



# INFORMATION PUBLIQUE PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL



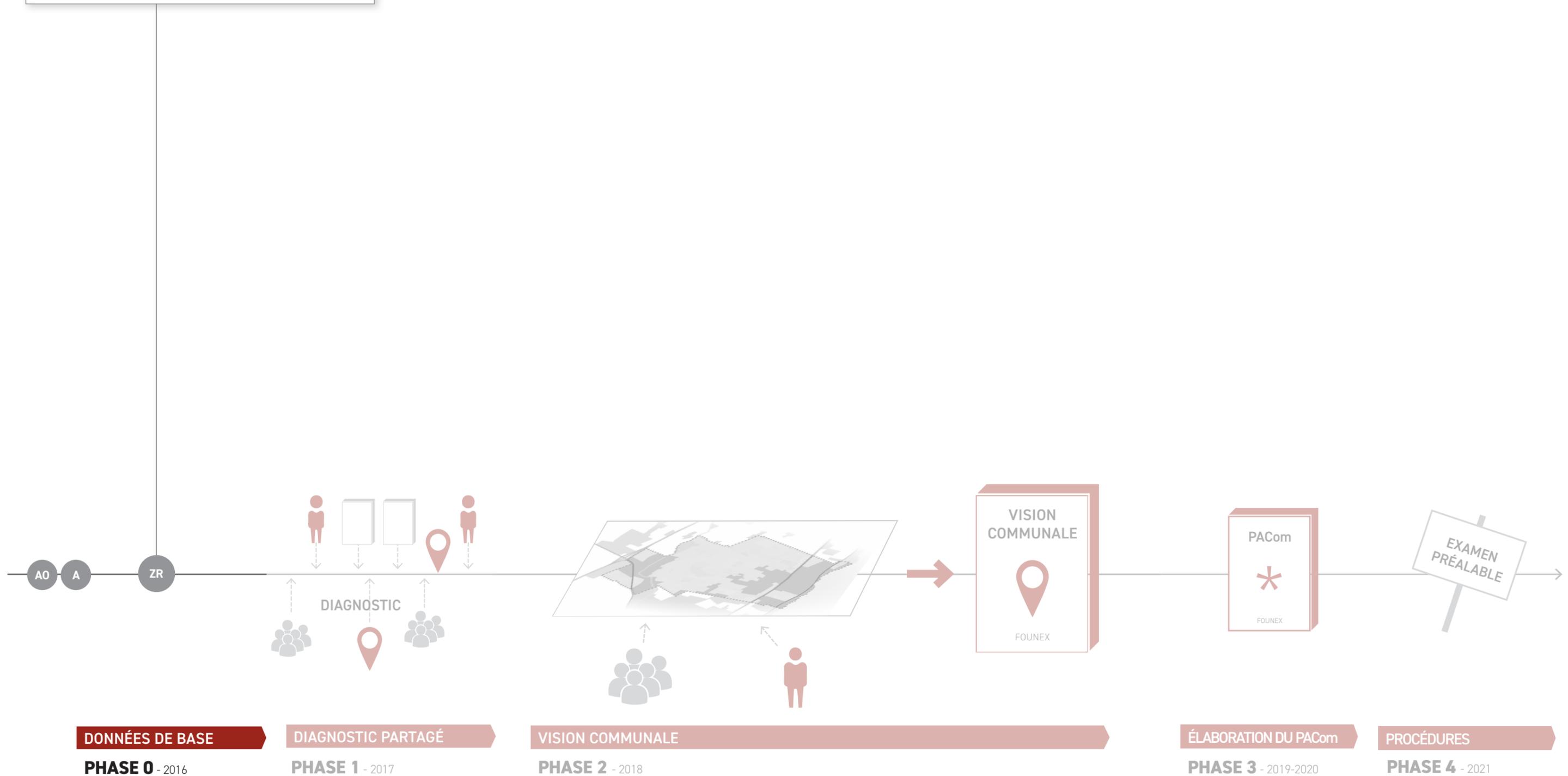
# PROGRAMME DE LA PRÉSENTATION

1. Introduction par Madame le Syndic
2. Historique et démarche du PACom
3. Enjeux de la révision
4. PACom 2022 : présentation du projet et des modifications majeures
5. Calendrier



## 2. HISTORIQUE DU PACOM

- > surdimensionnement important de la zone à bâtir
- > Zone réservée sur l'ensemble de la commune (06.2017)



## 2. HISTORIQUE DU PACOM

- > surdimensionnement important de la zone à bâtir
- > Zone réservée sur l'ensemble de la commune (06.2017)

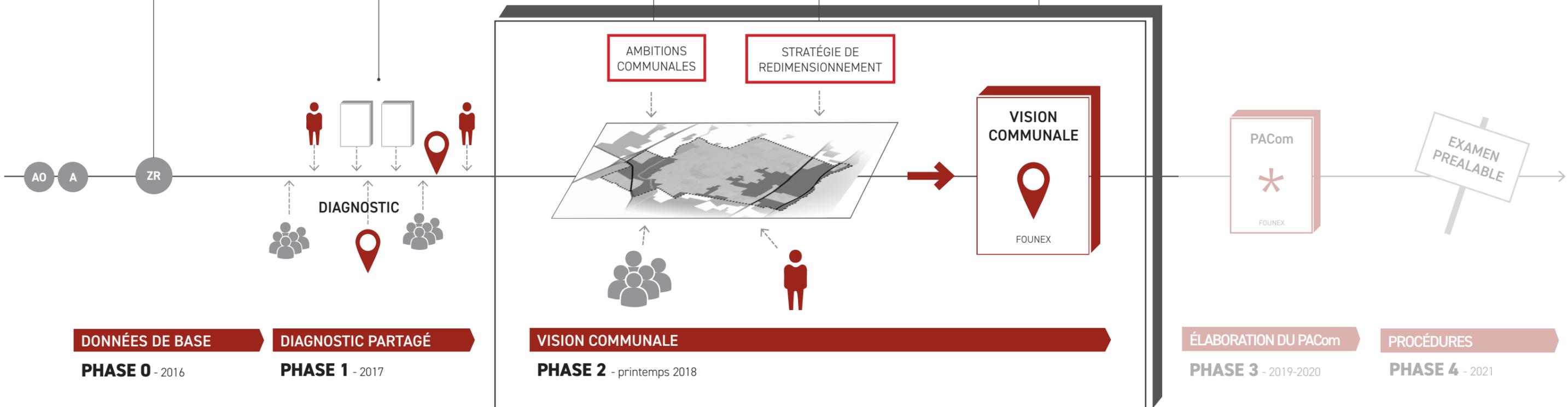
Élaboration d'un diagnostic partagé avec la Commune



- > Définition des ambitions communales
- > Définition de la stratégie de redimensionnement



La vision communale est établie sur la base des résultats du diagnostic, des ambitions communales et des stratégies de redimensionnement.



