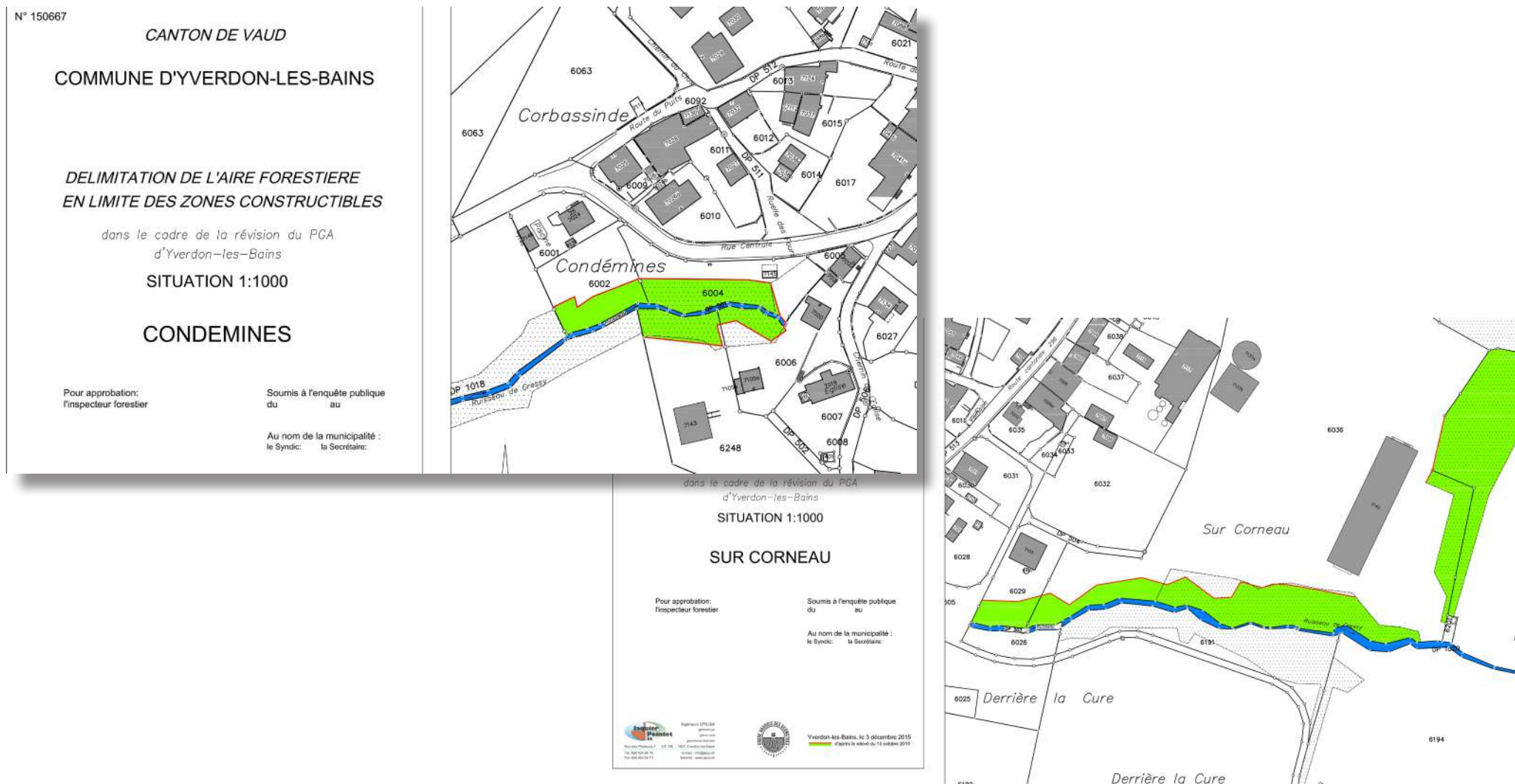
(les parcelles auxquelles se superpose une couleur blanche ne possèdent pas de réserve identifiée)

Nettoyage des réserves	-38 hab.
Accueil excédentaire restant	= 73 hab.

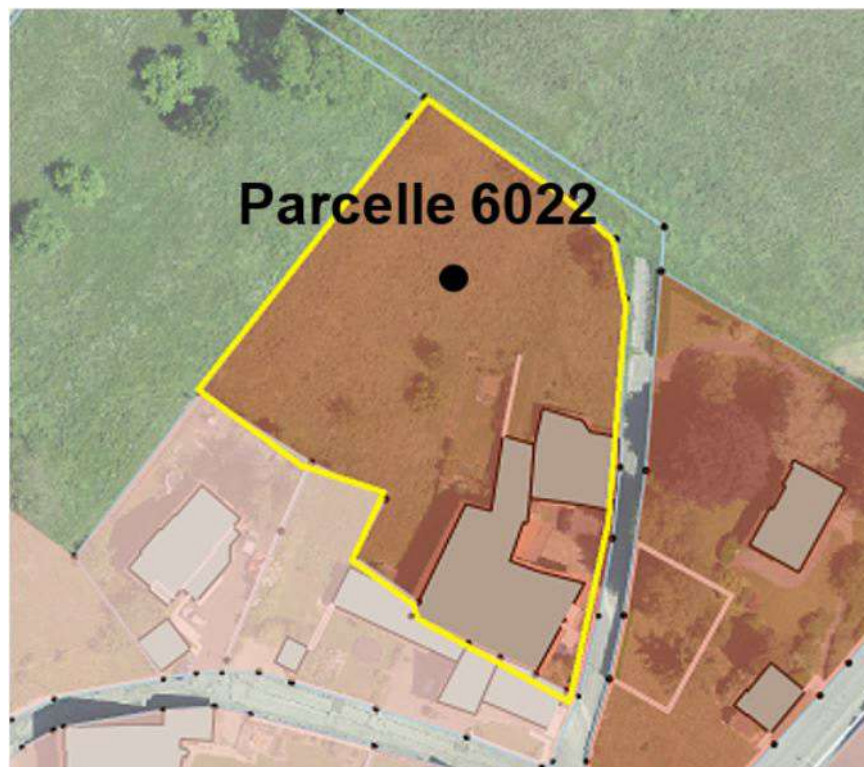


(DISTANCE INCONSTRUCTIBLE À LA FORÊT)

