

Zones villas

Des réserves à exploiter

Débat Urbanités – 6 mai 2019

Pierre Imhof – chef du Service du développement territorial



Présentation



1. Notions légales
2. Objectifs du Canton
3. Principes et méthodologie
4. Communes partenaires et déroulement de la démarche déjà effectué

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

1

Notions légales

Notions légales de la densification

LAT, article 1

« orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti »

Plan directeur cantonal, mesure A11

« en cas de sous-dimensionnement, la densification doit primer sur l'extension des zones à bâtir »



Rappel de la mesure A11 du Plan directeur cantonal



Pour répondre aux besoins à 15 ans, les communes :

- Réaffectent les terrains excédant les besoins ou peu adéquats au développement
- **Densifient le territoire urbanisé**
- Mettent en valeur les réserves et les friches, notamment par la densification
- Enfin, créent des nouvelles zones à bâtir

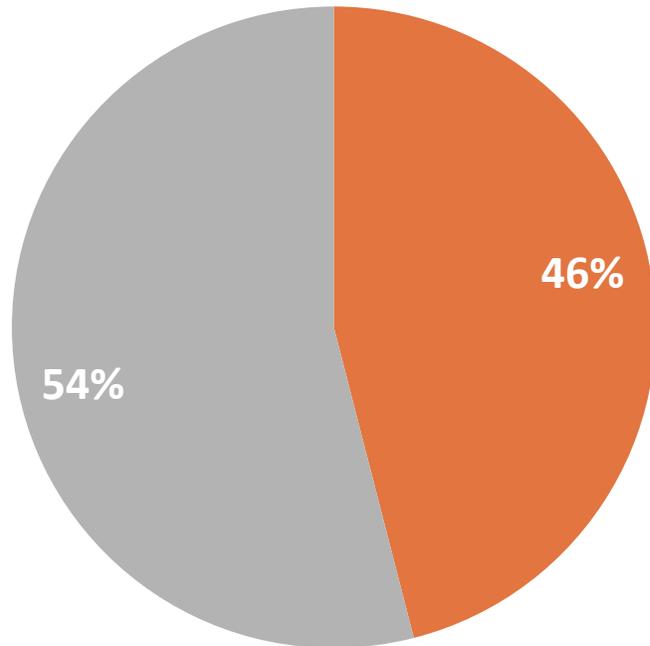


2

Objectifs du Canton

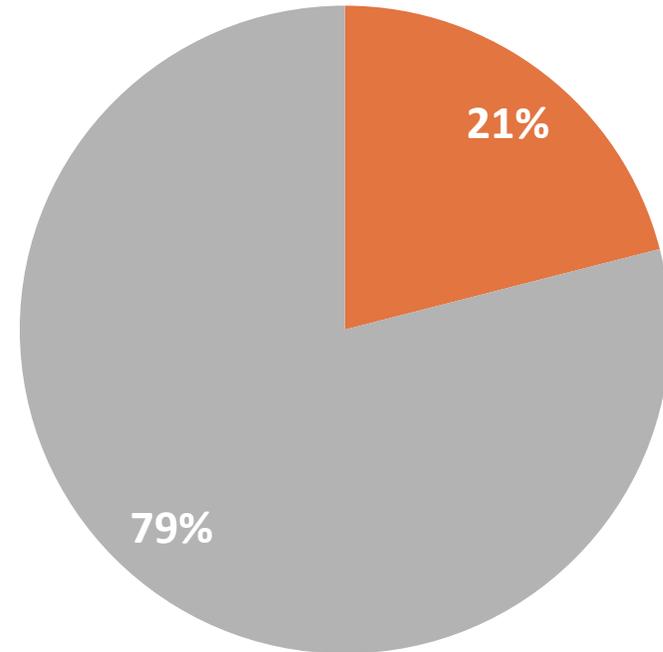
Zones à bâtir de faible densité dans le canton