### 3. ENJEUX DU PACOM

#### CONTEXTE

#### CONFORMITÉ DU PACOM AU CADRE LÉGAL EN VIGUEUR

- > adaptation des documents selon la nouvelle LATC
- > adaptation des documents selon le PDCn4
- > adaptation des documents selon toutes les autres législations fédérales et cantonales
- > adaptation selon le cadre NORMAT pour la représentation et la nomenclature des données

#### REDIMENSIONNEMENT DE LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DE LA COMMUNE

- > contexte légal imposé par PDCn4 (mesure A11)
- > seule la zone d'habitation et mixte est concernée par cette mesure

#### MISE EN OEUVRE DE LA VISION COMMUNALE

EXTRAIT DE LA FICHE A11 DU PDCN4

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
	<b>Croissance annuelle maximale</b>	
Centres régionaux	1,7% de la population 2015	
Centres locaux	1,5% de la population 2015	
Localités à densifier	1,5% de la population 2015	
Villages et quartiers hors centre	0,75% de la population 2015	

PDCN - ADAPTATION 4 BIS - 20.12.2019

COORDONNER MOBILITE, URBANISATION ET ENVIRONNEMENT

#### Communes

Les communes :

- vérifient l'adéquation entre leur *capacité d'accueil* en habitants et la croissance démographique projetée dans les limites de la mesure A11 et de l'art. 15 LAT, à 15 et 25 ans ;
- mettent en conformité leurs planifications et les soumettent à l'approbation du Canton au plus tard le 20 juin 2022;
- prennent les mesures nécessaires pour que le redimensionnement ne soit pas entravé par de nouvelles constructions, en s'appuyant sur l'art. 77 LATC ;
- affectent les réserves excédentaires hors du territoire urbanisé à la zone agricole ou protégée ;
- affectent les réserves excédentaires dans le territoire urbanisé au nouvel usage souhaité, voire en zone d'affectation différée si les terrains seront bâtis à un horizon de 25 ans ;
- mettent à jour leur programme d'équipements ;
- peuvent fixer, dans leurs plans et règlement d'affectation, des quotas de logements d'utilité publique dont la destination est garantie à long terme (art. 28, al. 1, let. b LPPPL) ;
- mettent en œuvre les mesures foncières appropriées pour assurer la disponibilité des zones à bâtir planifiées ;
- mettent en place les mesures nécessaires pour un développement vers l'intérieur de qualité.

### 3. ENJEUX DU PACOM - STRATÉGIE DE REDIMENSIONNEMENT

#### MÉTHODE : BILAN POUR LA COMMUNE

> Travail sur la plateforme cantonale dédiée à l'établissement du bilan des réserves en zone à bâtir pour les communes

La commune de Founex présente **une surcapacité d'accueil** dans sa zone à bâtir d'habitation et mixte de **1'287 habitants**

#### Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir

	Founex
N° OFS	5717

xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

#### A. Besoins

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 [Croissance annuelle en % de la pop. de référence]  
 Année de référence  
 Horizon de planification

En centre		Hors du centre	
0	0	0.75	0.75
2015	2015	2015	2015
2036	2036	2036	2036

#### Population

Année de référence (31 décembre 2015)  
 Année du bilan (31 décembre 2016)

0	0	3372	3372
0	0	3410	3410

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 entre l'année de référence et l'horizon [habitants]

0	0	531	531
---	---	-----	-----

Logements d'utilité publique (24 pour les communes avec centre et 12 pour les autres) [habitants]

0	0	0	0
---	---	---	---

**Population maximale à l'horizon de planification selon la mesure A11**

0	0	3903	3903
---	---	------	------

**Besoins au moment du bilan [habitants]**

0	0	493	493
---	---	-----	-----

#### B. Capacités d'accueil au moment du bilan

Capacité des réserves représentées en vert sur la carte [habitants]

En centre		Hors du centre	
0	0	1445	1375

Potentiel de densification des autres parcelles [habitants]

0	0	1164	1228
---	---	------	------

Pourcentage du potentiel de densification à utiliser [%]

33	33	33	33
----	----	----	----

Part du potentiel de densification comptabilisé à l'horizon de planification [habitants]

0	0	384	405
---	---	-----	-----

Capacité de développement hors de la zone à bâtir [habitants]

		0	0
--	--	---	---

**Capacités d'accueil au moment du bilan [habitants]**

0	0	1829	1780
---	---	------	------

#### C. Bilan

**Etat de la capacité d'accueil par rapport aux besoins (sur-capacité si positif) [habitants]**

En centre		Hors du centre	
0	0	1336	1287

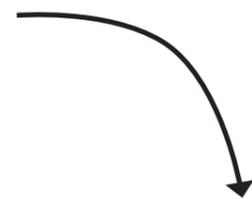
Selon la formule: (Capacité d'accueil au moment du bilan) - (Besoins au moment du bilan).

