Vallon du Nozon (VD)

Projet VOTERR: une solution pour l'espace rural?

Château-d'Oex, le 29 novembre 2013

heig-vd
Haute Ecole d'Ingénierie et de Gestion du Canton de Vaud

repetti sàrl

adnv
DEVELOPPEMENT DU NORD VAUDOIS

Objectifs du projet

- Proposer un système pour orienter le développement des zones à bâtir au bon endroit sans pénaliser les communes périphériques

- Ce système doit être
  - ✓ respectueux des principes supérieurs d'aménagement du territoire
  - ✓ reproductible dans d'autres régions
  - ✓ adapté aux particularités du territoire rural à faible densité
  - ✓ offrir des perspectives d'avenir

Vallon du Nozon: Diagnostic

- Croissance démographique limitée : +8% en 15 ans
- Réduction de l’activité économique : -14% d’emplois en 15 ans
- Réduction de l’offre en services et commerces
- Réserves à bâtir surdimensionnées (potentiel 35% d’habitants supplémentaires, mais forte thésaurisation).

Vallon du Nozon: Diagnostic

3’000 habitants – 10 communes autour de Romainmôtier

- Qualité du paysage et de vie
- Une offre de service encore intéressante
- Raccordement aux transports publics (vers Lausanne/Vallorbe + F)
- Equipements communaux coûteux et nécessitants une modernisation

Vallon du Nozon: scénarios de développement

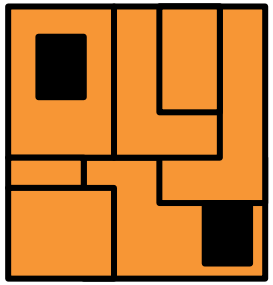
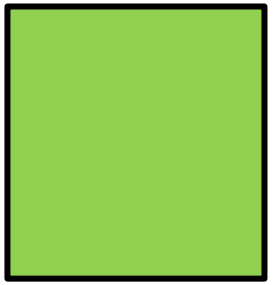
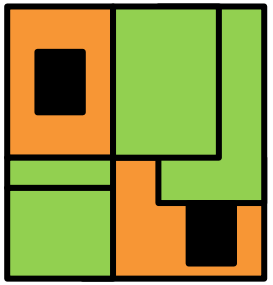
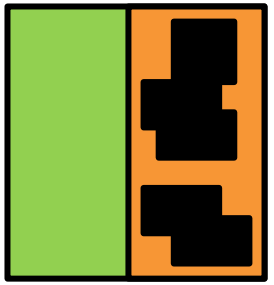
1. Centre local Croy-Romainmôtier

2. Agiez, Bofflens collaborent fortement avec Orbe

3. Gestion des zones à bâtir à l’échelle communale

4. Regroupement des zones à bâtir dans un site proche de la gare de Croy-Romainmôtier

Principe de péréquation

Village sans TP	Centre local		Village sans TP	Centre local
		→		
4’000 m²	10’000 m²		4’000 m²	5’000 m²
200.-	3.-		200.-	3.-
6’000 m²			6’000 m²	5’000 m²
120.-			3.-	300.-
1’520’000.-	30’000.-		818’000.-	1’515’000.-

Principe de péréquation

Variantes							
Variantes	**A_0**	**$A_{expr.}$**	**H_{10}**	**H_{11}**	**H_{12}**	**H_{13}**	**H_{14}**
Potentiel habitants dans les villages	38%	20%	5%	10%	10%	5%	5%
Potentiel habitants du nouveau quartier	-	-	15%	20%	24%	24%	31%
Potentiel habitants total	38%	20%	20%	30%	34%	29%	36%
Réduction surface zones à bâtir non bâties	- 0%	10.4 ha 58%	8.2 ha 66%	6.4 ha 51%	5.9 ha 47%	7.1 ha 57%	6.2 ha 50%
Propriétaires foncier							
Finances communales							
PDCn				SR	SR	SR	SR
Faisabilité politique							
Vitalité économique							
Accessibilité en transports publics							
Qualité habitat							
Paysage							

Vallon du Nozon: Système de compensation des avantages et charges

- Réduction de la zone à bâtir dans les villages à 5% ou 10%
- Création d'un quartier de 500 à 600 habitants au centre local, géré en intercommunalité
- 6 ha de zone à bâtir non bâties retournent en zone agricole
- Péréquation foncière (répartition équitable) entre les propriétaires fonciers (vendeurs et « non-vendeurs »)

Enjeux

- Proposer une péréquation foncière à l'échelle intercommunale, avec révision des PGA des communes participantes.

- Proposer des modèles de répartition des avantages et charges d'un projet de développement régional fort.

