


Commune de Châtillon Plan d'aménagement local



Séance d'information à la population

15 mai 2024

Diego Garcia
Géographe

ROLF ESCHMANN SA

Plan de la présentation

1. Introduction
2. Contexte
3. Plan directeur communal
4. Dimensionnement de la zone à bâtir
5. Propositions d'adaptations de la zone à bâtir : Réductions / Changements d'affectation
6. Règlement communal sur les constructions
7. Suite de la procédure

1. Introduction

Plan d'aménagement local (PAL) Définition

- Le **Plan d'Aménagement Local (PAL)** est l'instrument de planification de base au niveau local définissant la politique de gestion et de **développement du territoire communal**
- **Politique et technique**, il permet aux communes d'exercer leur compétence en **coordonnant** les activités qui ont des effets sur le territoire
- **Cadre légal et outil de réflexion**, il sert également à assurer la **cohérence** entre l'aménagement communal et les contraintes régionales, cantonales et fédérales

Démarche

- La révision du PAL comprend l'élaboration des documents suivants :
 - > Rapport d'opportunité (RO)
 - > Plan directeur communal (PDcom)
 - > Plan de zones (PZ)
 - > Règlement communal sur les constructions (RCC)
 - > Plan des dangers naturels (PDN)
 - > Programme de valorisation des réserves en zone à bâtir (PVR)
 - > Rapport explicatif de conformité (REC)

Démarche

- **Conseil communal**
 - > A suivi et participé à l'élaboration des documents du PAL (PDCom, RCC, PZ)
 - > Plusieurs séances réalisées avec le mandataire
- **Propriétaires fonciers**
 - > Rencontres individuelles avec les propriétaires concernés par des changements d'affectations
 - > Questionnaire auprès des propriétaires de parcelles libres en zone à bâtir

Attention

Tous les éléments présentés sont provisoires.

Ils n'ont pas fait l'objet de l'examen préalable du SDT et n'ont pas été déposés publiquement.

Plan directeur cantonal

- Fiche U.01.2 «Développement de l'urbanisation vers l'intérieur»
- Principes d'aménagement
- > Avant toute extension de la zone à bâtir, les communes prennent des mesures concrètes pour valoriser le potentiel d'accueil situé dans le milieu bâti, dont notamment :
 - > **Combl**er les surfaces non construites en veillant à préserver des espaces verts et de détente
 - > **Réhabilit**er l'habitat, en particulier dans les centres anciens
 - > **Valoriser** les friches urbaines, industrielles et artisanales
 - > **Densifier** le tissu bâti en augmentant l'indice d'utilisation du sol dans les secteurs centraux et bénéficiant d'une bonne desserte en transports publics
- > Mise en œuvre du **droit d'emption légal** et contractuel

Projet de PAL 2015

- Révision du PAL engagée au début années 2010
- Examen préalable
- Dépôt public (été 2015)
- Oppositions en particulier sur les restitutions zone agricole
- Séances de conciliation sans issue
- Suspension du processus en attente de la révision du PDCn

Projet PAL 2015



3. Plan directeur communal

Plan directeur communal (PDCom)

- Développement souhaité du territoire communal
- Vision à long terme, au-delà de la durée de vie du PAL
- Cadre pour les décisions futures en aménagement du territoire
- Adoption par le Conseil communal
- Structure PDCn : fiches avec principes d'aménagement et mandats de planification

Objectifs généraux

1. Maîtriser l'étalement de la commune et conserver une structure d'urbanisation compacte tout en respectant les caractéristiques du tissu bâti
2. Veiller à une consommation mesurée du sol en valorisant les surfaces libres affectées à la zone à bâtir
3. Préserver le patrimoine bâti par la mise en valeur des volumes construits existants
4. Lors du développement de nouvelles zones à bâtir, garantir une utilisation judicieuse du sol tout en limitant les impacts sur les surfaces d'assolement et les milieux naturels

Attention

Tous les éléments présentés sont provisoires.

Ils n'ont pas fait l'objet de l'examen préalable du SDT et n'ont pas été déposés publiquement.

