PLAREL

ETABLISSEMENT DU NOUVEAU PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL D'ARNEX-SUR-ORBE

Méthode et procédure

DEROULEMENT DE LA PRESENTATION

1 – Un PACom, qu'est-ce que c'est ?

2 – Les 6 enjeux principaux du PACom d'Arnex

3 – Thématiques peu influencées par le PACom

4 - Questions / réponses

1 – Un PACom: qu’est-ce que c’est ?

DE QUOI EST CONSTITUÉ UN PACOM ?

PACom = Plan d'affectation communal

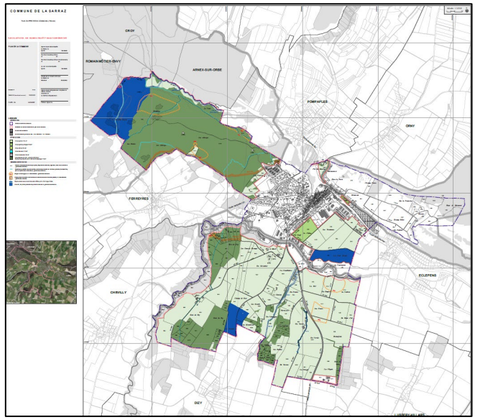
Anciennement appelé PGA / plan des zones

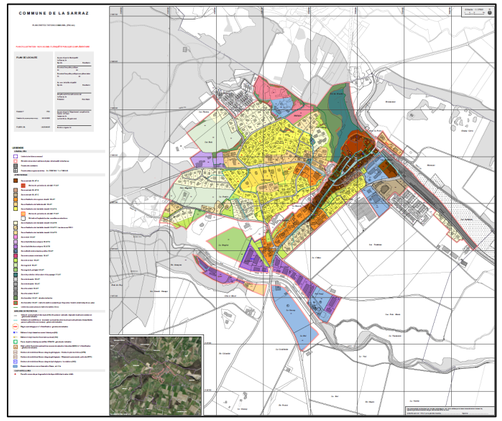
PLAN (S)

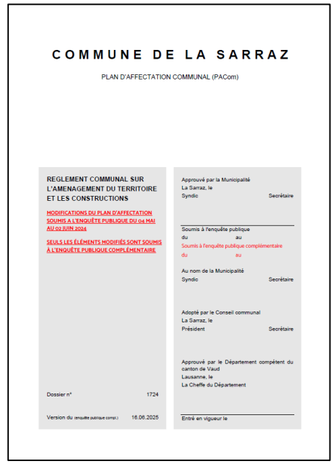
REGLEMENT

RAPPORT EXPLICATIF (47 OAT)

Exemple – PACom de la Sarraz







COMMUNE DE LA SARRAZ

PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL (PACom)

REGLEMENT COMMUNAL SUR L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET LES CONSTRUCTIONS

MODIFICATIONS DU PLAN D'AFFECTATION SOUMIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU 04 MAI AU 03 JUIN 2024

SEULS LES ÉLÉMENTS MODIFIÉS SONT SOUMIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE COMPLÉMENTAIRE

Approuvé par la Municipalité
La Sarraz, le
Syndic Secrétaire

Soumis à l'enquête publique
du au

Soumis à l'enquête publique complémentaire
du au

Au nom de la Municipalité
Syndic Secrétaire

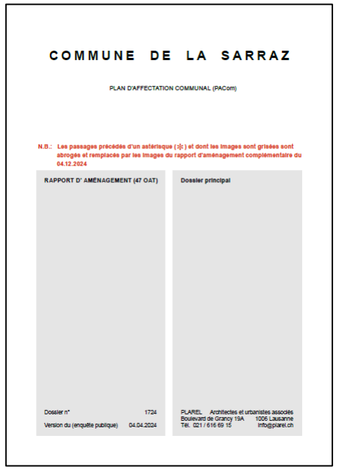
Adopté par le Conseil communal
La Sarraz, le
Président Secrétaire

Approuvé par le Département compétent du canton de Vaud
Lausanne, le
La Cheffe du Département

Dossier n° 1724

Version du (enquête publique corrigé) 16.06.2025

Entré en vigueur le



COMMUNE DE LA SARRAZ

PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL (PACom)

N.B.: Les passages précédés d'un astérisque (*) et dont les images sont grisées sont abrogés et remplacés par les images du rapport d'aménagement complémentaire du 04.12.2024

RAPPORT D' AMÉNAGEMENT (47 OAT)

Dossier principal

Dossier n° 1724

Version du (enquête publique) 04.04.2024

PLAREL Architectes et urbanistes associés
Boulevard de Grancy 19A 1006 Lausanne
Tél. 021 / 616 85 15 info@plarel.ch

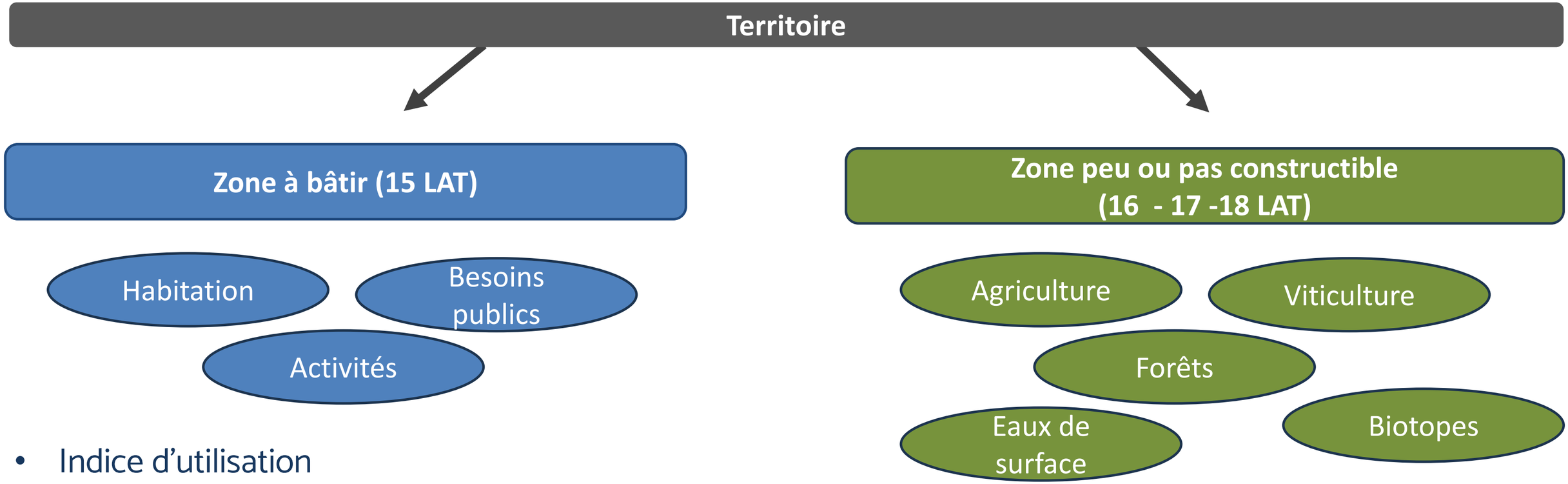
Contraignants et opposables

Non contraignant

1- Un PACom: qu'est-ce que c'est ?

QUE FAIT UN PACOM ?

Le PACom fixe, dans un intérêt public, la manière dont le sol peut être utilisé, en délimitant des **zones d'affectations** et en définissant des **règles contraignantes pour les particuliers** (hauteur, distances…).