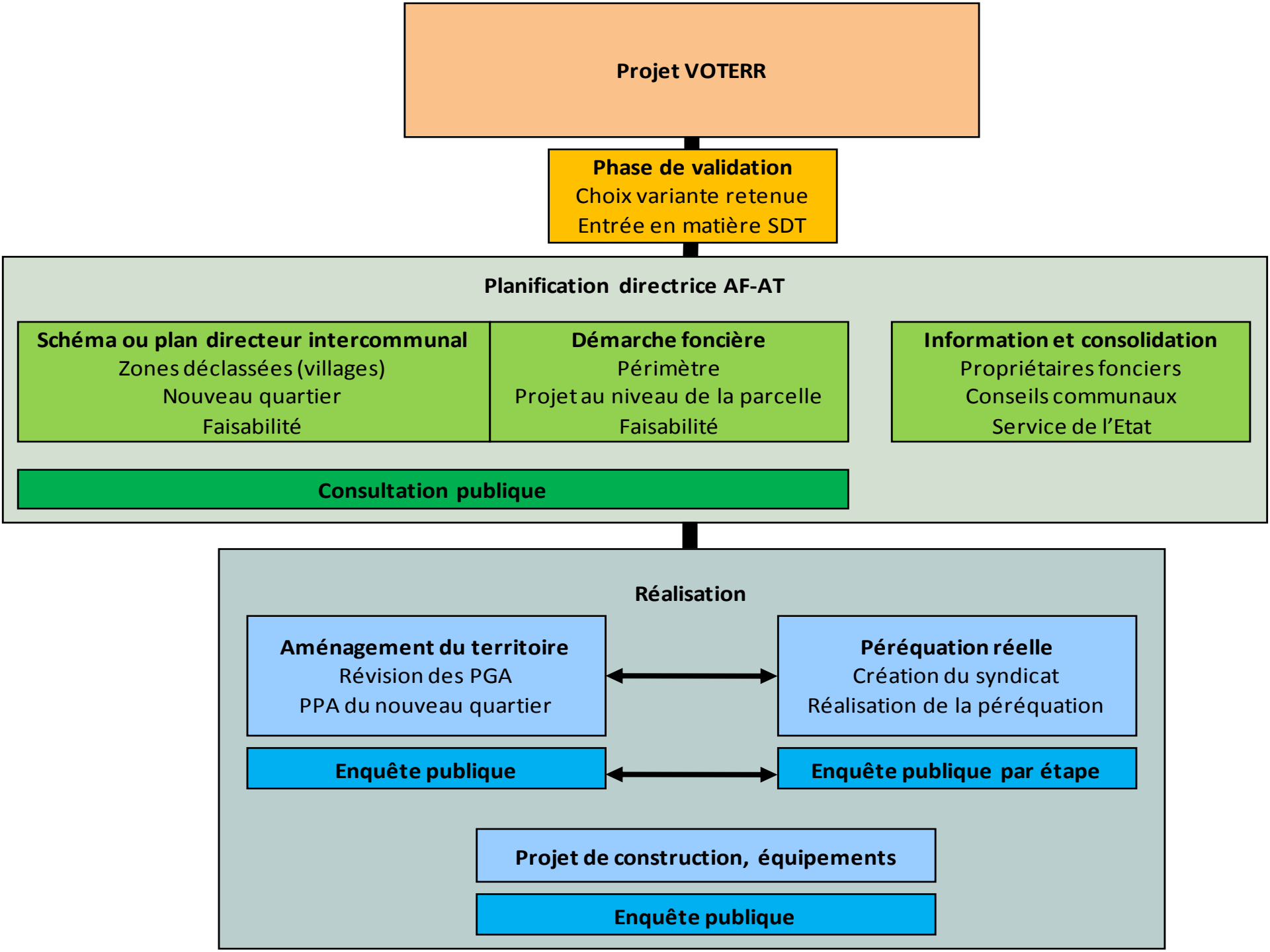
- Evaluer la faisabilité du point de vue
  - ✓ Des propriétaires privés,
  - ✓ Des finances communales,
  - ✓ De la conformité légale (Plan directeur cantonal).

Avantages non monétaires:

- Centre local avec services et commerces
- Ligne de bus Orbe – Romainmôtier à fréquence horaire
- Maintien de la qualité de vie des villages
- Préservation du paysage traditionnel (vergers haute tige, espaces verts autour des bâtiments)
- Conformité avec le Plan directeur cantonal

Avantages non monétaires:

- Centre local avec services et commerces
- Ligne de bus Orbe – Romainmôtier à fréquence horaire
- Maintien de la qualité de vie des villages
- Préservation du paysage traditionnel (vergers haute tige, espaces verts autour des bâtiments)
- Conformité avec le Plan directeur cantonal


Projet VOTERR
Phase de validation
Choix variante retenue
Entrée en matière SDT
Planification directrice AF-AT
Schéma ou plan directeur intercommunal
Zones déclassées (villages)
Nouveau quartier
Faisabilité
Démarche foncière
Périmètre
Projet au niveau de la parcelle
Faisabilité
Information et consolidation
Propriétaires fonciers
Conseils communaux
Service de l'Etat
Consultation publique
Réalisation
Aménagement du territoire
Révision des PGA
PPA du nouveau quartier
Péréquation réelle
Création du syndicat
Réalisation de la péréquation
Enquête publique
Enquête publique par étape
Projet de construction, équipements
Enquête publique

Obstacles rencontrés:

- « Terra incognita » pour une gestion intercommunale des zones à bâtir
- Autorités de milice avec peu de moyens et d'appuis techniques
- Travail de persuasion gigantesque face aux propriétaires fonciers
- Rapport coût/utilité des procédures (voir schéma précédent).