Zones à bâtir

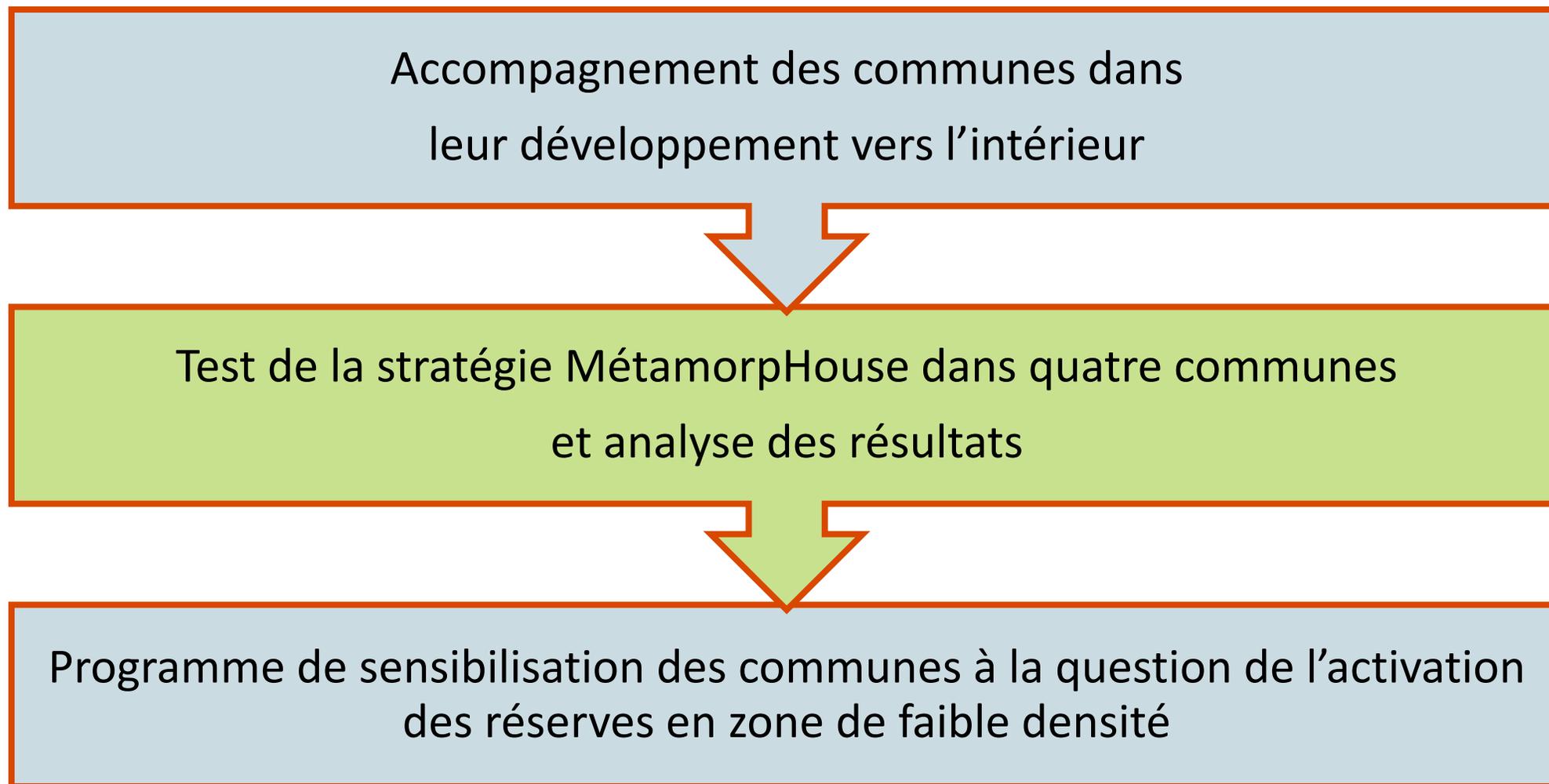


- Faible densité
- Autres zones à bâtir

Habitants



Pourquoi tester la stratégie MétamorpHouse?



Comment identifier les droits à bâtir disponibles?

