

Syndicat multisites en terrain à bâtir

- Redimensionnement des zones à bâtir d'une commune
- Redistribution des zones d'activités au sein d'une région

Travail de Bachelor 2020



Introduction

LAT 2014 :

- > Zones à bâtir pour les 15 prochaines années
- > Zones d'activités dans les centres
 - > Utilisation de l'outil syndicat AF multisites



Syndicat AF

- > Péréquation réelle
 - > Remaniement parcellaire
- > Corporation de droit public
- > Multisites

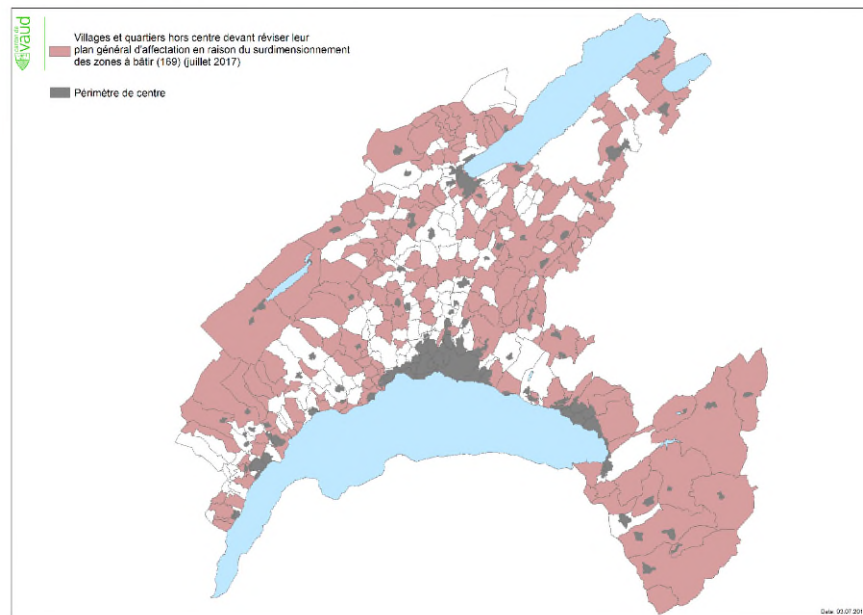


Zones d'habitation et mixtes

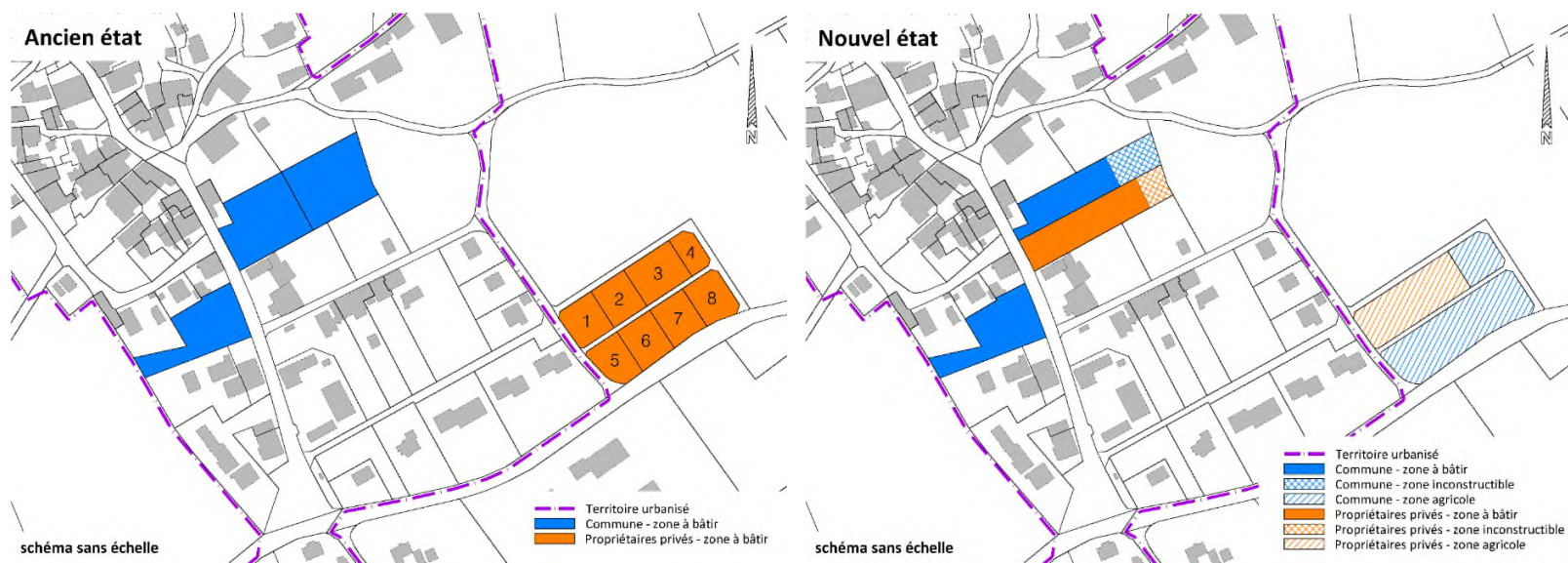


Contexte

- > Communes surdimensionnées
- > Révision des plans d'affectation communaux
- > Dézonages de propriétaires privés



Principe et hypothèses



Motivation de la commune

- > Absence de projet à court terme
- > Création de réserves foncières
- > Disponibilité des terrains



Scénarios

> Scénario 1

> Redistribution des droits à bâtir
proportionnellement aux prétentions

> Scénario 2

> Redistribution des droits à bâtir
prioritairement aux privés



Critères

- > Financier
- > Pertes en droits à bâtir (SPd)
- > Grandeur des droits à bâtir restants



Facteurs

- > Surfaces (en m²)
 - > Réceptrice
 - > Émettrice
- > IUS (par exemple 0.5) -> droits à bâtir
- > Prix des terrains (taxe en CHF/m²)



