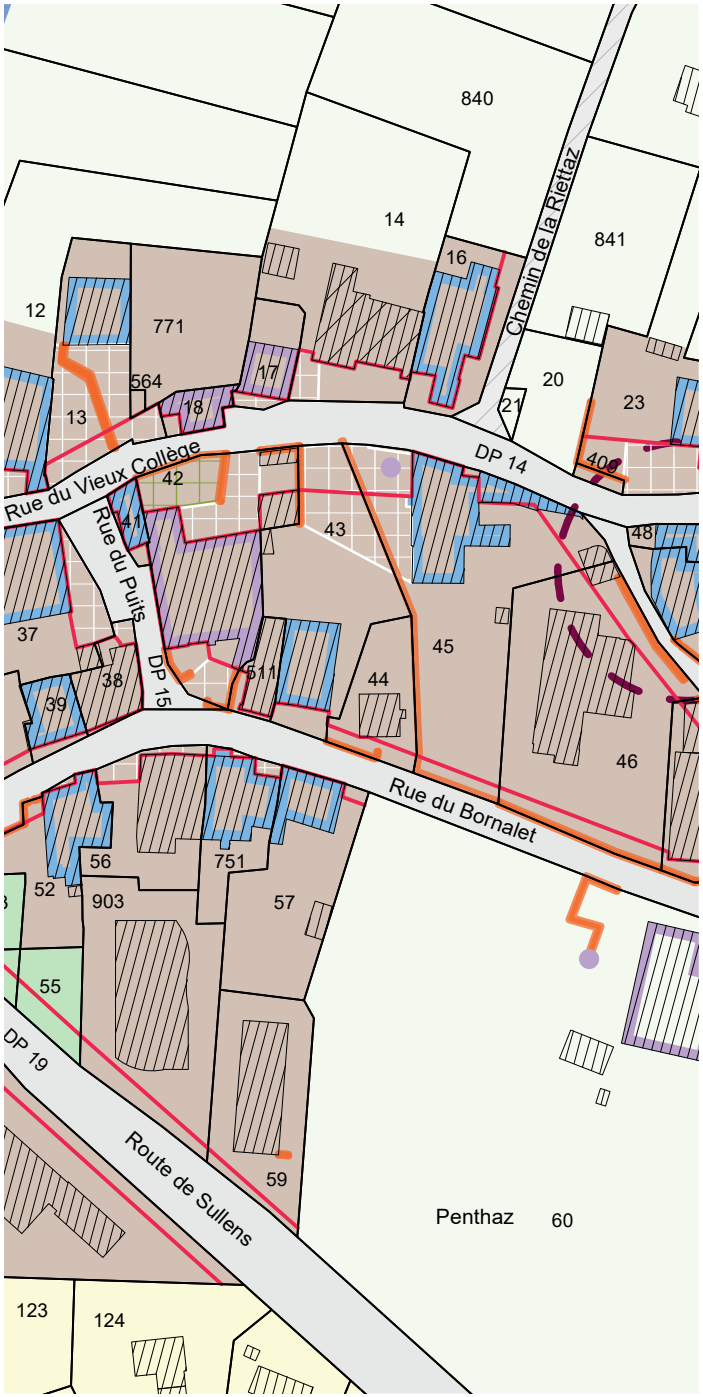
PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL

PRÉSENTATION PUBLIQUE

PENTHAZ | SALLE COMMUNALE | 18 JUIN 2025| 19:30



STRUCTURE DE LA PRÉSENTATION

INTRODUCTION

Aménagement du territoire et cadre légal, démarches engagées

Instruments d'aménagement en vigueur sur le territoire communal

PRÉSENTATION DU PROJET

Périmètre et principes généraux du projet de PACom

Les différents type de zones à bâtir et les autres zones

Dimensionnement de la zone à bâtir

Mesures qualitatives en zone à bâtir

Procédures connexes: PLC, aire forestière et abrogation du PEC

Enjeux paysagers et naturels

Mesures préventives (dangers naturels)

SUITE DE LA PROCÉDURE

ECHANGES, DISCUSSION

INTRODUCTION

Aménagement du territoire et cadre légal, démarches engagées

Instruments d’aménagement en vigueur sur le territoire communal

PRÉSENTATION DU PROJET

Périmètre et principes généraux du projet de PACom

Les différents type de zones à bâtir et les autres zones

Dimensionnement de la zone à bâtir

Mesures qualitatives en zone à bâtir

Enjeux paysagers et naturels

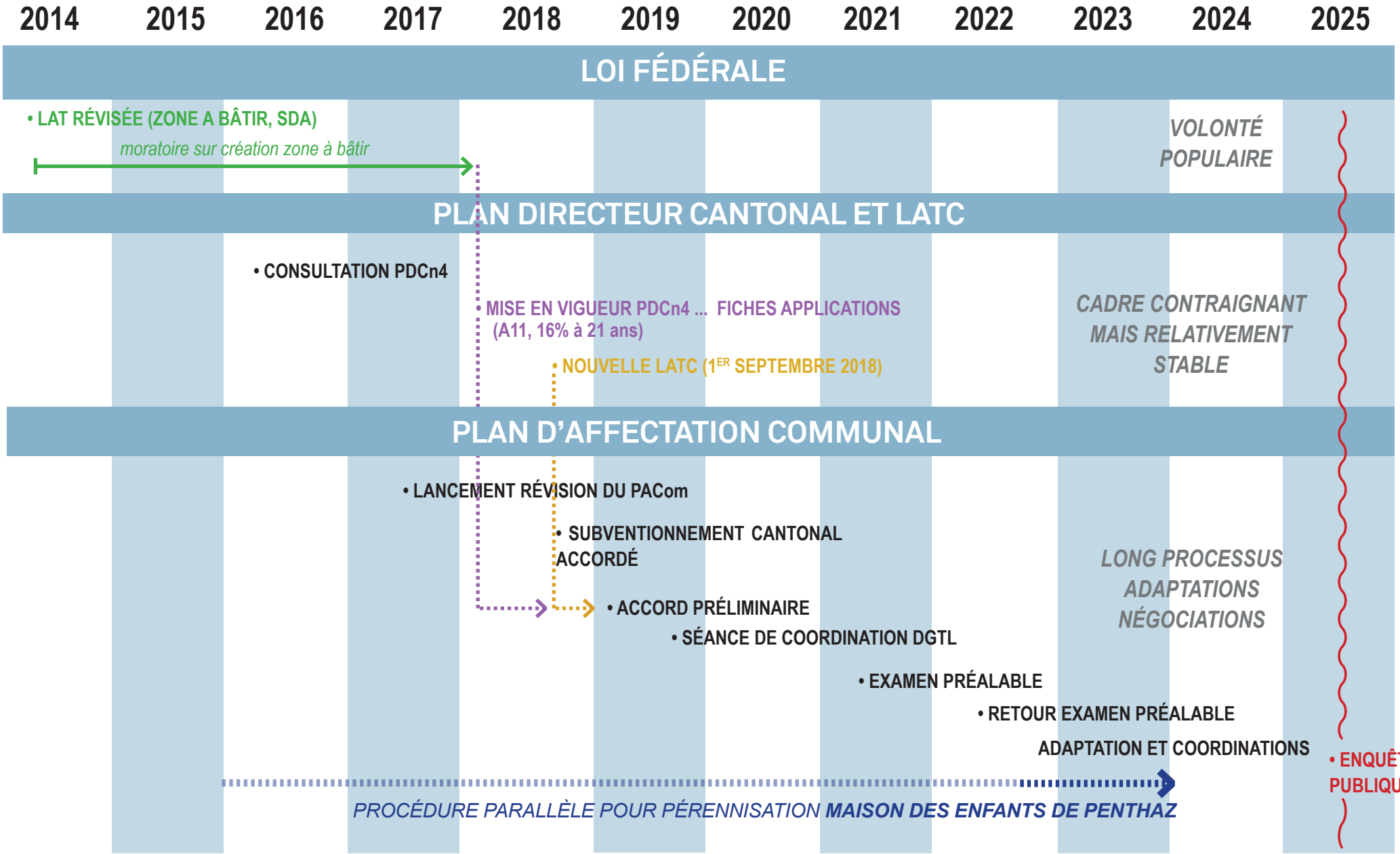
Mesures préventives (dangers naturels)

Procédures connexes: PLC et aire forestière

SUITE DE LA PROCÉDURE

ECHANGES, DISCUSSION

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET CADRE LÉGAL



INSTRUMENTS D'AMÉNAGEMENT EN VIGUEUR

PGA DE 1985

+ PLAN DIRECTEUR COMMUNAL (2002)

+ 3 PA CANTONAUX (1959 À 2020)

- Plan d'affectation cantonal N°111 Canal d'Entreroche du 17.02.1959
- Plan d'affectation cantonal N°284 Plan de protection de la Venoge du 28.08.1997
- Plan d'affectation cantonal N°301 Décharge de Colliard du 5.02.2020

+ 3 PA COMMUNAUX (1974 À 2008)

- Plan de quartier Au Record Golliez du 28.02.1974
- Plan de quartier En Vaux Penten du 12.06.1985
- Plan partiel d'affectation Pra Riond du 01.06.1990
- Plan de quartier La Roujarde du 11.06.1993
- Plan de quartier En Epity du 25.02.1997
- Plan de quartier Pré du château du 24.03.1997
- Plan partiel d'affectation AIEE du 12.11.1997
- Plan de quartier En Floret du 31.10.2006
- Plan partiel d'affectation Le Riau - Cinémathèque suisse du 7.01.2008

+ DIVERS PLANS DE LIMITES DES CONSTRUCTIONS (ANNÉES 70 ET 80)

INTRODUCTION

Aménagement du territoire et cadre légal, démarches engagées

Instruments d’aménagement en vigueur sur le territoire communal

PRÉSENTATION DU PROJET

Périmètre et principes généraux du projet de PACom

Les différents type de zones à bâtir et les autres zones

Dimensionnement de la zone à bâtir

Mesures qualitatives en zone à bâtir

Enjeux paysagers et naturels

Mesures préventives (dangers naturels)

Procédures connexes: PLC et aire forestière

SUITE DE LA PROCÉDURE

ECHANGES, DISCUSSION

PÉRIMÈTRE DU PACOM

INTÉGRALITÉ DU PÉRIMÈTRE DE LA COMMUNE,SAUF:

- secteur La Léchire
- 7 plan de détails (PA ou PQ)
- 2 plans cantonaux (Colliard et Venoge)

> Plan relativement récent (moins de 15 ans) et/ou dispositions toujours pertinentes

LES PRINCIPES GÉNÉRAUX DU PROJET

COHÉRENCE D'AMÉNAGEMENT

> prise en compte de l'existant, foncier, mise en conformité, etc.

ÉGALITÉ DE TRAITEMENT

> dans situations comparables

PROTECTION DU PATRIMOINE, DE LA BIODIVERSITÉ ET DE L'AGRICULTURE

> utilisation des volumes bâtis, cours d'eau, secteurs de protection, surfaces d'assolement, etc.

SIMPLIFICATION, HARMONISATION ET ASSOUPLISSEMENT

> police des constructions, plans existants, plan de limite des constructions

MISES EN CONFORMITÉ JURIDIQUES ET NORMATIVES

> LAT, LATC, plan directeur cantonal, NORMAT, AIHC, etc.