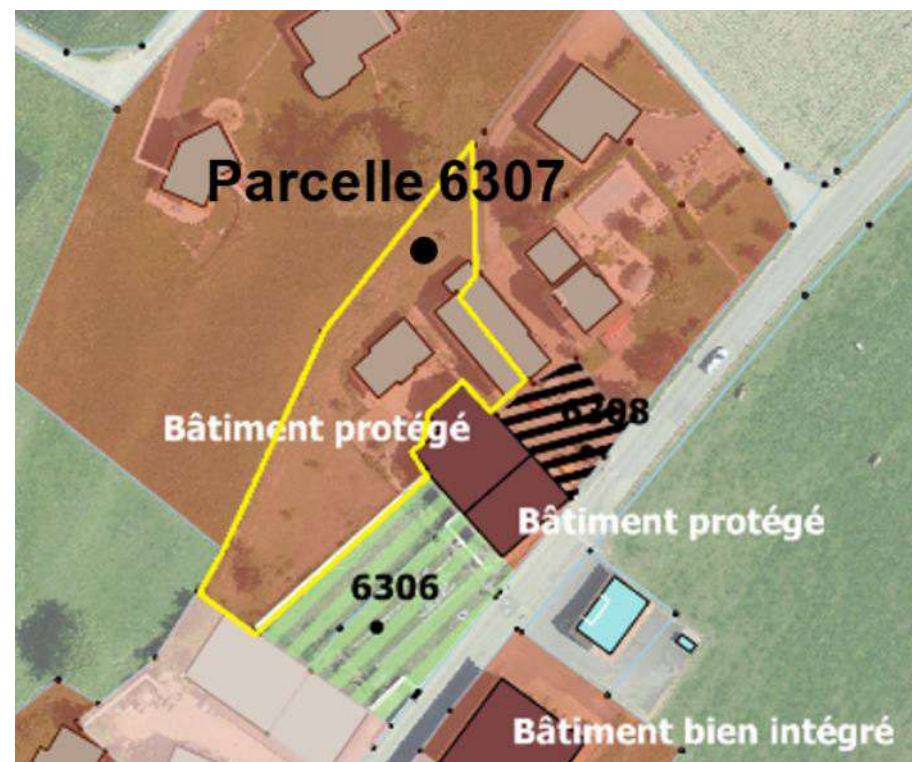
- > deux nouveaux plans de constatation forestière seront mis à l'enquête avec le nouveau plan d'affectation
- > ils ont été recensés par un géomètre breveté et validés par l'inspecteur forestier cantonal en 2015



NETTOYAGE DES RÉSERVES - CORRECTIONS DEPUIS LA PRESENTATION DU 9.03.20



- > **Parcelle 6022, à Gressy** : le nombre de m² déjà construits était surestimé par le canton, qui y comptait une réserve de seulement 2 habitants. Après vérification, selon l'affectation actuelle, il y est possible d'accueillir encore 16 habitants supplémentaires (soit 14 habitants de plus).



- > **Parcelle 6307, à Sermuz** : en raison de la géométrie, de la taille et de la pente de la parcelle, en plus de la proximité directe à un bâtiment protégé, le Service a supprimé la réserve estimée par le guichet cantonal (réduction de 4 habitants).



LE PROJET DE TERRITOIRE ET LES MODIFICATIONS APPORTÉES DEPUIS LE 9 MARS DERNIER

COMMENT DÉZONER / REDIMENSIONNER PAR LA SUITE ?

SELON LA MESURE A11 DU PDCn :

0. Définition du « territoire urbanisé » des villages (périmètre rouge) ;

A l'extérieur du Territoire urbanisé (TU) :

- > *La marge de manoeuvre est très faible, en raison des règles précises que sont données pour sa délimitation.*
- > *Les premières réaffectations doivent avoir lieu en dehors de ce territoire.*



REGLES DE DÉFINITION DU TERRITOIRE URBANISE :

Directives cantonales précises :

- > périmètre défini sur la base d'une photo aérienne ;
- > rapproché au plus près des constructions et des abords aménagés en se calant sur des éléments physiques (ex. route, murs, pente, limites forestières, éléments construits...) ;
- > le cas échéant, calé sur le foncier, lors que ces éléments physiques sont proches des limites de la parcelle et ceci ne cause pas d'incohérences territoriales ;
- > le cas échéant, dessiné à 10m des constructions existantes ;
- > tenant compte de l'usage actuel du sol (ex. prise en compte des jardins aménagés comme tel).

En périphérie, sont à exclure :

- > les bâtiments situés à plus de 50m du noyau bâti principal du territoire urbanisé ;
- > les bâtiments agricoles, même si proches du noyau bâti principal du territoire urbanisé ;
- > les terrains inaptes à la construction.

*DGTL - Fiche d'application « Territoire urbanisé », septembre 2018.

CORRECTIONS APPORTÉES AU TU DEPUIS LA PRESENTATION DU 9.03.20

- > **Parcelles 6036 et 6029, à Gressy** : les constructions y existantes concernent des hangars agricoles situés en périphérie du village et n'ont pas lieu d'être à l'intérieur du territoire urbanisé, conformément aux règles présentées ci-avant. Seule la parcelle 6029 possédait une réserve de 3 habitants, ainsi supprimée.