Outil d'analyse

Ancien état (AE)	Milieu récepteur	Milieu émetteur	Propriétaire 1*	Propriétaire 2*	
Affectation	Village	Villas			
IUS	0.5	0.3			
Taxe (estimée) [CHF/m ²]	500.00	300.00			
Nombre de parcelles (à titre indicatif)	1	5			
Nombre de propriétaires (à titre indicatif)		5			
Surface cadastrale comprise dans la zone à bâtir [m ²]	10 000	2 000	400	800	
SPd [m ²]	5 000	600	120	240	
Valeur brute des terrains [CHF]	5 000 000	600 000	120 000	240 000	
<i>*le propriétaire 1 est celui ayant la plus petite parcelle, le propriétaire 2 la plus grande</i>					
Conformité au Plan directeur cantonal (PDCn)					
Total SPd du périmètre concerné [m ²]	5 000				
Total SPd à éliminer pour répondre aux besoins du PDCn [m ²]	600				
% à éliminer	-11%				
Nouvel état (NE)					
Affectation de la zone à bâtir confirmée	Centrale				
IUS	0.6				
Taxe (estimée) [CHF/m ²]	600.00				
SPd disponibles (en tenant compte des SPd à éliminer) [m ²]	5 000				
Affectation de la partie non constructible	Inconstructible				
Taxe (estimée) [CHF/m ²]	5.00				
Affectation des terrains du milieu émetteur		Agricole			
Taxe (estimée) [CHF/m ²]		5.00			
Comparaison entre l'ancien et le nouvel état					
Surface cadastrale maintenue en zone à bâtir [m ²]	8 333				
Surface cadastrale dézonée [m ²]	3 667				
Valeur brute totale des terrains AE [CHF]	5 000 000				
Valeur brute totale des terrains NE [CHF]	5 018 333				
Différence de valeur par rapport à l'AE [%]	-10%				
Coefficient de plus- ou de moins-value	0.90				
Péréquation 1 (redistribution des droits à bâtir proportionnellement aux prétentions)					
Surface cadastrale au nouvel état [m ²]	Aff. communale	Chapitre communal	Chapitre prop. privés	Propriétaire 1*	Propriétaire 2*
	Centrale	7 440	893	179	357
	Inconstru	1 488	179	36	71
	Agricole	1 286	214	43	86
	Total	10 714	1 286	257	514
Différence de surface cadastrale par rapport à l'AE [m ²]		-714	-714	-143	-286
Différence de surface cadastrale par rapport à l'AE [%]		7%	-36%	-36%	-36%
SPd au nouvel état [m ²]	Centrale	4 464	536	107	214
	Inconstru	-	-	-	-
	Agricole	-	-	-	-
	Total	4 464	536	107	214
Différence de SPd par rapport à l'AE [m ²]		-536	-64	-13	-26
Différence de SPd par rapport à l'AE [%]		-11%	-11%	-11%	-11%
Valeur brute des terrains NE [CHF]		CHF 4 480 655	CHF 537 679	CHF 107 536	CHF 215 071
Différence de valeur des terrains par rapport à l'AE [CHF]		-CHF 519 345	-CHF 62 321	-CHF 12 464	-CHF 24 929
Différence de valeur des terrains par rapport à l'AE [%]		-10%	-10%	-10%	-10%
