

Optimisation des droits à bâtir et développement vers l'intérieur

Yves Noirjean, directeur de l'aménagement

Direction générale du territoire
et du logement (DGTL)



On ne peut pas parler de logements...

...sans parler, un peu, de LAT

Aménagement du territoire: principes cardinaux

Article 1 LAT

- Développer l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti
- Créer un milieu bâti compact

Article 3 LAT

- Protéger les terres agricoles, notamment les surfaces d'assolement

Article 15 LAT

- Dimensionner correctement les zones à bâtir et en assurer la disponibilité
-

Assurer la disponibilité des terrains

- Une zone à bâtir confirmée ou créée doit être construite à 100%
- Ce principe doit être ancré légalement = disponibilité des terrains
- Les communes mettent en place ce dispositif (obligation)

Trois cas de figure:

- Mise en zone conditionnée à un projet particulier
 - Obligation de construire dans un délai de 7 à 12 ans pour un terrain non construit
 - Contrat de droit administratif fixant le délai de construction du terrain
-

Pas de LUP dans les ZUP!

- Les LUP se créent dans des zones à bâtir d'habitation et mixtes
 - Ils n'échappent donc pas aux principes de la LAT
 - Ils apparaissent dans le calcul des besoins/réserves d'une commune
-
- Une commune surdimensionnée ne pourra donc pas créer des LUP en planifiant de nouvelles zones à bâtir
 - Elle pourra le faire d'abord sur les réserves disponibles
 - Et surtout pas sur des zones d'utilité publique!

Comment faciliter la création de LUP?

- Le propriétaire du terrain agit seul
- La commune se montre volontariste:
 - Fixe des quotas de LUP dans les plans d'affectation
 - Octroie des bonus de surfaces brutes de plancher
 - Octroie un droit distinct et permanent de superficie sur un terrain communal

Quotas de LUP

- Inscrire des quotas de LUP dans les plans d'affectation
- Deux types de quotas:
 - Quota géolocalisé
 - Quota général
- Mesure contraignante pour les propriétaires, soumise à la disponibilité des terrains

Bonus de surface brute de plancher

- Augmenter la surface brute de plancher pour construire des LUP

+ 10% de SBP

si 15% de la surface brute totale est destinée à des LUP

Parcelle de 10'000 m² avec IUS de 0.8

SBP : 8'000 m²

Bonus 10 % : 800 m²

Total : 10'800 m²

Surface de LUP : 1'620 m² (soit 15 % de 10'800 m²)

- Plans légalisés avant le 1^{er} janvier 2018: bonus à bien plaie
- Plans légalisés après le 1^{er} janvier 2018: bonus prévu dans le plan et le règlement (soumis à la disponibilité des terrains)

Un cas particulier: le bonus LUP

Intervient dans le cadre du redimensionnement des zones à bâtir

En cas de projets de logements d'utilité publique,

+ 24 habitants dans les centres

+ 12 habitants dans les autres communes

Nécessité de démontrer l'existence d'un projet de LUP ou de fixer un quota de LUP dans les plans et règlements d'affectation

Planifier et construire des LUP, c'est possible!

Nyon Ecoquartier du Stand

Photo Michel Perret



Merci de votre attention

