



● ABA PARTENAIRES SA  
AGITATEURS D'ESPACES  
BONIFICATEURS DE TERRITOIRES  
ACTIVATEURS DE PROJETS

● ADRESSE  
AVENUE DE RUMINE 20  
CH-1005 LAUSANNE  
0041 21 721 26 26



● COMMUNE DE JORAT-MÉZIÈRES

● ADRESSE

Route du Village 35, 1084 Carrouge

● OBJET

Révision du plan d'affectation communal  
Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT

● PROCEDURE

Enquête publique complémentaire

● 1644-44



● Lausanne, le 29 septembre 2022  
ABA/1644-44/T-T2/47 OAT



---

Autorité

Commune de Jorat-Mézières

---

Date

29 septembre 2022

Le Syndic  
Guenat Patrice

La Secrétaire  
Pasteris Valérie

## **PERSONNES DE RÉFÉRENCE**

Roland Galley, Municipal de l'aménagement du territoire  
Commune de Jorat-Mézières  
021 903 02 02 / administration@jorat-mezieres.ch

Léo Vodoz, urbaniste – chef de projet  
ABA PARTENAIRES SA, Lausanne  
021 721 26 33 / leo.vodoz@aba-partenaires.ch

Yannick Vial, urbaniste  
ABA PARTENAIRES SA, Lausanne  
021 721 26 41 / yannick.vial@aba-partenaires.ch

## ABRÉVIATIONS

DGMR	Direction générale de la mobilité et des routes
DGTL	Direction générale du territoire et du logement (anciennement SDT)
DIF	Direction de l'immobilier et du foncier
ECA	Etablissement cantonal d'assurance
ERE	Espace réservé aux eaux
IOS	Indice d'occupation du sol
IUS	Indice d'utilisation du sol
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions
MADR	Méthode automatique de dimensionnement des réserves
NORMAT	Directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire
OAT	Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire
PACom	Plan d'affectation communal
PDCn	Plan directeur cantonal
RLAT	Règlement cantonal sur l'aménagement du territoire
RPA	Règlement du plan d'affectation
SDA	Surface d'assolement

## TABLE DES MATIÈRES

<b>0. Présentation du dossier</b> .....	<b>7</b>
0.1. Origine et contexte de la procédure.....	7
0.2. Chronologie.....	7
0.3. Contenu du dossier.....	8
<b>1. Recevabilité</b> .....	<b>9</b>
1.1. Acteurs du projet.....	9
<b>2. Justification</b> .....	<b>10</b>
2.1. Nécessité de légaliser.....	10
2.2. Caractéristique du projet.....	10
2.3. Modifications du projet.....	10
2.3.1. Modifications du plan d'affectation.....	10
2.3.2. Modifications du règlement.....	13
2.4. Impact sur le dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixtes.....	13
2.4.1 Etat du dimensionnement après révision – 1 <sup>ère</sup> enquête publique.....	13
2.4.2 Etat du dimensionnement actualisé selon mesures complémentaires .....	14
2.5. Impact sur le dimensionnement de la zone affectée à des besoins publics .....	14
2.6. Impact sur le bilan des surfaces d'assolement .....	14
2.7. Impact sur la plus-value .....	15
<b>3. Conformité</b> .....	<b>16</b>
3.1 Principes d'aménagement .....	16
<b>4. Conclusion</b> .....	<b>16</b>
<b>5. Annexes</b> .....	<b>17</b>
5.1. Rapport de synthèse – état après révision (1 <sup>ère</sup> enquête publique).....	17
5.2. Rapport de synthèse – état après révision (enquête publique complémentaire).....	18

## 0. PRÉSENTATION DU DOSSIER

---

### 0.1. ORIGINE ET CONTEXTE DE LA PROCÉDURE

L'entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> mai 2014 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (ci-après LAT), a considérablement changé les conditions cadres de toutes les planifications territoriales. Autrefois principalement axées sur le développement de nouvelles zones à bâtir, les révisions de plans d'affectation communaux doivent aujourd'hui assurer une évolution modérée du potentiel constructible et tenir compte de problématiques environnementales et sociales nouvelles.

