

COMMENT INITIER LA RÉVISION D'UN PLAN D'AFFECTATION ?

1. POURQUOI RÉVISER UN PLAN D'AFFECTATION ?

Selon l'article 21 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700), les communes révisent un plan d'affectation « *lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées* ».

L'évolution des besoins de la société, l'évolution législative en matière d'aménagement du territoire, des prescriptions réglementaires obsolètes ou d'autres facteurs découlant notamment de la protection de l'environnement (bruit, air, eau), de la protection de la nature (forêt, biotope, prairies sèches, etc.), de la protection des monuments et des sites (ISOS, IVS, recensement architectural, etc.) ou des dangers naturels constituent des raisons suffisantes pour entraîner la révision d'un plan d'affectation. En particulier, les plans datant d'avant l'entrée en vigueur de la LAT en 1980 doivent être révisés.

Pour apprécier la nécessité d'adapter un plan d'affectation, les communes en vérifient la conformité aux exigences légales de droit supérieur en regard de la

stabilité des plans d'affectation et de la sécurité du droit.

La révision des plans d'affectation est notamment rendue obligatoire par l'entrée en vigueur, le 1^{er} mai 2014, de la LAT et de son ordonnance d'application (OAT ; RS 700.1) révisées. Les communes doivent notamment respecter l'article 15 LAT qui stipule que la zone à bâtir doit être dimensionnée pour les besoins à 15 ans et être réduite quand elle est surdimensionnée.

Les plans d'affectation communaux doivent également être conformes au plan directeur cantonal, dont la mesure A11 détermine les possibilités de croissance pour la zone d'habitation et mixte et pour chaque type d'espace dans le canton pour les 15 prochaines années. Elle permet aux communes de vérifier l'état du dimensionnement de leur zone d'habitation et mixte et d'initier, si nécessaire, la démarche de redimensionnement de cette zone. Celle-ci se traduit par la révision du plan d'affectation de la commune, à soumettre à l'approbation du Canton d'ici au 20 juin 2022.

2. COMMENT INITIER LA DÉMARCHE DE RÉVISION D'UN PLAN D'AFFECTATION ?

La démarche de révision d'un plan d'affectation communal se déroule selon les étapes suivantes :

Etape 1 : Examen préliminaire

L'examen préliminaire constitue la première étape de la procédure de légalisation d'un plan. La Commune présente son intention via le questionnaire de l'examen préliminaire. Elle peut également présenter sa stratégie d'aménagement. La Direction générale du territoire et du logement (DGTL) détermine la procédure à suivre selon la complexité du dossier et propose à la Commune une ou plusieurs séances de coordination afin de l'encadrer dans l'élaboration d'un dossier complet et conforme aux bases légales.

Etape 2 : Stratégie d'aménagement

Avant d'élaborer la nouvelle planification et d'engager des frais, la commune, avec l'appui ou non d'un mandataire, détermine les objectifs de la révision. Pour cela, elle :

- délimite le territoire urbanisé ([voir fiche Comment délimiter le territoire urbanisé ?](#)) ;
- met à jour son périmètre de centre quand elle en a un ([voir fiche Comment mettre à jour un périmètre compact d'agglomération, de centre cantonal, régional, ou local ainsi que de localité à densifier ?](#)) ;
- calcule le potentiel d'accueil des zones à bâtir d'habitation et mixtes (bilan des réserves) ;

- calcule la croissance démographique allouée par la mesure A11 du plan directeur cantonal ;
- définit les besoins en zone d'habitation et mixte qui en découlent ([voir fiches Comment dimensionner les zones à bâtir d'habitation et mixtes ? et Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement ?](#)) ;
- évalue les besoins prévisibles en zones d'activités (tertiaires, commerciales, artisanales et industrielles) à l'horizon de planification ;
- recense les besoins prévisibles en zones affectées à des besoins publics, tourisme et loisirs et autres zones à bâtir pour les 15 prochaines années ([voir fiche Comment dimensionner les zones à bâtir destinées aux équipements et infrastructures ?](#)).

La Commune élabore ces éléments sous la forme d'une stratégie d'aménagement, qui sera discutée dans le cadre des séances de coordination qui suivent l'examen préliminaire.

4. LIENS UTILES

- [Brochure Redimensionnement des zones à bâtir : lignes directrices à l'intention des communes vaudoises \(octobre 2015\)](#)

CONTACT

Direction générale du territoire et du logement, info.dgtl@vd.ch, 021 316 74 11

VERSION

Décembre 2019

Etape 3 : Elaboration du plan

La Commune élabore le nouveau plan d'affectation. Elle traite le potentiel des trois types de zones à bâtir à l'intérieur et à l'extérieur du territoire urbanisé.

Des [fiches d'application par thématiques](#) sont disponibles sur le site web de l'Etat de Vaud et ont pour but de guider les Communes dans l'élaboration de leur planification.

Le plan d'affectation est ensuite soumis à l'examen préalable unique du Canton.

Mesures conservatoires

Pour éviter de péjorer la situation existante de la zone à bâtir d'habitation et mixtes durant la démarche de révision du plan, la commune peut prendre les mesures conservatoires suivantes :

- refuser un permis de construire (art. 47 LATC) si le projet de révision du plan d'affectation peut être mis à l'enquête publique dans un délai de 14 mois ([voir fiche Comment refuser un permis de construire qui compromet une planification ?](#))
- créer une zone réservée sur tout ou partie de la zone à bâtir (art. 46 LATC) ([voir fiche Comment établir une zone réservée communale ?](#))