Parcelle de 1000 m²/IUS de 0.4
Droits à bâtir effectifs (surface de plancher): 400 m²/8 personnes théoriques

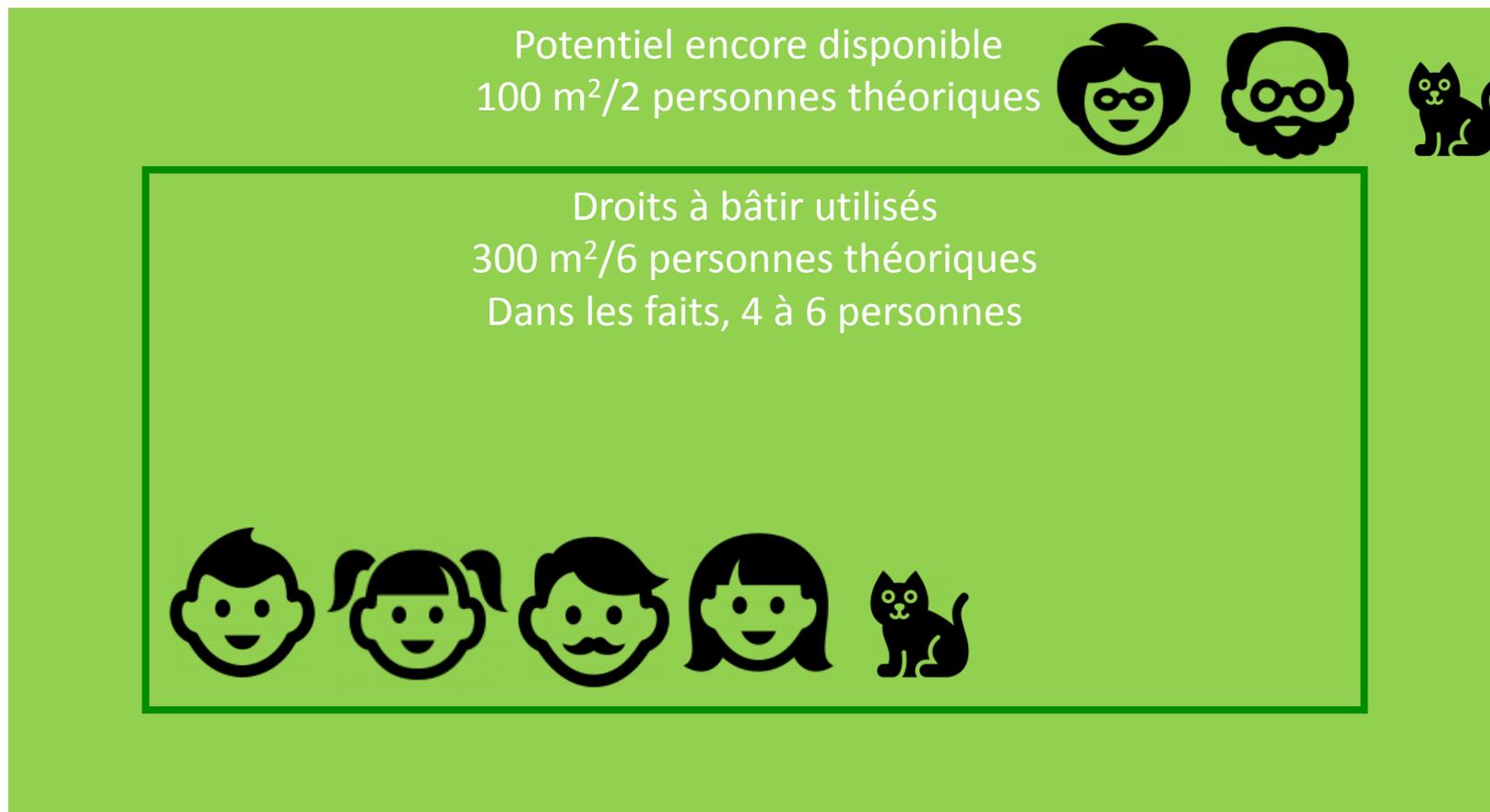
Droits à bâtir utilisés
300 m²/6 personnes théoriques
Dans les faits, plutôt 2 à 4 personnes