L'analyse du dimensionnement des zones à bâtir des communes vaudoises révèle que sur l'ensemble du territoire cantonal la surface disponible à la construction s'avère deux à trois fois plus importante que nécessaire pour les 15 années à venir, selon les critères et exigences du Plan directeur cantonal (ci-après PDCn), approuvée par la Confédération le 31 janvier 2018. Considérée comme surdimensionnée au sens de la mesure A11 du PDCn, la Commune de Jorat-Mézières doit entreprendre un redimensionnement de sa zone à bâtir, conformément aux dispositions cantonales en la matière.

Après plusieurs années de travail en coordination avec les services de l'Etat, le plan d'affectation (ci-après PACom) et son règlement (ci-après RPA) révisés ont été mis à l'enquête publique du 13 mai au 13 juin 2022. Un rapport explicatif au sens de l'article 47 OAT détaillant les mesures de planifications retenues dans le cadre de la révision a été mis en consultation à la même occasion. Dans le délai de l'enquête publique, quelques propriétaires et habitants de la commune de Jorat-Mézières ont émis des oppositions et remarques aux documents susmentionnés.

Après avoir entendu chaque opposant lors d'une séance de conciliation au sens de l'article 40 de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après LATC), la Municipalité a décidé d'apporter des modifications ponctuelles au PACom et au RPA mis à l'enquête publique pour répondre à des demandes justifiées

### 0.2. CHRONOLOGIE

Seules les principales étapes depuis la mise à l'enquête publique du dossier de plan d'affectation communal sont recensées dans la présente chronologie. Les étapes antérieures sont indiquées dans le rapport 47 OAT du 2 mai 2022.

Mai - Juin 2022	La révision du plan d'affectation est soumis à l'enquête publique du 13 mai au 13 juin 2022. Dix-huit oppositions sont déposées dans le cadre du délai d'enquête.
Juillet 2022	Après réception des oppositions, la Municipalité a étudié la pertinence d'apporter des modifications complémentaires au dossier mis à l'enquête.
Août 2022	La Municipalité convie chaque opposant à une séance de conciliation.
Septembre 2022	Après examen des arguments avancés par les opposants, la Municipalité décide d'apporter quelques modifications complémentaires au plan d'affectation et à son règlement. Ces modifications sont soumises à l'enquête publique complémentaire <b>du 30 septembre au 30 octobre 2022.</b>

### 0.3. **CONTENU DU DOSSIER**

Le présent dossier de modification du plan d'affectation contient :

- Une planche présentant des extraits du plan d'affectation focalisés sur les parcelles modifiées (à l'échelle 1 : 2'000) ainsi que les articles modifiés ou ajoutés au règlement ;
- Le présent rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT.

Seuls les éléments du plan d'affectation et du règlement modifiés ou ajoutés faisant l'objet de la présente enquête publique peuvent faire l'objet d'une opposition ou d'une remarque. Ces documents sont liant pour les autorités comme pour les tiers.

Le présent rapport 47 OAT vise à expliciter les réflexions et les mesures d'aménagement retenues lors de la présente révision générale. Ce document non liant ne peut être sujet à opposition.

Le dossier est accompagné des annexes suivantes :

- Rapport de synthèse généré via le guichet cantonal de simulation du dimensionnement de la zone à bâtir (état après révision suite à la 1<sup>ère</sup> mise à l'enquête publique) ;
- Rapport de synthèse généré via le guichet cantonal de simulation du dimensionnement de la zone à bâtir (état après révision intégrant les mesures décrites dans la présente étude).



## 1. RECEVABILITÉ

---

### 1.1. ACTEURS DU PROJET

Conformément à l'art. 34 al. 1 LATC, le pilotage du projet est assuré par la Municipalité de Jorat-Mézières.

Le dossier de modification du PACom est élaboré par le bureau ABA PARTENAIRES SA à Lausanne. Par son expérience et ses qualifications, le bureau ABA PARTENAIRES SA répond aux exigences de l'art. 3 al. 1 LATC.