Soultés à payer (positive) / à recevoir (négative) [CHF]		-	-	-	-
Péréquation 2 (redistribution des droits à bâtir prioritairement aux privés)					
Surface cadastrale au nouvel état [m ²]	Centrale	7 333	1 000	200	400
	Inconstru	1 667	-	-	-
	Agricole	2 000	-	-	-
	Total	11 000	1 000	200	400
Différence de surface cadastrale par rapport à l'AE [m ²]		1 000	-1 000	-200	-400
Différence de surface cadastrale par rapport à l'AE [%]		10%	-50%	-50%	-50%
SPd au nouvel état [m ²]	Centrale	4 400	600	120	240
	Inconstru	-	-	-	-
	Agricole	-	-	-	-
	Total	4 400	600	120	240
Différence de SPd par rapport à l'AE [m ²]		-600	-	-	-
Différence de SPd par rapport à l'AE [%]		-12%	0%	0%	0%
Valeur brute des terrains NE [CHF]		CHF 4 418 333	CHF 600 000	CHF 120 000	CHF 240 000
Différence de valeur des terrains par rapport à l'AE [CHF]		-CHF 581 667	CHF 0	CHF 0	CHF 0
Différence de valeur des terrains par rapport à l'AE [%]		-12%	0%	0%	0%
Soultés à payer (positive) / à recevoir (négative) [CHF]		-62 321	62 321	12 464	24 929

Ancien état (AE)	Milieu récepteur	Milieu émetteur	Propriétaire 1*	Propriétaire 2*
Affectation	Village	Villas		
IUS	0.5	0.3		
Taxe (estimée) [CHF/m ²]	500.00	300.00		
Nombre de parcelle(s) (à titre indicatif)	1	5		
Nombre de propriétaire(s) (à titre indicatif)		5		
Surface cadastrale comprise dans la zone à bâtir [m ²]	10 000	2 000	400	800
SPd [m ²]	5 000	600	120	240
Valeur brute des terrains [CHF]	5 000 000	600 000	120 000	240 000
<i>*le propriétaire 1 est celui ayant la plus petite parcelle, le propriétaire 2 la plus grande</i>				
Conformité au Plan directeur cantonal (PDCn)				
Total SPd du périmètre concerné [m ²]	5 600			
Total SPd à éliminer pour répondre aux besoins du PDCn [m ²]	600			
% à éliminer	-11%			
Nouvel état (NE)				
Affectation de la zone à bâtir confirmée	Centrale			
IUS	0.6			
Taxe (estimée) [CHF/m ²]	600.00			
SPd disponibles (en tenant compte des SPd à éliminer) [m ²]	5 000			
Affectation de la partie non constructible	Inconstructible			
Taxe (estimée) [CHF/m ²]	5.00			
Affectation des terrains du milieu émetteur		Agricole		
Taxe (estimée) [CHF/m ²]		5.00		
Comparaison entre l'ancien et le nouvel état				
Surface cadastrale maintenue en zone à bâtir [m ²]	8 333			
Surface cadastrale dézonée [m ²]	3 667			
Valeur brute totale des terrains AE [CHF]	5 600 000			
Valeur brute totale des terrains NE [CHF]	5 018 333			
Différence de valeur par rapport à l'AE [%]	-10%			
Coefficient de plus- ou de moins-value	0.90			