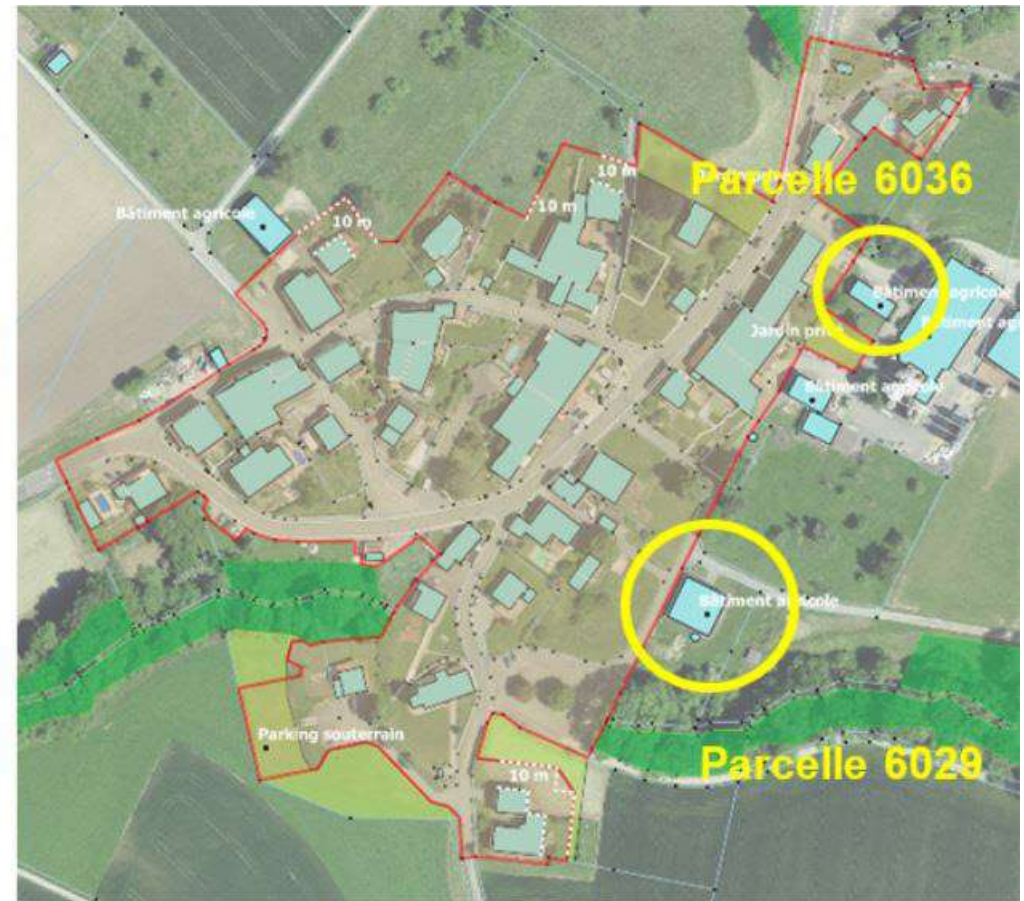


Illustration du territoire urbanisé de Gressy - versions URB de mars et octobre 2020.

CORRECTIONS APPORTÉES AU TU DEPUIS LA PRESENTATION DU 9.03.20

- > **Parcelle 6313 et 6314, à Sermuz** : le TU y avait été dessiné à 10m de distance des bâtiments, comme l'indique la directive cantonale. Le Service a finalement opté pour le faire coïncider avec la limite parcellaire, qui est très proche. Ceci n'a aucun impact sur le calcul général des réserves.

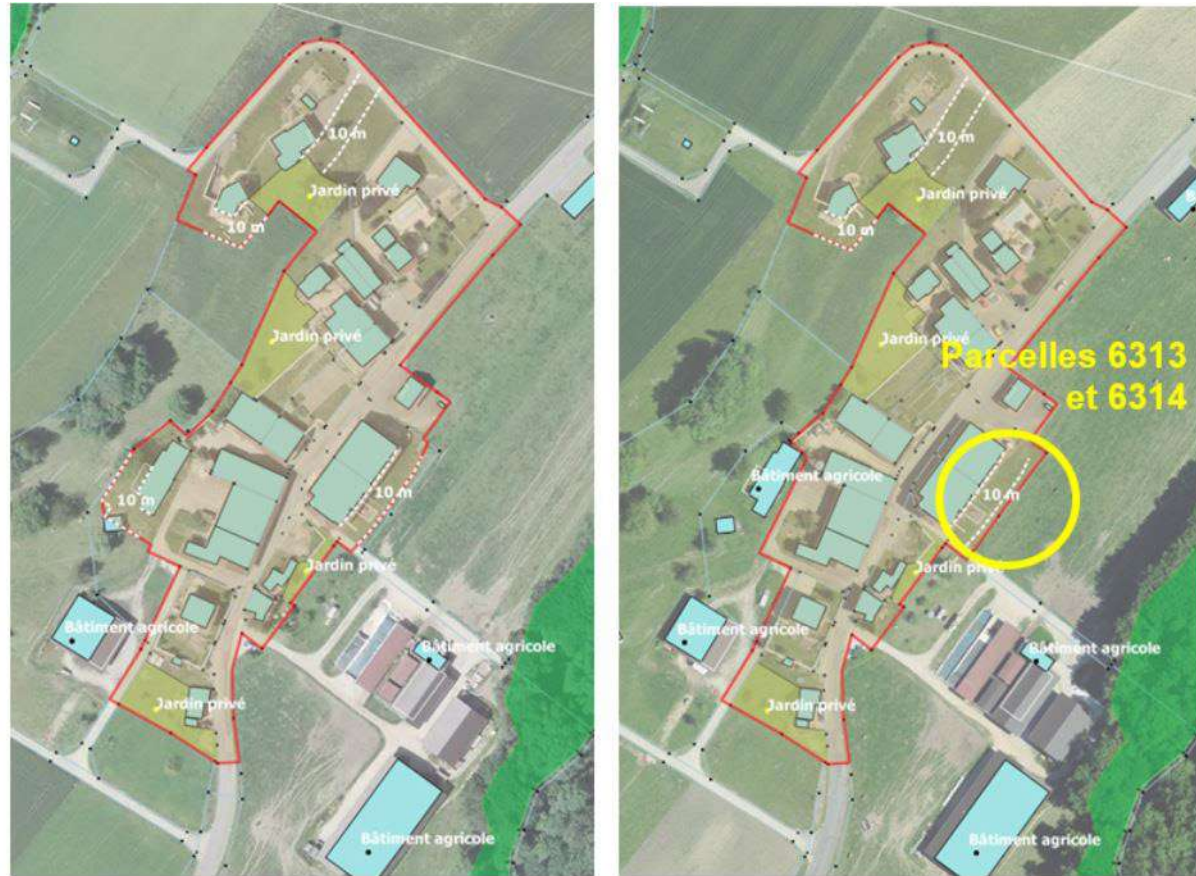


Fig. 2. Illustration du territoire urbanisé de Sermuz – versions URB de mars et octobre 2020.

SELON LA MESURE A11 DU PDCn :