### 3. ENJEUX DU PACOM - STRATÉGIE DE REDIMENSIONNEMENT

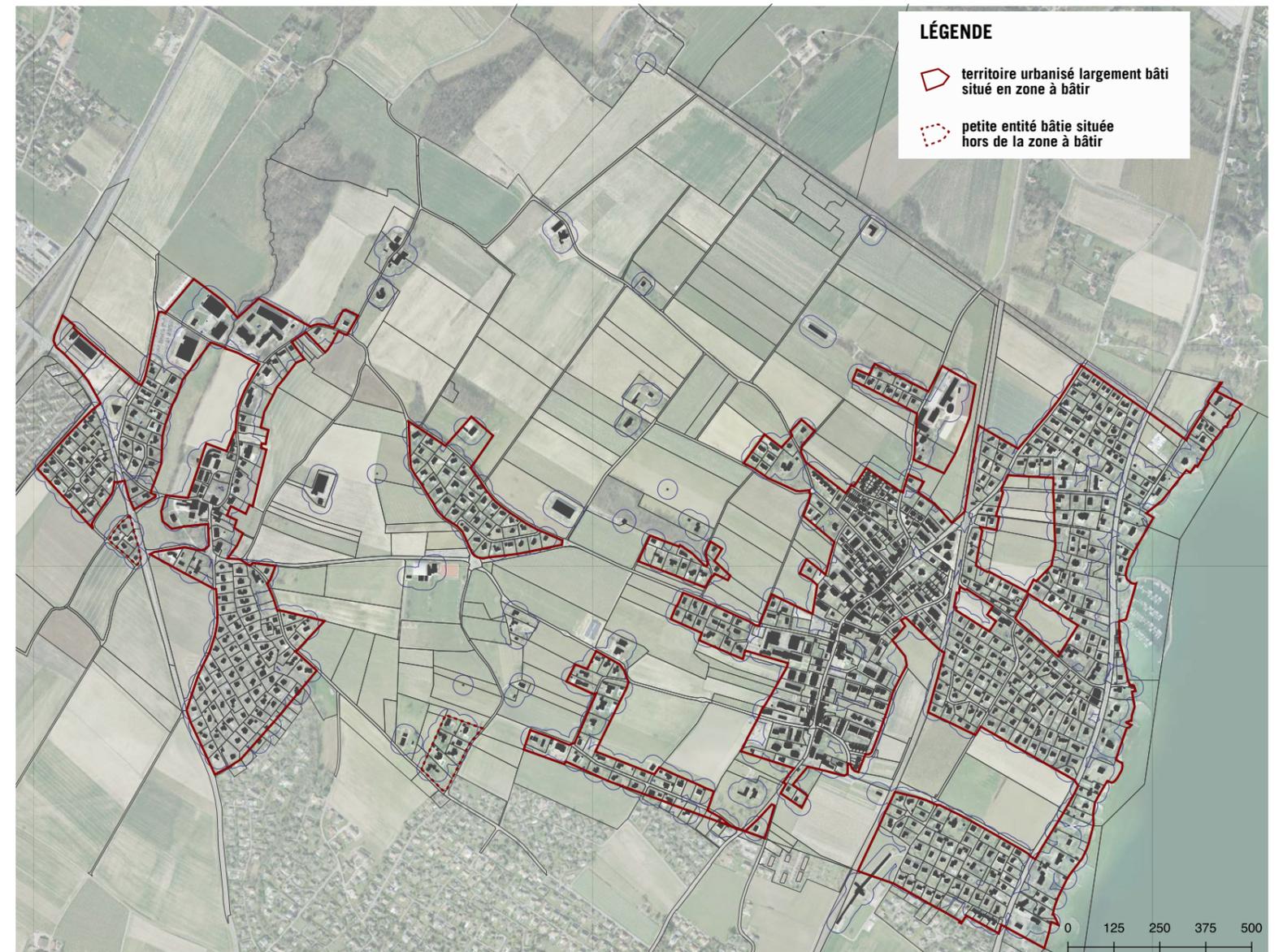
#### MÉTHODE : TERRITOIRE URBANISÉ

> Définition du territoire urbanisé selon des critères établis au niveau cantonal