Péréquation 1 (redistribution des droits à bâtir proportionnellement aux prétentions)	Aff.	Chapitre communal	Chapitre prop. privés	Propriétaire 1*	Propriétaire 2*
Surface cadastrale au nouvel état [m ²]	Centrale	7 440	893	179	357
	Inconstru	1 488	179	36	71
	Agricole	1 786	214	43	86
	Total	10 714	1 286	257	514
Différence de surface cadastrale par rapport à l'AE [m ²]		714	-714	-143	-286
Différence de surface cadastrale par rapport à l'AE [%]		7%	-36%	-36%	-36%
SPd au nouvel état [m ²]	Centrale	4 464	536	107	214
	Inconstru	-	-	-	-
	Agricole	-	-	-	-
	Total	4 464	536	107	214
Différence de SPd par rapport à l'AE [m ²]		-536	-64	-13	-26
Différence de SPd par rapport à l'AE [%]		-11%	-11%	-11%	-11%
Valeur brute des terrains NE [CHF]		CHF 4 480 655	CHF 537 679	CHF 107 536	CHF 215 071
Différence de valeur des terrains par rapport à l'AE [CHF]		-CHF 519 345	-CHF 62 321	-CHF 12 464	-CHF 24 929
Différence de valeur des terrains par rapport à l'AE [%]		-10%	-10%	-10%	-10%
Soulttes à payer (positive) / à recevoir (négative) [CHF]		-	-	-	-
Péréquation 2 (redistribution des droits à bâtir prioritairement aux privés)		Chapitre communal	Chapitre prop. privés	Propriétaire 1*	Propriétaire 2*
Surface cadastrale au nouvel état [m ²]	Centrale	7 333	1 000	200	400
	Inconstru	1 667	-	-	-
	Agricole	2 000	-	-	-
	Total	11 000	1 000	200	400
Différence de surface cadastrale par rapport à l'AE [m ²]		1 000	-1 000	-200	-400
Différence de surface cadastrale par rapport à l'AE [%]		10%	-50%	-50%	-50%
SPd au nouvel état [m ²]	Centrale	4 400	600	120	240
	Inconstru	-	-	-	-
	Agricole	-	-	-	-
	Total	4 400	600	120	240
Différence de SPd par rapport à l'AE [m ²]		-600	-	-	-
Différence de SPd par rapport à l'AE [%]		-12%	0%	0%	0%
Valeur brute des terrains NE [CHF]		CHF 4 418 333	CHF 600 000	CHF 120 000	CHF 240 000