Objectifs généraux

5. **Maintenir les infrastructures et équipements existants tout en procédant à des rénovations si nécessaire**
6. **Améliorer et sécuriser le réseau routier et les réseaux de mobilité douce au sein du tissu bâti**
7. **Préserver les milieux naturels et éléments caractéristiques du paysage de la commune de Châtillon**

Fiches du PDCom

- ⊙ **U.01 Centre ancien**
- ⊙ **U.02 Secteurs d'habitat et d'artisanat**
- ⊙ **U.03 Quartiers résidentiels**
- ⊙ **U.04 Infrastructures publiques, service et tourisme**
- ⊙ **M.01 Mobilité douce**
- ⊙ **M.02 Transports publics**
- ⊙ **M.03 Transports individuels motorisés**
- ⊙ **N.01 Nature et paysage → CEP**

4. Dimensionnement de la zone à bâtir

Dimensionnement de la zone à bâtir

- ⊙ **Besoins prévisibles pour les 15 prochaines années**
- ⊙ **Zone CMH** : Zones centres, mixtes et d'habitation
- ⊙ **Matrice de calcul du dimensionnement** du Service du développement territorial
- ⊙ **Atteindre un taux d'utilisation idéal de 100%** pour une parfaite adéquation entre les besoins futurs et la capacité d'accueil de la zone CMH

Densités

- ⊙ **Les densités à atteindre sont définies par le SDT**

Typologie de commune	Situation dans le tissu bâti	Densité (H+E par ha)	Affectation	Coefficient de répartition	
				Habitants	Emplois
B Satellite	1 Noyau de base	80	C	0.6	0.4
			M	0.6	0.4
			H	0.95	0.05
	2 Reste du territoire	40	C	0.7	0.3
			M	0.6	0.4
			H	0.95	0.05

Calcul de dimensionnement

Typologie : **satellite**

Noyau de base : -

Objectifs de densité : 40 H+EPT/ha CMH construit

Densité actuelle : 32 H+EPT/ha CMH construit

Perspectives 2035

➤ Habitants supplémentaires en zone CMH : 44

➤ EPT supplémentaires en zone CMH : 7

Capacité d'accueil totale CMH : 600 H+EPT

Perspectives totales 2035 : 548 H+EPT

Taux d'utilisation : 91 % - **Surdimensionnement de 52 H+EPT**

Objectif de réduction : 1.3 ha

Attention

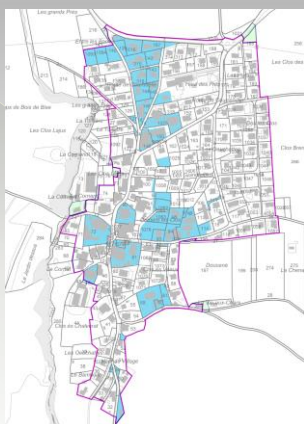
Tous les éléments présentés sont provisoires.

Ils n'ont pas fait l'objet de l'examen préalable du SDT et n'ont pas été déposés publiquement.

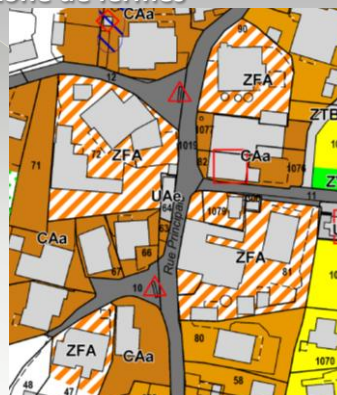
5. Propositions d'adaptations de la zone à bâtir : Réductions / Changements d'affectation / Extension

Remarques générales sur les changements d'affectation

- ⊙ Toutes les propositions d'adaptations demeurent réservées à l'accord du SDT (examen préalable)
- ⊙ Le dépôt public pourrait également conduire à des modifications
- ⊙ Les principales ont été présentées et discutées avec les propriétaires



PZ – Zone de fermes



PZ – Zone de fermes

- ⊙ **Art. 52 LCAT** : « Des biens-fonds peuvent être déclarés zone de fermes pour autant qu'ils soient situés dans la zone à bâtir et constituent une exploitation agricole composée des constructions et installations agricoles ainsi que des surfaces environnantes nécessaires à l'exploitation »
- ⊙ **Suppression possible avant 15 ans**
 - > si l'exploitation n'est plus en fonction
 - > exigences supérieures liées à l'aménagement local
- ⊙ **Art. 98 RCC** : Usages et prescriptions identiques à la zone agricole

PZ – Zone verte



Attention

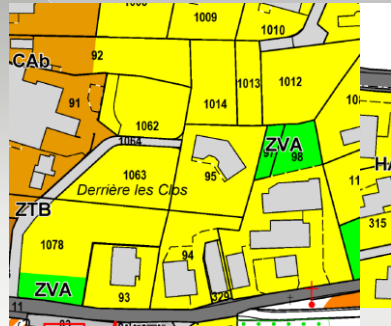
Tous les éléments présentés sont provisoires.