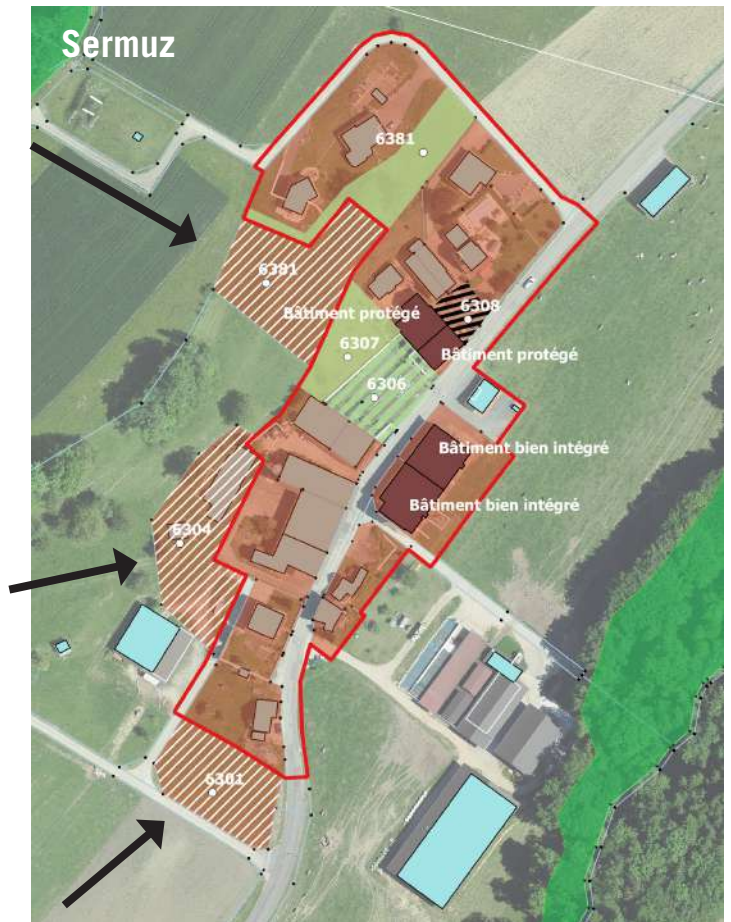
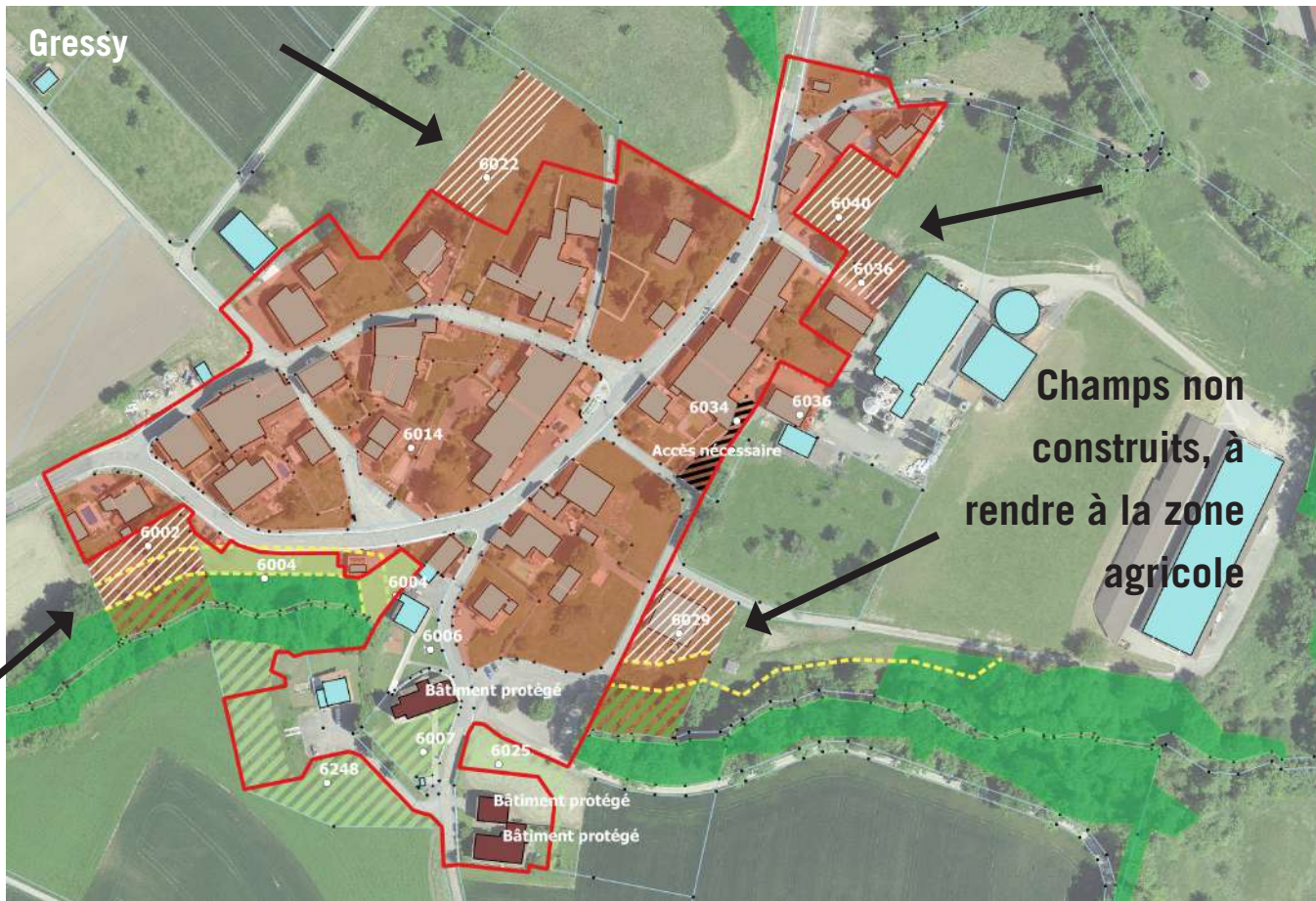
1. Réaffectation des terrains hors du territoire urbanisé (périmètre rouge), à la zone agricole ou protégée ;

Dézonage des réserves hors TU

-56 hab.

Accueil excédentaire restant

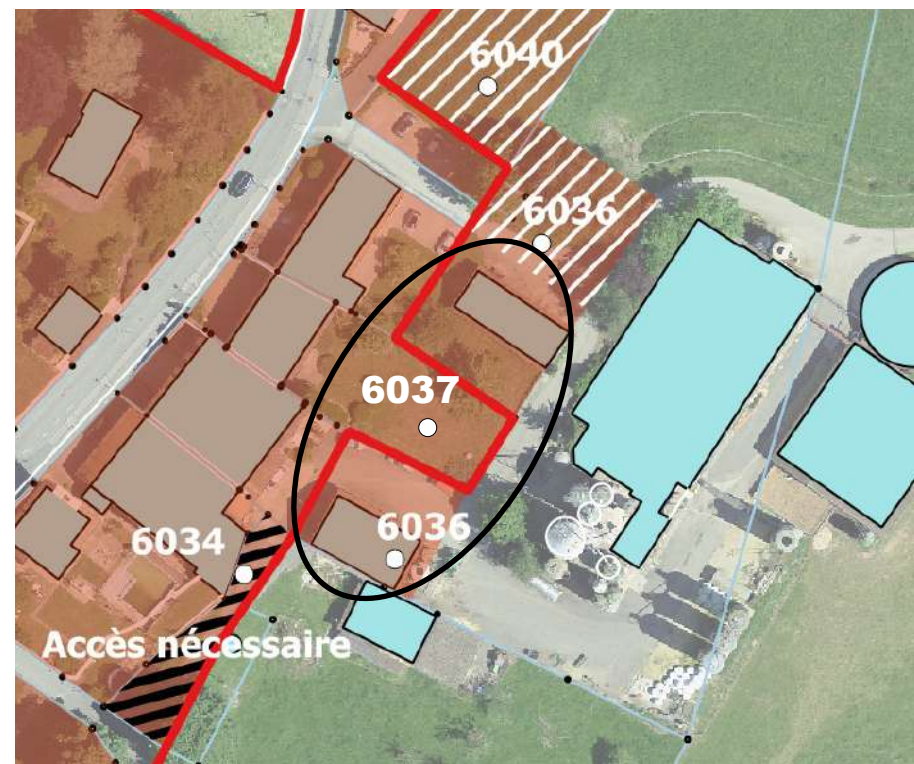
= 17 hab.