HARMONISATION SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE CANTONAL

Zones à bâtir selon art. 15 LAT

- Zone centrale 15 LAT
- Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT
- Zone d'habitation de faible densité 15 LAT
- Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT
- Zone d'activités économiques 15 LAT
- Zone de verdure 15 LAT - A
- Zone de verdure 15 LAT - B
- Zone de desserte 15 LAT
- Zone affectée à des besoins publics 15 LAT

Autres zones

- Zone agricole 16 LAT
- Zone agricole protégée 16 LAT
- Zone de desserte 18 LAT
- Zone des eaux 17 LAT
- Aire forestière 18 LAT

Les différentes types de zone du PACom

LES TYPES DE ZONES À BÂTIR

ZONE CENTRALE 15 LAT

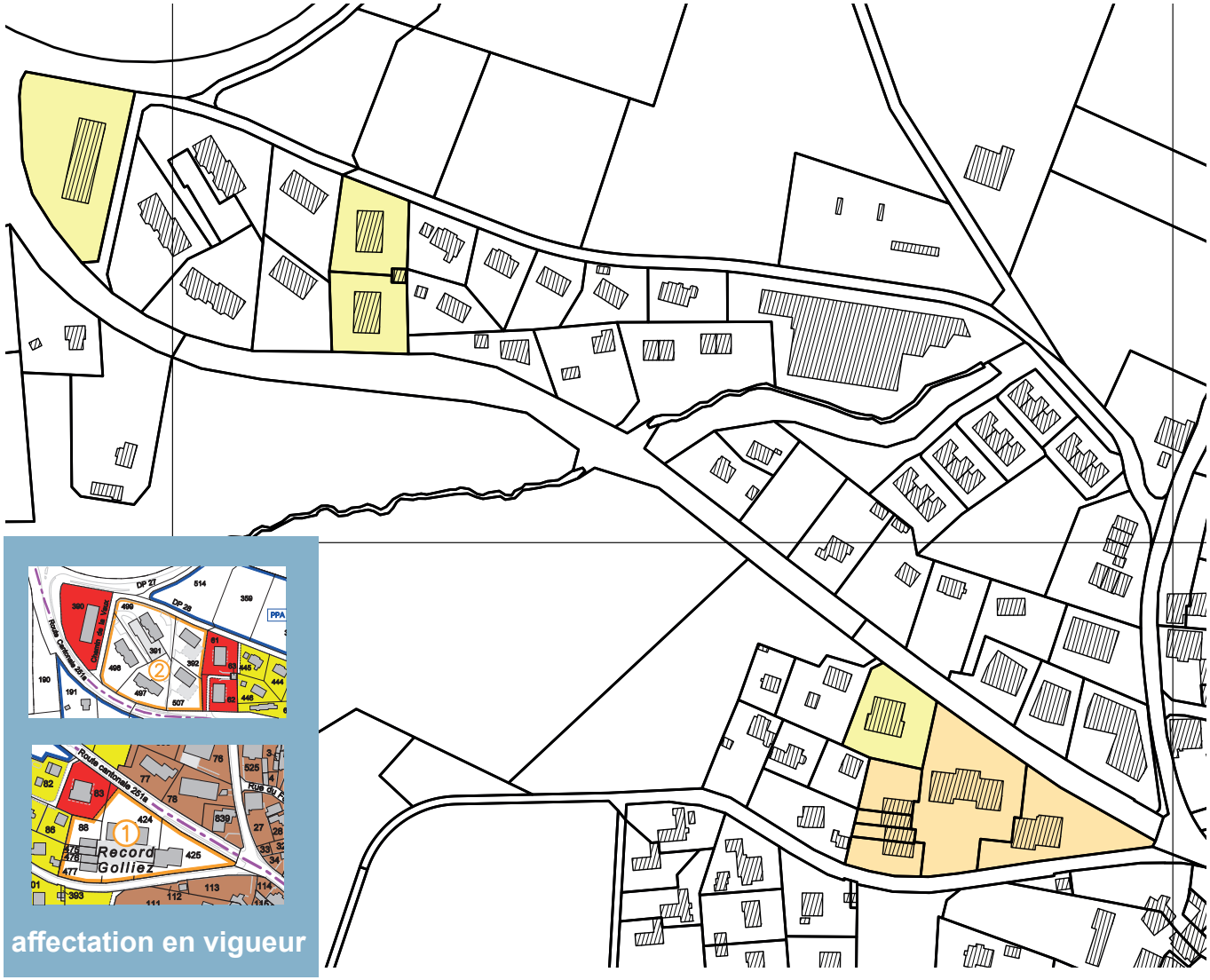
Zone centrale 15 LAT

Secteur de protection de site bâti 17 LAT

Principales règles

- Assimilable à la zone village actuelle
- Mixité des fonctions (logement et activités)
- IUS de 0.65, pas applicable aux transformations des volumes existants
- Distance aux limites de 5 m
- Hauteur des constructions de 7 m à la façade
- Contiguité obligatoire si existante, sinon non contigu
- Introduction d'un secteur de protection de site bâti

ZONE D'HABITATION DE MOYENNE ET DE FAIBLE DENSITÉ 15 LAT



Principales règles

Concerne les actuelles zone de forte densité (PGA en vigueur, 0.5) et le PA Au Record Golliez

- IUS de 0.5 et 0.65
- Habitation collective et activités faiblement gênantes
- Distance aux limites de 6 m (léger assouplissement)
- Hauteur des constructions de 9,5 m à la façade gouttière
- toiture plate possible (alors à végétaliser)
- coordination foncier et affectation

Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT

Zone d'habitation de faible densité 15 LAT

ZONE DE TRÈS FAIBLE DENSITÉ 15 LAT

Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT

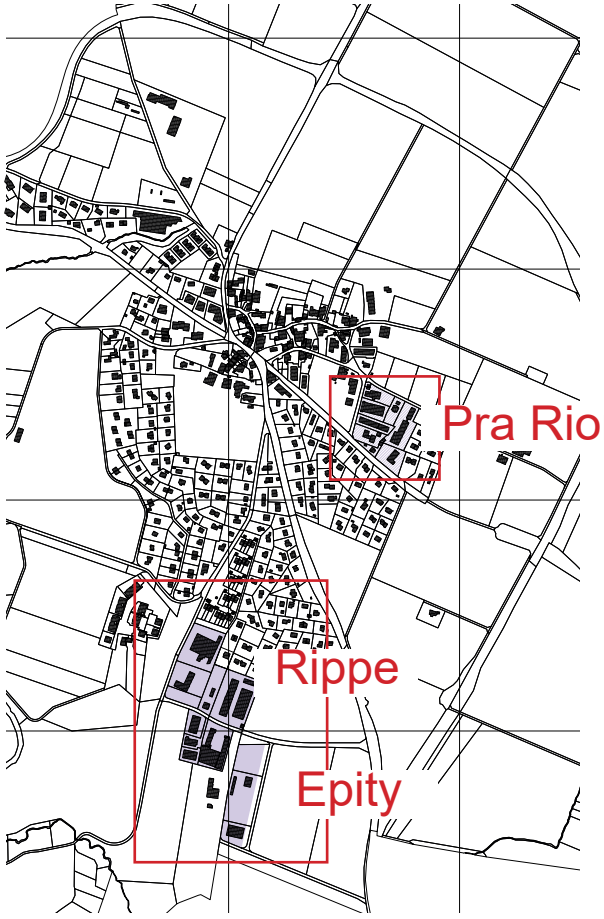
Principales règles

Correspond globalement à la zone de faible densité selon le PGA.

Assouplissement des règles (pas de restriction sur nombre d'appartement ni de taille minimale de parcelle)

- IUS de 0.3 (équivalent actuel)
- Habitation et activités non gênantes
- Distance aux limites de 5 m
- Hauteur des constructions (construction de 9,5 m)

ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES 15 LAT

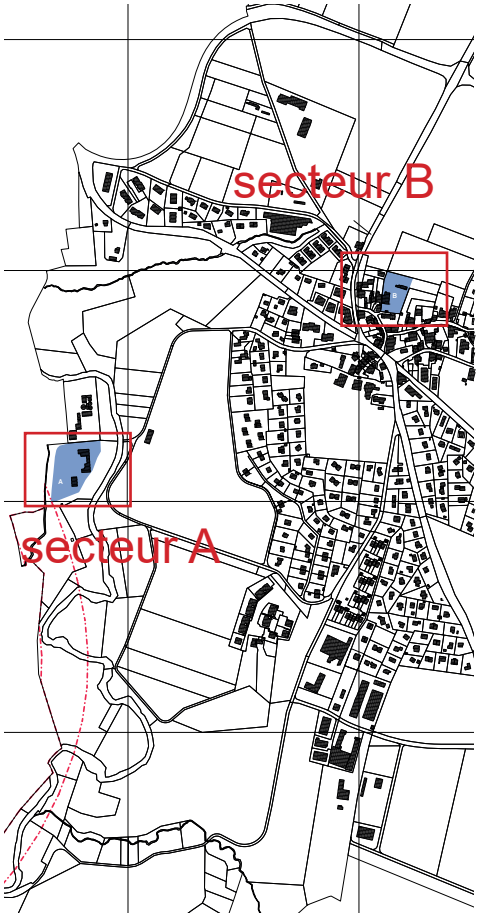


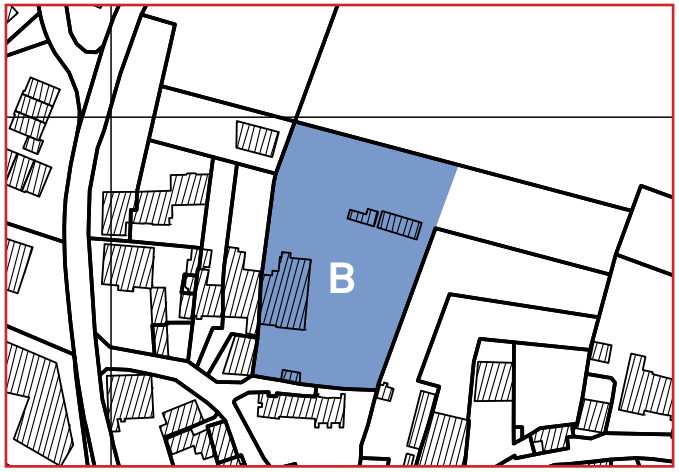
- Reconduites, avec adaptation au foncier
- Zone «productives», établi en coordination avec SRGZA (Région Gros de Vaud)
- Services (vente + admin.) autorisés si liés à l'activité principale et accessoire
- légère densification (on passe de 3m³/m² à 3,5 m³/m²)
- Gabarit restreint (hauteur max. 8 m) dans le village pour tenir compte du contexte (quartier de villas), 12 m ailleurs (inchangé)

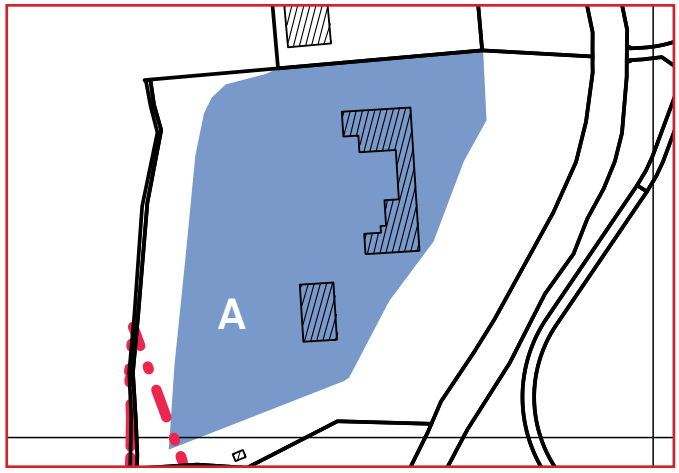
Zone d'activités économiques 15 LAT

Secteur à gabarit restreint

ZONE AFFECTÉE À DES BESOINS PUBLICS 15 LAT







Zone affectée à des besoins publics 15 LAT

Zone à bâtir selon art. 15 LAT

Secteur A

- pour maintien et pérennisation des l'entreprise d'utilité publique Valorsa

Secteur B:

- pour la poursuite des activités et la mise en conformité de la Maison d'Enfants de Penthaz
- a fait l'objet d'un examen préalable en parallèle au PACom.

Dans les deux cas, il s'agit uniquement du maintien de ces activités.

INTRODUCTION

Aménagement du territoire et cadre légal, démarches engagées

Instruments d’aménagement en vigueur sur le territoire communal

PRÉSENTATION DU PROJET

Périmètre et principes généraux du projet de PACom

Les différents type de zones à bâtir et les autres zones

Dimensionnement de la zone à bâtir

Mesures qualitatives en zone à bâtir

Enjeux paysagers et naturels

Mesures préventives (dangers naturels)

Procédures connexes: PLC et aire forestière

SUITE DE LA PROCÉDURE

ECHANGES, DISCUSSION

extrait LAT en vigueur

Art. 15[33] Zones à bâtir

[1] Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes.

[2] Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.

extrait Mesure A11, PDCn en vigueur

MESURE
A11

Mesure

Les communes évaluent, avant de soumettre au Canton tout plan d'affectation, la nécessité de redimensionner leurs zones à bâtir en vérifiant l'adéquation entre leur *capacité d'accueil* en habitants et la croissance démographique projetée, limitée par type d'espace du projet de territoire cantonal selon le tableau suivant :

Périmètre compact d'agglomération et de centre cantonal	Croissance totale maximale de 2015 à 2030*	Croissance annuelle maximale depuis 2031
Lausanne Morges	+75'810	+4'260
AggloY	+10'890	+550
Rivelac	+19'200	+1'120
Chablais Agglo	+5'170	+250
Grand Genève	+17'220	+720
Payerne	+4'060	+180
	Croissance annuelle maximale	
Périmètre des centres régionaux	1.7% de la population 2015	
Périmètre des centres locaux	1.5% de la population 2015	
Périmètre des localités à densifier	1.5% de la population 2015	
Villages et quartiers hors centre	0.75% de la population 2015	

* les valeurs comprennent le bonus pour les logements d'utilité publique

Il peut être dérogé au potentiel de croissance démographique prévu si un intérêt public le justifie, notamment lorsqu'il s'agit d'utiliser le volume bâti existant et de préserver le bâti densifié existant dans la zone à bâtir.