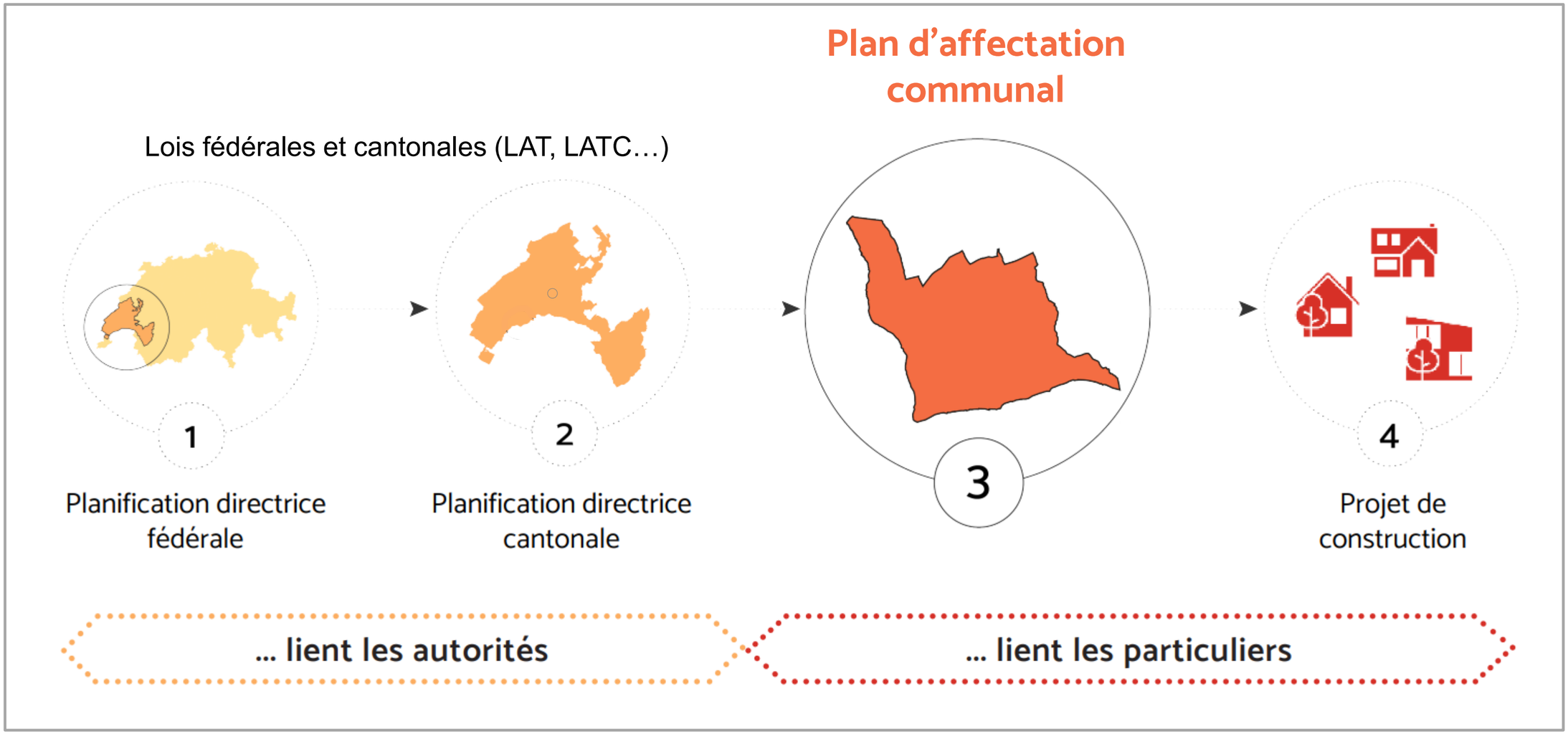
- Indice d'utilisation
- Degré de sensibilité au bruit

→ **Maîtrise communale**

→ **Maîtrise Cantonale**

QUELLES REGLES DOIT RESPECTER LE PACOM ?

Le PACom est établi selon les principes définis au **niveau fédéral et cantonal**.



BUTS ET PRINCIPES DE L'AMENAGEMENT

Loi fédérale
sur l'aménagement du territoire

(Loi sur l'aménagement du territoire, LAT)[1]

du 22 juin 1979 (État le 1er janvier 2019)

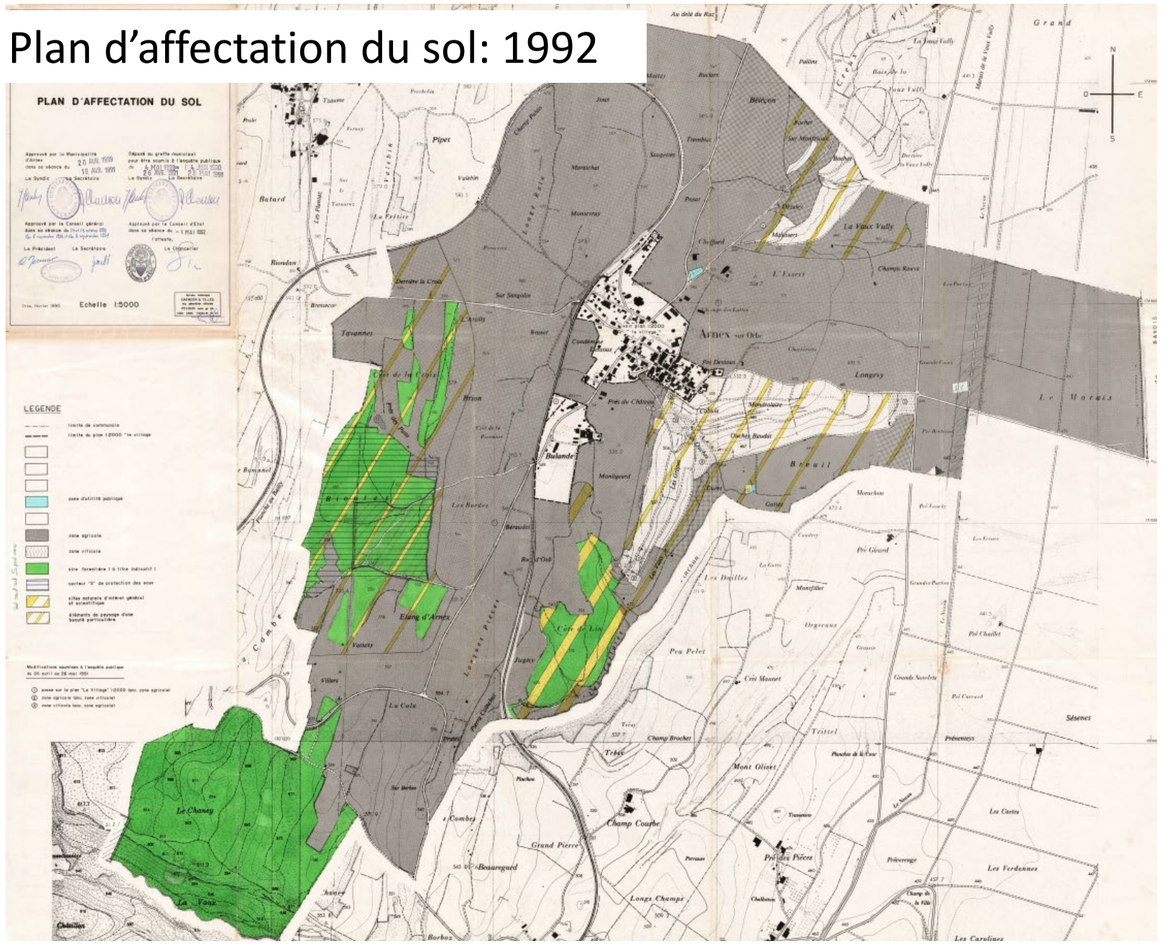
art. 1, al. 1 LAT	Veiller à une **utilisation mesurée** du sol et à la **séparation entre les parties constructibles et non constructibles** du territoire.
art. 1, al. 2 let. a bis LAT	Orienter le développement de l'urbanisation **vers l'intérieur** du milieu bâti.
art. 3, al. 2, let. a LAT	Réserver à l'agriculture suffisamment de bonnes terres cultivables, en particulier, les **surfaces d'assolement**.
art. 15 LAT, al. 1	Définir les **zones à bâtir** de telle manière qu'elles répondent aux **besoins prévisibles** pour les **quinze** années suivantes.
art. 15 LAT, al. 2	**Réduire** les zones à bâtir **surdimensionnées.**

POURQUOI ETABLIR UN NOUVEAU PACOM ?