2 EXCEPTIONS, APPORTÉES DEPUIS LA PRESENTATION DU 9.03.20



- > **Parcelle 6022, à Gressy** : cas particulier expliqué ci-après (p. 20).



- > **Parcelle 6036, à Gressy** : la surface laissée en zone à bâtir, hors TU, permet de maintenir les constructions existantes en conformité et est cohérente par rapport à la zone à bâtir de la parcelle 6037 (au centre). Elle n'apporte pas de réserve supplémentaire et peut être utilisée sous forme de jardin.

SELON LA MESURE A11 DU PDCn :

2. Réaffectation de terrains à l'intérieur du territoire urbanisé, en zone de verdure, ou en fonction d'un autre usage approprié ;

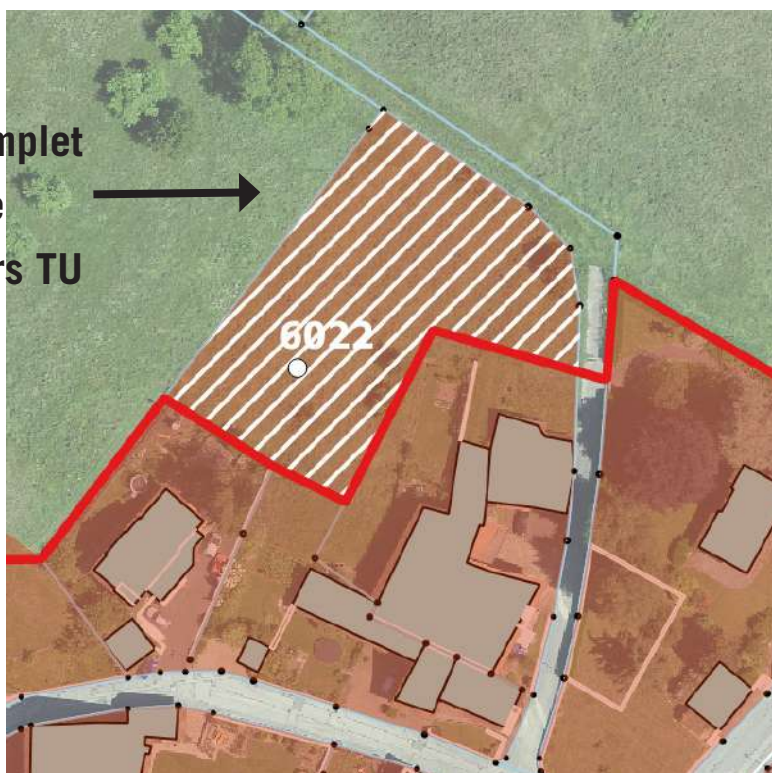
Une seule nouvelle zone de verdure est proposée sur la parcelle 6381, en plus de celles résultant déjà du nettoyage des réserves (cas particulier expliqué ci-après - p. 20)



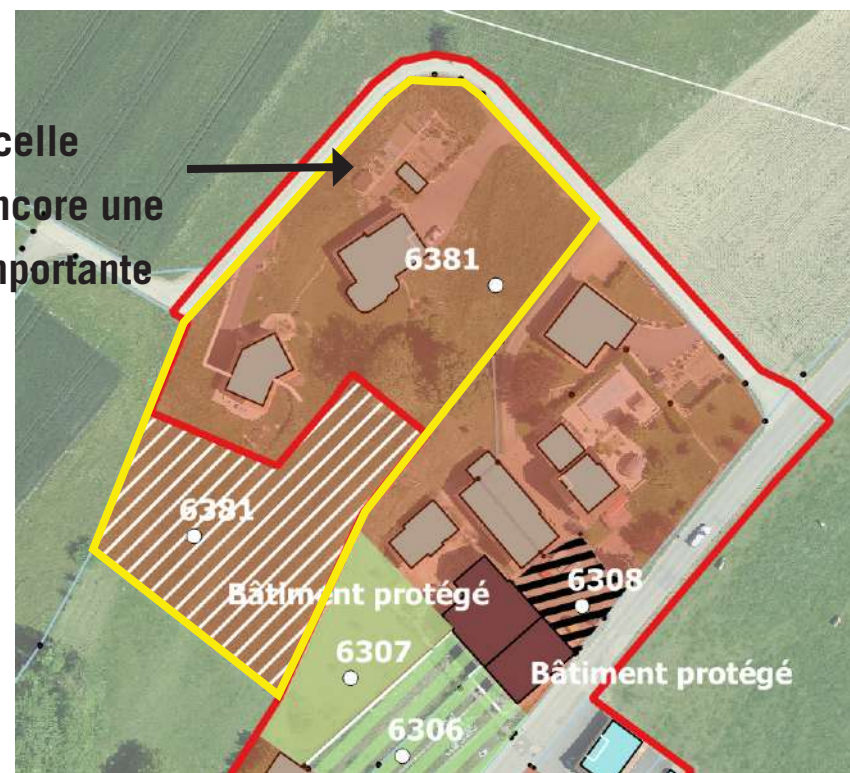
DEUX CAS PARTICULIERS DU NOUVEAU PROJET DE REDIMENSIONNEMENT

Problématique : A la fin du nettoyage des réserves et en cas de dézonage de toutes les réserves hors TU (y compris de la parcelle 6022 à Gressy), **seulement la parcelle 6381, à Sermuz, garderait une réserve importante**, permettant l'accueil de 13 habitants supplémentaires.