Exemple classique d'une villa
après une génération

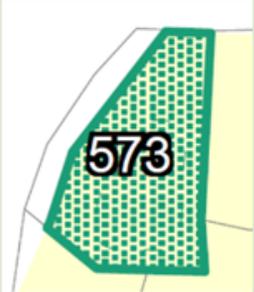
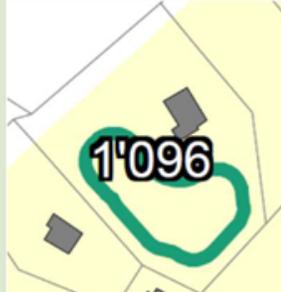
Utilisation effective
75% de la surface de plancher
25 à 50% des habitants

Comment identifier les droits à bâtir disponibles?



Objectif Métamorphose
Utilisation effective
100% de la surface de plancher
75 à 100% des habitants

Comment identifier les droits à bâtir disponibles?

Parcelle libre	Parcelle partiellement bâtie	Parcelle bâtie
		

Périmètre du projet-pilote MétamorphHouse

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 title.

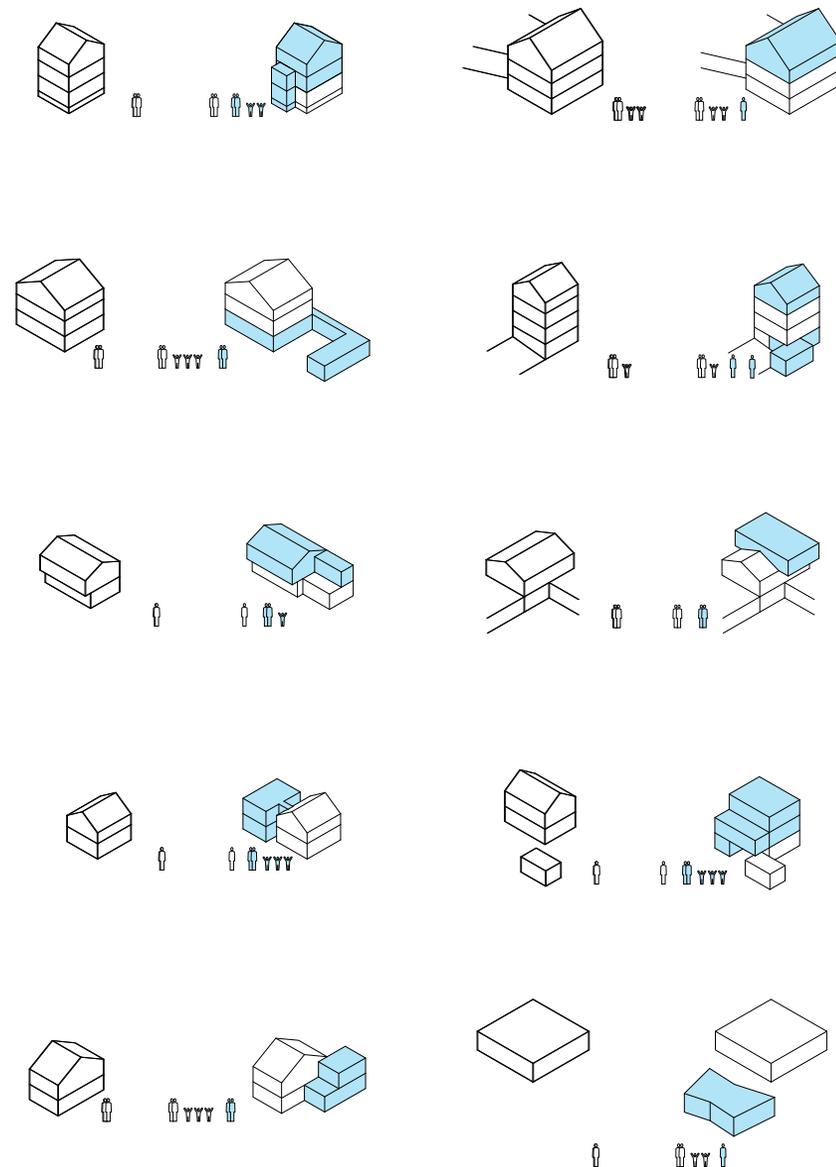
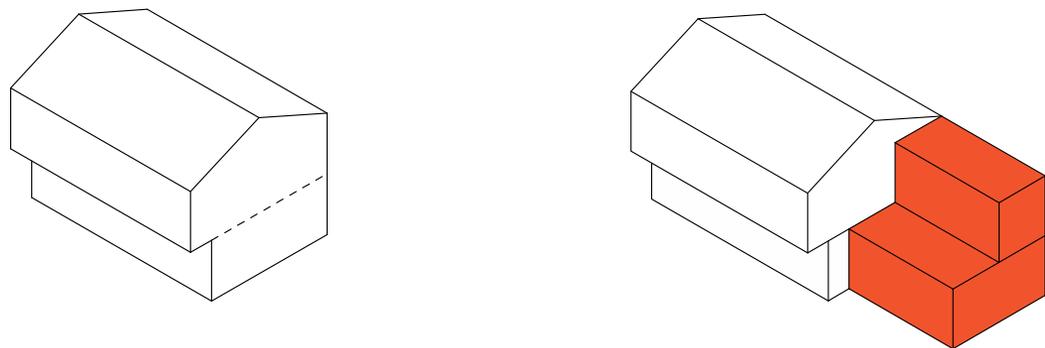
3