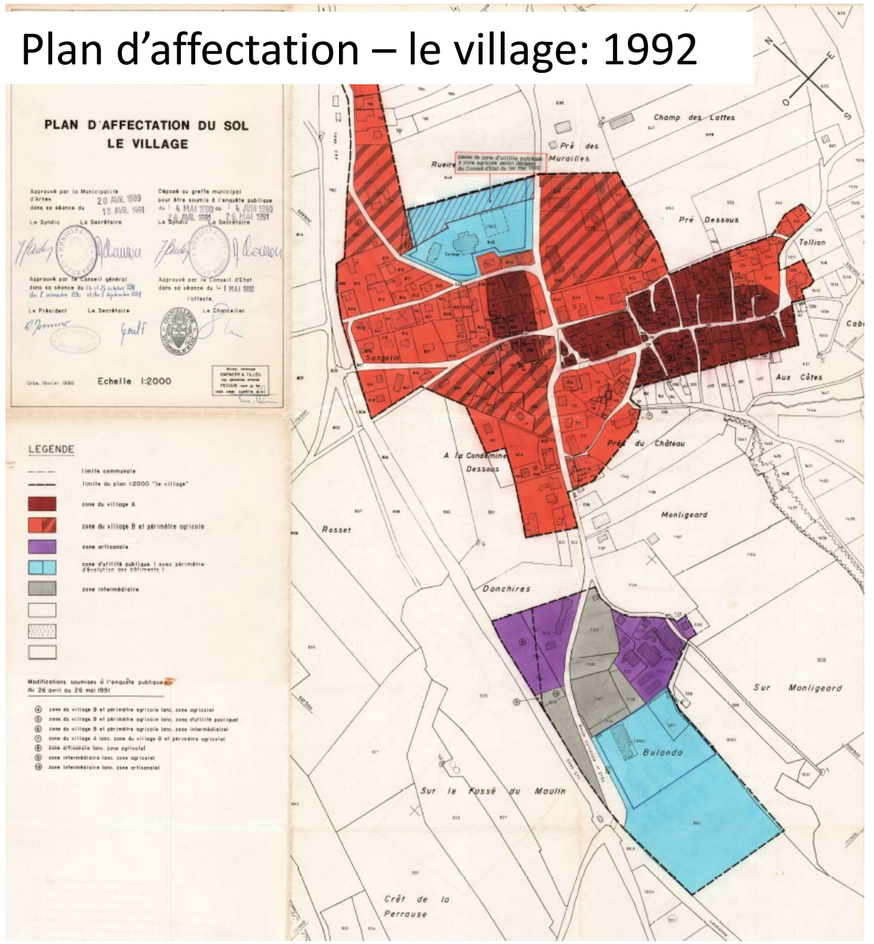
Les plans d'affectation doivent être révisés **tous les 15 ans** (LAT et LATC)

- **Le plan d'affectation d'Arnex-sur-Orbe a plus de 15 ans** et n'est plus conforme au cadre juridique actuel.

Plan d'affectation du sol: 1992



Plan d'affectation – le village: 1992



PAR QUI EST ÉTABLI LE PACOM ?

La Municipalité…

→ **…établit le PACom** avec l'aide de **mandataires** (urbaniste, géomètre..) et des **services cantonaux**, qui préavisent le dossier.

→ **…reçoit les opposants** à des séances de conciliation

→ **…rédige un préavis** à l'attention du Conseil général, comprenant les réponses aux oppositions.

La commission du Conseil …

→ …analyse le dossier et **rédige un rapport** à l'intention du Conseil général.

Le Conseil général…

→ …**adopte le PACom** et **lève les oppositions**

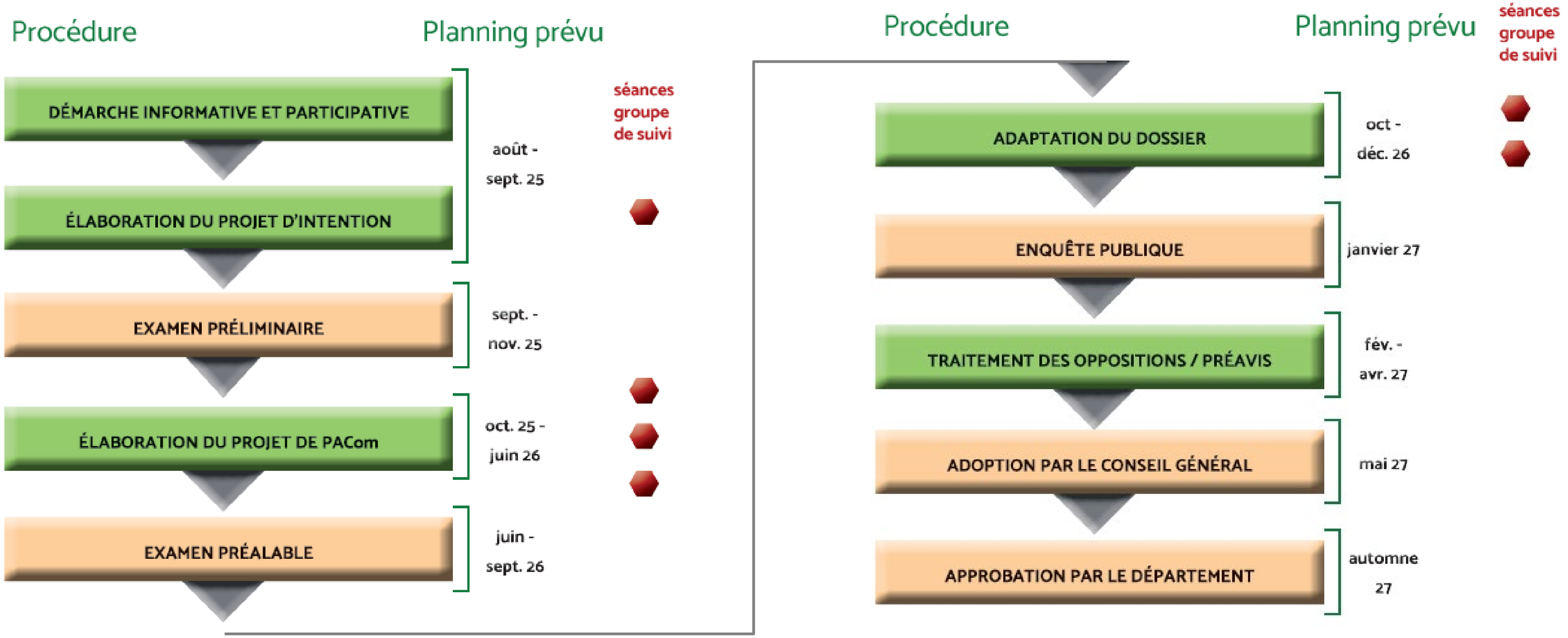
La population…

→ …**est consultée** aujourd'hui et lors de l'enquête publique

Le groupe de suivi…

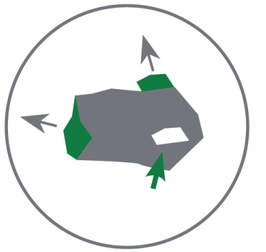
→ …**accompagne la Municipalité** jusqu'à l'enquête publique

PROCEDURE ET CALENDRIER



2 – LES SIX ENJEUX PRINCIPAUX DU PACOM D’ARNEX

1) REDIMENSIONNEMENT DES ZONES A BÂTIR



Les zones à bâtir doivent être dimensionnées selon les besoins des **15 prochaines années**.