Dézonage complet
de la parcelle
6022, car hors TU



Seule parcelle
gardant encore une
réserve importante



DEUX CAS PARTICULIERS DU NOUVEAU PROJET DE REDIMENSIONNEMENT

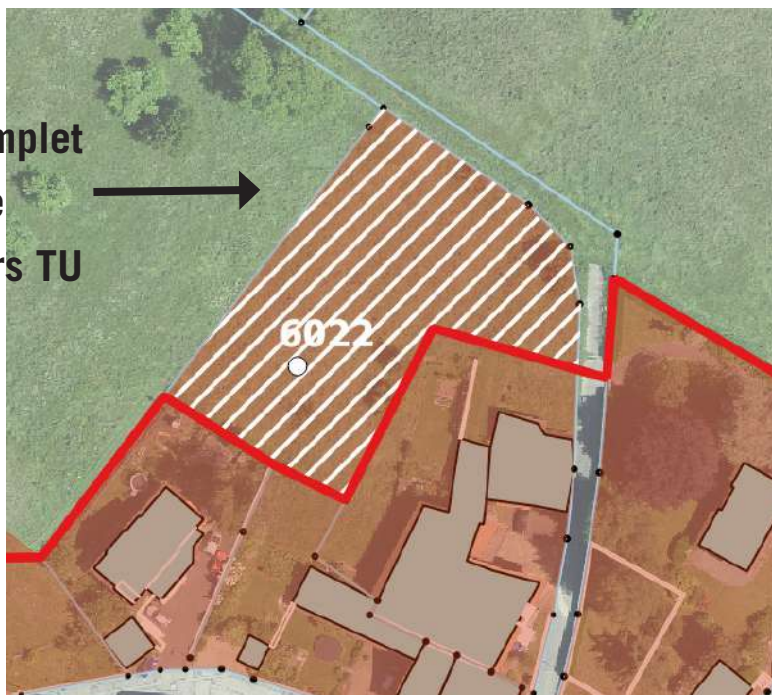
Option 1 pour supprimer la capacité d'accueil excédentaire :

Accueil excédentaire restant

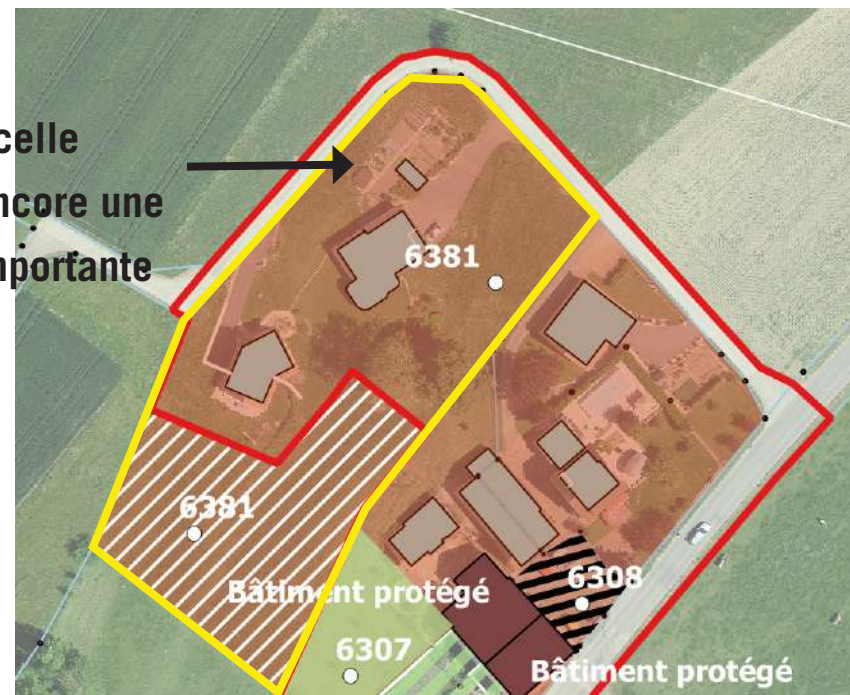
= 17 hab.

- > supprimer toute la réserve hors TU de la parcelle 6022 (soit 16 habitants) ;
- > supprimer 1 habitant supplémentaire ailleurs, à l'intérieur du TU - où ? / comment décider ? ;
- > maintenir l'entier de la réserve sur la parcelle 6381.

Dézonage complet
de la parcelle
6022, car hors TU



Seule parcelle
gardant encore une
réserve importante



DEUX CAS PARTICULIERS DU NOUVEAU PROJET DE REDIMENSIONNEMENT

Problématiques retrouvées en lien avec l'option 1 :

- > **Equité de traitement entre propriétaires détenteurs de beaucoup de réserves** : seule la parcelle 6381 à Sermuz garderait une réserve importante (13 habitants).
- > **Les réserves maintenues dans le cadre du nouveau plan d'affectation doivent être construites dans un délai de 7 à 12 ans** (art. 52 LATC). Or jusqu'ici aucun projet ni volonté de densification de la parcelle 6381 n'a été annoncé à la Municipalité.
- > **Un projet de densification sur la parcelle 6022 avait déjà été annoncé au Service d'urbanisme avant la présentation publique du 9 mars 2020**. Il est donc possible de prouver un réel intérêt à densifier cette parcelle.

DEUX CAS PARTICULIERS DU NOUVEAU PROJET DE REDIMENSIONNEMENT

Option 2 pour supprimer la capacité d'accueil excédentaire, soutenue par la Municipalité:

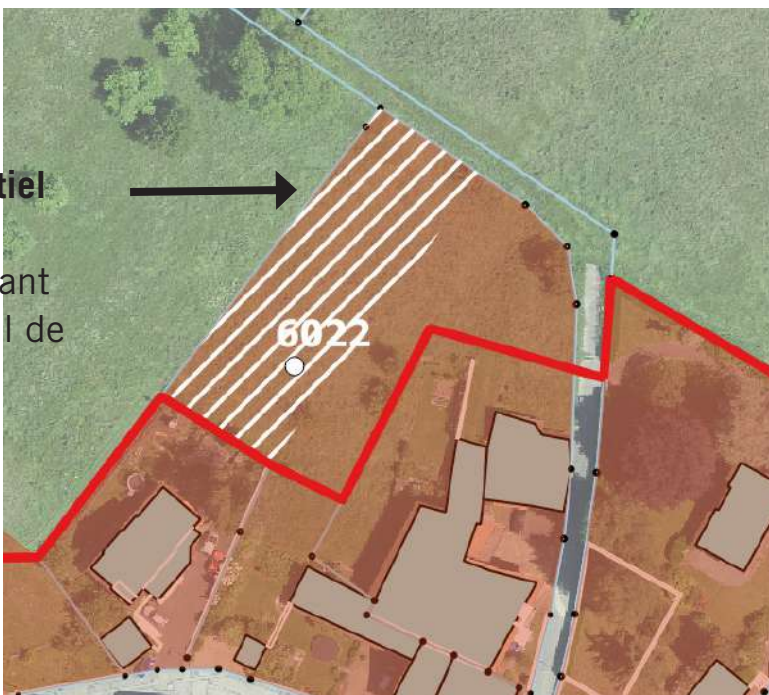
Accueil excédentaire restant

= 17 hab.