#### APPLICATION DU BUFFER DE 50m



#### TERRITOIRE URBANISÉ



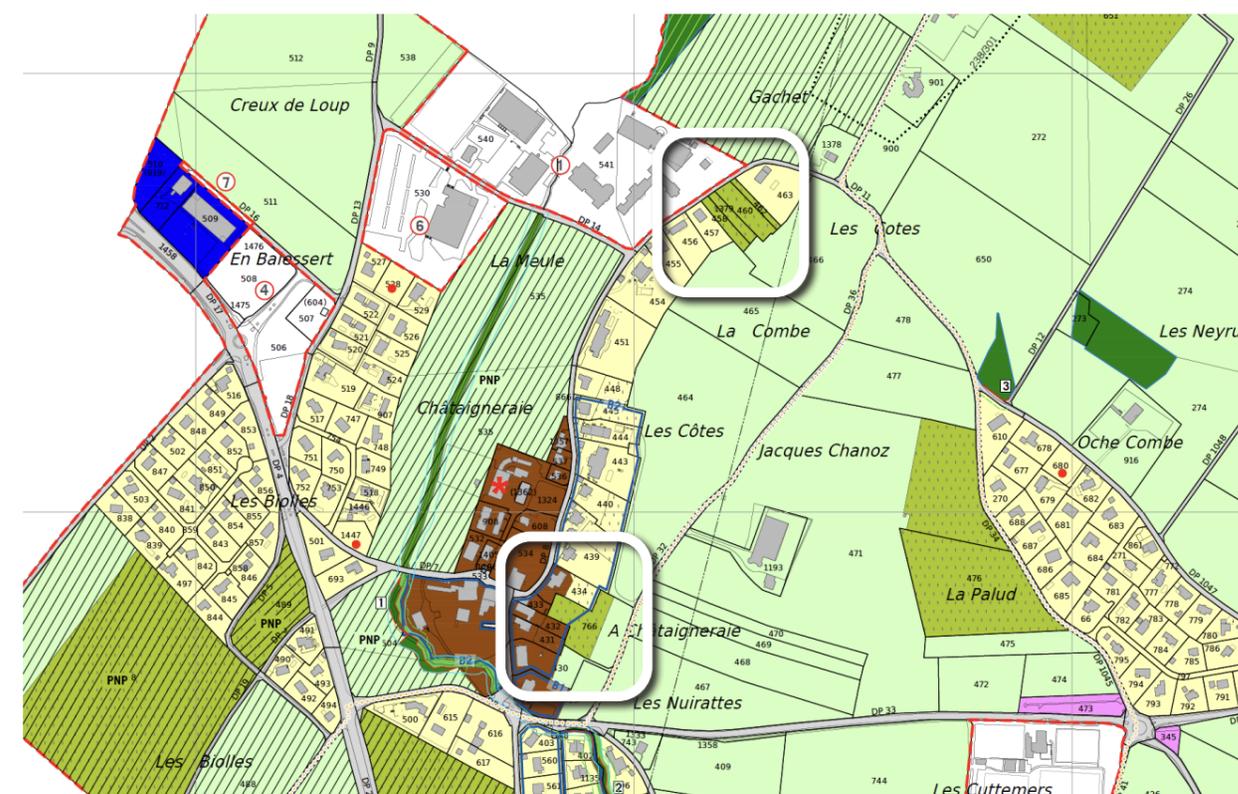
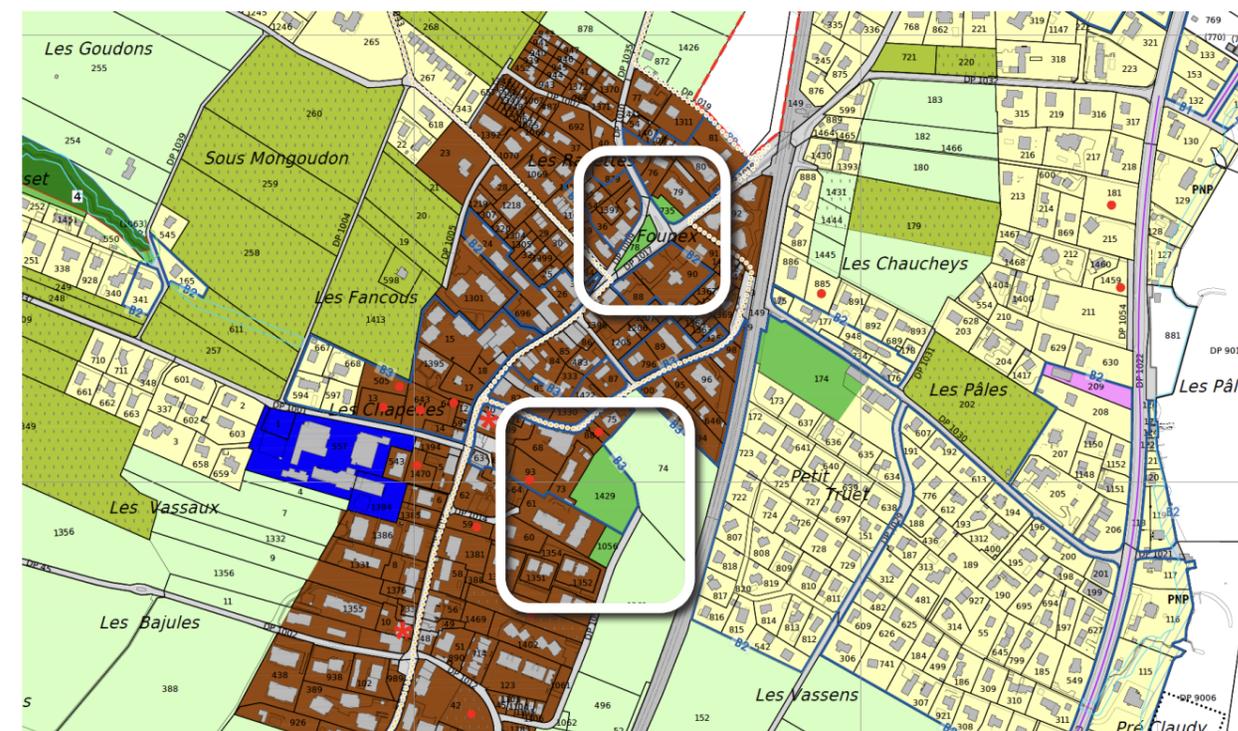
### 3. ENJEUX DU PACOM - STRATÉGIE DE REDIMENSIONNEMENT

#### *EFFORT DE REDIMENSIONNEMENT ET BILAN*

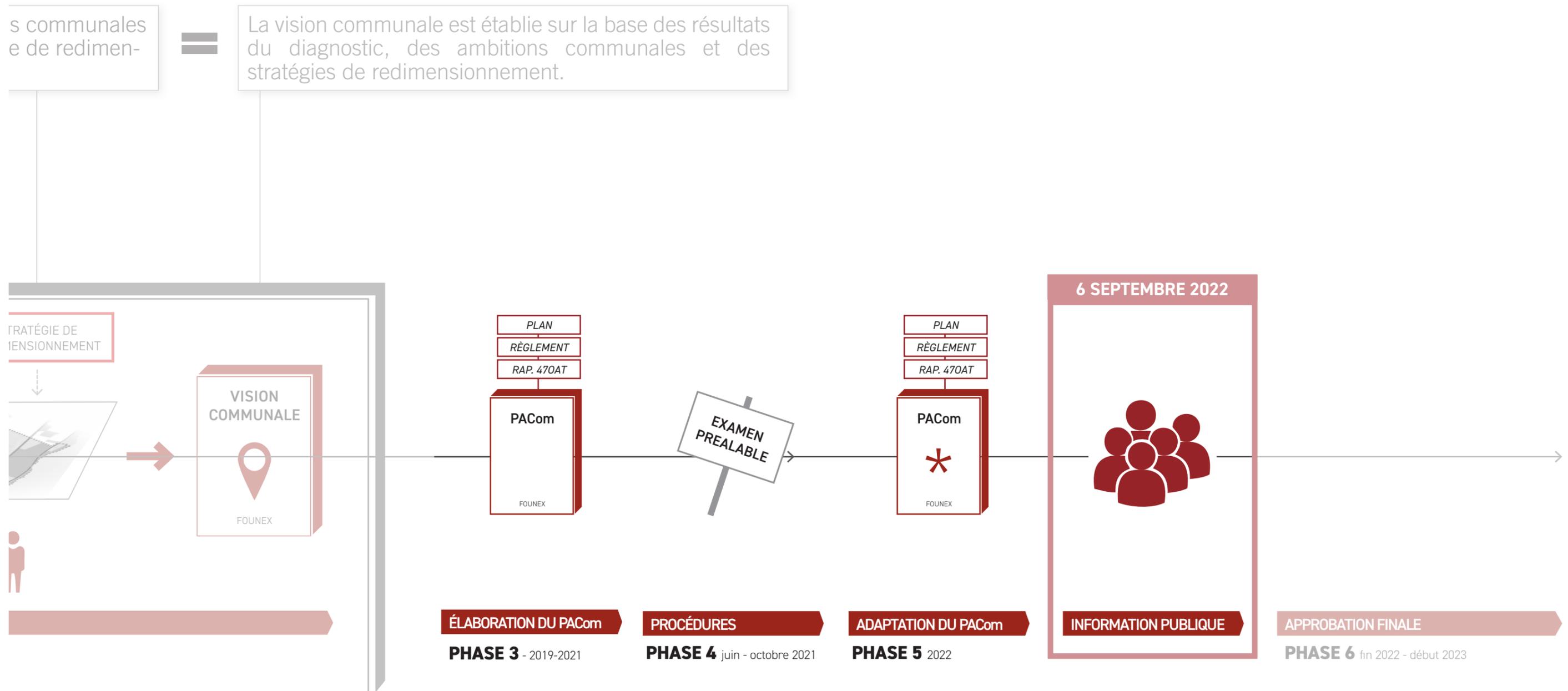
- > Principe de la stratégie :
  - > affecter en zone agricole les parcelles situées hors du territoire urbanisé et en continuité avec de la zone agricole existante
  - > modifier l'affectation des parcelles communales en zone de verdure ou en zone d'utilité publique