	Croissance annuelle maximale
Périmètre des localités à densifier	1.5% de la population 2015
Villages et quartiers hors centre	0.75% de la population 2015

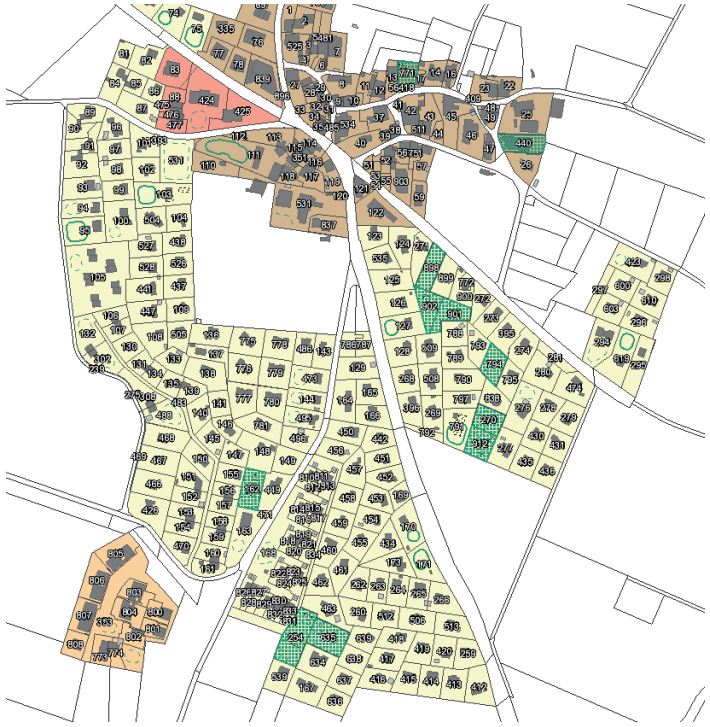
+ 15.75 % À L'HORIZON 2036

Les communes qui doivent redimensionner leurs zones à bâtir révisent leurs plans d'affectation et soumettent leur projet à l'approbation du Canton au plus tard cinq ans après l'adoption du Plan directeur cantonal par le Grand Conseil. Jusqu'à cette date, les communes peuvent utiliser le 31 décembre 2036 comme horizon de planification.

AU PLUS TARD EN JUIN 2022

ETAT DU DIMENSIONNEMENT

population année de référence (2015)	1'653 habitants
population au moment du bilan (2019)	1'760 habitants
possibilités de dév. 15.75 % (21 x 0.75 %)	260 habitants
besoins:	**153 habitants**
capacité des réserves - nouvelles constructions	227 habitants
capacité densification (1/3 retenu)	141 habitants
- capacités:	**368 habitants**
bilan (sur-capacité)	**-215 habitants**



Etat du dimensionnement selon PGA en vigueur

LES PRINCIPES DU REDIMENSIONNEMENT

- Dézoner toutes les franges de la zone à bâtir en zone agricole.

> *Ces franges sont identifiées lors de la délimitation du territoire urbanisé*

- Traiter les petites zones à bâtir

> *dézoner les espaces non-bâtis et évaluer la possibilité d'affecter en zone à bâtir les petits groupements de constructions*

- Affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2'500 m^2 situé au milieu du bâti.

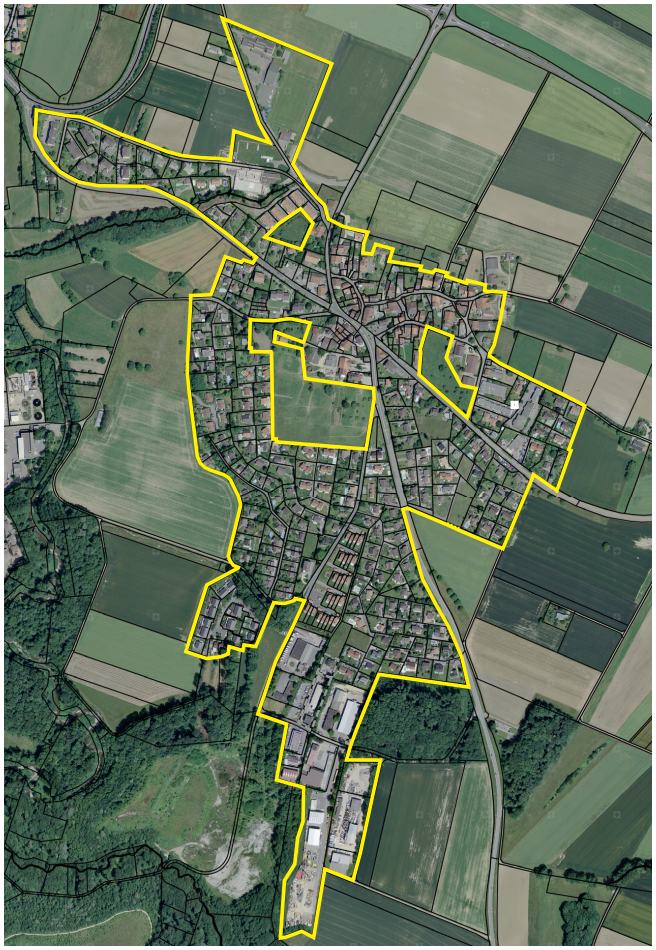
- Mener une réflexion qualitative sur le milieu bâti et les espaces vides

- Assurer la disponibilité des terrains libres de construction

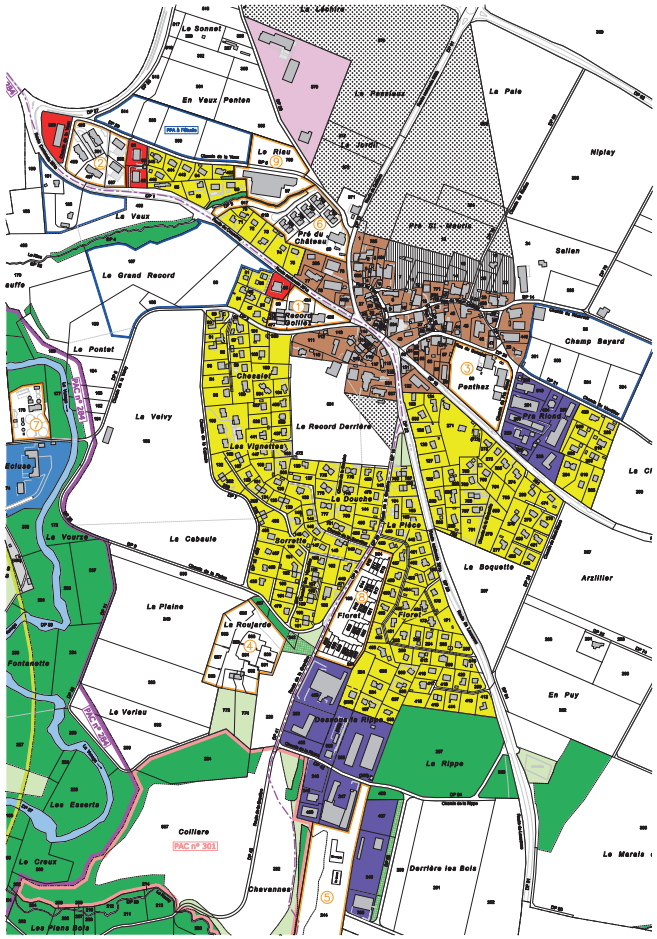
> *avec délai de réalisation et contrainte (selon exigences LATC)*

Extrait directives cantonales (fiche application PDCn) concernant le redimensionnement

LE TERRITOIRE URBANISÉ (TU)



territoire urbanisé



affectations en vigueur

Territoire urbanisé validé par la DGTL

Réflexion à porter en priorité en frange du TU

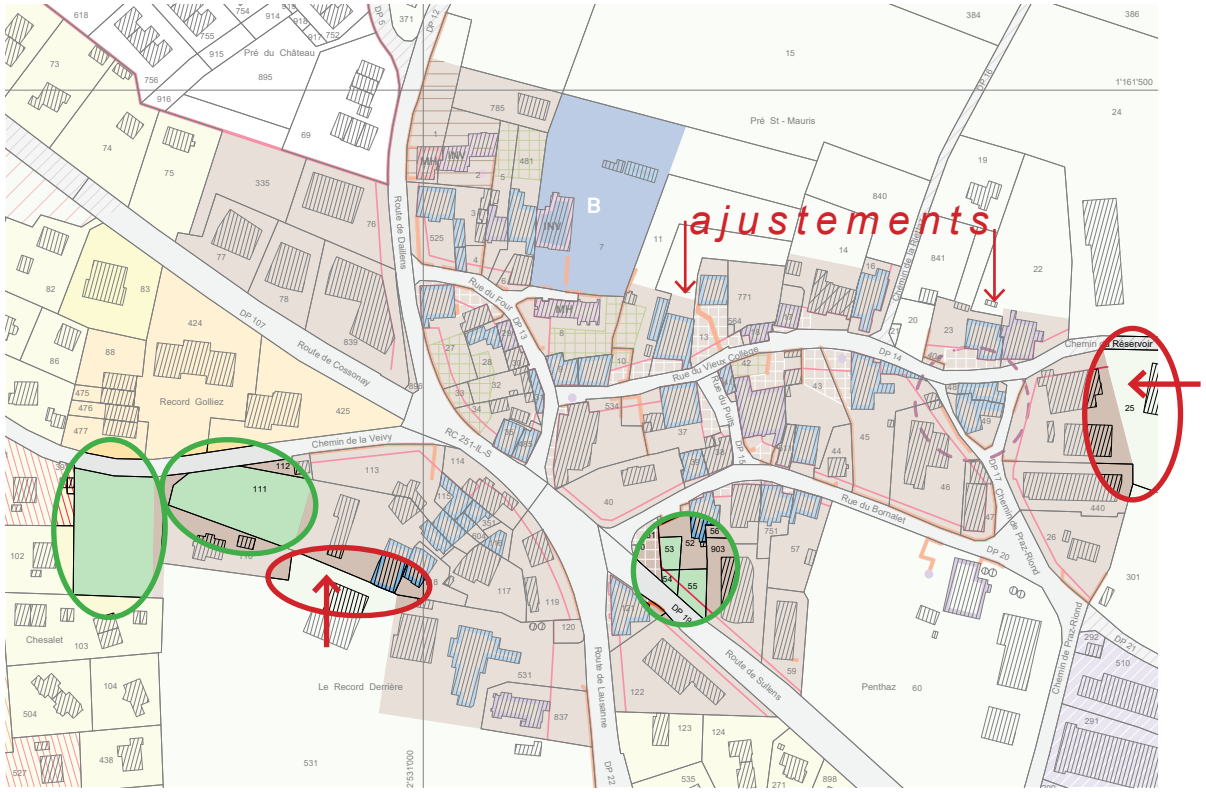
A l'échelle de la Commune, peu de divergences entre l'affectation et le territoire urbanisé

DIMENSIONNEMENT

LES ACTIONS ENTREPRISES

simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir © géodonnées, Etat de Vaud, 2021