- Le Plan directeur Cantonal (mesure A11) attribue des taux de croissance par type de territoire.

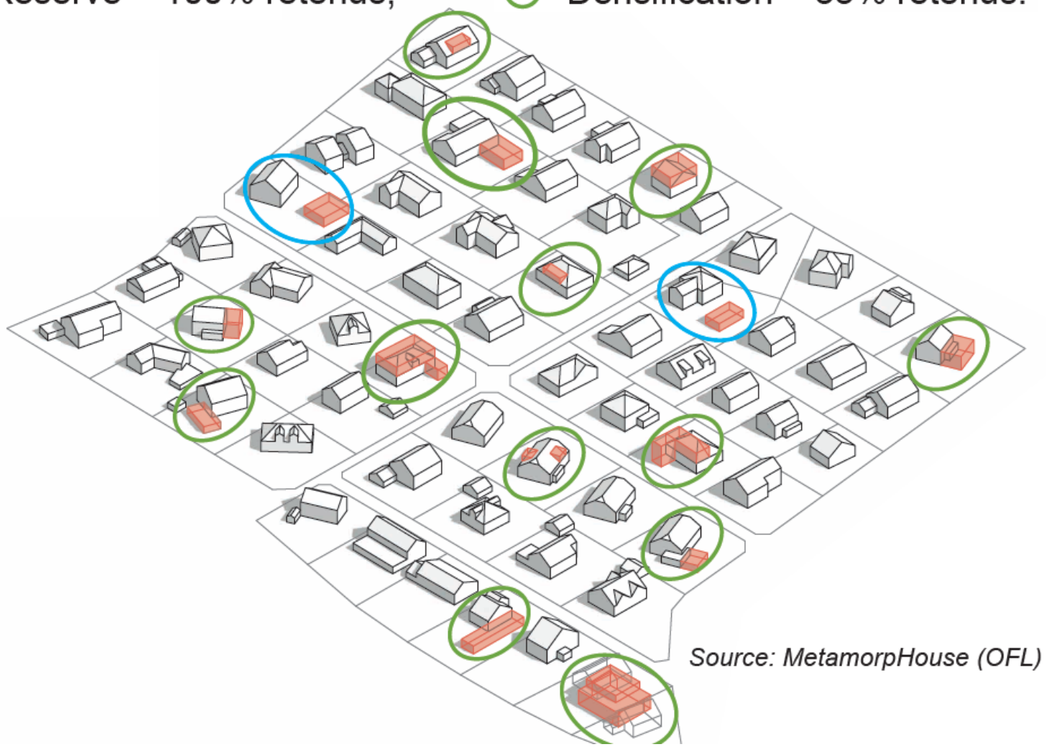
Périmètre compact d'agglomération et de centre cantonal	Croissance totale maximale de 2015 à 2030*	Croissance annuelle maximale depuis 2031
Lausanne-Morges	+75'810	+4'260
AggloY	+10'890	+550
Rivelac	+19'200	+1'120
Chablais Agglo	+5'170	+250
Grand Genève	+17'220	+720
Payerne	+4'060	+180
	Croissance annuelle maximale	
Périmètre des centres régionaux	1.7% de la population 2015	
Périmètre des centres locaux	1.5% de la population 2015	
Périmètre des localités à densifier	1.5% de la population 2015	
Villages et quartiers hors centre	0.75% de la population 2015	

* les valeurs comprennent le bonus pour les logements d'utilité publique

Arnex-sur-Orbe

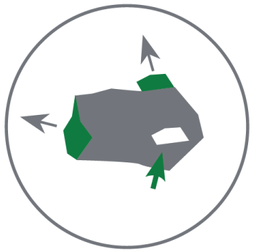
- Capacité d'accueil = Surface de plancher déterminante (SPd) non encore réalisée;
- 50 m² de SPd = 1 habitant;

○ Réserve = 100% retenus; ○ Densification = 33% retenus.



Source: MetamorpHouse (OFL)

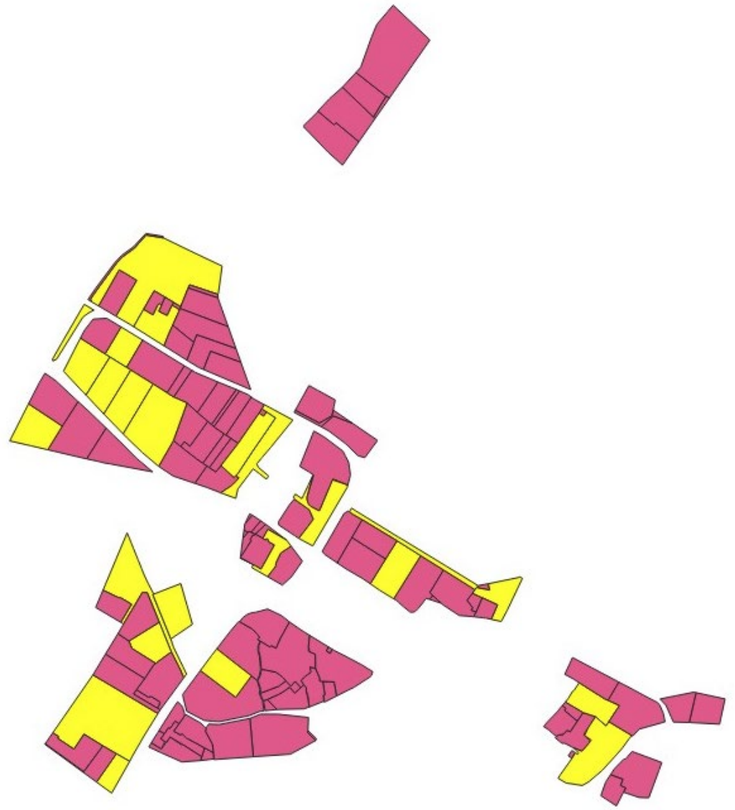
1) REDIMENSIONNEMENT DES ZONES A BÂTIR



Bilan des zones d'Arnex-sur-Orbe:

Population en 2015	624 habitants	
Taux de croissance annuel admis	4.68 hab./an *(624 * 0.75%)*	
Croissance max. 2015 - 2041 (2026+15 ans)[1]	121.68 hab *(4.68 * 26 ans)*	
Croissance 2015 – 2022	68 habitants	152 hab.
Capacité des réserves	39 habitants	84 hab.
Potentiel de densification comptabilisé	45 habitants	
Surdimensionnement	**env. 30 habitants**	

Parcelles en zone de village B avec potentiels de densification > 100 m²



- Une **réduction des zones à bâtir** sera exigée par le Canton
- La Municipalité devra définir une stratégie conforme aux directives cantonales.