Grâce à l'application du projet de PACom, de la stratégie de redimensionnement établie par la Commune et des principes de réduction cantonaux, la Commune présente **un surdimensionnement incompressible de 1'013 habitants.**

#### EXEMPLES DES PRINCIPES MIS EN OEUVRE



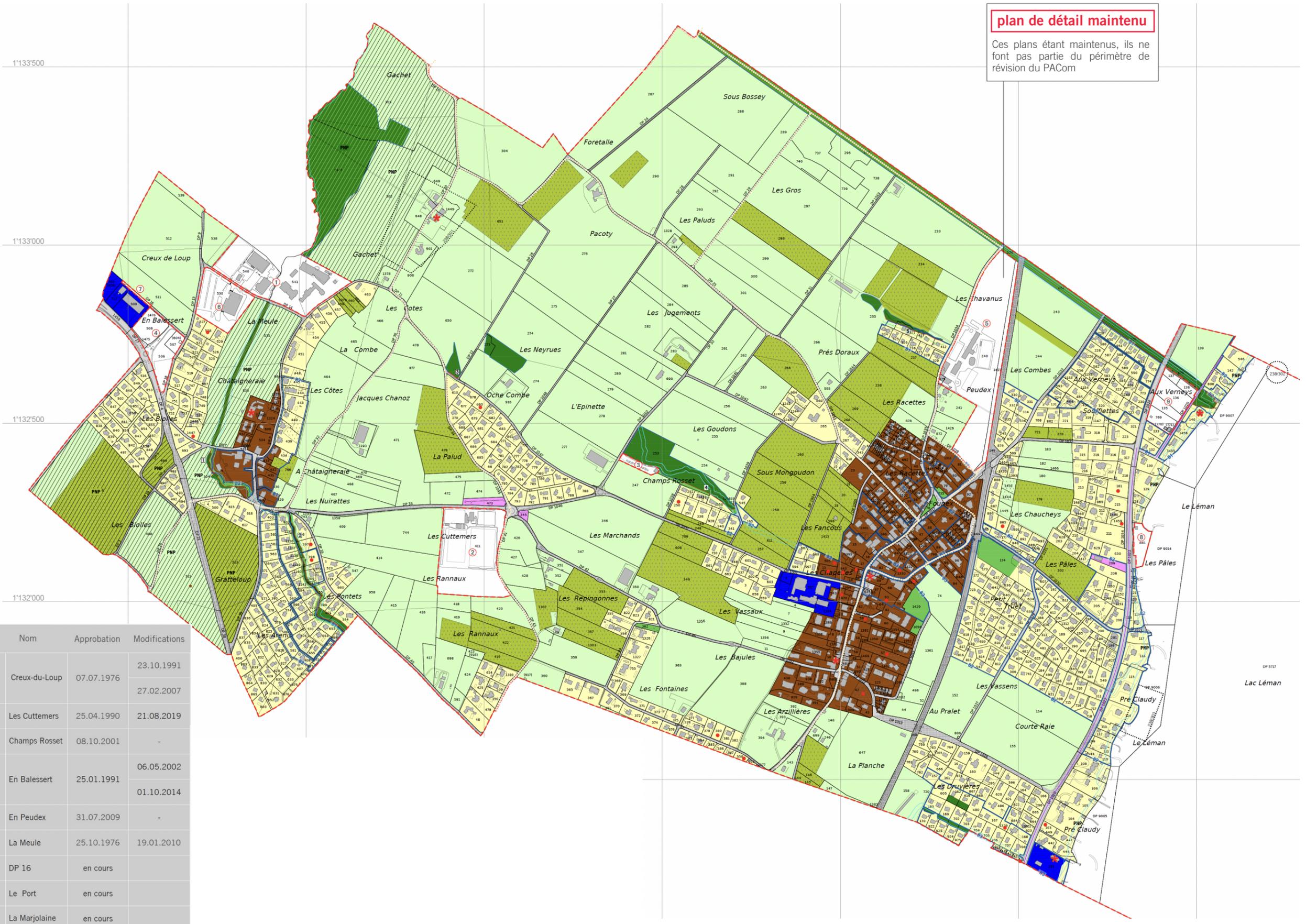
# 4. PACOM 2022 : LE PROJET - PROCÉDURE





# 4. PACOM 2022 : RÉVISION DES PLANS DE DÉTAILS

**plan de détail maintenu**  
 Ces plans étant maintenus, ils ne font pas partie du périmètre de révision du PACom



N°	Nom	Approbation	Modifications	
1	PPA	Creux-du-Loup	07.07.1976	23.10.1991
				27.02.2007
2	PPA	Les Cuttemers	25.04.1990	21.08.2019
3	PPA	Champs Rosset	08.10.2001	-
4	PPA	En Balesert	25.01.1991	06.05.2002
				01.10.2014
5	PPA	En Peudex	31.07.2009	-
6	PPA	La Meule	25.10.1976	19.01.2010
7	MPGA	DP 16	en cours	
8	PA	Le Port	en cours	
9	PA	La Marjolaine	en cours	