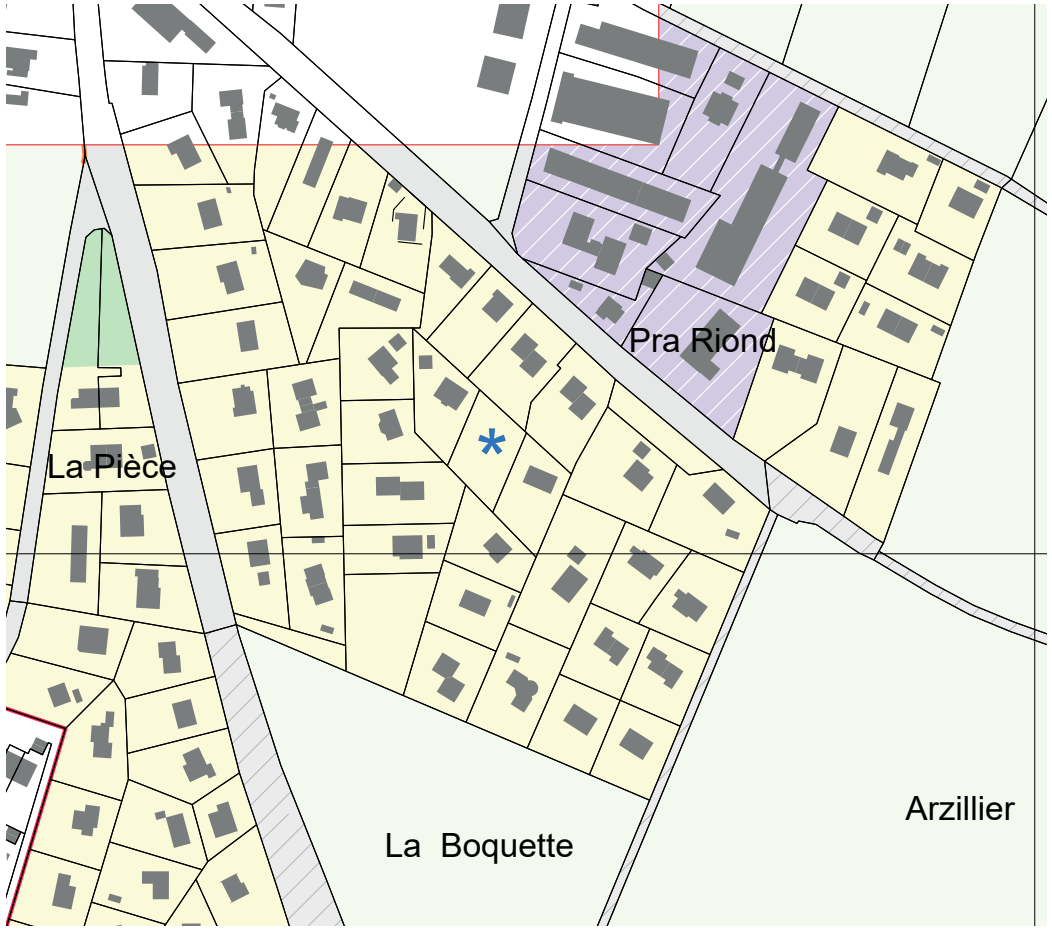
- Les franges de la zones à bâtir ont été réduites au profit de la zone agricole.
- Introduction de zones de verdure dans des secteurs non construits dans le village
- Les densités des zones d'affectation (IUS) n'ont pas été augmentées.
- Hormis la parcelle 794 située en zone de très faible densité bordée de constructions et pour laquelle l'exigence de la disponiblité des terrain est requise, les secteurs libres de constructions sont rendus inconstructibles.



- Les franges de la zones à bâtir ont été réduites au profit de la zone agricole.
- Introduction de zones de verdure dans des secteurs non construits dans le village

DIMENSIONNEMENT DISPONIBILITÉ DES TERRAINS

* Disponibilité des terrains selon art. 52 LATC



- Exigé légalement sur les parcelles libres de constructions uniquement
- Utilisation d'au minimum 75 % des droits à bâtir dans un délai de 10 ans
- Taxe selon LATC si condition ci-dessus non remplie

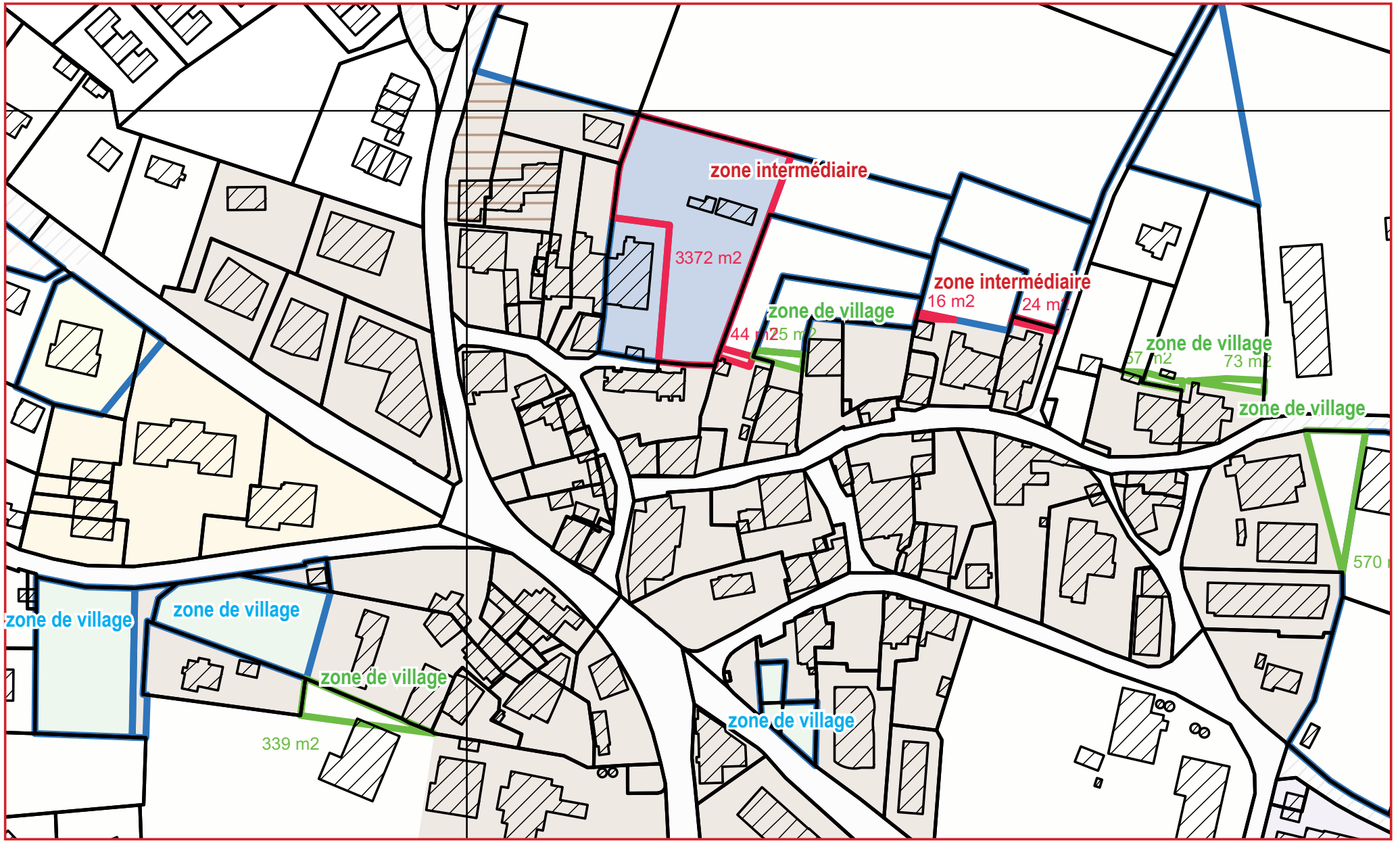
ETAT DU DIMENSIONNEMENT AVEC LE PROJET HORS CENTRE

population année de référence (2015)		1653 habitants
population au moment du bilan (2019)		1760 habitants
possibilités de dév.	15.75 %(21 x 0.75 %)	260 habitants
besoins:		**153 habitants**
capacité des réserves - nouvelles constructions		200 habitants
capacité densification (1/3 retenu)		133 habitants
- capacités:		**333 habitants**
bilan (sur-capacité)		**-180 habitants**

Etat du dimensionnement selon le projet

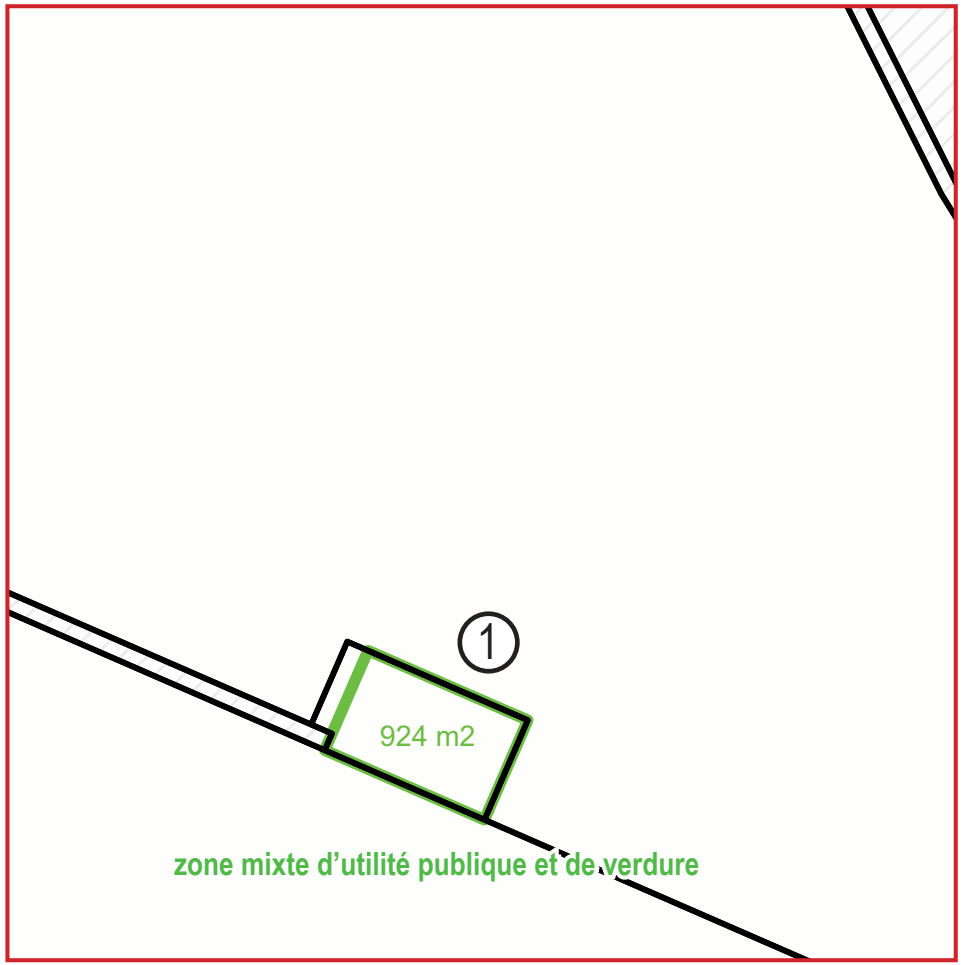
- La Commune reste assez largement surdimensionnée
- Admis par la DTGL (surdimentionnement incompressible)

SYNTHÈSE DES ADAPTATIONS DES ZONES VILLAGE

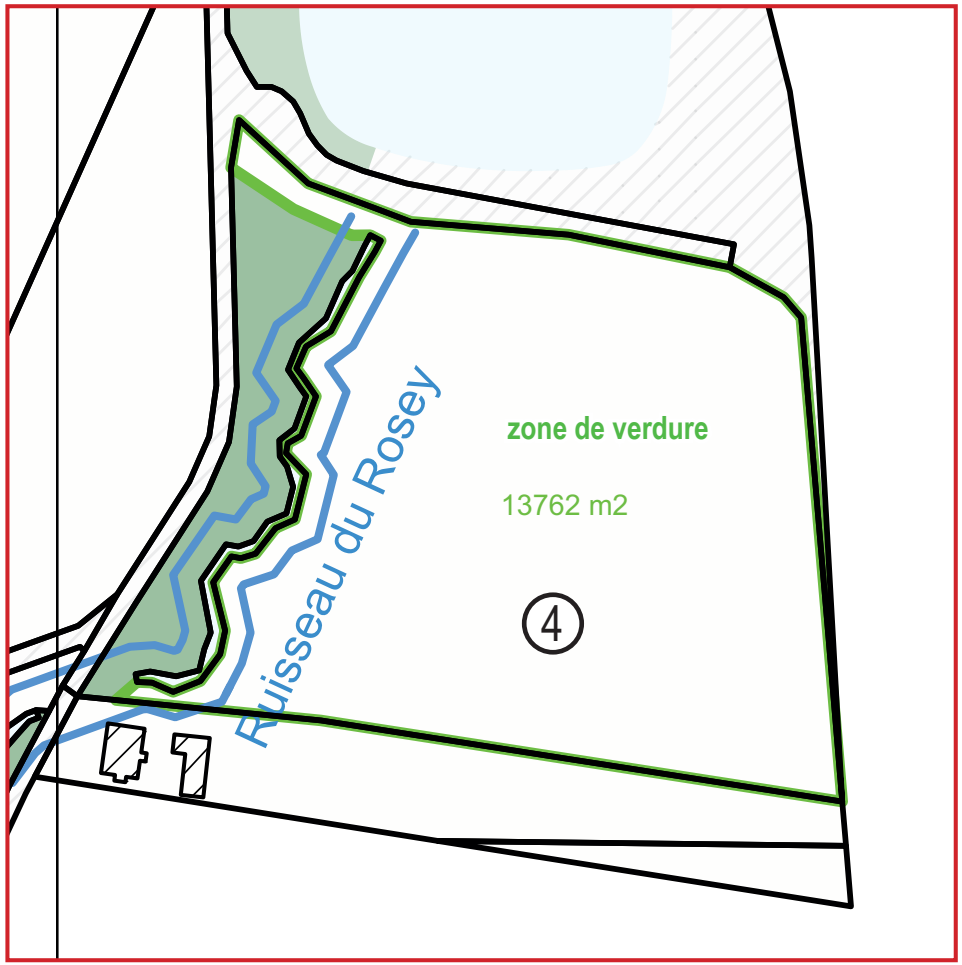


SYNTHÈSE DES ADAPTATIONS DES ZONES AUTRES SECTEURS

SECTEUR LES MISES



SECTEUR LE ROSEY



INTRODUCTION

Aménagement du territoire et cadre légal, démarches engagées

Instruments d’aménagement en vigueur sur le territoire communal

PRÉSENTATION DU PROJET

Périmètre et principes généraux du projet de PACom

Les différents type de zones à bâtir et les autres zones

Dimensionnement de la zone à bâtir

Mesures qualitatives en zone à bâtir

Enjeux paysagers et naturels

Mesures préventives (dangers naturels)