Outre les services cantonaux compétents, le présent dossier se coordonne également avec l'étude du bureau Hydrique ingénieurs au Mont-sur-Lausanne concernant la thématique des dangers naturels.

La base cadastrale, ainsi que le fichier numérique répondant à la norme NORMAT II, sont respectivement contrôlés et fournis par le bureau d'études GEMETRIS SA, géomètre à Mézières.

## 2. JUSTIFICATION

---

### 2.1. NÉCESSITÉ DE LÉGALISER

La nécessité de redimensionner la zone à bâtir s'impose par l'exigence de mettre à jour les plans d'affectation émanant de l'article 15 LAT, particulièrement lorsque la zone à bâtir d'une commune est surdimensionnée (15 LAT, al. 2).

Au niveau cantonal, le respect des dispositions réglementaires en matière de zone à bâtir est formalisé à travers la mesure A11 du PDCn. Celle-ci mentionne la nécessité pour les communes surdimensionnées de réduire leurs zones à bâtir en vérifiant l'adéquation entre la capacité d'accueil en habitants et la croissance démographique projetée (0.75% et 1.5% par an dans le cas de la commune de Jorat-Mézières).

La présente modification du PACom répond aux exigences légales fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire en limitant le surdimensionnement de la zone à bâtir de type habitation et mixtes de la commune de Jorat-Mézières.

### 2.2. CARACTÉRISTIQUE DU PROJET

La présente modification complémentaire vise à adapter ponctuellement le projet de révision du plan d'affectation avec des mesures concernant le dimensionnement de la zone à bâtir et des précisions apportées au règlement. La justification des différentes modifications apportées est détaillée dans les chapitres suivants.

### 2.3. MODIFICATIONS DU PROJET

Après réception des arguments avancés par l'ensemble des opposants, les mesures de planification retenues dans le dossier mis à l'enquête en mai 2022 ont été réexaminées et mises en perspective avec la stratégie de redimensionnement établie dans le cadre de la révision.

Après évaluation des différents cas de figure au regard des principes de la LAT et des exigences du PDCn, la Municipalité apporte quelques modifications ponctuelles à son projet de révision.

L'ensemble des mesures participant au redimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixtes telles que présentées dans le rapport 47 OAT au stade de l'enquête publique est maintenu en l'état, à l'exception des mesures qui suivent. Il en est de même pour les autres types de zones (d'activités et d'utilité publique).

#### 2.3.1. Modifications du plan d'affectation

- Parcelle N°79 :

Cette parcelle est affectée en zone centrale 15 LAT en raison de la présence d'une demande de permis de construire déposée simultanément à la mise à l'enquête du PACom, les propriétaires ayant reçu l'assurance de la Municipalité que leur projet pourrait être réalisé. Au surplus, la partie de la parcelle N°79 mise en zone fait partie intégrante du tissu villageois de la localité de Carrouge et est comprise dans le périmètre de centre local au sens du PDCn. Située à l'angle du Chemin de la Grande Salle et de la Route du Village, elle occupe une position stratégique au nord du village. Si la mesure de dézonage se justifiait en l'absence de projet, la récente demande de permis de construire et l'assurance des propriétaires de valoriser ce terrain dans les délais les plus brefs justifie que celui-ci soit conservé en zone à bâtir. La modification prévoit un retour en zone centrale 15 LAT de l'ensemble des surfaces dézonées au stade précédent, soit l'équivalent de 997m<sup>2</sup>. La zone à bâtir couvre ainsi l'intégralité de la parcelle.

Cette mesure induit un impact modéré sur le bilan de dimensionnement des zones d'habitations et mixte.

- Parcelle N°74 :

La mesure de redimensionnement figurant dans le premier dossier d'enquête (mai 2022) se justifiait par la situation du terrain en marge de la zone à bâtir, la contiguïté avec la zone agricole et la présence d'infrastructures agricoles. Selon les directives applicables en la matière, une infrastructure agricole légère a alors été colloquée en zone agricole. Au moment de la demande de permis, les services cantonaux avaient cependant exigé plusieurs années auparavant que celle-ci soit située en zone à bâtir. Conformément aux exigences cantonales, la mesure de redimensionnement est réadaptée de sorte à inclure cette infrastructure en zone agricole. La modification prévoit un retour en zone centrale 15 LAT sur une surface de 1'341m<sup>2</sup>.