## 4. PACOM 2022 : ZONE CENTRALE

Dispositions PGA1979 (modification 2011)	Dispositions nouvelles
Destinée à l'habitat, aux activités agricoles, artisanales et de services (loisirs, bureaux, commerces) moyennement gênantes, ainsi qu'à des constructions d'utilité publique.	Destinée à l'habitat, aux activités agricoles, artisanales et de services (loisirs, bureaux, commerces), aux constructions d'utilité publique et aux activités moyennement gênantes
Ordre non contigu	Ordre des constructions : ordre contigu à privilégier ou obligatoire où il existe déjà
IUS : 0.7	IUS : 0.7
	Nombre de niveaux : pas limité
Longueur de façade : max. 12 m, si plus un décrochement de 1 m obligatoire. Les murs aveugles n peuvent pas dépasser 16 m	Longueur de façade : max 15m, si plus décrochement de 1m obligatoire. Les murs aveugles ne peuvent pas dépasser 16m
Hauteur à la corniche : max. 8 m Hauteur au faîte : max. 11,75 m	Hauteur au faîte : 12 m
Distance à la limite : 3 m, 6 m pour des constructions sises sur la même parcelle	Distance à la limite : 3 m, 6m pour des constructions sises sur la même parcelle
	Surface de parcelle minimale : pas renseigné
Forme des toitures : toiture à 2 pans avec une pente comprise entre 60 et 90 %	Forme des toitures : toiture à 2 pans minimum
	Indice de verdure : 0.2
DS III	DS III



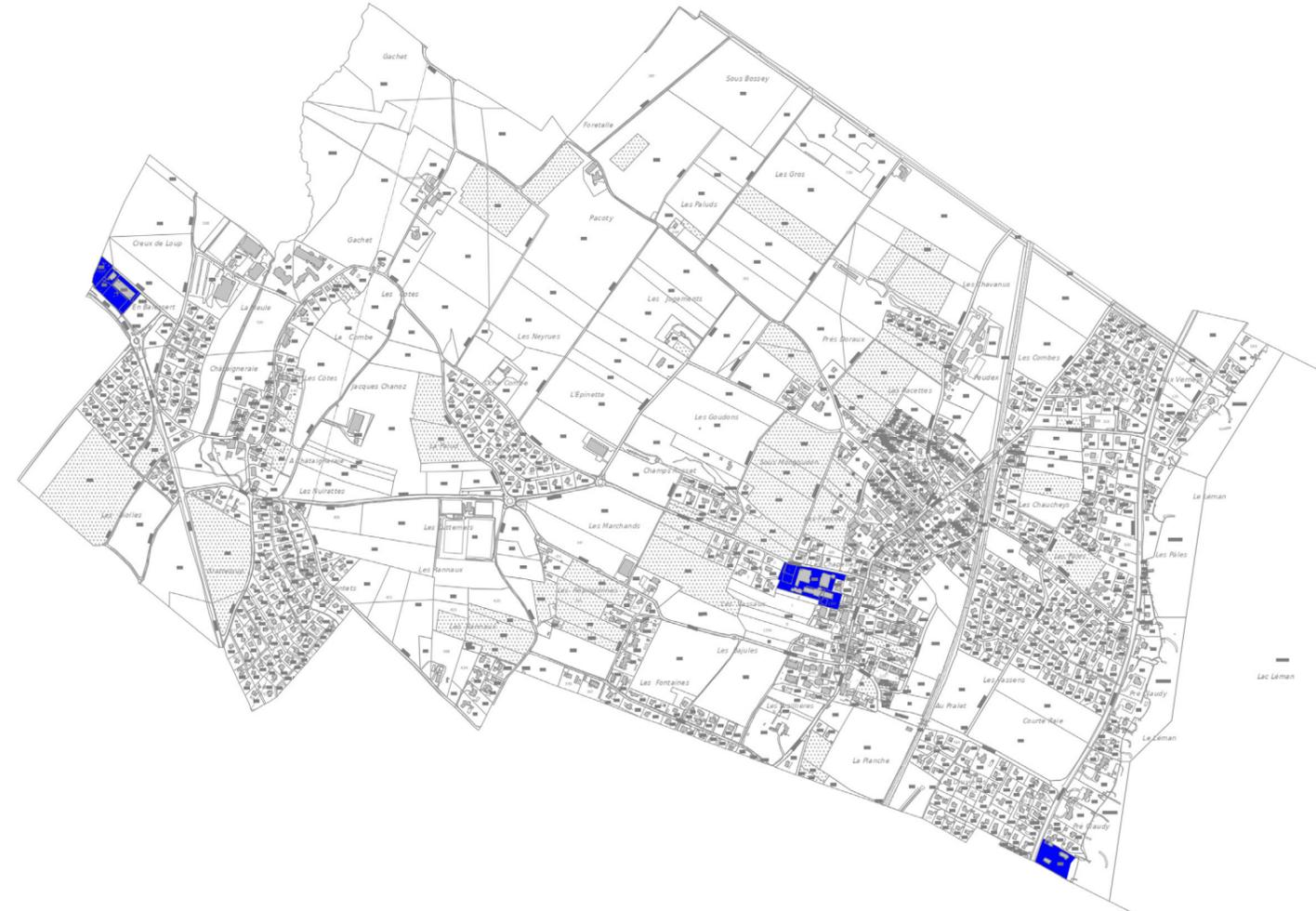






## 4. PACOM 2022 : ZONE AFFECTÉE À DES BESOINS PUBLICS

Dispositions PGA1979 (modification 2011)	Dispositions nouvelles
Destinée aux constructions d'utilité publique, ainsi qu'à l'aménagement de places de jeux, de sport et autres ouvrages d'utilité publique.	Destinée aux constructions et installations publiques, ainsi qu'aux équipements privés reconnus d'intérêt public
IUS : 0.7	IM : 8 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Hauteur à la corniche : max. 8 m Hauteur au faîte : max. 11,75 m	Hauteur hors tout : 14 m
Distance à la limite : 3 m, 6 m pour des constructions sises sur la même parcelle	Distance à la limite : 3m
DS III	DS III