Procédures connexes: PLC et aire forestière

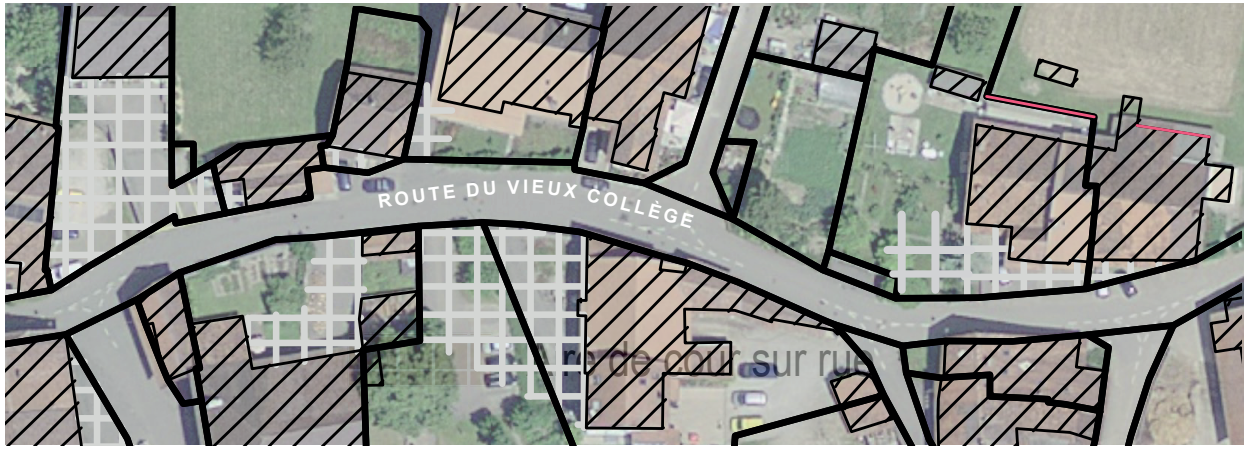
SUITE DE LA PROCÉDURE

ECHANGES, DISCUSSION

MESURES QUALITATIVES EN ZONE À BÂTIR — AIRE DE COUR

Aire de cour sur rue

extrait PACom



mise en évidence de l'aire de cour sur rue (quadrillé gris) de part et d'autre

- Valorisation de l'espace public
- En principe inconstructible (mais ne grève pas les droits à bâtir), dépendances pouvant être autorisées
- Stationnement (non couvert) autorisé
- Principe de matérialisation (sobriété, simplicité, matériaux traditionnels,...)

MESURES QUALITATIVES EN ZONE À BÂTIR

MURS ANCIENS

Murs à préserver

- Protection des murs intéressants
- A conserver, sauf ouverture impérative
- En cas de reconstruction, dans le respect de leur substance d'origine
- Prescriptions sur matérialités

MESURES QUALITATIVES EN ZONE À BÂTIR — AIRE DE JARDINS

mise en évidence de l’aire de jardin (hachuré vert) dans le village

- Dégagement de verdure, essentiellement végétal
- Ne grève pas les droits à bâtir (contrairement à la zone de verdure)
- Plantations indigènes
- Possiblité de réaliser des dépendances de peu d’importance

INTRODUCTION

Aménagement du territoire et cadre légal, démarches engagées

Instruments d’aménagement en vigueur sur le territoire communal

PRÉSENTATION DU PROJET

Périmètre et principes généraux du projet de PACom

Les différents type de zones à bâtir et les autres zones

Dimensionnement de la zone à bâtir

Mesures qualitatives en zone à bâtir

Enjeux paysagers et naturels

Mesures préventives (dangers naturels)

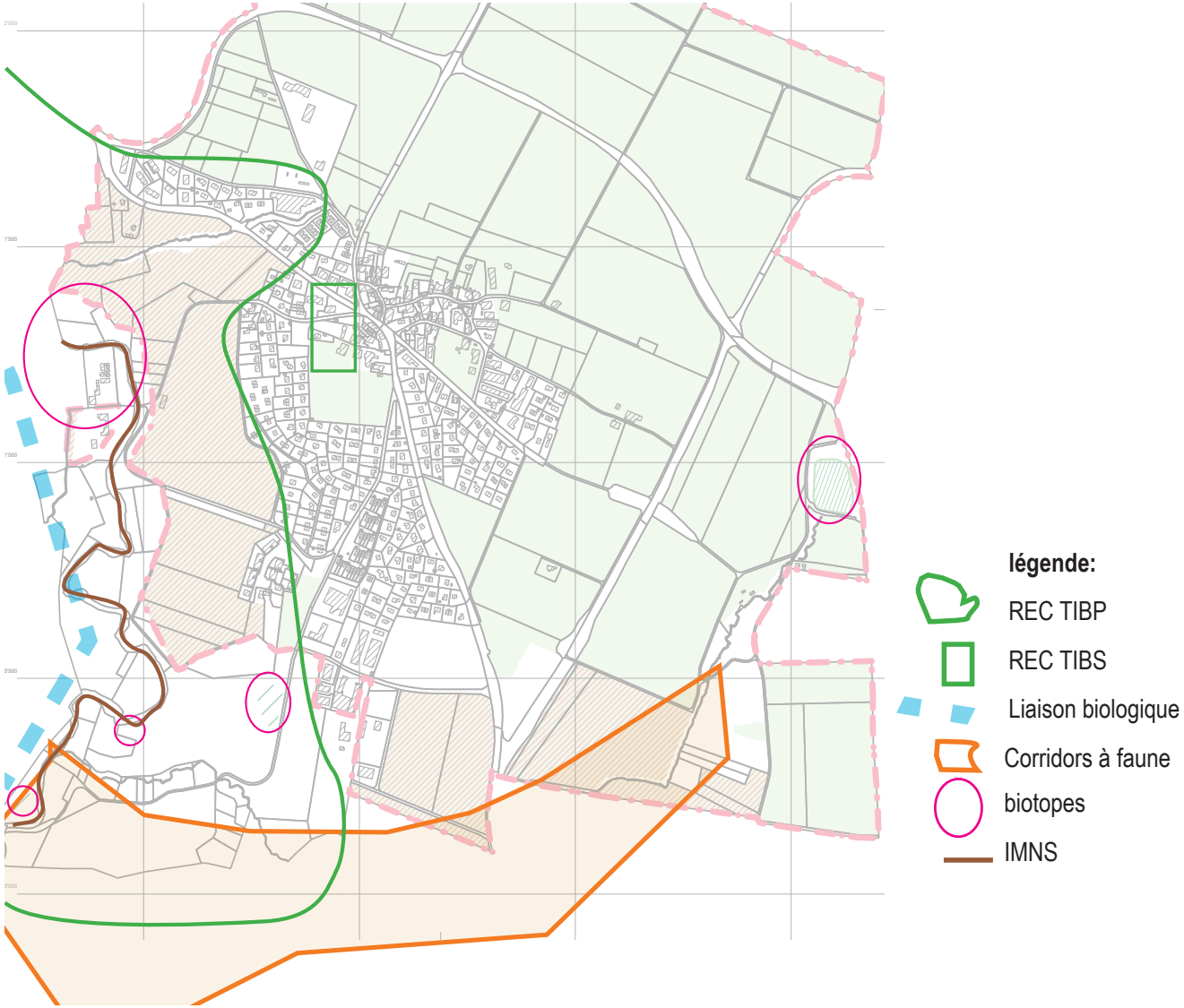
Procédures connexes: PLC et aire forestière

SUITE DE LA PROCÉDURE

ECHANGES, DISCUSSION

ENJEUX PAYSAGERS ET NATURELS

SYNTHÈSE

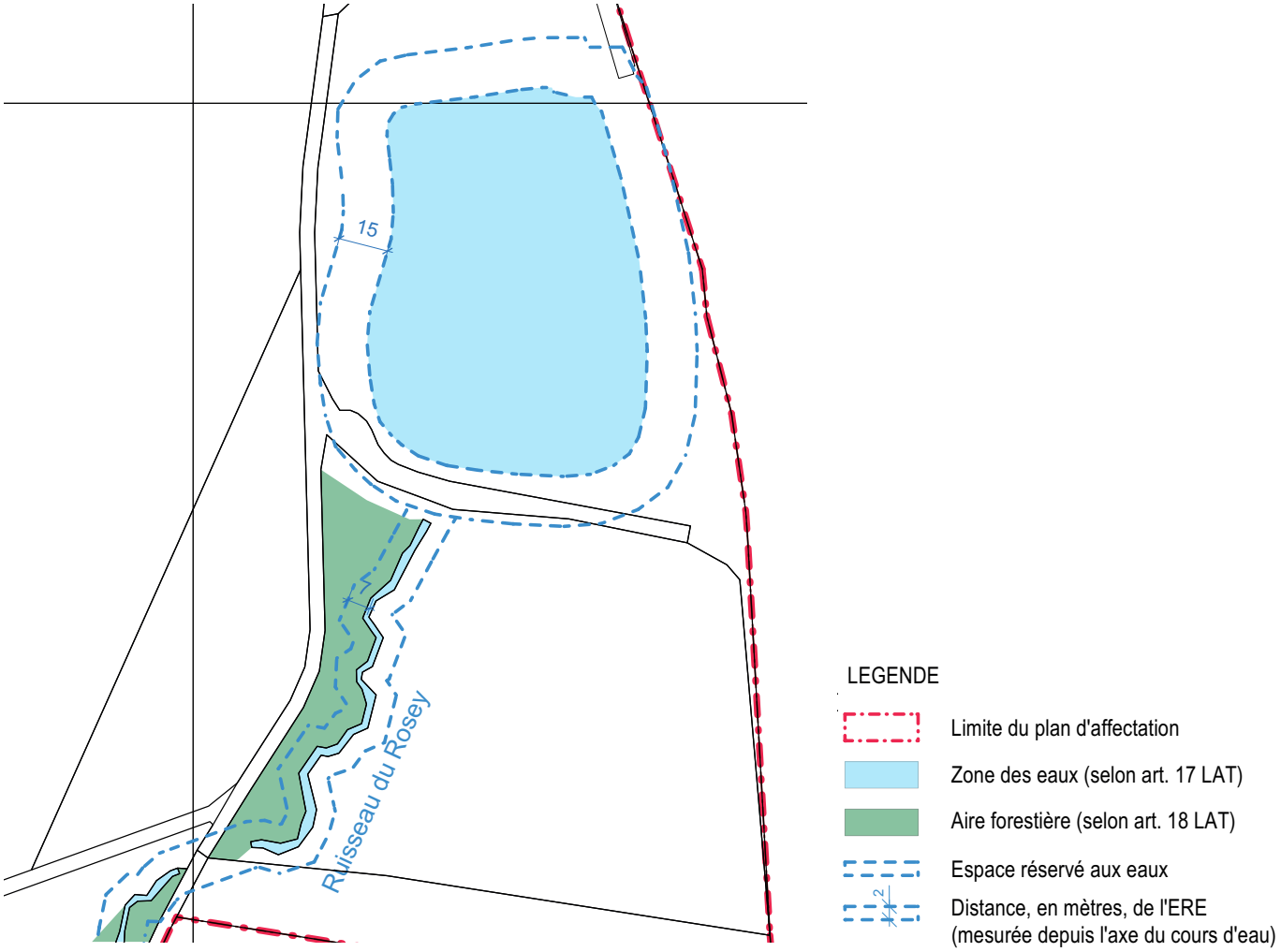


- Nombreux enjeux hors périmètre du PACom (Flan ouest, PAC Venoge et PAC Colliard)

ENJEUX PAYSAGERS ET NATURELS

ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE

- Une zone agricole protégée, inconstructible, est introduite au sud et à l'ouest de la commune, pour tenir compte des enjeux du territoire d'intérêt prioritaire du REC et de corridors pour le passage de la grande faune.