Principes et méthodologie

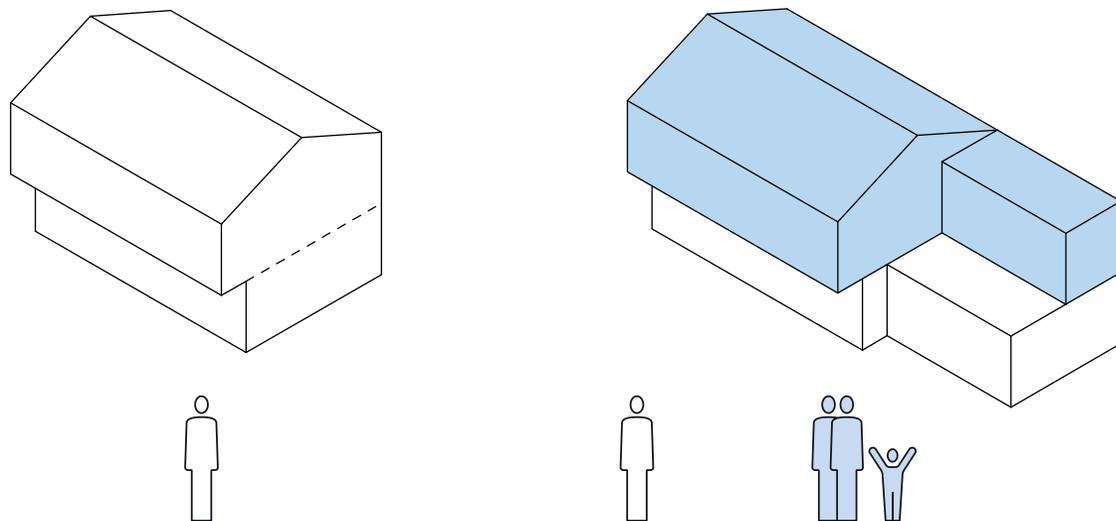


Situation de départ

- Les quartiers de villas sont souvent considérés comme « terminés ».
- Pourtant, ils recèlent un potentiel intéressant de transformation!



Densification douce et choisie



Compléter les villas existantes pour créer des logements supplémentaires tout en préservant les qualités de l'habitat individuel



Comment activer le potentiel de transformation?