[1] Ces calculs théoriques ont lieu au moment de la planification seulement. Ensuite les règles du PACom s'appliquent.

2) PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI

Les **objets du patrimoine bâti** sont reportés dans les PACom, afin d'assurer leur protection.

Parcs et jardins historiques certifiés par le Conseil international des monuments et des sites (ICOMOS)

Bâtiments à l'inventaire (INV)

Régions archéologiques

Monuments historiques (MH)

Recensement architectural:
- Note *4*, bien intégré
- Note *3*, intérêt local
- Note *2*, intérêt régional
- Note *1*, intérêt national

Voies de communication historiques d'importance nationale (IVS)

Le Château (maison de maître) est inscrit à l'inventaire et bénéficie d'une note *1*. Son jardin est certifié ICOMOS

L'église réformée (Saint-Martin) est monument historique et bénéficie d'une note *2*. Son jardin est certifié ICOMOS

2) PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI

L'**Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS)** doit être pris en compte et traduit dans le PACom afin de le rendre contraignant.

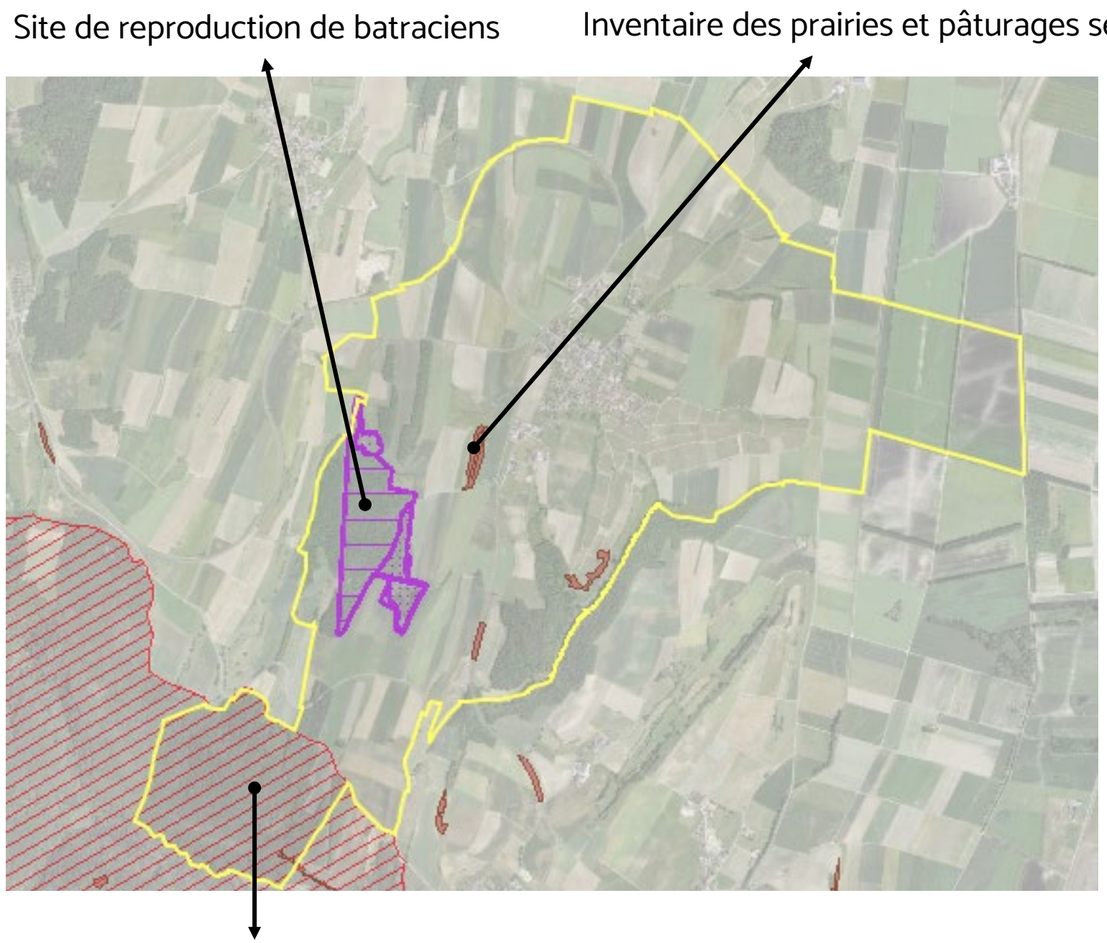
Obj. de sauvegarde	Périmètre ou ensemble construit :	Dans tous les cas s'appliquent les recommandations générales de sauvegarde suivantes :
A	L'objectif de sauvegarde « A » préconise la **sauvegarde de la substance**. Conservation intégrale de toutes les constructions et composantes du site, de tous les espaces libres ; suppression des interventions parasites.	– démolitions et constructions nouvelles interdites – prescriptions détaillées en cas d'intervention
B	L'objectif de sauvegarde « B » préconise la **sauvegarde de la structure**. Conservation de la disposition et de l'aspect des constructions et des espaces libres ; sauvegarde intégrale des éléments et des caractéristiques essentiels pour la conservation de la structure.	– démolition de constructions anciennes uniquement à titre exceptionnel – prescriptions particulières en cas d'intervention et lors de l'intégration de constructions nouvelles

	Périmètre environnant ou échappée dans l'environnement :	Les suggestions générales de sauvegarde suivantes s'appliquent :
a	L'objectif de sauvegarde « a » préconise la **sauvegarde de l'état existant** en tant qu'espace agricole ou libre. Conservation de la végétation et des constructions anciennes essentielles pour l'image du site ; suppression des altérations.	– zone non constructible – prescriptions strictes pour les constructions dont la destination impose l'implantation – prescriptions particulières pour les transformations de constructions anciennes
b	L'objectif de sauvegarde « b » préconise la **sauvegarde des caractéristiques** essentielles pour les composantes attenantes au site.	– prescriptions concernant les constructions nouvelles, les plantations, etc.