Résultats

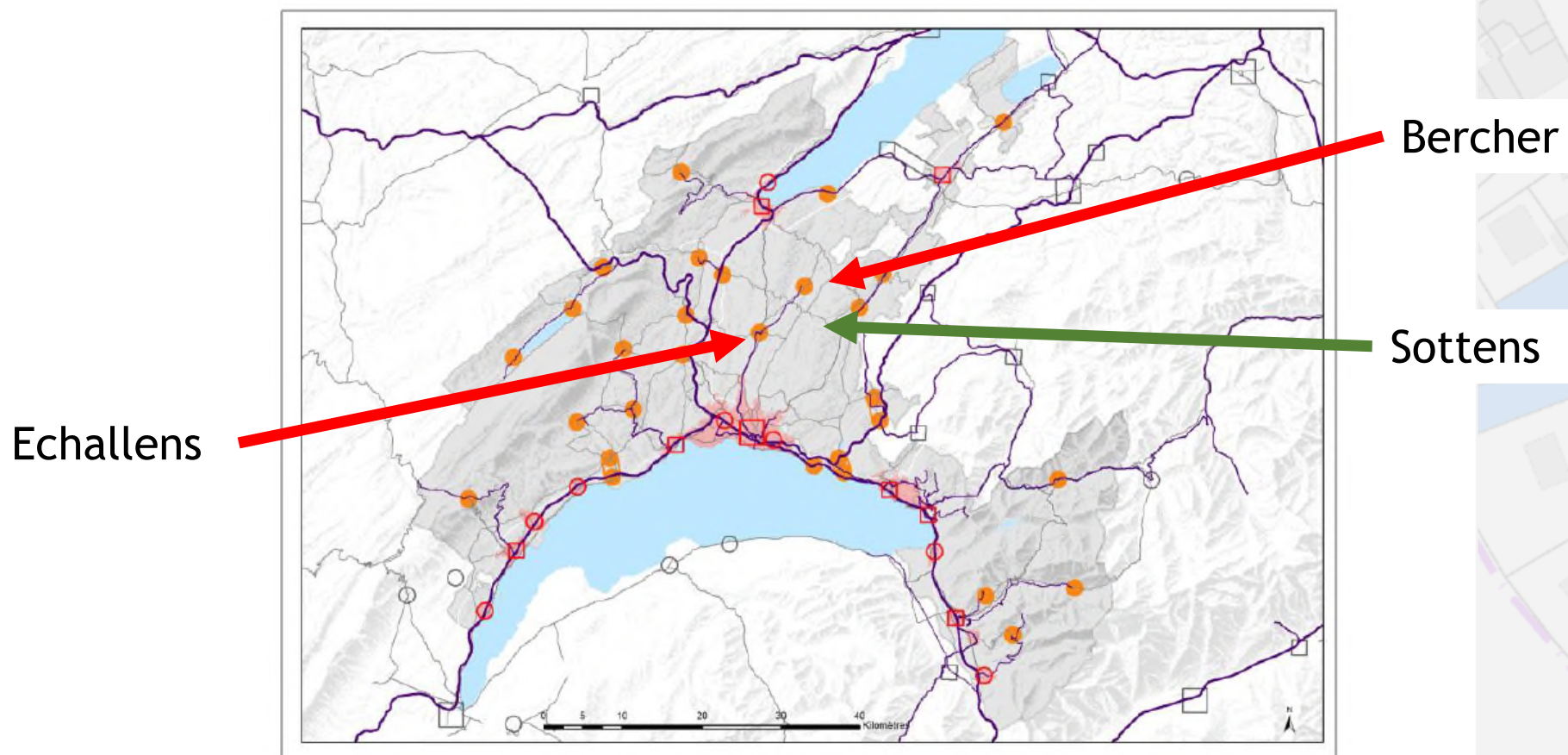
- > Dépendance à de nombreux facteurs
- > Outil permet d'obtenir des résultats spécifiques
- > Grande influence des surfaces concernées