Cette mesure induit un impact modéré sur le bilan de dimensionnement des zones d'habitation et mixte.

- Parcelles N°541 et 616 :

Le projet initial de PACom prévoyait un changement d'affectation de zone mixte à zone d'activités économiques 15 LAT des parcelles susmentionnées en raison de la nature des activités en présence. Le propriétaire a cependant souligné lors de la séance de conciliation qu'il prévoit de concrétiser un projet de logements à court terme. Ces parcelles à proximité du centre de Carrouge participent à la continuité du tissu bâti du nord du village et se situent à l'intérieur du périmètre de centre local au sens du PDCn. Compte tenu du fait que l'affectation initiale (zone mixte) permettait de réaliser des logements d'une part, que la surface est déjà largement bâtie d'autre part ainsi que des intentions du propriétaire à court terme, ces parcelles sont entièrement colloquées en zone centrale 15 LAT.

Aucun impact significatif sur le bilan de dimensionnement des zones d'habitation et mixte n'est induit par cette mesure.

- Parcelle N°573 :

La surface de la parcelle N°573 a initialement été partiellement colloquée en zone agricole. La commune avait entrepris un dézonage partiel de cette parcelle en raison de la présence de dangers naturels de type inondation, de la situation de la parcelle et de l'absence de projet connus à ce jour. Lors de la séance de conciliation, le propriétaire a cependant révélé que plusieurs projets ont été esquissés ces dernières années. Puisqu'il s'agit de l'une des seules réserves communales pour le développement d'activités économiques et que le dimensionnement de ce type de zone répond à la mesure D12 du PDCn, la commune décide de réaffecter le terrain en zone d'activités économique 15 LAT pour revenir à l'état antérieur à la première enquête publique.

Parallèlement à la réaffectation de cette parcelle, le secteur de restriction lié au danger naturel d'inondation du Sendon est adapté à la nouvelle surface maintenue en zone d'activités économiques. Aussi, une plus grande partie de la parcelle est colloquée en zone de verdure 15 LAT en raison de l'espace réservé aux eaux.

A noter que ce terrain n'est pas soumis aux exigences de redimensionnement les zones à bâtir d'habitation et mixtes au sens de la mesure A11 du PDCn. Aucun impact sur le bilan de dimensionnement n'est induit par cette mesure.

- Parcelle N°4059 :

Le projet de PACom mis à l'enquête publique en mai 2022 a reconduit les affectations préexistantes sur cette parcelle. La majeure partie de la parcelle est colloquée en zone centrale 15 LAT (préalablement en zone de village C), tandis qu'une infime partie se trouve

affectée en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT (préalablement en zone d'habitation individuelle de faible densité). Compte tenu de sa situation au milieu du tissu bâti et dans le périmètre de centre local au sens du PDCn, la Commune décide d'adapter la zone centrale à l'ensemble de la parcelle sur une surface de 39m<sup>2</sup> afin de simplifier l'examen de futurs permis de construire et de rectifier cette incohérence entre l'affectation et le parcellaire.

Aucun impact significatif sur le bilan de dimensionnement des zones d'habitation et mixte n'est induit par cette mesure.

- Parcelle N°332 :

Le projet de PACom prévoyait un dézonage d'une surface de 363 m<sup>2</sup> en zone agricole afin de réduire la capacité constructible de la parcelle. Lors de la séance de conciliation, les propriétaires ont cependant relevé que la forme de la mesure de dézonage rendait l'aménagement extérieur difficile. Après analyse du terrain, la forme de la surface dézonée est revue en coordination avec les attentes des propriétaires. La surface mise en zone agricole reste identique lors de cette modification.

Puisqu'il s'agit à proprement parler d'un échange de surfaces équivalentes, aucun impact sur le bilan n'est à relever.