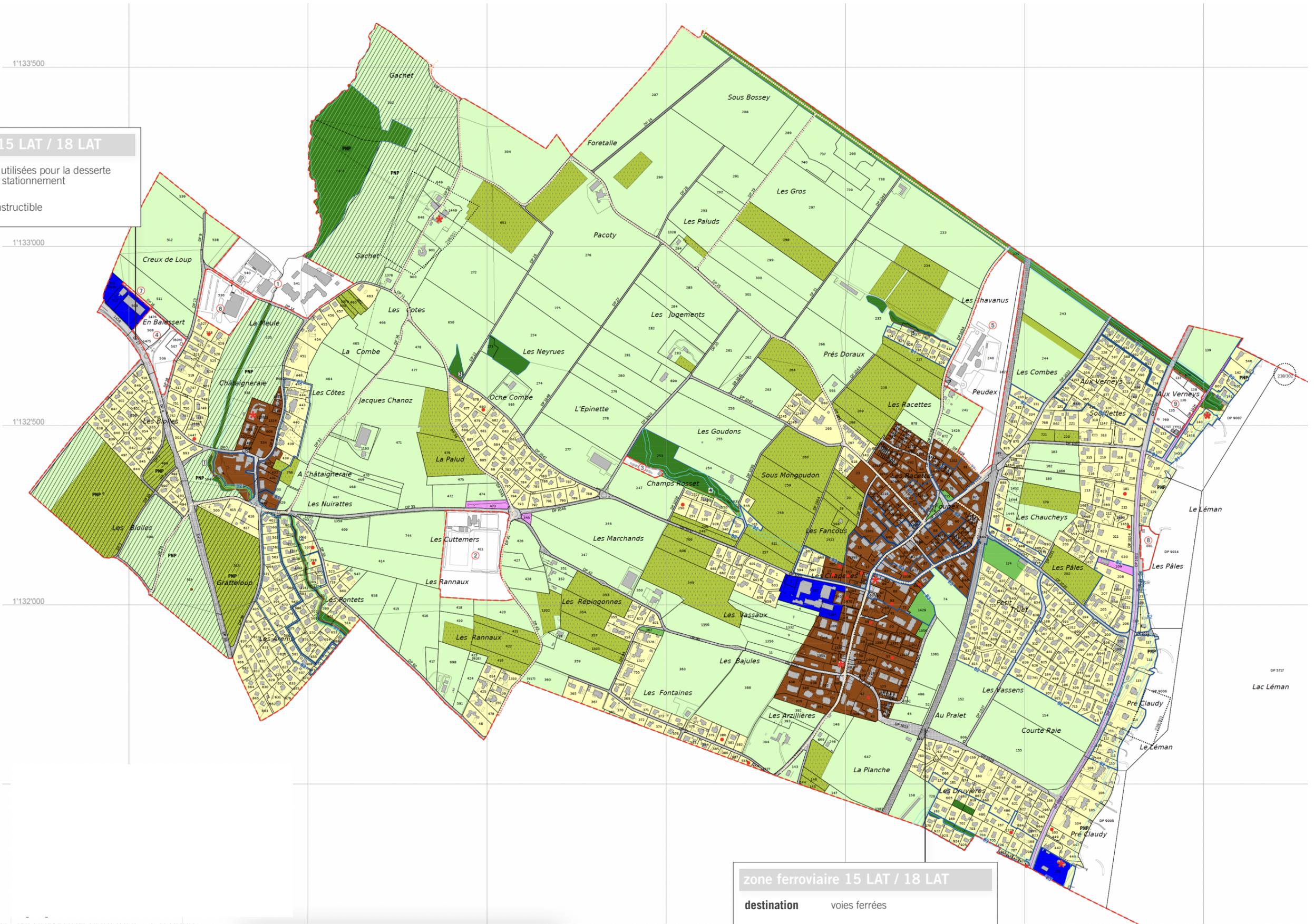


# 4. PACOM 2022 : ZONE DE DESSERTE ET ZONE FERROVIAIRE

## zone de desserte 15 LAT / 18 LAT

**destination** aires utilisées pour la desserte et/ou stationnement

**constructibilité** inconstructible



## zone ferroviaire 15 LAT / 18 LAT

**destination** voies ferrées

**constructibilité** application législation fédérale



## 4. PACOM 2022 : SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS PRINCIPALES

		INDICE	DISTANCES AUX LIMITES	HAUTEUR MAX. AU FAÎTE	NBR DE LOGEMENTS
PGA2011	Zone village	IUS 0.7	> 3m au DP et à la propriété voisine > 6m entre constructions	11,75m	
PACom2022	<b>Zone centrale</b>	IUS 0.7	> 3m au DP et à la propriété voisine > 6m entre constructions	<b>12m</b>	
PGA1979	Zone de villa	COS 0.13	> 6m entre propriétés et LC > 8m entre constructions	9m	2 logements max.
PACom2022	<b>Zone d'habitations de faible densité</b>	COS 0.13	> 6m au DP et à la propriété voisine <b>&gt; 6m entre constructions</b>	9m	<b>indéterminé</b>
PGA1979	Zone de constructions d'utilité publique	IUS 0.7 (max. 700m <sup>2</sup> de SPd pour parcelle de 1000m <sup>2</sup> )	> 3m au DP et à la propriété voisine > 6m entre constructions	11,75m	
PACom2022	<b>Zone affectée à des besoins publics</b>	<b>IM 8m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup></b> (max. 2'400 m <sup>2</sup> de SPd pour 10m de hauteur et 800 m <sup>2</sup> de surface bâtie - 3 niveaux)	> 3m	<b>14m</b>	

# 4. PACOM 2022 : ENVIRONNEMENT

**Secteurs de protection de la nature et du paysage  
ZONE ALLUVIALE**

**destination** secteurs destinés à protéger à long terme les biotopes protégés

**constructibilité** inconstructible sauf aménagements conformes au but de la protection

**Secteur dangers naturels**

secteurs soumis à des restrictions liées aux dangers naturels.