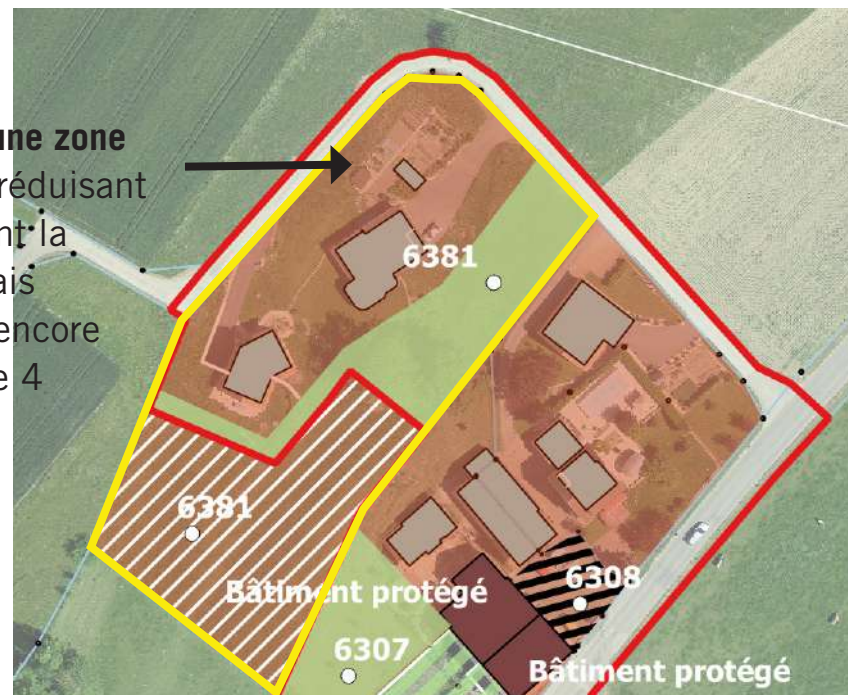
- > **supprimer une réserve équivalente à chacune des parcelles** (soit entre 8 et 9 habitants) ;
- > cela veut dire qu'uniquement 50% de la réserve de la parcelle 6022 est supprimée (soit 8 habitants) ;
- > cela veut dire qu'environ 2/3 de la réserve de la parcelle 6381 est supprimée (soit 8.67 habitants).

Au total, chacune des parcelles garde environ 2'500m² de terrain constructible (droits à bâtir équivalents).

Dézonage uniquement partiel de la parcelle 6022, permettant encore l'accueil de 8 habitants



Création d'une zone de verdure réduisant partiellement la réserve, mais permettant encore l'accueil de 4 habitants



RÉSULTATS DU NOUVEAU PROJET DE REDIMENSIONNEMENT PROPOSÉ - OPTION 2

CAPACITÉ D'ACCUEIL EXCÉDENTAIRE, après nettoyage :

73 habitants « de trop »

SELON LA MESURE A11 DU PDCn :

1. Réaffectation des terrains excédant les besoins hors du territoire urbanisé, à l'exception de la parcelle 6022 ;
2. Réaffectation des terrains excédant les besoins dans le territoire urbanisé, et dézonage partiel de la parcelle 6022.

56 habitants

17 habitants

0 habitants « de trop »

le territoire est bien dimensionné

INDEMNISATION DES PROPRIÉTAIRES SOUMIS À UNE EXPROPRIATION MATÉRIELLE

La Loi cantonale sur l'aménagement du territoire permet à **un propriétaire ayant subi un perte de valeur d'un terrain équivalant à une expropriation matérielle de prétendre à une indemnisation**. Les cas où une mesure d'affectation peut valoir expropriation matérielle sont notamment :

- > atteinte grave à l'usage actuel ou futur prévisible de son bien-fonds, sur base de circonstances concrètes (probabilité réelle de réalisation d'un projet sur la parcelle vs. une longue thésaurisation du terrain sans qu'il n'ait pas été construit) ;
- > sacrifice particulier (cas spécifique, inégale) et durable (définitif ou sur une durée minimale de 10 ans).

Attention : La suppression des droits à bâtir n'ouvre pas automatiquement le droit à une indemnisation, même dans les deux cas précédemment mentionnés. **Dans les cas où le plan était surdimensionné depuis son origine, il n'y a pas généralement pas d'indemnité***. Une étude au cas par cas est nécessaire. Le cas échéant, l'indemnité est à la charge de l'autorité cantonale.

Actuellement, les demandes seront à adresser au Tribunal d'expropriation du lieu de situation de l'immeuble à partir de l'entrée en force du nouveau plan d'affectation, et ceci pendant un délai d'un an. Le parlement est toutefois saisi d'une demande de modifier cette procédure pour en faire une procédure administrative (demande à la DGTL*). Un changement prochain est donc possible.

*Informations transmises par la Direction générale du territoire et du logement.



