

# 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 m<sup>2</sup> avec IUS de 0.8

SBP : 8'000 m<sup>2</sup>

Bonus 10 % : 800 m<sup>2</sup>

Total : 10'800 m<sup>2</sup>

Surface de LUP : 1'620 m<sup>2</sup> (soit 15 % de 10'800 m<sup>2</sup>)

- Plans légalisés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018: bonus à bien plaie
- Plans légalisés après le 1<sup>er</sup> 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