**Secteurs de protection de la nature et du paysage  
RIVES DU LAC**

**destination** secteurs destinés à protéger les fonctions biologiques et naturelles des rives et le libre développement de la végétation riveraine

**constructibilité** inconstructible sauf aménagements liés à la destination

**Secteurs de protection de la nature et du paysage  
CORRIDOR À FAUNE**

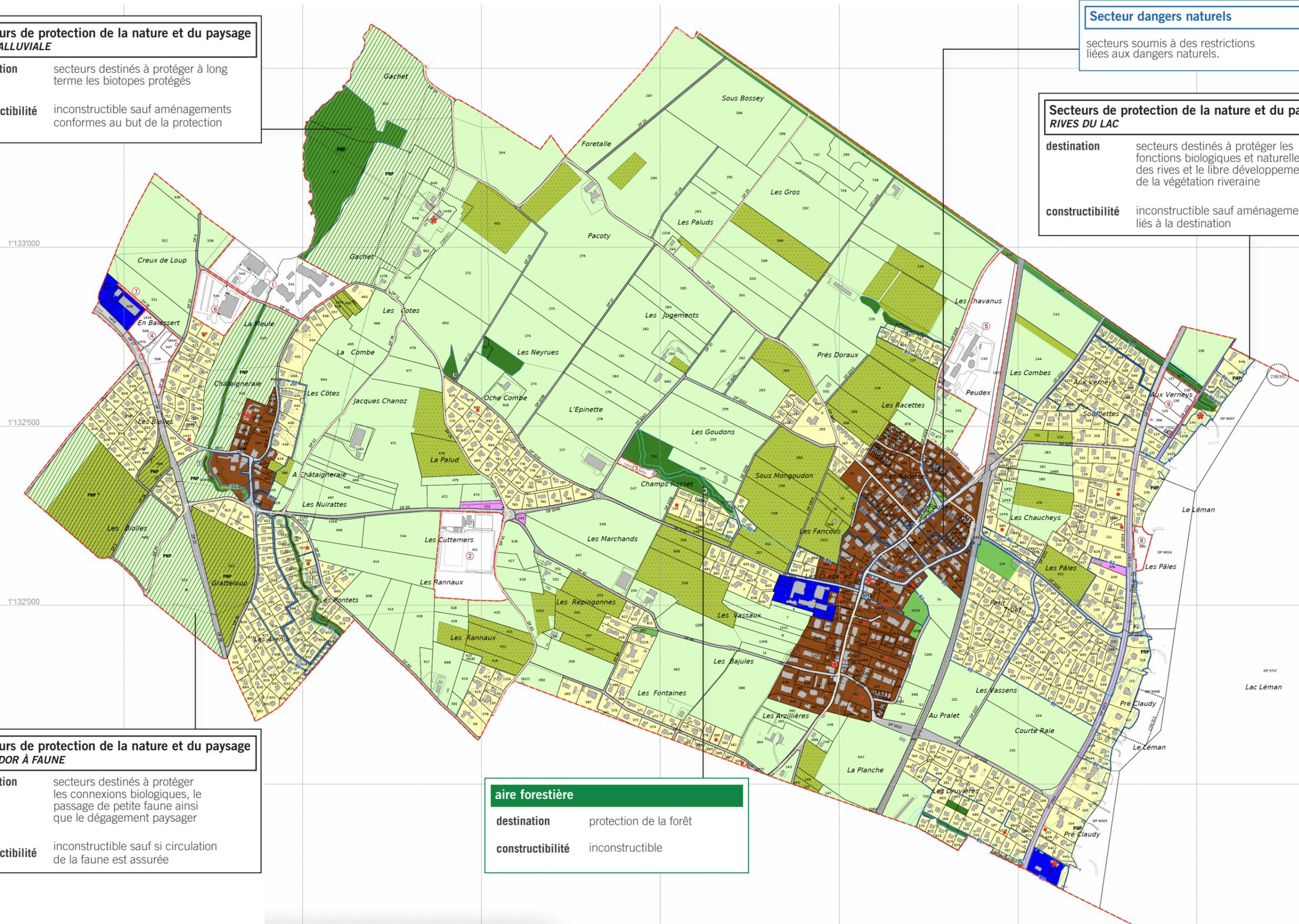
**destination** secteurs destinés à protéger les connexions biologiques, le passage de petite faune ainsi que le dégagement paysager

**constructibilité** inconstructible sauf si circulation de la faune est assurée

**aire forestière**

**destination** protection de la forêt

**constructibilité** inconstructible



# 4. PACOM 2022 : PATRIMOINE

## Compétence fédérale et cantonale

### Bâtiments notés 1 et 2

Forme et substance à conserver (gabarit, éléments principaux de construction), transformation de façade minimum

## Compétence communale

### Bâtiments notés 3

Importance au niveau local, intérêt patrimonial, légères transformations possibles (petits agrandissement ou changement d'affectation)

### Bâtiments notés 4

Bâtiments considérés comme bien intégrés et à protéger au vu de l'intérêt du site

### Bâtiments notés 5 et 6

Peu d'intérêt, possibilité de démolir, reconstruire ou transformer

### Bâtiments notés 7

Bâtiments considérés comme altérant le site.



## 4. PACOM 2022 : ÉLÉMENTS PARTICULIERS / NOUVEAUX

### GARANTIE DE LA DISPONIBILITÉ DES TERRAINS (ART. 7)

Selon l'article 15 a LAT, un terrain affecté en zone à bâtir doit être « disponible », afin de limiter la thésaurisation ou la spéculation. Un terrain situé en zone à bâtir est disponible quand rien n'empêche sa construction à l'horizon de planification, qu'il s'agisse de causes juridiques (existence d'une servitude de non bâtir par exemple) ou d'autres circonstances (mésentente entre les copropriétaires d'un terrain).

Dans le canton de Vaud, l'article 52 LATC prévoit des dispositifs permettant d'assurer la disponibilité des terrains et délègue son application aux communes. Ainsi, la garantie de la disponibilité des terrains est exigée à l'occasion d'une modification d'un plan d'affectation existant ou de l'établissement d'un nouveau plan d'affectation.

Afin de répondre à ces exigences, l'article 7 du RPA introduit un délai de construction de 12 ans pour les parcelles non bâties affectées en zone à bâtir, qu'elles soient ou non déjà affectées en zone à bâtir précédemment. **En cas d'inexécution, le terrain sera frappé d'une mesure fiscale.**

# 5. CALENDRIER ET PROCHAINES ÉTAPES