SUITE DE LA DÉMARCHE

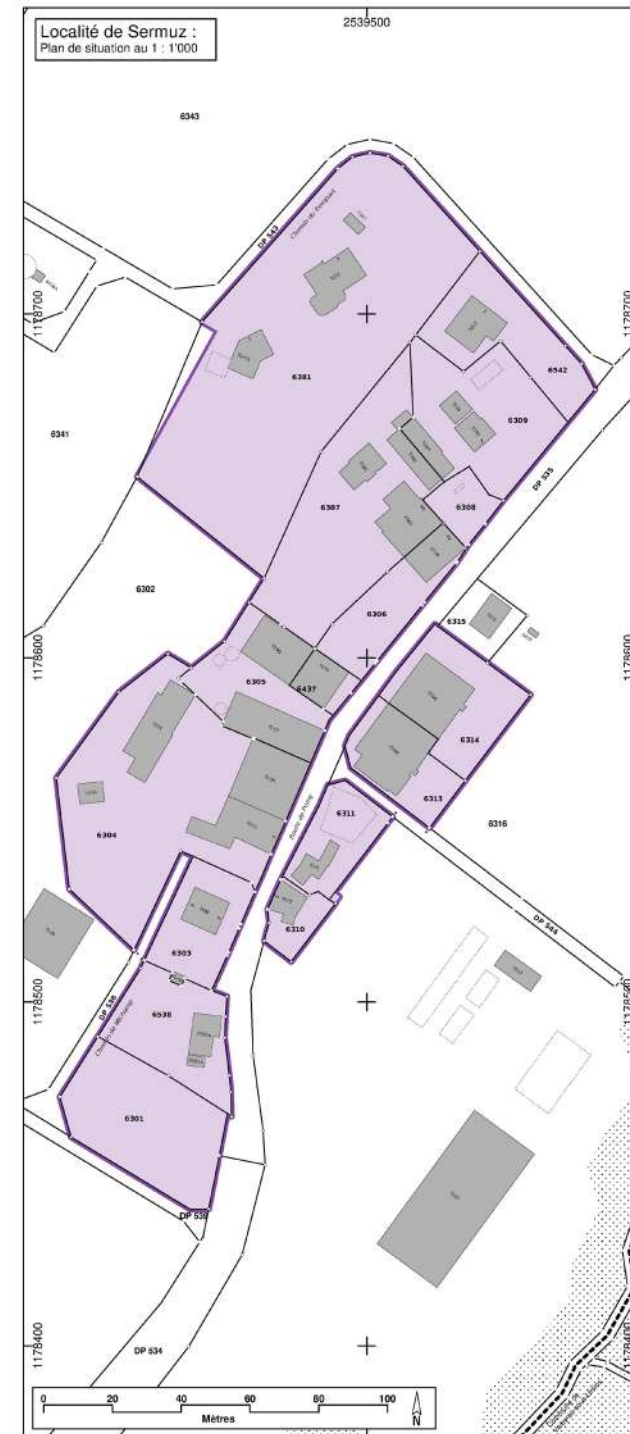
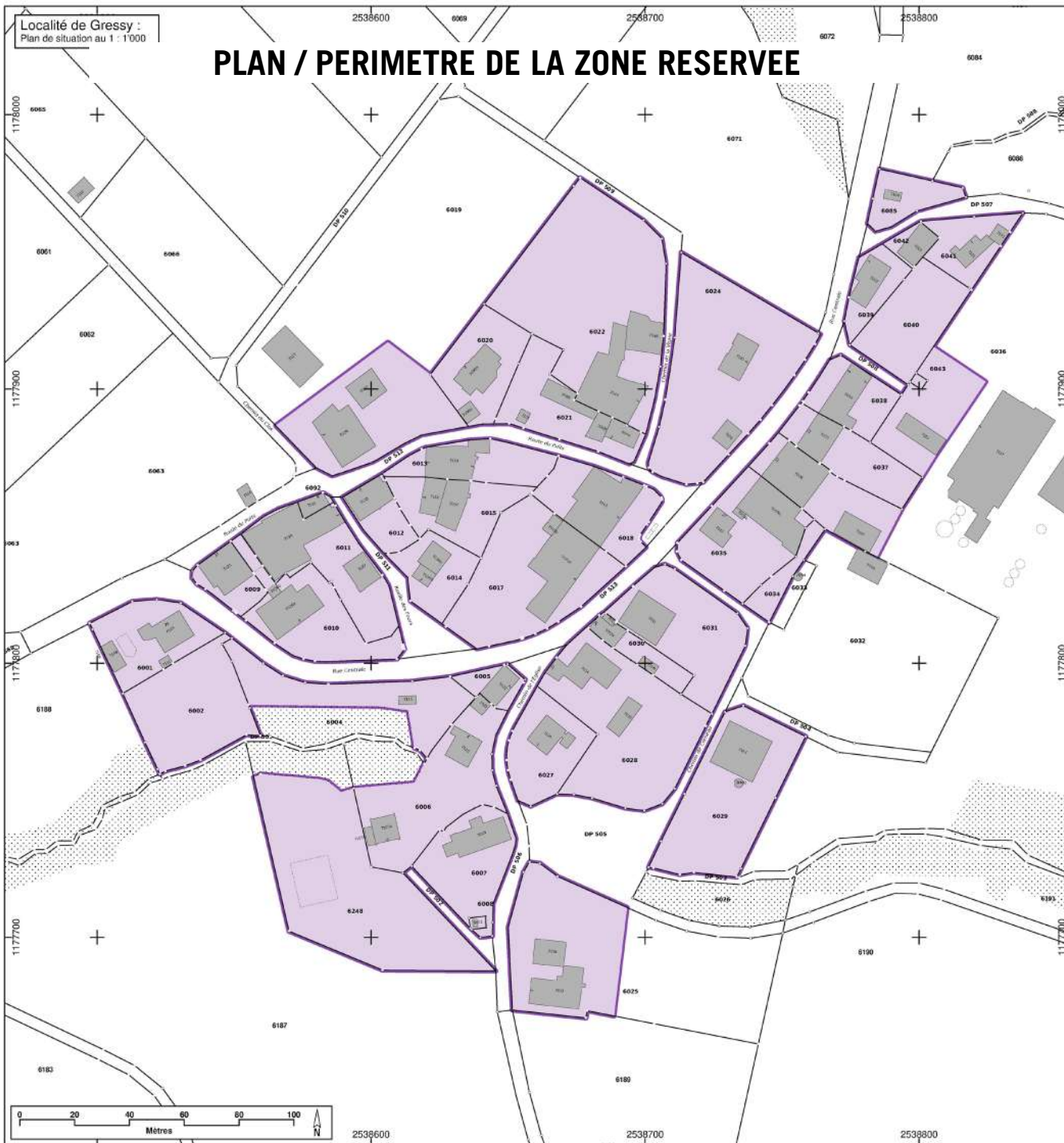
MISE EN OEUVRE DU PROJET DE REDIMENSIONNEMENT

1. Mesure temporaire

Zone réservée en attendant la modification de l'affectation des villages

les propriétaires sont interdits de déposer tout projet de construction dans les villages pendant la durée de la zone réservée et avant l'approbation des nouvelles affectations

- > **Dossier équivalent à un plan d'affectation**, transmis aux services cantonaux à fin août 2020 pour examen préalable.
- > **Préavis positif des services cantonaux reçu fin octobre 2020**, avec très peu de remarques ou demandes de modification.
- > Finalisation du dossier **et mis à l'enquête dans les plus brefs délais** (à priori encore pendant l'hiver 2021).



Règlement de la zone réservée

PROJET PROVISOIRE

Article 1 But

Alinéa 1 La zone réservée selon l'article 46 de la LATC est instaurée dans le but de suspendre temporairement la constructibilité des localités de Gressy et de Sermuz, afin de redimensionner la zone à bâtir conformément à la LAT.

Article 2 Périmètre

Alinéa 1 La zone réservée déploie ses effets sur les périmètres et les emprises définis sur les Plans de situation.

Article 3 Effets

Alinéa 1 Toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC.

Article 4 Mise en vigueur, durée et abrogation

Alinéa 1 La présente zone réservée est approuvée par décision du Département compétent.

Alinéa 2 La zone réservée a une durée de cinq ans à compter de sa mise en vigueur. Elle peut être prolongée de trois ans, aux conditions de l'article 46 LATC.

Alinéa 3 Pendant sa durée de validité, la zone réservée prime sur toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux qui lui sont contraires.

MISE EN OEUVRE DU PROJET DE REDIMENSIONNEMENT

1. Mesure temporaire

Zone réservée en attendant la modification de l'affectation des villages

les propriétaires sont interdits de déposer tout projet de construction dans les villages pendant la durée de la zone réservée et avant l'approbation des nouvelles affectations



2. Mesure définitive

Révision du Plan d'affectation des villages

la mise à l'enquête, les séances d'information et le traitement des oppositions seront spécifiques aux villages

- > But : **mise en conformité de l'affectation des villages le 20 juin 2022**, au plus tard (délai cantonal)