- Parcelle N°4521 :

Le projet de PACom prévoyait de colloquer une partie de la parcelle susmentionnée en zone de verdure 15 LAT. Comme dans le cas de la parcelle 79, une demande de permis de construire a été mise à l'enquête publique en avril 2022, les propriétaires ayant reçu l'assurance de la Municipalité que leur projet pourrait être réalisé. La réaffectation en zone centrale 15 LAT de l'intégralité de cette parcelle se justifie compte tenu de sa situation idéale au sein du tissu bâti, de son intégration dans le périmètre de centre local au sens du PDCn et de la présence d'une demande de permis de construire mise à l'enquête préalablement à celle du PACom. La modification prévoit un retour en zone centrale 15 LAT de l'intégralité de la surface dézonée, soit 1'898m<sup>2</sup>. La zone à bâtir couvre ainsi la totalité de la parcelle.

Cette mesure induit un impact modéré sur le bilan de dimensionnement des zones d'habitation et mixte.

- Parcelle N°6023 :

L'affectation de la parcelle N°6023 a été reconduite en zone d'activités économiques 15 LAT dans le cadre de la première enquête publique du PACom. La Direction générale de la mobilité et des routes, direction de l'immobilier et du foncier (ci-après DGMR-DIF) a fait opposition au motif que les dispositions constructives rendaient leur projet d'infrastructures destinées à l'entretien des routes caduc. La Municipalité ayant donné l'assurance que ce projet pourrait être réalisé, elle décide d'entreprendre une modification de l'affectation de cette parcelle en zone affectée à des besoins publics 15 LAT – F.

Cette nouvelle affectation permettra d'accueillir les infrastructures prévues par la DGMR-DIF. Pour accompagner cette mise en zone, un article est ajouté dans le RPA. A noter que les dispositions constructives (indices, hauteurs) préexistantes sont reconduites dans le nouvel article du règlement tout en étant coordonnées avec la DGMR-DIF. Au surplus, des exigences particulières ont été ajoutées au règlement pour garantir l'intégration des infrastructures dans le site. On relèvera notamment l'obligation de réaliser des aménagements paysagers (cordon boisé, plantations, etc.) sur les secteurs contigus avec une zone d'habitation et mixte ainsi que la création d'un bassin de rétention d'eau afin d'éviter le ruissellement sur les terres agricoles avoisinantes.

Aucun impact sur le bilan de dimensionnement de la zone d'habitation et mixte n'est induit par cette mesure.

### 2.3.2. Modifications du règlement

Trois modifications au règlement du plan d'affectation sont également apportées dans le cadre de l'enquête complémentaire.

- L'article 21 concernant la nouvelle zone d'utilité publique (F) est ajouté avec des dispositions assurant l'intégration architecturale des bâtiments dans le site.
- L'article 4.7 concernant les dépendances est modifié de manière à permettre la création d'une dépendance par bâtiment principal.
- L'article 6.4 concernant les toitures est modifié (suppression de l'alinéa 6) de manière à permettre la réalisation de dépendances à toits plats dans la zone centrale sous certaines conditions. Les dispositions de l'article 6.1 permettent de garantir une bonne intégration de ces constructions dans toutes les zones à bâtir.
- Pour pouvoir répondre à la problématique évolutive de la préservation de la nature, de la biodiversité et du paysage, le règlement est complété par l'article 9.12 au RPA. Celui-ci renvoie à une directive communale traitant ces aspects de manière détaillée afin de tenir compte des spécificités locales et des besoins en présence.

## 2.4. IMPACT SUR LE DIMENSIONNEMENT DE LA ZONE À BÂTIR D'HABITATION ET MIXTES

### 2.4.1 Etat du dimensionnement après révision – 1<sup>ère</sup> enquête publique

Le bilan des réserves à bâtir résulte de la différence entre les capacités d'accueil et les besoins estimés sur la base de projections statistiques et démographiques.

Pour la période 2015-2036, les directives fixées dans la mesure A11 du PDCn ont déterminé les possibilités de développement attribuées aux villages et quartiers hors-centre à 0.75% de la population de 2015 (année de référence). Ce pourcentage est deux fois supérieur (1.5%) pour les périmètres considérés comme centres locaux.