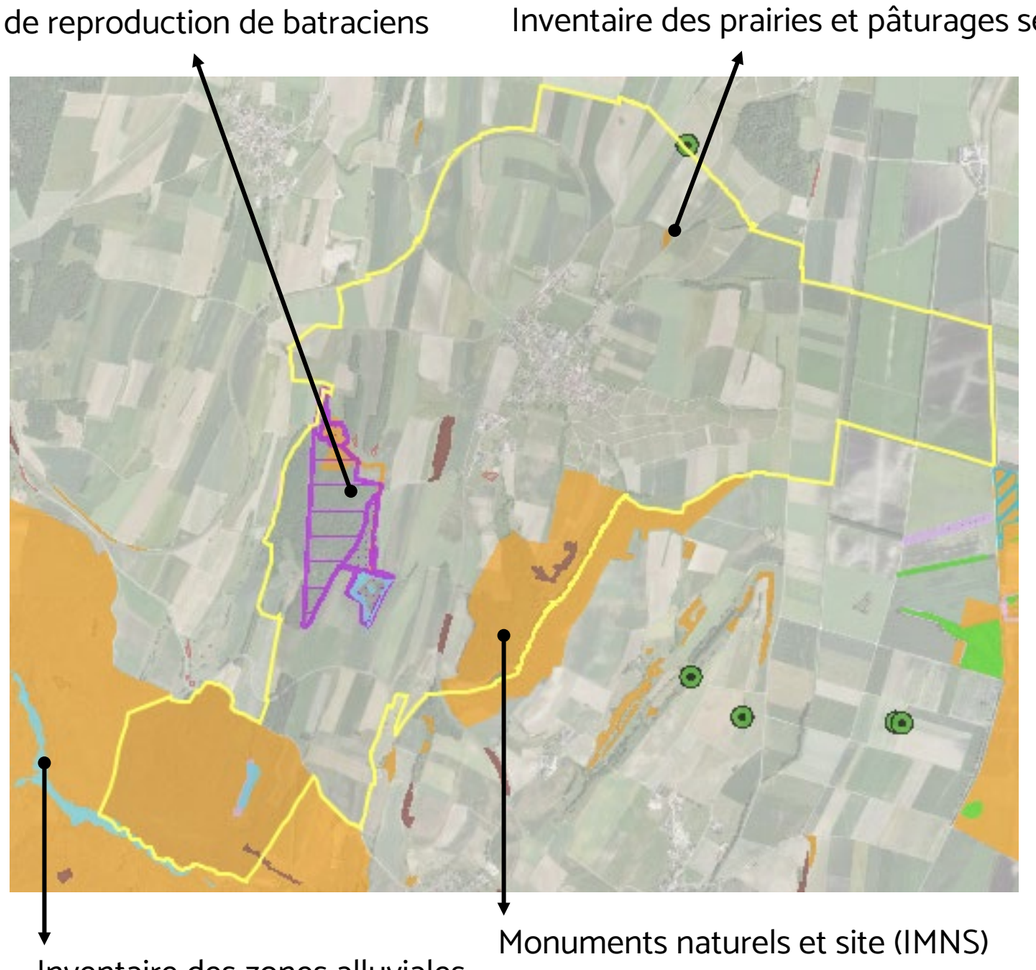
3) PRESERVATION DE LA NATURE ET DU PAYSAGE

Le PACom reporte et protège le **patrimoine naturel et paysager**.

Inventaires fédéraux :



Inventaires cantonaux :



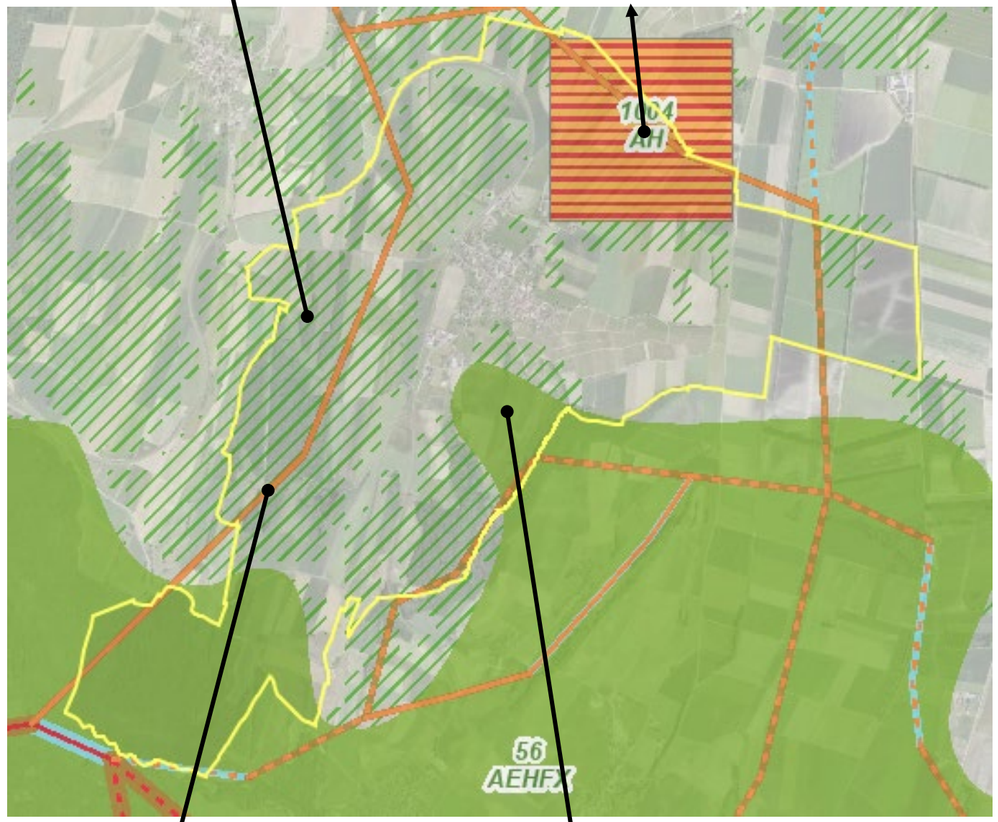
3) PRESERVATION DE LA NATURE ET DU PAYSAGE

Le PACom reporte et protège **le réseau écologique** ainsi que les **eaux de surface et souterraines**.

Réseau écologique :

Territoire d'intérêt biologique supérieur (TIBS)

Territoire d'intérêt biologique prioritaire (TIBP) lacunaire

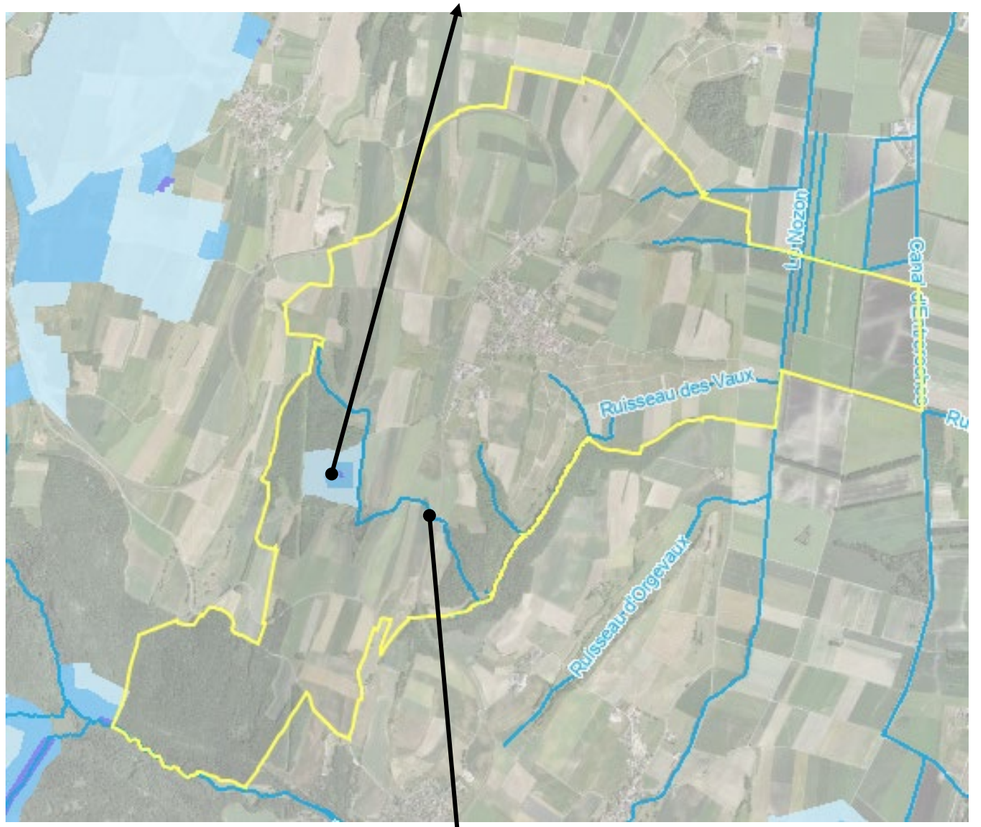


Liaison biologique à conserver

Territoire d'intérêt biologique prioritaire (TIBP) à conserver

Protection des eaux:

Zones S (1,2,3) de protection des eaux souterraines.



