

COMMUNE DE BAVOIS

Révision du plan d'affectation communal (PACom)

Vous vous posez ces questions ?

Au vu de la complexité des thématiques abordées dans ce dossier, il est possible que certains points ne soient pas encore tout à fait clairs. Afin de vous aider dans la compréhension du projet, la Municipalité a imaginé une série de questions concernant des thématiques majeures du dossier.

Glossaire

LAT Loi fédérale sur l'aménagement du territoire

LATC Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et des constructions

PDCn Plan directeur cantonal

RLAT Règlement sur l'aménagement du territoire

RLATC Règlement de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et des constructions

1. Comment se calculent mes droits à bâtir ?

Les droits à bâtir correspondent aux m² que chaque propriétaire peut réaliser sur sa parcelle, qui sont calculés en appliquant l'**indice d'utilisation du sol (IUS)**, fixé dans chaque zone d'affectation destinée à de l'habitation.

Concrètement, pour connaître les droits à bâtir autorisés, appelés surface de plancher déterminante (SPd), il faut multiplier la surface de la parcelle affectée en zone à bâtir par l'IUS.

Exemple : votre parcelle mesure 1'000 m² et est affectée en zone centrale 15 LAT. Pour la zone centrale 15 LAT, le règlement du plan d'affectation communal prévoit un IUS de 0,5. Dès lors, vos droits à bâtir sont de 1'000 m² x 0,5, ce qui correspond à une SPd de 500 m².

Pour savoir ce qui entre en compte dans le calcul de la SPd, il faut vous référer à la norme SIA 504 421 et SIA 504 416. Dans une demande de permis de construire, la Municipalité vous recommande de vous entourer d'un professionnel. Ces derniers ont l'habitude de travailler avec ces différentes notions.

2. Ma construction ne sera plus conforme aux règles du nouveau PACom. Quelles sont les conséquences ?

Les bâtiments existants qui sont non conformes aux nouvelles règles de police des constructions bénéficient de la situation acquise, pour autant que les travaux aient été autorisés en bonne et due forme. Pour savoir ce qui peut être admis pour les bâtiments concernés, il convient de se référer à l'article 80 LATC, qui en fixe les modalités exactes (rénovation, transformation, agrandissement).

3. Mes droits à bâtir ont été supprimés. Puis-je obtenir une indemnité ?

Un propriétaire qui subit une perte de valeur d'un terrain à la suite d'une mesure d'aménagement du territoire peut prétendre à une indemnisation dans certains cas. Les points suivants sont à retenir :

- La procédure d'indemnisation est indépendante de la procédure d'affectation.
- Pour pouvoir prétendre à une indemnisation, le nouveau plan doit être entré en vigueur.
- Dès l'entrée en vigueur du nouveau plan, le propriétaire a 1 année pour entamer une procédure pour expropriation matérielle.

Il faut savoir que le déclassement ou le dézonage n'entraîne pas automatiquement une obligation d'indemniser. Comme le rappelle la jurisprudence récente, les critères pour obtenir une indemnisation sont très restrictifs.

4. A quoi correspondent les chiffres qui suivent le type d'affectation (15 LAT, 16 LAT, 17 LAT, 18 LAT) ?

Ces chiffres se réfèrent aux articles de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT). Ils permettent de savoir, pour une surface donnée, le cadre légal qui y sera appliqué.

- 15 LAT = zone à bâtir
- 16 LAT = zones agricoles
- 17 LAT = zones à protéger
- 18 LAT = autres zones et territoires

Un projet de construction situé dans une zone d'affectation 15 LAT est de compétence communale, alors qu'un autre situé dans une zone d'affectation 16 LAT est de compétence cantonale.

5. Quelle est la différence entre la zone de verdure 15 LAT et la zone agricole 16 LAT ?

Au sens de la LAT, il y a les deux différences majeures suivantes :

- « 15 LAT » signifie que la zone en question est considérée comme de la zone à bâtir. Les projets de construction dans ce type de zone sont de compétence communale.
- « 16 LAT » signifie que la zone en question est considérée comme de la zone agricole. Les projets de construction dans ce type de zone sont de compétence cantonale. En effet, tout projet de construction doit faire l'objet d'une autorisation spéciale auprès du Service cantonal compétent et ce sont les règles de la LAT qui sont applicables.

6. Ma parcelle est touchée par une limite des constructions des routes. Quelles sont les conséquences ?

Tout d'abord, les limites des constructions des routes servent à réserver des espaces nécessaires à la construction de routes et leur modification, et pour assurer la circulation. Les abords des routes sont en principe inconstructibles pour tout bâtiment ou annexe de bâtiment.

La règle générale dit que la limite des constructions des routes est calculée par rapport à l'axe de la chaussée et que cette distance varie en fonction de la classification de la route. Ces distances sont fixées par la Loi sur les routes (LRou).

En fixant des limites sur un plan, il est possible de déroger à la règle générale pour tenir compte du contexte local (motifs architecturaux, de circulation,...). Dès lors, les bâtiments peuvent être implantés jusqu'à cette limite et les distances à la limite de propriété et à l'axe de la chaussée ne sont plus applicables.

7. Ma parcelle est touchée par des dangers naturels. Quelles sont les conséquences ?

Sur le plan figure un contenu superposé « secteur de restrictions » lié aux dangers naturels. En cas de projet de construction sur les parcelles concernées par ce périmètre, des règles de construction particulières fixées dans le règlement doivent être respectées.

Toutefois, les bâtiments existants bénéficient de la situation acquise. Cela signifie que les propriétaires ne sont pas obligés de se conformer aux nouvelles règles. En revanche, s'ils soumettent un projet de construction, les nouvelles règles devront être appliquées. En zone à bâtir, seules des parcelles propriétés de la Commune sont concernées par un secteur de restrictions lié aux dangers naturels.

8. Ma parcelle est située dans le périmètre du PQ « La Fontanelle - En Parchet ». Il est prévu d'exclure ce périmètre de la révision, qu'est-ce que cela signifie ?

La Municipalité propose d'exclure de la révision le périmètre régi par le PQ « La Fontanelle - En Parchet », car cette planification fonctionne pour elle-même et il n'y a pas lieu de réviser ce plan. Dans le cas où cette proposition est approuvée par le Canton, cela signifierait que la parcelle en question est toujours soumise au plan du PQ « La Fontanelle - En Parchet » et à sa réglementation spécifique.

9. Certaines parcelles sont partiellement affectées en zone de verdure 15 LAT et d'autres sont partiellement affectées en aire de dégagement ? Quelles sont les différences ?

Il faut voir l'aire de dégagement comme une couche qui est superposée à la zone centrale 15 LAT. Cette aire de dégagement est prise en compte dans le calcul des droits à bâtir, mais ceux-ci doivent être réalisés sur la partie de la parcelle qui est affectée en zone centrale 15 LAT, mais qui n'est pas attribuée à l'aire de dégagement. Dans l'aire de dégagement, certaines petites constructions sont admises (voir le règlement).

La zone de verdure 15 LAT est une zone d'affectation à part entière. Comme le précise le règlement, cette zone est inconstructible.