Zones d'activités



Contexte et objectifs



Source: Plan directeur cantonal du canton de Vaud

Application d'une péréquation réelle Zones d'activités Bercher-Echallens-Sottens



Sottens



Bercher



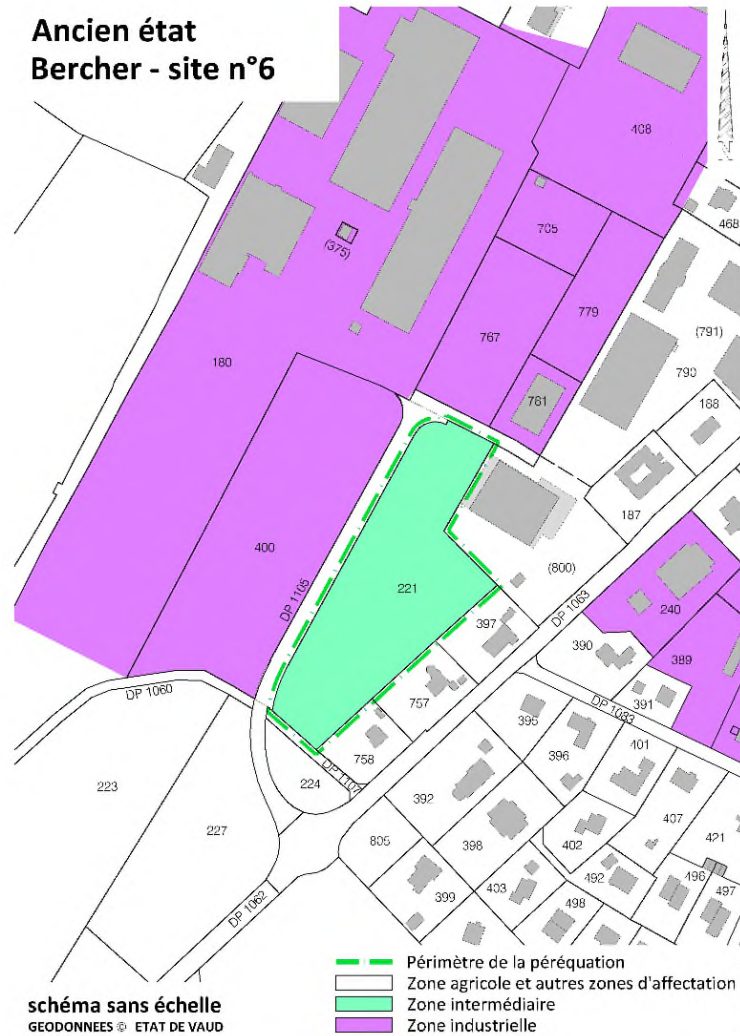
Echallens

Résultats

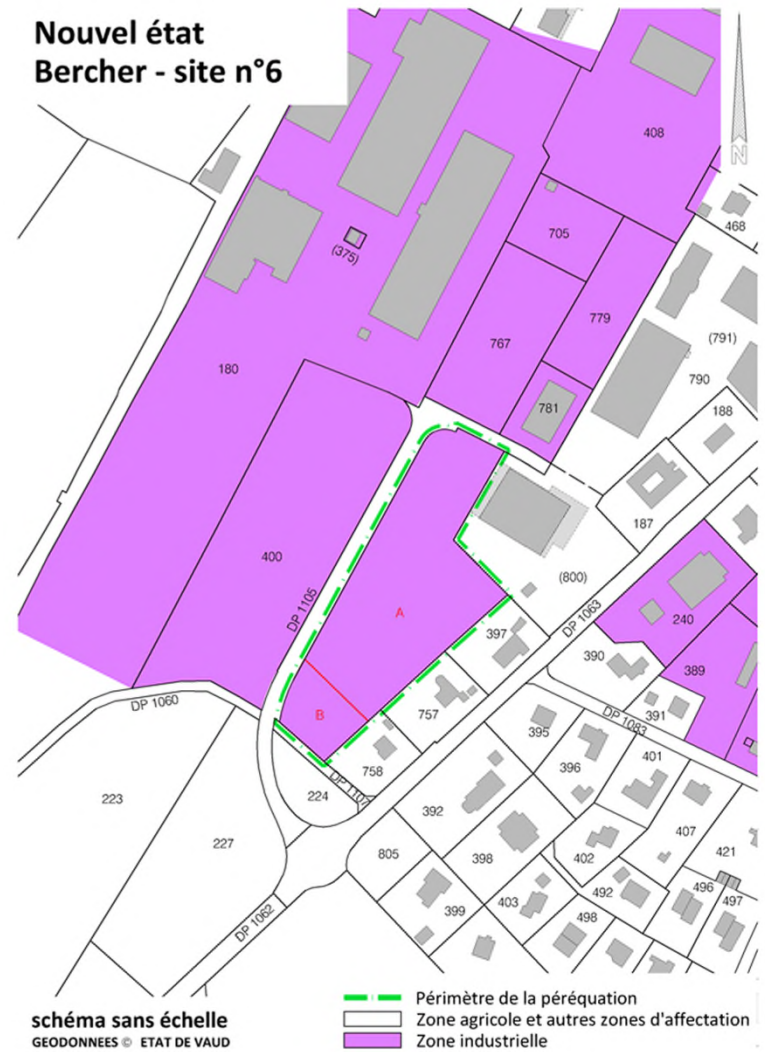
Coefficient de plus-value 1.74

Commune/localité	Chapitre cadastral	Ancien état			Nouvel état			Soultes [CHF]
		Surface en zone industrielle [m ²]	Surface en zone intermédiaire et/ou agricole [m ²]	Surface totale [m ²]	Surface en zone d'activités [m ²]	Surface en zone agricole [m ²]	Surface totale [m ²]	
Sottens Bercher Echallens	A	35442	15780	51222	8527 23272	51222	83022	CHF 0
Sottens Echallens	B	4096	14629	18725	3668	18725	22393	CHF 0
Sottens Echallens	C	364	1815	2179	332	2179	2511	CHF 0
Sottens Echallens	D	10533	3866	14399	9018	14399	23417	CHF 0
Sottens Echallens	E	1819	5142	6961	1612	6961	8573	CHF 0
Sottens Echallens	F	29700	2190	31890	25321	31890	57211	CHF 0
Bercher	G		9903	9903	1376		1376	CHF 0
Echallens	H		100449	100449	7872	36306	44178	CHF 0
Echallens	I		14299	14299	999	6347	7346	CHF 0
TOTAUX		81954	168073	250027	81998	168029	250027	CHF 0