- Le propriétaire privé est **un acteur essentiel** de l'activation des réserves dans les zones de faible densité
- **Démarche participative** : placer les propriétaires au centre de la production résidentielle
- **Convergence des intérêts** des propriétaires et des pouvoirs publics

Déroulement de la stratégie



Événements publics de sensibilisation et d'information

1^{re} conférence publique

Information et inscriptions

2^e conférence publique

Conseils des experts (aspects financiers, successoraux, notariaux, fiscaux)

Accompagnement individuel des propriétaires privés

1^{er} entretien

- Relevé des réserves
- Analyse de la situation d'habitation
- Discussion des scénarios d'habitation alternatifs

2^e entretien

- Présentation du potentiel de densification
 - Confrontation entre le potentiel de densification et les scénarios d'habitation
 - Identification des éléments facilitateurs et les obstacles pour la concrétisation d'un projet
- 

Finalisation et synthèse

- Rapport sur **les éléments facilitateurs et les obstacles** à la densification douce et choisie dans les zones de faible densité
- **Synthèse et évaluation** des expériences menées dans les communes par le Canton



Programme de sensibilisation des communes



The background features a map with a teal overlay. A horizontal line with a green-to-white gradient is positioned on the left side. A dark teal rectangular box is located in the center-left, containing the number 4. The main title is in a white box on the right. A small decorative line with a green-to-white gradient is at the bottom right.

4

Communes partenaires et déroulement
de la démarche déjà effectué

Communes partenaires



Crassier
Village



Echallens
Centre régional



Cugy
Centre local



Pompaples
Village



Séances publiques d'information – mai/juin 2018

Cible

Propriétaires de maisons individuelles

Objectifs

- Présentation du projet-pilote
- Sensibilisation à la thématique
- Inscription des propriétaires aux entretiens individuels

Grand intérêt du public à participer : le nombre d'inscrits a largement dépassé les prévisions



Entretiens individuels

1^{re} session – juin à novembre

2018 : 40 entretiens

Cugy : 14

Pompaples : 8

Echallens : 14

Crassier : 4

2^e session – avril à septembre

2019 : 37 entretiens

Cugy : 18

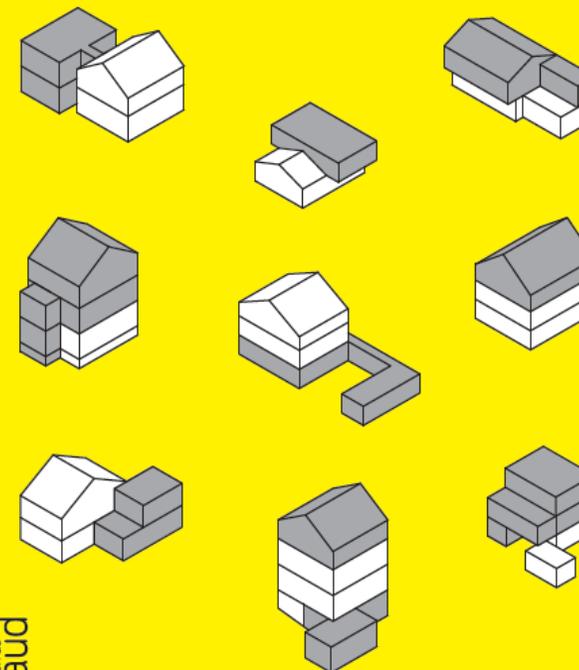
Echallens : 19

Premiers constats

- Les réserves ne manquent pas.
- Les propriétaires ne connaissent pas leurs réserves.
- L'analyse des règlements montre des pistes d'évolution pour une meilleure utilisation de ces réserves.

Participez au projet-pilote dans votre commune
et donnez une nouvelle vie à votre maison !

