Annexe 1b

Vich, révision du PACom

Note méthodologique concernant le dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixtes

Cadrage

> Le dimensionnement de la zone à bâtir destinée à l'habitat est élaboré conformément à la mesure A11 du PDCn.
> La méthodologie appliquée se conforme à la fiche d'application « Dimensionnement des zones à bâtir d'habitation et mixtes » de la DGTL (version février 2019).
> Le dimensionnement se fait via un guichet de simulation en ligne pour le dimensionnement.

Déroulement du dimensionnement

1. Le dimensionnement de base généré automatiquement par le guichet est « nettoyé ». Par exemple, certaines parcelles de PPA/PQ possèdent des réserves selon le guichet alors qu'en réalité, d'après les règlements des PPA/PQ, il s'agit d'aires de dégagement, de circulation ou de places de jeux, par exemple. Parcelles concernées : 101, 256 et 548.
2. De la même manière, l'IUS des zones résidentielles de très faible densité a été corrigé selon estimation du règlement en vigueur.
3. Le dimensionnement dans le cadre de la révision reprend les principes suivants :
    a. Les parcelles partiellement dézonées (zone de verdure et ERE) le long de la Serine ont une réduction de la disponibilité de 50%. Parcelles concernées : 64, 79, 81, 83, 86, 87, 89, 176, 239, 244, 258, 261, 263, 310, 311, 326, 424, 437, 534, 544, 554, 557 et 563.
    b. La parcelle 85 est entièrement dézonée (zone de verdure et ERE le long de la Serine).
    c. Les parcelles 268 (partiel) et 524 sont dézonées (zone viticole) pour des raisons patrimoniales (jardin ICOMOS, valeurs paysagères) et de dimensionnement (seules parcelles avec un gros potentiel d'accueil en habitants et hors du territoire urbanisé).
    d. Certaines parcelles sont affectées en zone centrale – C (inconstructible) pour des raisons patrimoniales (protection des bâtiments, valeurs paysagères, jardin ICOMOS. Parcelles concernées : 131, 133, 161, 268 (partiel) et 562.
    e. Les parcelles 242 et 566 ne possèdent plus de potentiel puisqu'elles faisaient partie du PQ de l'Eglise qui est abrogé dans le cadre de la révision du PACom. Elles sont rendues à la zone viticole.
    f. La parcelle 114 ne possède plus de potentiel puisqu'elle est affectée en zone de verdure.
    g. La parcelle 153 ne possède plus de potentiel puisqu'elle les a donné aux parcelles 558 et 559.

Commentaire relatif au plan de détail de la zone centrale 15 LAT – A

Le plan de détail de la zone centrale 15 LAT - A règle principalement le site de la façon suivante :

Le principe de base est le maintien du volume bâti existant et une protection des espaces extérieurs (jardins, cours).

20% maximum d'agrandissement du volume existant est autorisé à de strictes conditions. Le projet a diminué le potentiel en plafonnant les agrandissements possibles.

Quelques périmètres constructibles sont définis, limitant ainsi les potentiels. De plus, la plupart ont une destination publique (commerces, administration, parking, etc.), n'ayant ainsi pas d'impact considérable sur le nombre d'habitants.

Commentaire relatif à l'indice de la zone résidentielle de faible densité 15 LAT – A et B

> Le règlement en vigueur ne fixe pas d'IUS.
> Le guichet évalue l'IUS à 0,25.
> En réalité l'indice d'utilisation du sol (IUS) pour les zones résidentielles de faibles densité 15 LAT – A et B est estimé à 0,3125 d'après le règlement en vigueur. Calcul : 1/8(IOS)*2,5(hauteur). Cependant, la situation existante de chaque parcelle étant considérablement différente, aucun IUS n'a été retranscrit dans le règlement, de manière à ne pas impacter les droits à bâtir en vigueur.

Commentaire relatif au PQ « La Bassire », approbation 1995

Il reste des potentiels constructibles dans ce secteur. En tout état de cause, il s'agit de secteurs à l'intérieur du territoire urbanisé, incompressibles conformément aux coordinations avec la DGTL.

Mesures en faveur de la qualité sans effets sur le dimensionnement

Les secteurs de protection du site bâti et de protection de la nature et du paysage (jardins historiques selon ICOMOS) retenus par le projet n'ont pas d'effet sur le dimensionnement.

Effet du projet sur le dimensionnement

Avant révision

Besoins	habitants	
Population au 31 décembre 2015	901	
Population au 31 décembre 2021	1157	(+256)
Croissance admise 2015-2036	142	
Population admise 2036	1043	
Capacité d'accueil	**habitants**	
Capacité d'accueil au 31.12.2021	290	
Population totale sans redimmensionnement	1447	
Surdimmensionnement	**404**	

Après révision

Besoins	habitants	
Population au 31 décembre 2015	901	
Population au 31 décembre 2021	1157	(+256)
Croissance admise 2015-2036	142	
Population admise 2036	1043	
Capacité d'accueil	**habitants**	
Capacité d'accueil au 31.12.2021	68	
Population totale avec redimmensionnement	1225	
Surdimmensionnement	**182**	

Remarque

Le guichet de simulation considère Vich comme faisant encore partie du PCA, raison pour laquelle les valeurs de surdimensionnement des tableaux ci-dessus ne sont pas similaires à celles de l'annexe 1a « Simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir ».

Une réduction de la capacité d'accueil en habitants de 222 a toutefois lieu dans les deux cas (de 559 à 337 habitants selon le guichet de simulation et de 404 à 182 habitants selon les tableaux ci-dessus).