Ils n'ont pas fait l'objet de l'examen préalable du SDT et n'ont pas été déposés publiquement.

PZ – Zone verte

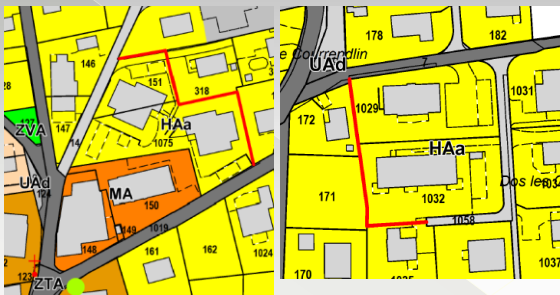
- Art. 54 LCAT : « La zone verte est destinée à structurer le milieu bâti, à séparer les zones habitées des zones industrielles, à maintenir des espaces verts dans le centre des localités, à protéger les points de vue et l'aspect caractéristique des localités et des monuments »
- Constructions dédiées à l'entretien de la zone verte
- Petit permis de construire de compétence communale

PZ – HA



Destiné à de l'habitat individuel ou jumelé

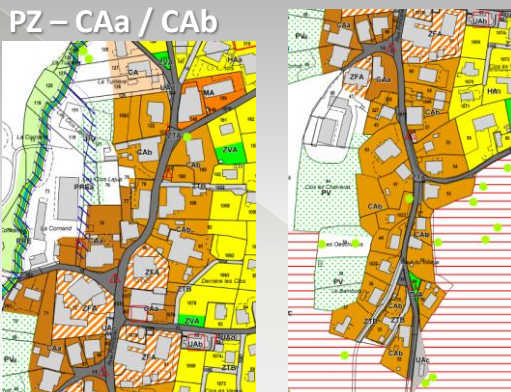
PZ – secteur HAa, MA



PZ – ISOS A/B



PZ – CAa / CAB



PZ – CAa / CAB

- ISOS A : sauvegarde de la **substance** de l'ensemble bâti et des espaces libres
- ISOS B : sauvegarde de la **structure** de l'ensemble bâti et des espaces libres
- Consultation de la CPS uniquement lors de grands permis en zone CAa
 - > ISOS A d'importance régionale à Châtillon

Attention

Tous les éléments présentés sont provisoires.

Ils n'ont pas fait l'objet de l'examen préalable du SDT et n'ont pas été déposés publiquement.

PZ – UA

● Zones d'utilité publique

- > UAa : école, place de jeux
- > UAb : chapelle
- > UAc : hangar, voirie
- > UAd : installations techniques collectives
- > UAe : hangar des pompiers

Bilan de redimensionnement

Surface des zones de l'ancien et du nouveau PAL - Bilan

	Ancien PAL (etat 2022)	PAL révisé	Diff.
A Zone CMH			
Zone centre	59 222 m ²	43 714 m ²	-15 509 m ²
Zone mixte	23 434 m ²	2 660 m ²	-20 774 m ²
Zone d'habitation	88 007 m ²	107 119 m ²	19 112 m ²
Total groupe de zone	170 663 m ²	153 493 m ²	-17 170 m ²
B Autres zones standard			
Zone d'activités	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Zone de sport et de loisirs	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Zone d'utilité publique	8 388 m ²	7 864 m ²	-524 m ²
Zone verte	1 240 m ²	3 925 m ²	2 685 m ²
Zone de transport	19 577 m ²	23 657 m ²	4 080 m ²
Total groupe de zone	29 204 m ²	35 445 m ²	6 241 m ²

Bilan de redimensionnement

C Zones particulières

Zone de fermes	0 m ²	8 505 m ²	8 505 m ²
Zone de maisons de vacances	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Zone d'extraction de matériaux	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Zone de décharge	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Zone de camping	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Total groupe de zone	0 m ²	8 505 m ²	8 505 m ²
Total plan de zones	199 867 m²	197 442 m²	-2 425 m²