**Ancien état
Bercher - site n°6**



**Nouvel état
Bercher - site n°6**



Application d'une péréquation réelle Zones d'activités Bercher-Echallens-Sottens

Ancien état
Echallens - sites n°7 et 8

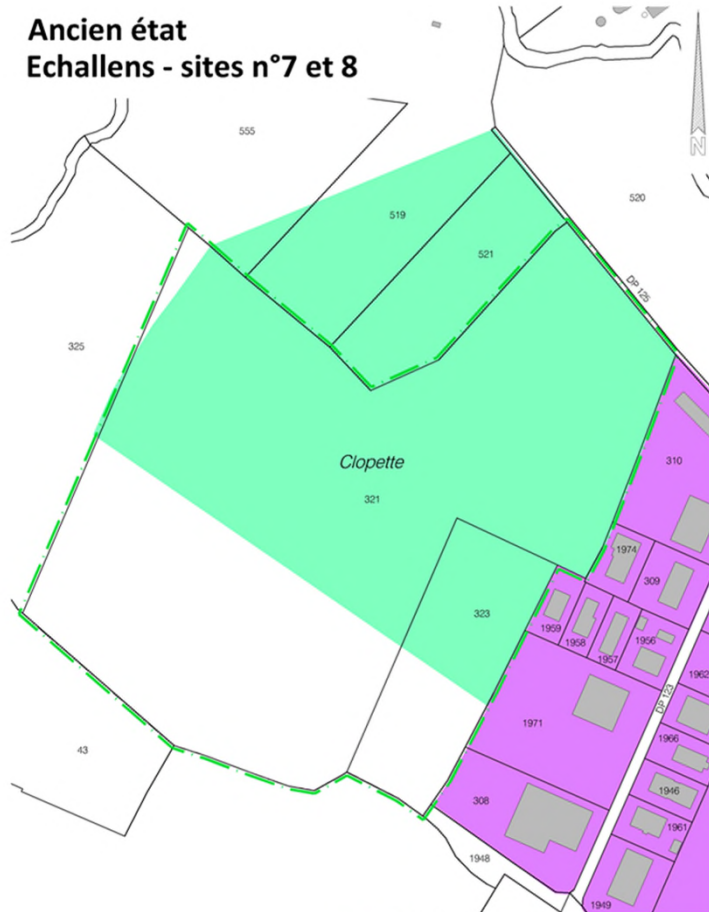


schéma sans échelle
GEODONNEES © ETAT DE VAUD

- Périmètre de la péréquation
- Zone agricole et autres zones d'affectation
- Zone intermédiaire
- Zone industrielle

Nouvel état
Echallens - sites n°7 et 8

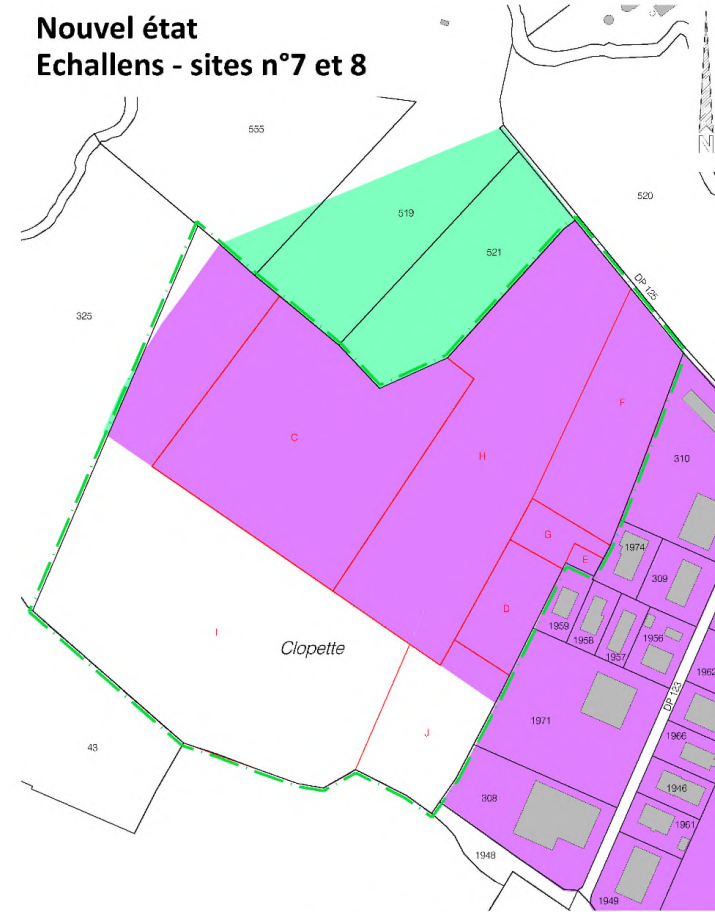


schéma sans échelle
GEODONNEES © ETAT DE VAUD

- Périmètre de la péréquation
- Zone agricole et autres zones d'affectation
- Zone intermédiaire
- Zone industrielle

En résumé :

- > Réalise une plus-value
- > Soultes nulles possibles
- > Perte de surface pour les propriétaires de
Bercher et Echallens



Conclusions

> Intérêt de la démarche

- > Outil à disposition des communes
- > Utilise des instruments existants
- > Première approche

> Critères limitatifs

- > Motivation et nombre de personnes impliquées
- > Dépendance à un certain nombre de paramètres



Perspectives

- > Application sur un cas réel
 - > Démontrer utilité et limites de la démarche
 - > Confronter les résultats de l'outil
- > Application à plus large échelle (région entière)



Merci pour votre attention