MétamorHouse



canton de
vaud

Crassier • Cugy • Echallens • Pompaples

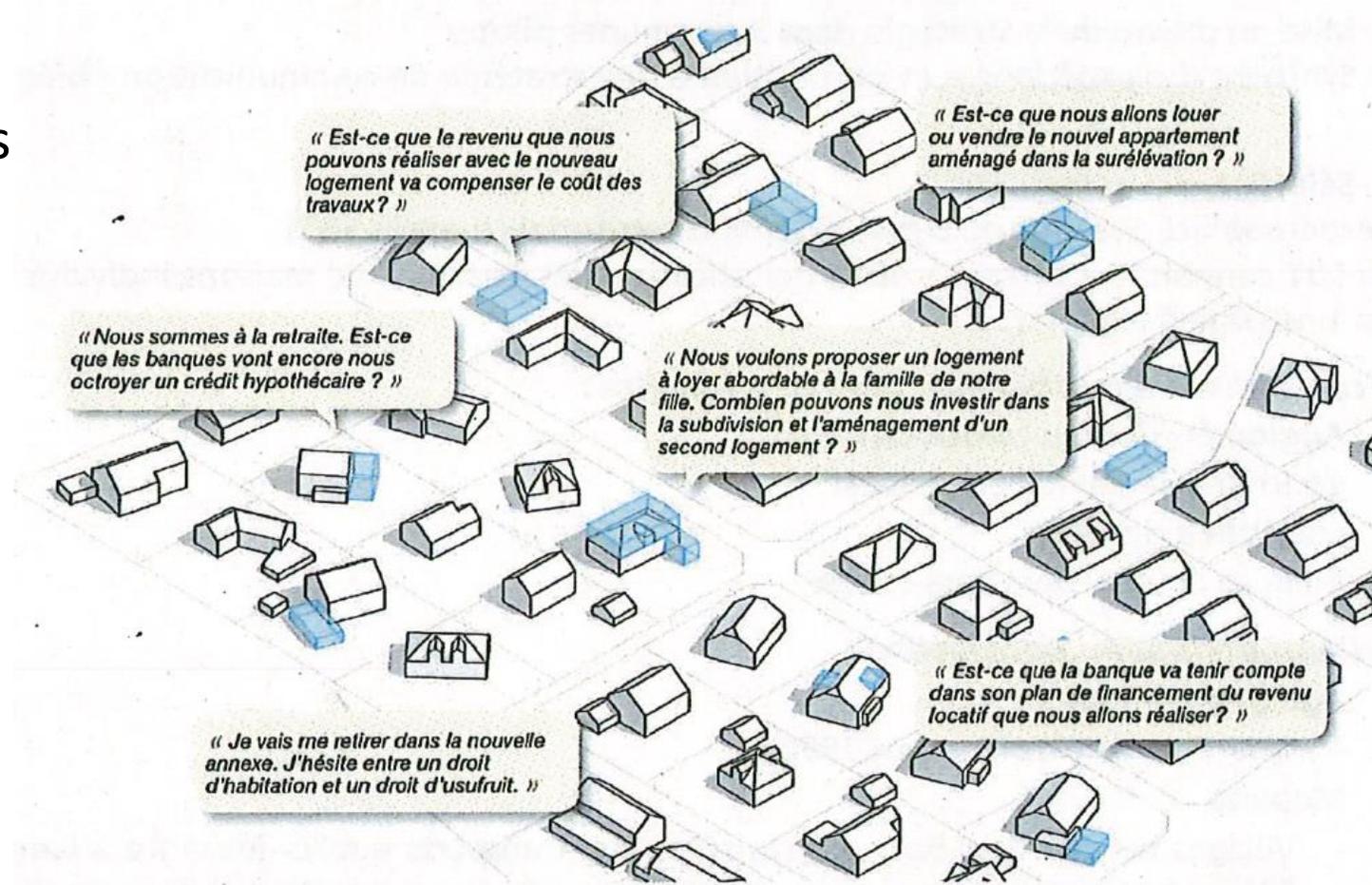
Séances publiques avec les experts – avril 2019

Cible

Même public de la première séance : propriétaires de maisons individuelles

But

Événement avec experts de plusieurs domaines (financier, fiscal, juridique, notarial et énergétique) pour esquisser des pistes permettant aux propriétaires d'avancer sur leur projet.





De nouveaux habitants sans nouvelle zone à bâtir