Considérant l'ensemble des mesures de redimensionnement prévue dans la révision de son plan d'affectation (selon dossier mis à l'enquête publique), la Commune de Jorat-Mézières parvient à diminuer son surdimensionnement de la zone à bâtir de 258 à 84 habitants dans le périmètre de centre local, et de 458 à 171 habitants hors centre. Elle reste néanmoins surdimensionnée au sens de la législation cantonale.

CAPACITE D'ACCUEIL - état après révision	Centre local	Hors Centre
1. Capacité de développement résidentiel de la zone à bâtir	437 hab.	235 hab.
2. Potentiel de densification des autres parcelles	193 hab.	74 hab.
3. Capacité de développement hors de la zone à bâtir	0 hab.	0 hab.
<b>Capacités d'accueil au moment du bilan (1+2+3)</b>	<b>630 hab.</b>	<b>309 hab.</b>

BILAN	Centre local	Hors centre
<b>Surcapacité d'accueil par rapport aux besoins</b>		
Capacités d'accueil – Besoins	<b>84 hab.</b>	<b>171 hab.</b>

Cependant, après examen détaillé des arguments apportés par les opposants lors de la première mise à l'enquête publique du plan d'affectation, certaines mesures de redimensionnement doivent être corrigées, voire supprimées lorsque cela fait sens.

Par conséquent, certaines adaptations ponctuelles des mesures de redimensionnement s'avèrent nécessaires pour permettre au projet de rester cohérent avec les principes généraux d'organisation spatiale. Ces modifications – présentées au chapitre précédent – ont un impact très limité sur le bilan de dimensionnement de la zone à bâtir.

#### 2.4.2 Etat du dimensionnement actualisé selon mesures complémentaires

Les mesures de planification prévues pour les parcelles N°79, 541, 616, 4059 et 4521 ont pour effet d'augmenter légèrement la surcapacité d'accueil finale de la commune de Jorat-Mézières. Après application des mesures complémentaires décrites dans le chapitre précédent, le surdimensionnement de la zone à bâtir passe de **255 à 273 habitants**. Au total, ces mesures complémentaires représentent un excédent supplémentaire de **18 habitants** dans le périmètre de centre local. Hors centre, aucun changement n'est induit.

<b>CAPACITE D'ACCUEIL - état avec modifications</b>	<b>Centre local</b>	<b>Hors Centre</b>
1. Capacité de développement résidentiel de la zone à bâtir	455 hab.	235 hab.
2. Potentiel de densification des autres parcelles	193 hab.	74 hab.
3. Capacité de développement hors de la zone à bâtir	0 hab.	0 hab.
<b>Capacités d'accueil au moment du bilan (1+2+3)</b>	<b>648 hab.</b>	<b>309 hab.</b>

<b>BILAN</b>	<b>Centre local</b>	<b>Hors centre</b>
<b>Surcapacité d'accueil par rapport aux besoins</b>		
Capacités d'accueil – Besoins	<b>102 hab.</b>	<b>171 hab.</b>

Les mesures de redimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixtes projetées permettent de répondre aux exigences de l'article 15 al. 2 LAT. En s'appuyant sur les estimations de la zone à bâtir générées par le guichet cantonal de dimensionnement, le projet contribue toujours à diminuer les réserves constructibles. Il répond ainsi aux exigences de la mesure A11 du PDCn et reste cohérent avec les principes généraux d'organisation spatiale.

#### 2.5. IMPACT SUR LE DIMENSIONNEMENT DE LA ZONE AFFECTÉE À DES BESOINS PUBLICS

Ne répondant pas aux mêmes règles et directives que la zone d'habitation et mixtes, le dimensionnement de la zone affectée à des besoins publics se doit d'être justifié et adapté aux besoins identifiés pour un horizon de 15 ans. Ainsi, la seule modification effectuée ici ne remet pas en cause ce principe puisqu'un projet de la DGMR-DIF y est prévu à court terme.