Espace réservé aux eaux

- Découle de l'application de la Loi sur les eaux
- Protection contre les crues et pour préserver les fonctions biologiques des cours d'eau
- En principe inconstructible
- Distances et exeptions à l'inconstructibilité fixées par l'application de l'Ordonnance y relative (Oeaux)

INTRODUCTION

Aménagement du territoire et cadre légal, démarches engagées

Instruments d’aménagement en vigueur sur le territoire communal

PRÉSENTATION DU PROJET

Périmètre et principes généraux du projet de PACom

Les différents type de zones à bâtir et les autres zones

Dimensionnement de la zone à bâtir

Mesures qualitatives en zone à bâtir

Enjeux paysagers et naturels

Mesures préventives (dangers naturels)

Procédures connexes: PLC et aire forestière

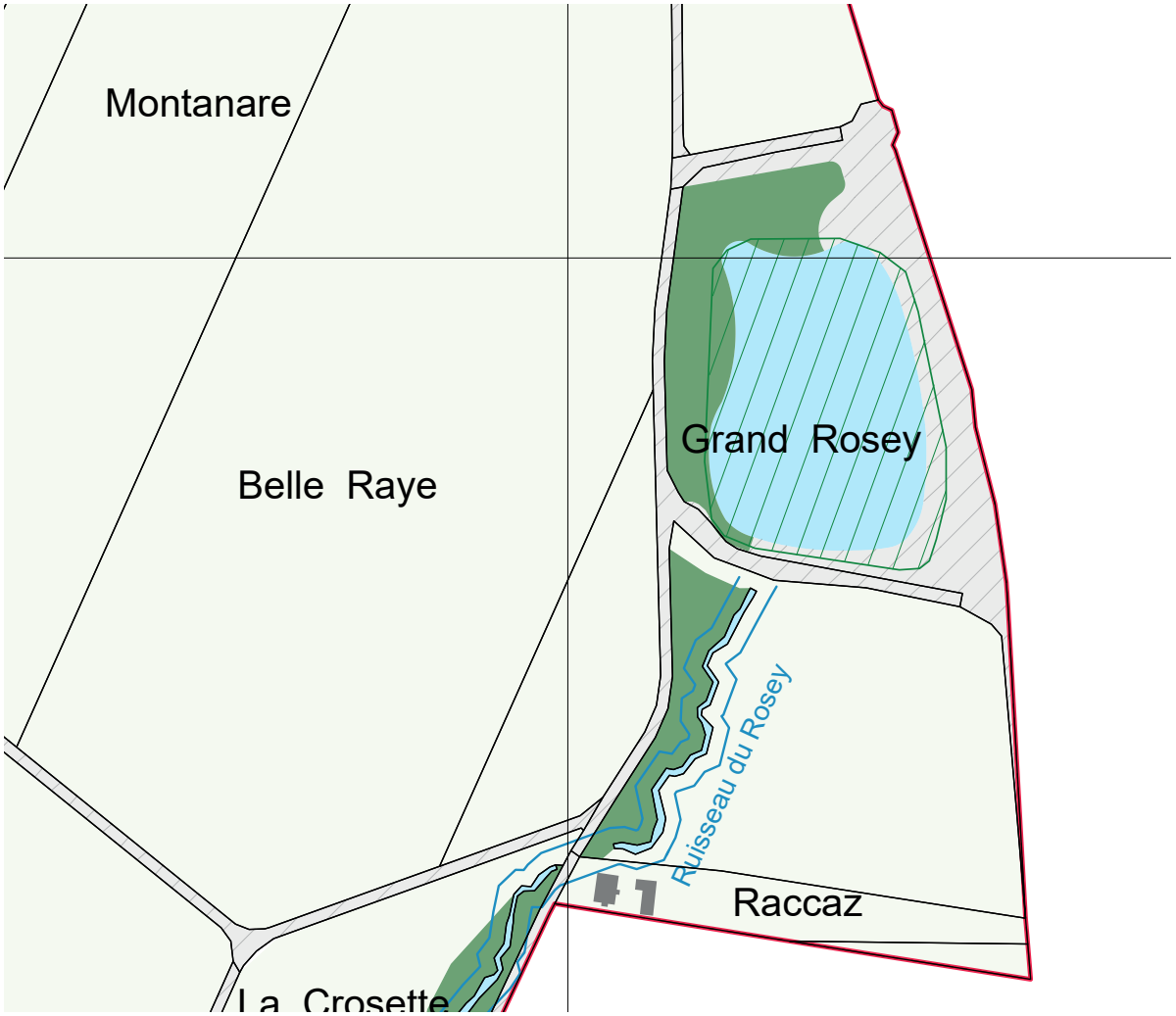
SUITE DE LA PROCÉDURE

ECHANGES, DISCUSSION

ENJEUX PAYSAGERS ET NATURELS

BIOTOPES

Secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT - site de batraciens



- Différents biotopes sur la Commune, dont un seul dans le périmètre de planification
- biotope d'intérêt local pour la reproduction des batraciens
- Aucune atteinte ne doit lui être portée
- Toute intervention dans ce secteur est soumise à autorisation préalable du service en charge de la protection du patrimoine naturel et paysager.

ENJEUX PAYSAGER ET NATURELS

AUTRES PRESCRIPTIONS

Prescriptions sur

- conservation des vergers existants
- Protection de la faune locale
- Pollution lumineuse
- Gestion des eaux pluviales (retention, infiltration, limitation des surfaces perméables)
- ...

INTRODUCTION

Aménagement du territoire et cadre légal, démarches engagées

Instruments d’aménagement en vigueur sur le territoire communal

PRÉSENTATION DU PROJET

Périmètre et principes généraux du projet de PACom

Les différents type de zones à bâtir et les autres zones

Dimensionnement de la zone à bâtir

Mesures qualitatives en zone à bâtir

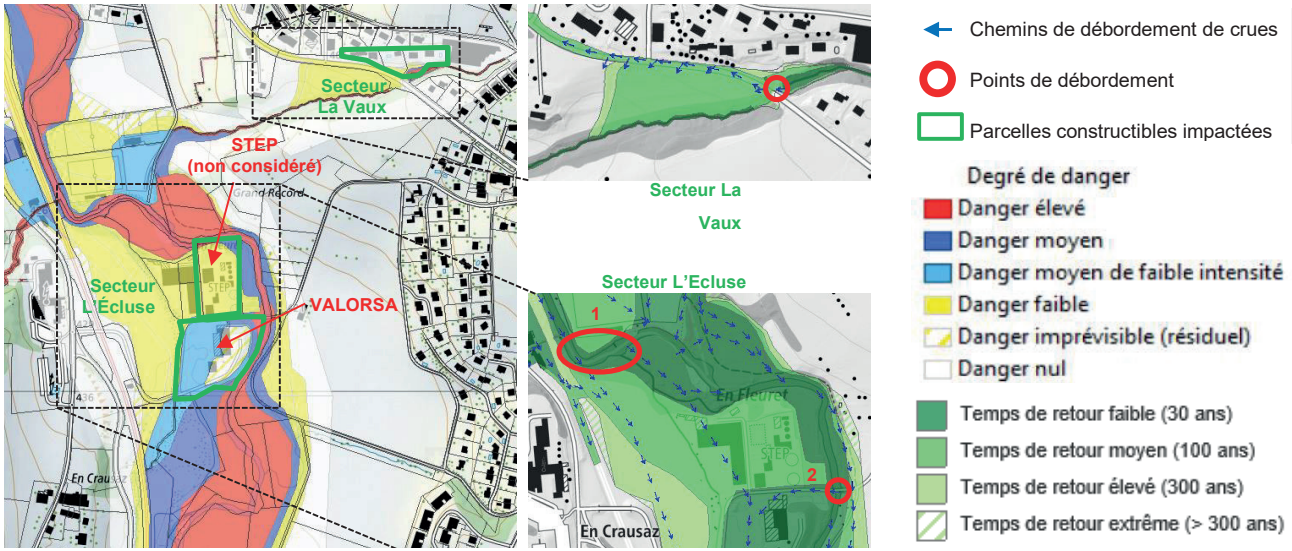
Enjeux paysagers et naturels

Mesures préventives (dangers naturels)

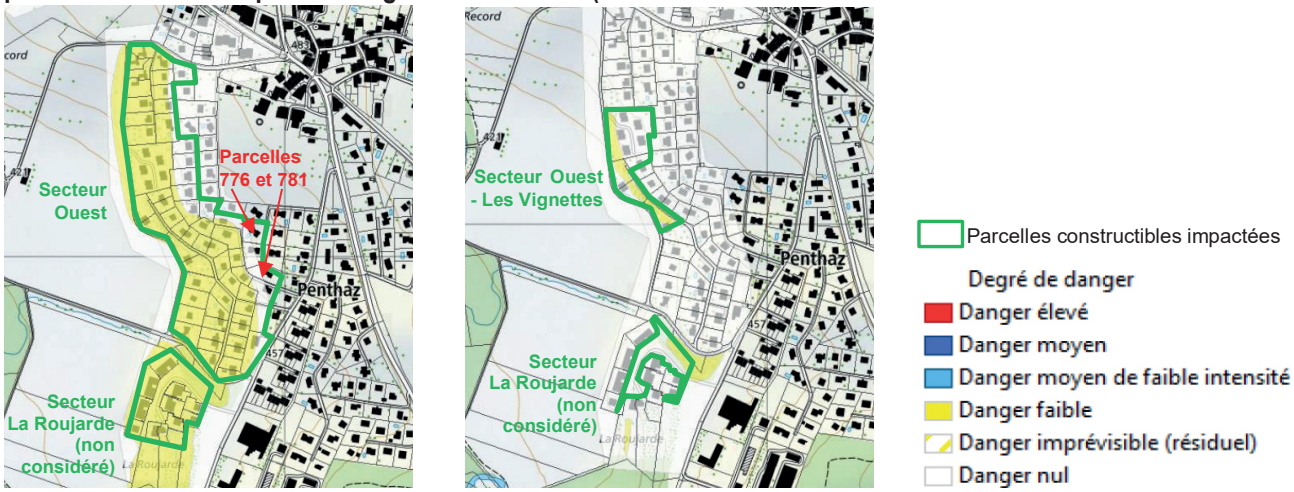
Procédures connexes: PLC et aire forestière