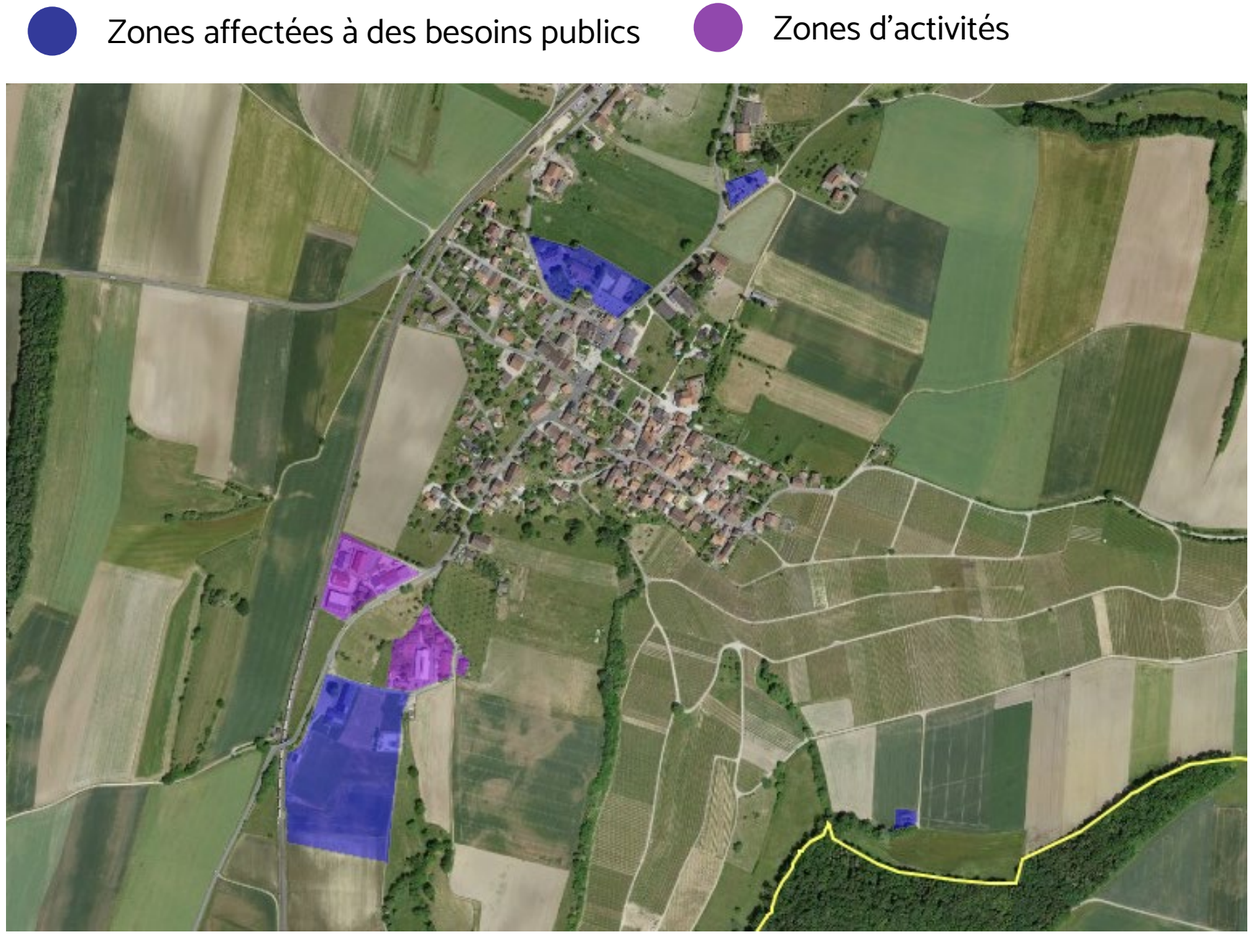
Cours d'eau.

4) DYNAMISME SOCIAL ET ECONOMIQUE

Le PACom peut agir sur les **conditions cadres du dynamisme économique et de la vie sociale**.

Par exemple:

- En réservant des terrains communaux pour répondre aux futurs **besoins publics** ;
- En permettant une densification des **zones d'activités** ;
- En fixant des quotas de **logements d'utilité publique (LUP)** ;
- En imposant des activités aux **rez-de-chaussée** des bâtiments.
- En proposant des **bonus de droits à bâtir** pour des LUP ou des activités génératrices de vie sociale.



5) QUALITE DU BÂTI

Le PACom définit des **règles qualitatives et quantitatives** qui ont un impact sur la qualité du bâti.

Notamment :

- **Hauteurs** et **distances** des bâtiments;
- Formes des **toitures** (plates, à pans…);
- **Couleurs et matériaux** des façades et des toitures;
- Formes et dimensions des **ouvertures**;
- Longueurs maximum de **façades**;
- Forme des **balcons**;
- Matérialité des **aménagements extérieurs** (béton, enrobé, pavés…).

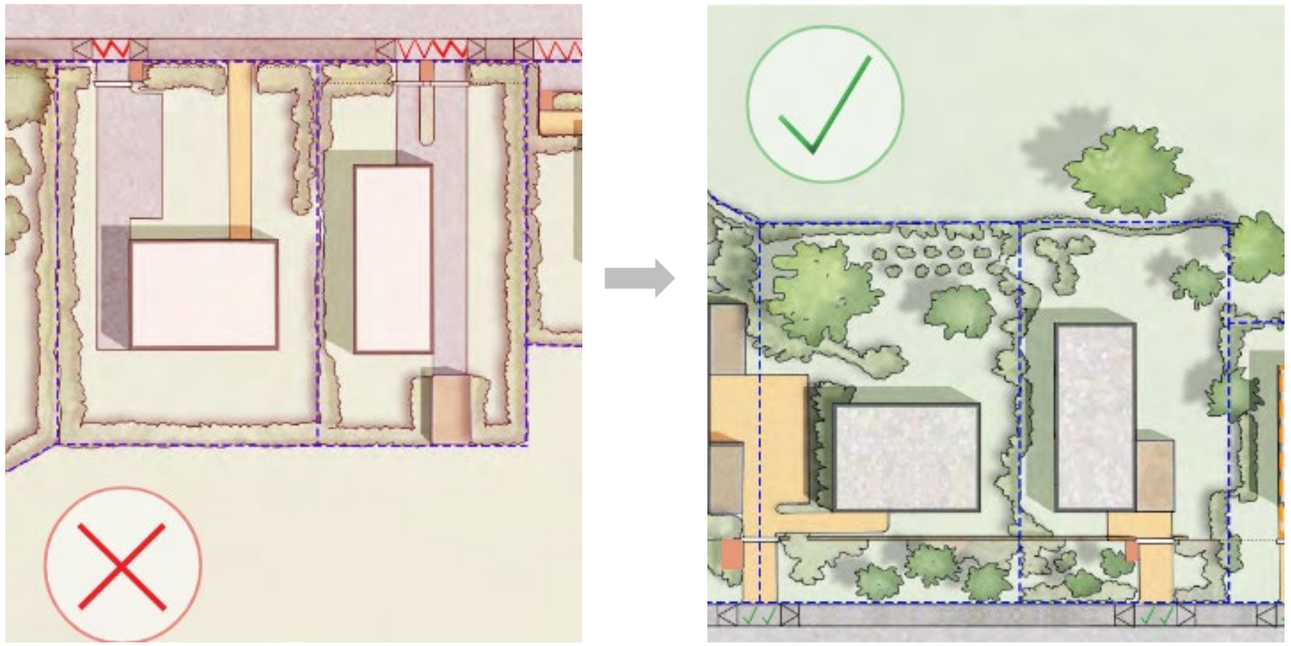
Source: Guide paysager de Lavaux

6) QUALITÉ DES ESPACES LIBRES DANS LE BÂTI

Le PACom **peut** introduire des règles pour **améliorer la qualité des espaces non bâtis**