PZ - petit patrimoine

● Eléments protégés reportés au plan de zones

- > Bâtiments inscrits au RBC
- > Greniers
- > Fontaines
- > Croix
- > Bornes
- > Chemins IVS

PZ – périmètres particuliers et patrimoine naturel

● Périmètres particuliers

- > Périmètre de protection de la nature (PN)
- > Périmètre de protection du paysage (PP)
- > Périmètre de protection des vergers (PV)
- > Périmètres réservés aux eaux (PRE)
- > Périmètre de dangers naturels (PDN)

● Patrimoine naturel

- > Arbres isolés
- > Grottes
- > Cours d'eau / Plan d'eau



Attention

Tous les éléments présentés sont provisoires.

Ils n'ont pas fait l'objet de l'examen préalable du SDT et n'ont pas été déposés publiquement.

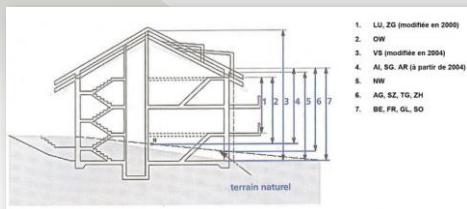
6. Adaptations du Règlement communal sur les constructions

Nouveau règlement-type

- **Modèle établi par le SDT → AIHC**
- **Objectifs :**
 - Simplifier*
 - Uniformiser*
 - Intégrer les nouvelles dispositions légales*

AIHC

- **Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions**



AIHC

Tableau de conversion entre l'indice d'utilisation du sol et l'indice brut d'utilisation du sol

Un indice d'utilisation du sol fixé dans le plan directeur cantonal à :	correspondant à un indice brut d'utilisation du sol de :
0.25	0.33
0.40	0.53
0.50	0.67
0.60	0.80
0.70	0.93

Structure générale du RCC

- **Dispositions générales**
 - > Police de constructions
 - > Organes communaux
 - > Maintien des doc. en vigueur
- **Dispositions applicables aux zones**
 - > Zones à bâtir
 - > Zones agricoles
 - > Zones particulières

Structure générale du RCC

- **Contenus superposés**
 - > Périmètres particuliers
 - > Informations indicatives
 - > Patrimoine architectural, historique, archéologique et paléontologique
 - > Patrimoine naturel
- **Prescriptions en matière de construction**
 - > Constructions
 - > Aménagement des espaces
 - > Equipements et réseaux
 - > Energie

Attention

Tous les éléments présentés sont provisoires.

Ils n'ont pas fait l'objet de l'examen préalable du SDT et n'ont pas été déposés publiquement.

Dispositions applicables aux zones Structure générale

- ⊙ **Définition**
- ⊙ **Usage du sol**
 - > Utilisations autorisées
 - > Utilisations interdites
 - > Indice brute d'utilisation du sol (IBUS)
- ⊙ **Mesures de protection (bruit)**
- ⊙ **Aménagement**
- ⊙ **Equipement**
- ⊙ **Constructions**
 - > Mesures (hauteurs, distances, longueur)
 - > Aspect architectural

RCC – énergie

- ⊙ **Assainissement énergétique et distances aux limites**
 - > Lors de la rénovation de bâtiments existants, un **dépassement de 20 cm** au plus pour l'**isolation thermique** ou l'installation visant une meilleure utilisation des énergies renouvelables indigènes n'est **pas pris en compte lors du calcul des distances, longueurs, hauteurs et alignements** pour les bâtiments chauffés satisfaisant au moins aux normes **Minergie, MoPEC** ou à une norme analogue

7. Suite de la procédure

Suite

- ⊙ **Examen préalable**
- ⊙ **Retour de l'examen préalable et mise au net**
- ⊙ **Dépôt public**
- ⊙ **Traitement des oppositions**
- ⊙ **Assemblée communale d'adoption**
- ⊙ **Approbation**

Merci de votre attention,
à disposition pour des questions !

 **ROLF ESCHMANN SA**

Attention

Tous les éléments présentés sont provisoires.

Ils n'ont pas fait l'objet de l'examen préalable du SDT et n'ont pas été déposés publiquement.