SUITE DE LA PROCÉDURE

ECHANGES, DISCUSSION



parcelles concernées par les dangers d'inondation (extrait étude

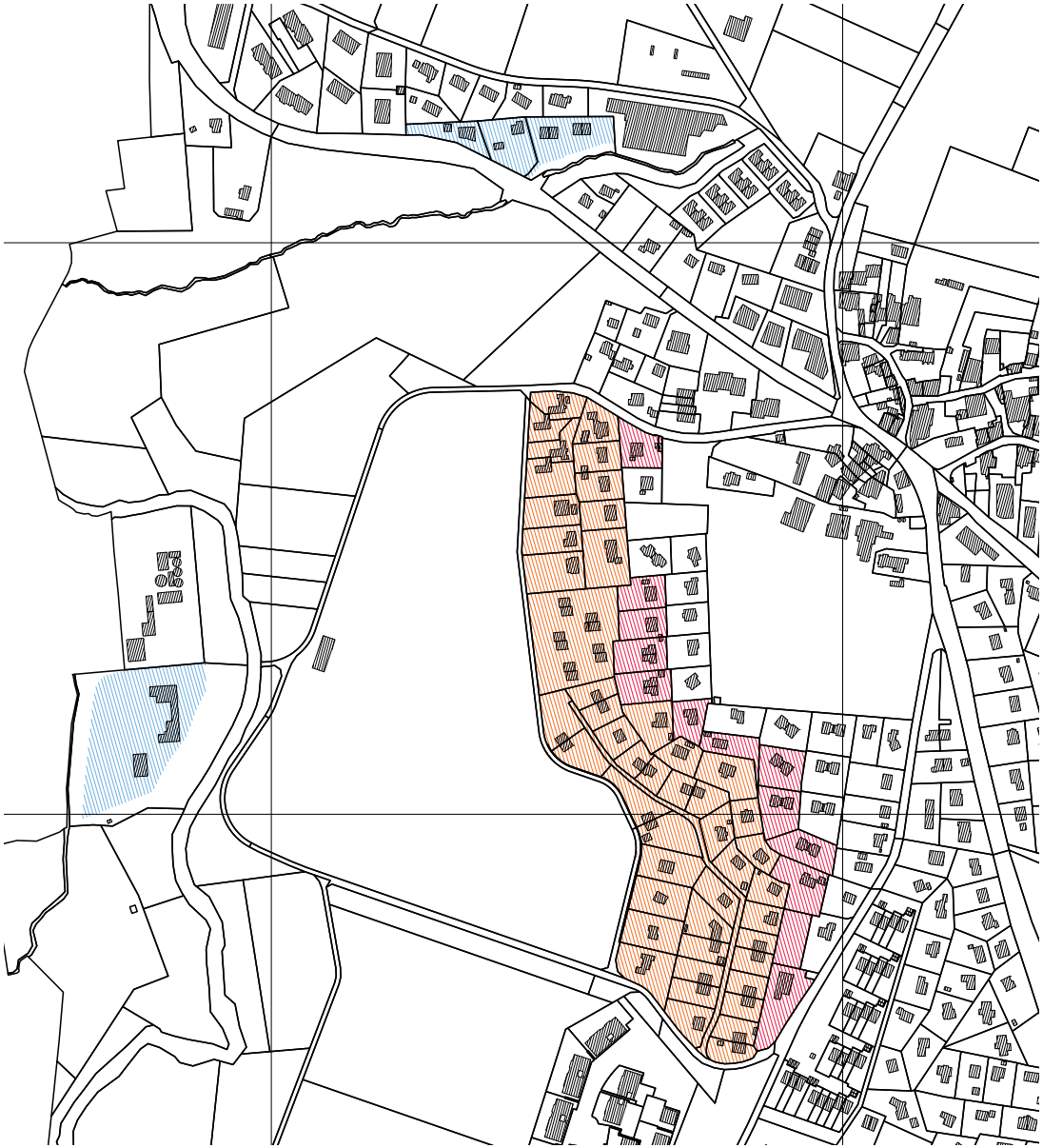


parcelles concernées par les glissements permanents (à gauche) et spontanés (à droite) (étude CSD, 2020)

2 types de dangers

- inondation par les crues
- glissements de terrains permanents et spontanés

A partir des degrés de dangers faibles, ils doivent être intégrés à la planification



- Objectif de sécurisation des personnes et des biens
- Prescriptions faites par bureau spécialisé (CSD)
- En principe les demandes de travaux nécessitent une autorisation de l'ECA, qui peut demander une évaluation locale des risques.

Secteur de restriction "glissement de terrain - corps - "

Secteur de restriction "glissement de terrain - tête - "

Secteur de restriction "inondations"

INTRODUCTION

Aménagement du territoire et cadre légal, démarches engagées

Instruments d’aménagement en vigueur sur le territoire communal

PRÉSENTATION DU PROJET

Périmètre et principes généraux du projet de PACom

Les différents type de zones à bâtir et les autres zones

Dimensionnement de la zone à bâtir

Mesures qualitatives en zone à bâtir

Enjeux paysagers et naturels

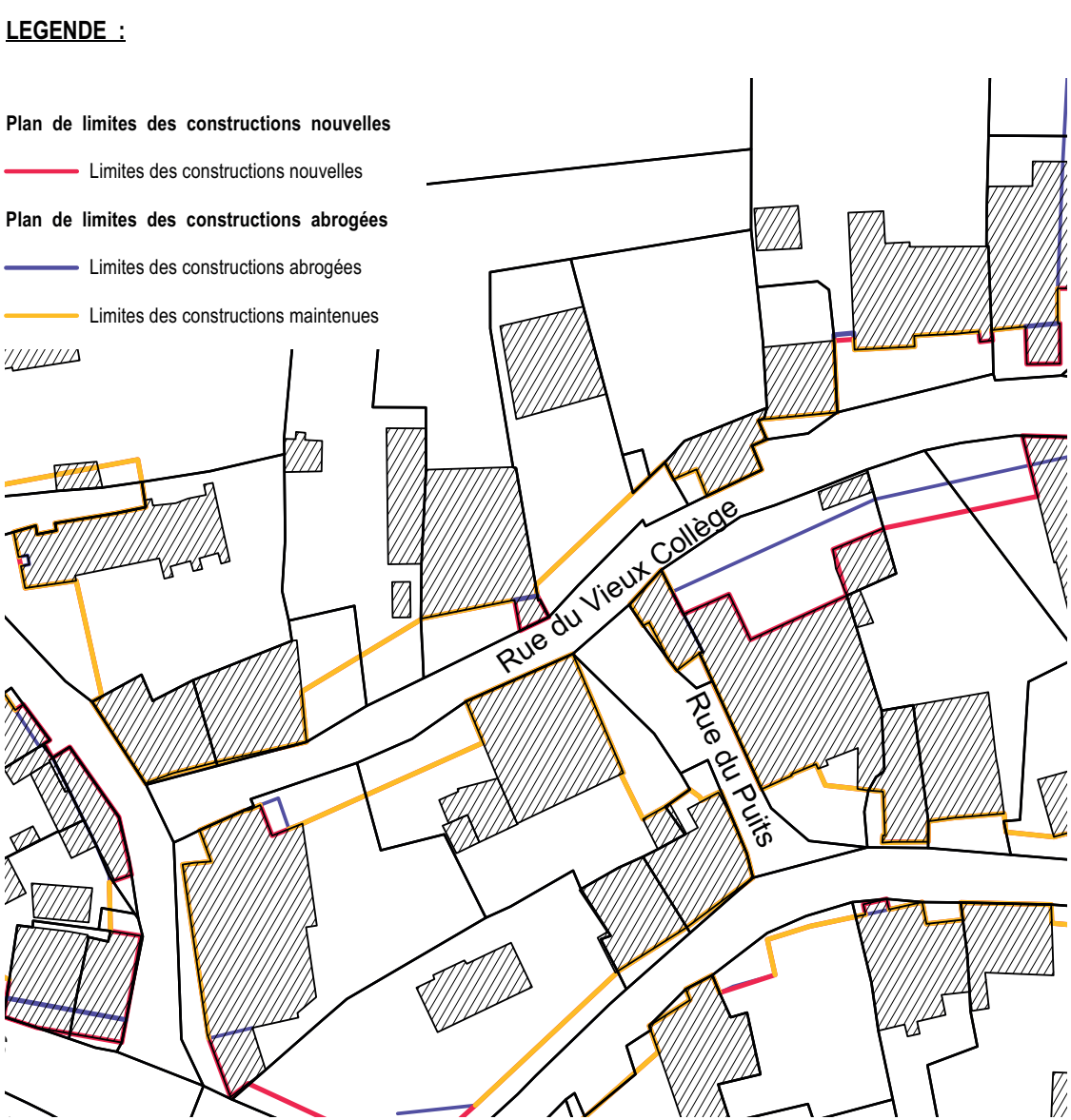
Mesures préventives (dangers naturels)

Procédures connexes: PLC, aire forestière et abrogation du PEC

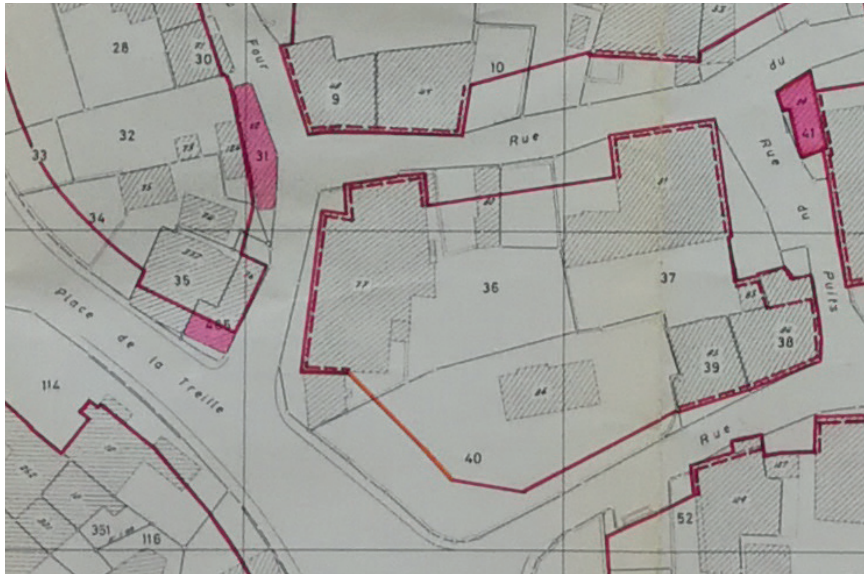
SUITE DE LA PROCÉDURE

ECHANGES, DISCUSSION

ÉTABLISSEMENT D'UN NOUVEAU PLAN DE LIMITES DES CONSTRUCTIONS

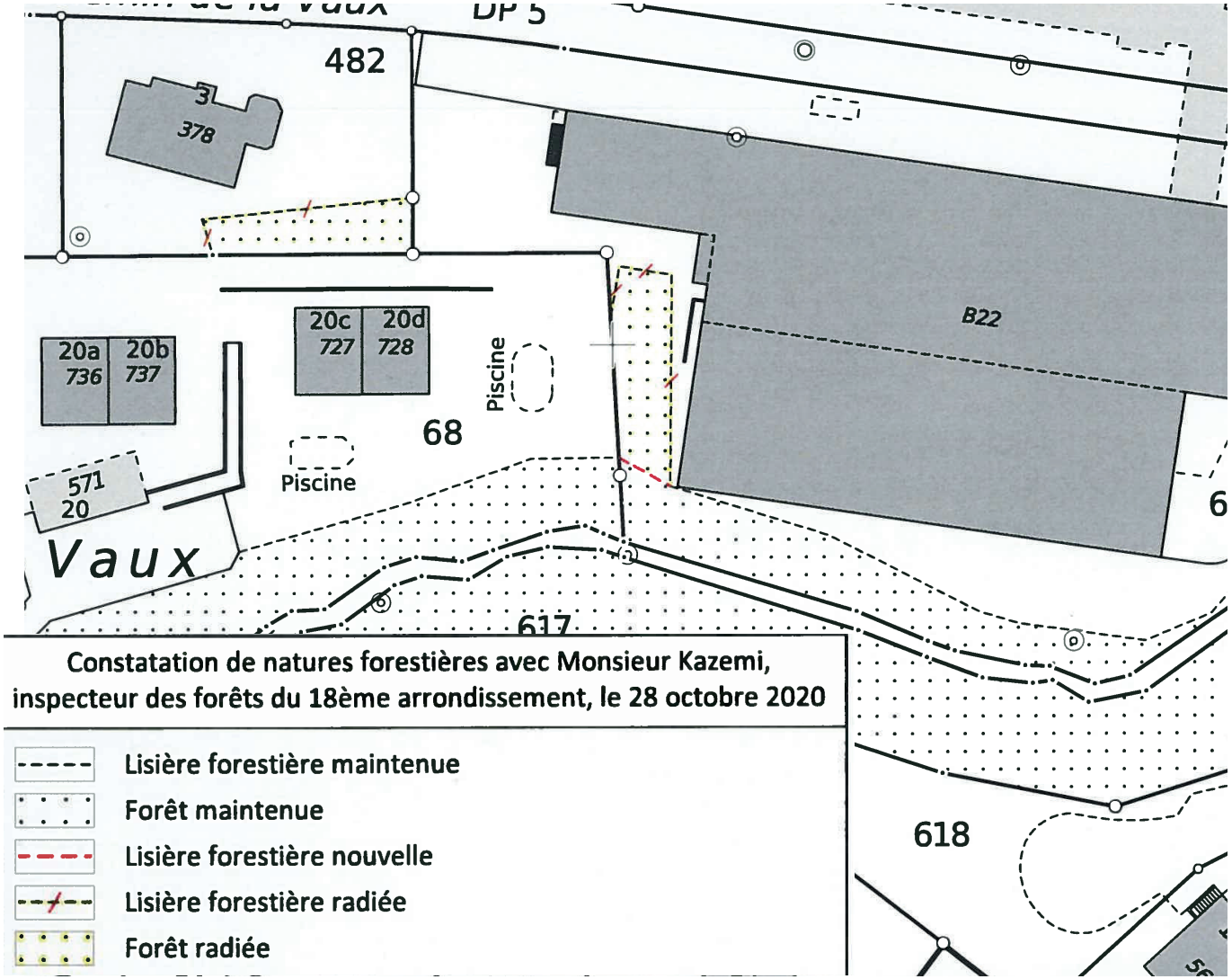


- Adaptation aux nouvelles zones (concerne la zone centrale 15 LAT uniquement) et en cohérence avec les autres prescriptions (murs anciens, aires de cours, etc.)
- Abrogation de la plupart des PLC existants