Notamment:

- **Indice de verdure** minimum ;
- Revêtement **perméable** des places de parc ;
- Nombre d'**arbres** minimum par surface de terrain ;
- Règles pour favoriser la qualité biologique des **haies ;**
- Règles pour limiter la **pollution lumineuse ;**
- Etc.



Source: Acclimatasion

Ces mesures sont facultatives mais permettent de répondre aux enjeux actuels:

- **changement climatique** (réduire les îlots de chaleur, limiter le ruissellement);
- perte de **biodiversité**.

3 – THÉMATIQUES PEU INFLUENCÉES PAR LE PACOM

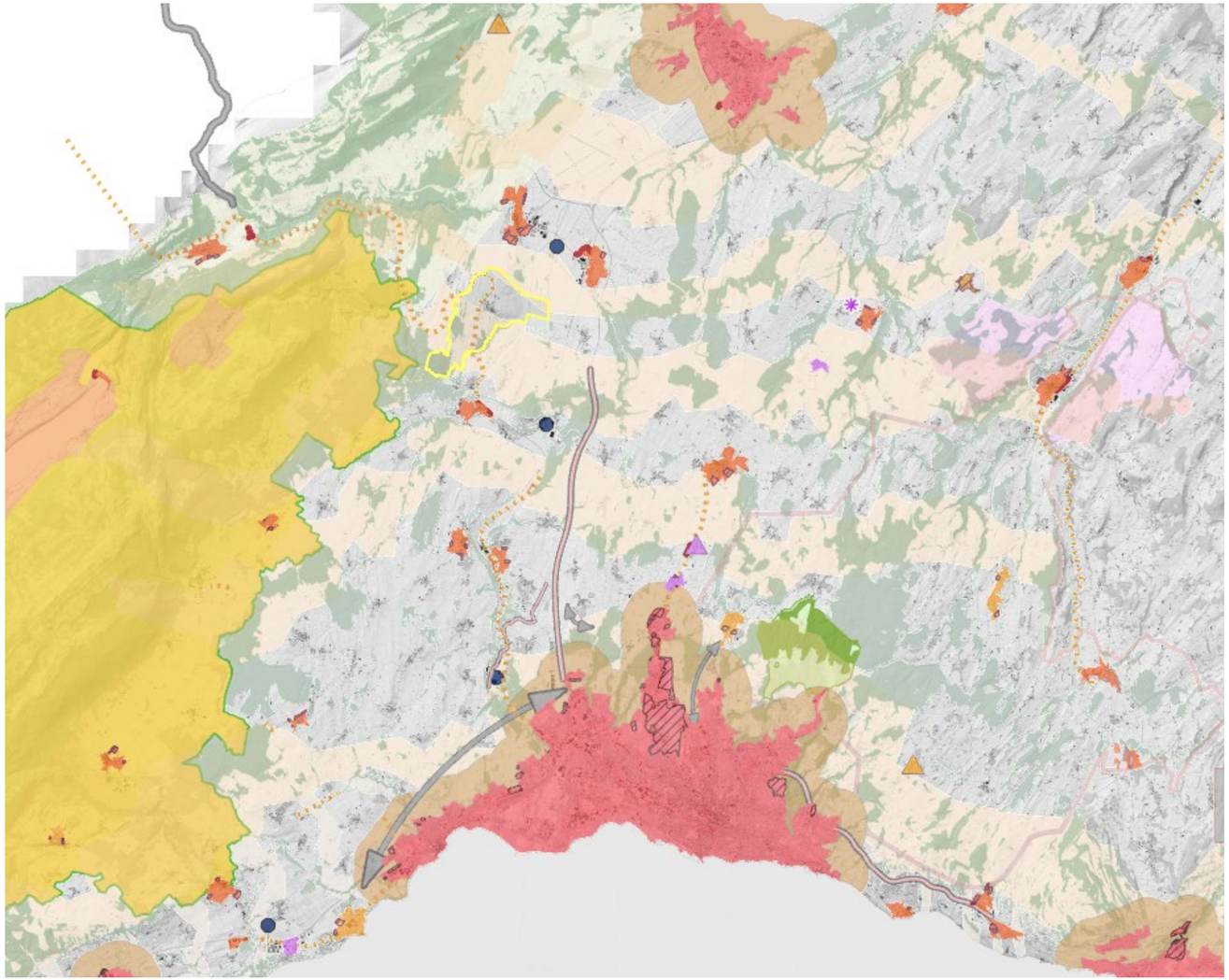
PLANIFICATIONS STRATEGIQUES

- Les grandes orientations de l'aménagement du territoire sont prises au **niveau fédéral et cantonal**.

- Les communes peuvent développer d'autres planifications sectorielles stratégiques, par exemple le Plan énergie et climat communal (PECC) ou une planification énergétique territoriale, qui sont **indépendantes du PACom**.

- Le **PACom prend en compte ces planifications** et les traduit dans le plan et le règlement.

Plan directeur cantonal (PDCn)



ECONOMIES D'ENERGIE DANS LE BÂTIMENT

- Les règles et incitations sont déjà fixées au **niveau fédéral et cantona**l, notamment dans les lois sur l'énergie (LEne et LVLEne).

- Une commune ne peut pas imposer aux propriétaires des dispositions plus souples ou plus contraignantes.

- Le **PACom** peut uniquement **encourager** les économies d'énergie ou l'usage parcimonieux ou plus durable des ressources.

DOMAINE ROUTIER

- La gestion des rues et des routes relève, le plus souvent, de **politiques publiques sectorielles** et pas du PACom.

- L'amélioration des conditions d'utilisation de l'espace public communal (stationnement, pistes cyclables, liaisons publiques sur domaine privé etc.) peut faire l'objet de projets soumis à la **Loi sur les route (LRou)**.

- Ces projets peuvent être **coordonnés avec le PACom** (ex: cession au domaine public), servitude publique de passage)

TERRES CULTIVEES, FORETS, COURS D'EAU

- Les projets de construction ou d'aménagement situés en dehors des zones à bâtir **échappent** en grande partie à l'autorité des **communes**.

- Le PACom renverra aux **législations supérieures** pour les zones suivantes :
  - Zones agricole,
  - Zone viticole,
  - Aire forestière,
  - Cours d'eau.

INVENTAIRES FEDERAUX ET CANTONAUX

- Les inventaires sont définis au niveau **fédéral et cantonal**.

- Tous ces objets sont protégés par des lois spécifiques (LPN, LPrPNP, etc.).

- Ils sont **reportés dans le PACom** à titre informatif.

MERCI POUR L'ATTENTION!

DES QUESTIONS ?