#### 2.6. IMPACT SUR LE BILAN DES SURFACES D'ASSOLEMENT

Selon les directives cantonales, les estimations des surfaces potentiellement requalifiables en surfaces d'assolement (SDA) doit accompagner tout projet de redimensionnement de la zone à bâtir. Pour rappel, lors de la première mise à l'enquête publique du PACom, le solde potentiellement en faveur des SDA – lié aux mesures entreprises dans la révision – était de +22'713m<sup>2</sup>, tel que détaillé ci-après.

Récapitulatif de l'impact des mesures prises sur les SDA – état après 1<sup>ère</sup> enquête publique :

	<b>Gains potentiels</b> (dézonages)	<b>Emprises</b> (mises en zone)	<b>Solde</b>
Surfaces de SDA	49'661 m <sup>2</sup>	26'948 m <sup>2</sup>	+ 22'713 m <sup>2</sup>

La surface mentionnée ci-dessus est une estimation dans la mesure où la qualité SDA des surfaces dézonées restait à confirmer par des analyses pédologiques. Seules les modifications effectuées sur les parcelles N°74, 79 et 573 ont un impact sur un potentiel recouvrement de SDA. Celui-ci est reporté de manière globale (cumulée) dans le tableau suivant.

Récapitulatif de l'impact des mesures prises sur les SDA – état après enquête publique complémentaire :

	<b>Gains potentiels</b> (dézonages)	<b>Emprises</b> (mises en zone)	<b>Solde</b>
Surfaces de SDA	47'718 m <sup>2</sup>	26'948 m <sup>2</sup>	+ 20'770 m <sup>2</sup>

L'impact global est donc à considérer à hauteur de près de 2'000m<sup>2</sup>. Celui-ci reste évidemment à nuancer du fait des analyses que le Canton devra mener pour déterminer si les sols en question pourraient effectivement être classés en SDA ou non.

## 2.7. IMPACT SUR LA PLUS-VALUE

Les parcelles 541 et 616 passent de zone mixte à zone centrale 15 LAT. Celles-ci sont donc ajoutées à la liste des parcelles potentiellement concernées par un taxation sur la plus-value.

### **3. CONFORMITÉ**

---

#### **3.1 PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

La présente procédure est conforme aux directives du PDCn. Elle découle de l'application de la mesure A11, qui précise le dimensionnement des « zones d'habitation et mixtes », sur la base de la croissance démographique prévisible et selon le type d'espace du projet de territoire cantonal.

La mesure A11 fixe un délai au 20 juin 2022 pour que les communes surdimensionnées réduisent leurs zones à bâtir. Elle précise que dans l'intervalle, celles-ci peuvent avoir recours à des zones réservées, une recommandation qui a d'ailleurs été suivie par la commune de Jorat-Mézières.

Les mesures de redimensionnement de la zone à bâtir résidentielle projetées permettent de répondre aux exigences de l'article 15 al. 2 LAT. En contribuant à diminuer en priorité les réserves constructibles situées dans des secteurs excentrés de la commune, elles sont cohérentes avec les principes généraux d'organisation spatiale des zones à bâtir.

Le redimensionnement projeté est donc conforme car :

- les buts et principes régissant l'aménagement du territoire l'exigent : la présente démarche vise à la mise en conformité de la zone à bâtir communale avec les nouvelles bases légales fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire ;
- un intérêt public prépondérant le justifie : l'intérêt public relève notamment de la préservation du territoire par une utilisation mesurée du sol et un développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti (art. 1 LAT), ainsi que de la protection du paysage (art. 3 LAT) ;
- le principe de proportionnalité et l'égalité de traitement sont respectés.

### **4. CONCLUSION**

---

Considérant ce qui précède, la Commune de Jorat-Mézières soumet la présente révision de son PACom à une enquête publique complémentaire. Elle suivra ensuite la procédure prévue aux articles 38 et suivants LATC. La présente planification est établie conformément aux bases légales et directives de planifications en vigueur.



## 5. ANNEXES

### 5.1. RAPPORT DE SYNTHÈSE – ÉTAT APRÈS RÉVISION (1<sup>ÈRE</sup> ENQUÊTE PUBLIQUE)

Variante éditée par la Commune comprenant les mesures de redimensionnement (dézonages, changements d'affectation, etc.).

#### Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir

	Jorat-Mézières
N° OFS	5806

xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

#### A. Besoins

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 [Croissance annuelle en % de la pop. de référence]

Année de référence

Horizon de planification

En centre		Hors du centre	
1.5	1.5	0.75	0.75
2015	2015	2015	2015
2036	2036	2036	2036

#### Population

Année de référence (31 décembre 2015)

Année du bilan (31 décembre 2016)

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 entre l'année de référence et l'horizon [habitants]

Logements d'utilité publique (24 pour les communes avec centre et 12 pour les autres) [habitants]

Population maximale à l'horizon de planification selon la mesure A11

Besoins au moment du bilan [habitants]

1738	1738	1017	1017
1763	1763	1051	1051
	+		+
547	547	160	160
	+		+
0	24	0	12
	=		=
2285	2309	1177	1189
522	546	126	138

#### B. Capacités d'accueil au moment du bilan

Capacité des réserves représentées en vert sur la carte [habitants]

Potentiel de densification des autres parcelles [habitants]

Pourcentage du potentiel de densification à utiliser [%]

Part du potentiel de densification comptabilisé à l'horizon de planification [habitants]

Capacité de développement hors de la zone à bâtir [habitants]

Capacités d'accueil au moment du bilan [habitants]

En centre		Hors du centre	
659	437	385	235
	+		+
630	584	339	223
33	33	33	33
208	193	112	74
	=		=
867	630	497	309

#### C. Bilan

Etat de la capacité d'accueil par rapport aux besoins (sur-capacité si positif) [habitants]

Selon la formule: (Capacité d'accueil au moment du bilan) - (Besoins au moment du bilan).

En centre		Hors du centre	
345	84	371	171

## 5.2. RAPPORT DE SYNTHÈSE – ÉTAT APRÈS RÉVISION (ENQUÊTE PUBLIQUE COMPLÉMENTAIRE)

Variante éditée par la Commune comprenant les mesures de redimensionnement (dézonages, changements d'affectation, etc.) et les modifications apportées au projet après étude des oppositions formées.

### Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir

	Jorat-Mézières
N° OFS	5806

xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

#### A. Besoins

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 [Croissance annuelle en % de la pop. de référence]

Année de référence

Horizon de planification

#### En centre

#### Hors du centre

1.5	1.5	0.75	0.75
2015	2015	2015	2015
2036	2036	2036	2036

#### Population

Année de référence (31 décembre 2015)

Année du bilan (31 décembre 2016)

1738	1738	1017	1017
1763	1763	1051	1051

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 entre l'année de référence et l'horizon [habitants]

547	547	160	160
-----	-----	-----	-----

Logements d'utilité publique (24 pour les communes avec centre et 12 pour les autres) [habitants]

0	24	0	12
---	----	---	----

Population maximale à l'horizon de planification selon la mesure A11

2285	2309	1177	1189
------	------	------	------

Besoins au moment du bilan [habitants]

522	546	126	138
-----	-----	-----	-----

#### B. Capacités d'accueil au moment du bilan

Capacité des réserves représentées en vert sur la carte [habitants]

#### En centre

#### Hors du centre

659	455	385	235
-----	-----	-----	-----

Potentiel de densification des autres parcelles [habitants]

630	584	339	223
-----	-----	-----	-----

Pourcentage du potentiel de densification à utiliser [%]

33	33	33	33
----	----	----	----

Part du potentiel de densification comptabilisé à l'horizon de planification [habitants]

208	193	112	74
-----	-----	-----	----

Capacité de développement hors de la zone à bâtir [habitants]

		0	0
--	--	---	---

Capacités d'accueil au moment du bilan [habitants]

867	648	497	309
-----	-----	-----	-----

#### C. Bilan

Etat de la capacité d'accueil par rapport aux besoins (sur-capacité si positif) [habitants]

#### En centre

#### Hors du centre

345	102	371	171
-----	-----	-----	-----

Selon la formule: (Capacité d'accueil au moment du bilan) - (Besoins au moment du bilan).