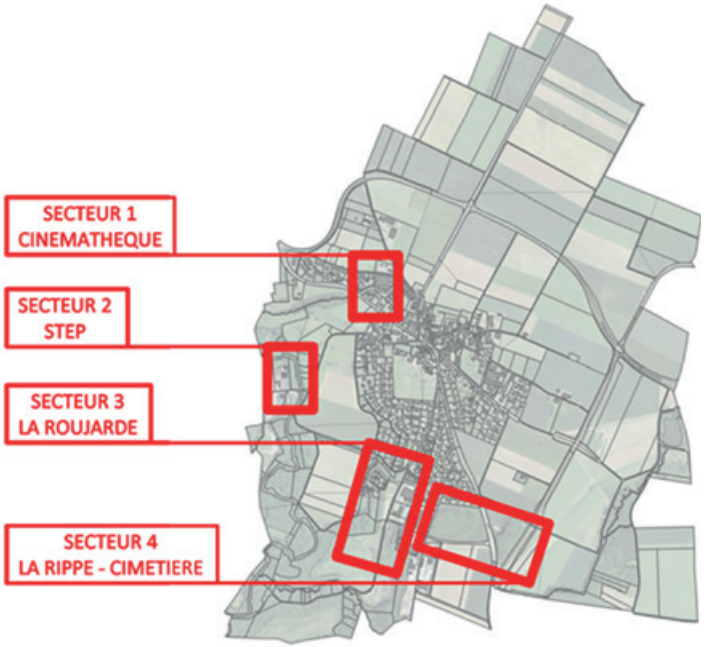


extrait PLC 1985 (RC et rues du village), abrogé par la présente planification

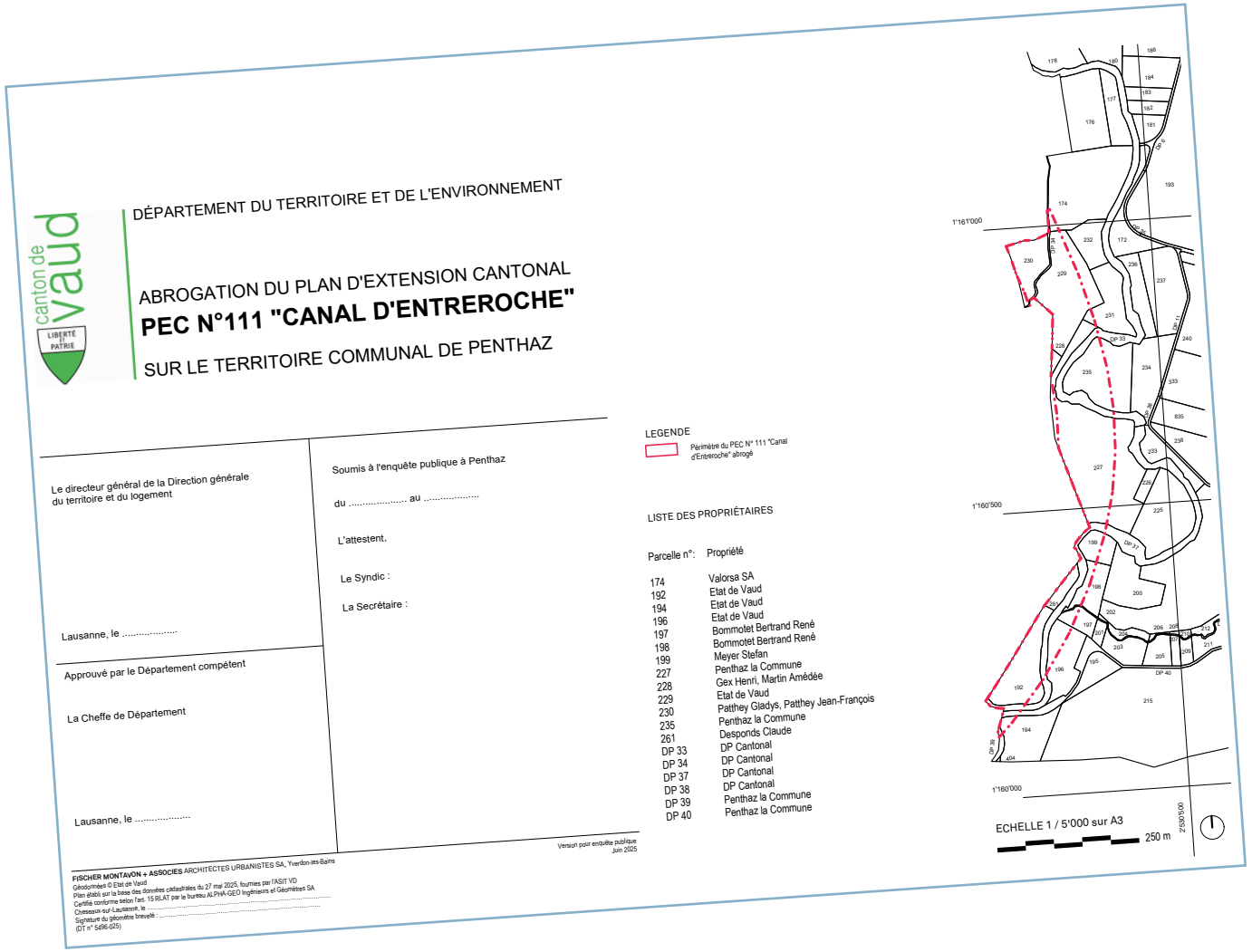
AIRE FORESTIÈRE CONSTATATION DES LISIÈRES PROCHE ZONE À BÂTIR



- Constatation proche des zones à bâtir selon Loi sur les forêts (4 secteurs)
- Etabli (en 2020-2021) en coordination avec l'inspecteur forestier
- Également soumis à enquête publique selon LFo



ABROGATION DU PEC N°111 CANAL D'ENTREROCHE



canton de vaud
LIBERTÉ ET PATRIE

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'ENVIRONNEMENT

ABROGATION DU PLAN D'EXTENSION CANTONAL
PEC N°111 "CANAL D'ENTREROCHE"
SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL DE PENTHAZ

Le directeur général de la Direction générale du territoire et du logement

Lausanne, le .....

Approuvé par le Département compétent

La Cheffe de Département

Lausanne, le .....

Soumis à l'enquête publique à Penthaz

du ..... au .....

L'attestent,

Le Syndic :

La Secrétaire :

LEGENDE

Périmètre du PEC N° 111 "Canal d'Entreroche" abrogé

LISTE DES PROPRIÉTAIRES

Parcelle n°:	Propriété
174	Valorsa SA
192	Etat de Vaud
194	Etat de Vaud
196	Etat de Vaud
197	Bommotet Bertrand René
198	Bommotet Bertrand René
199	Meyer Stefan
227	Penthaz la Commune
228	Gex Henri, Martin Amédée
229	Etat de Vaud
230	Patthey Gladys, Patthey Jean-François
235	Penthaz la Commune
261	Desponds Claude
DP 33	DP Cantonal
DP 34	DP Cantonal
DP 37	DP Cantonal
DP 38	DP Cantonal
DP 39	Penthaz la Commune
DP 40	Penthaz la Commune

1°161'000
1°160'500
1°160'000
2°500'500

ECHELLE 1 / 5'000 sur A3

250 m

Version pour enquête publique
Juin 2025

FISCHER MONTAVON + ASSOCIES ARCHITECTES URBANISTES SA, Yverdon-les-Bains
Géodonnées © Etat de Vaud
Plan établi sur la base des données cadastrales du 27 mai 2025, fournies par l'ASIT VD
Certifié conforme selon l'art. 15 RLAT par le bureau ALPHA-GEO Ingénieurs et Géomètres SA
Chavannes-sur-Lausanne, le .....
Signature du géomètre breveté : .....
(DT n° 5496-025)

- Abandon de la réserve du tracé du canal du Rhône au Rhin
- Coordination des procédures (procédure cantonale et procédure communale)

INTRODUCTION

Aménagement du territoire et cadre légal, démarches engagées

Instruments d’aménagement en vigueur sur le territoire communal

PRÉSENTATION DU PROJET

Périmètre et principes généraux du projet de PACom

Les différents type de zones à bâtir et les autres zones

Dimensionnement de la zone à bâtir

Mesures qualitatives en zone à bâtir

Enjeux paysagers et naturels

Mesures préventives (dangers naturels)

Procédures connexes: PLC et aire forestière

SUITE DE LA PROCÉDURE

ECHANGES, DISCUSSION

SUITE DE LA PROCÉDURE

- Traitement des observations et oppositions par la Municipalité

- Mise en place de séances de conciliation

> droit d'être entendu de manière individuelle suite observation ou opposition

- Enquête complémentaire en cas d'adaptation du projet

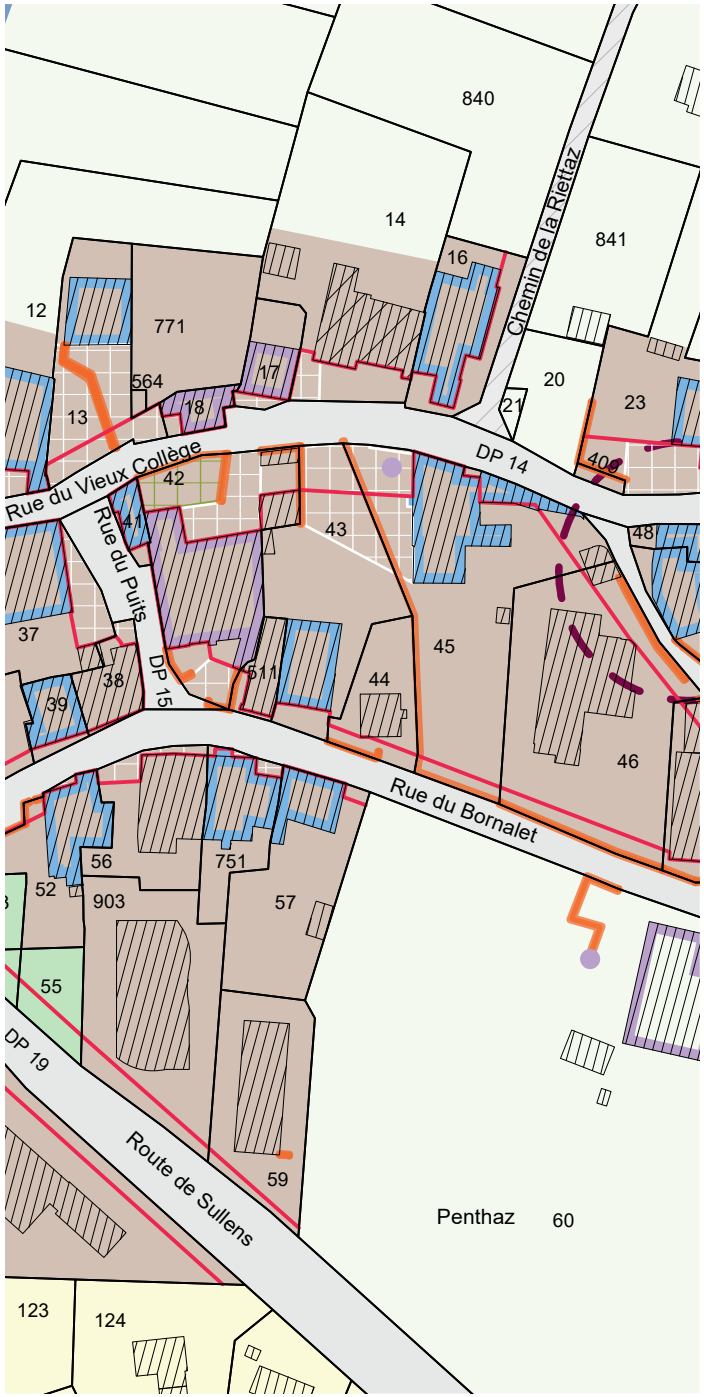
> l'enquête complémentaire porte alors uniquement sur les adaptations (plan et/ou règlement) effectuées suite à la première enquête

- Adoption par le Conseil communal

> et décision sur la levée des oppositions

- Approbation par le Département

> notifications aux opposants de la levée de leur opposition par le Conseil communal, qui ouvre le droit de recourir auprès du Tribunal cantonal (Cour de droit administratif et public)

MERCI DE VOTRE ATTENTION...

...PLACE À LA DISCUSSION