

COMMUNE DE CROY

Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT

Plan d'affectation communal

DOSSIER POUR ENQUÊTE PUBLIQUE

9 avril 2025



Pour traiter :

D. Varidel, Ingénieur géomètre breveté, SIA

T. Aligisakis, Géographe - urbaniste FSU Examen préliminaire et préalable

J. Vuilliomenet, Géographe – urbaniste UNIL Enquête publique

Dossier n°4369-VAL

BR⁺

INGÉNIEURS GÉOMÈTRES BREVETÉS

BR PLUS INGENIEURS SA

Rue de la Plaine 68
1401 Yverdon-les-Bains

Grand Rue 9
1337 Vallorbe
www.br-plus.ch



Sommaire

Sommaire	i
Lexique.....	iv
A. AVANT-PROPOS	1
1. Présentation du dossier et contexte général	1
1.1 Buts et structure du rapport	1
1.2 Description de la Commune	2
1.3 Contexte de la révision.....	3
2. Bases légales et planifications supérieures	4
2.1 Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT).....	4
2.2 Plan directeur cantonal (PDCn)	4
2.3 Planification directrice régionale.....	4
2.4 Planification communale (PGA et PPA).....	5
2.5 Directive NORMAT	6
3. Recevabilité du dossier	6
3.1 Acteurs du projet	6
3.1 Information et participation publique	7
3.2 Plan de l'aperçu de l'état de l'équipement.....	7
3.3 Coordination des procédures	7
4. Composition du dossier	8
B. ÉTUDES ET MESURES PRÉLIMINAIRES	9
5. Historique du projet	9
5.1 Mise en place d'une zone réservée communale	9
5.2 Etablissement d'une pré-étude pour examen préliminaire	10
5.3 Etablissement d'un dossier pour examen préalable.....	10
5.4 Adaptation du dossier pour l'enquête publique.....	10
5.5 Suite de la procédure.....	11
6. Méthodologie et principes d'aménagement.....	12
6.1 Enjeux territoriaux (diagnostic) et axes stratégiques	12
6.2 Identification d'un périmètre de centre	15
6.3 Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir.....	16
6.4 Délimitation du territoire urbanisé	18
6.5 Principes d'aménagement retenus	20
C. JUSTIFICATION ET CONFORMITÉ	24
7. Plan d'affectation communal.....	24
7.1 Définition des zones.....	24
7.2 Zones d'habitation et mixtes	25
7.3 Zones de verdure.....	27
7.4 Zones affectées à des besoins publics	28
7.5 Zones ferroviaires et de desserte	31
7.6 Autres zones situées hors de la zone à bâtir	32

7.7	Contenus superposés.....	34
7.8	Plan de constatation des lisières forestières.....	35
7.9	Détermination de l'espace réservé aux eaux.....	38
8.	Mobilité	41
8.1	Chemins pédestres et itinéraires de mobilité douce.....	41
8.2	Lignes de transports publics	42
8.3	Limite des constructions	42
9.	Patrimoine culturel et construit	44
9.1	Recensement architectural cantonal	44
9.2	Parcs et jardins historiques.....	46
9.3	Patrimoine archéologique.....	47
9.4	Voies de communication historiques	49
9.5	Inventaire des sites construits d'importance régionale.....	50
10.	Patrimoine et environnement naturel.....	51
10.1	Inventaires paysagers (IFP et IMNS)	51
10.2	Réseau écologique cantonal (REC-VD).....	53
10.3	Inventaires fédéraux et cantonaux de protection des biotopes.....	54
10.4	Zone protégée par un arrêté de classement	55
10.5	Arbres, cordons boisés boqueteaux et haies vives protégés.....	56
10.6	Cours d'eau ou étendue d'eau	56
10.7	Forêts et lisières forestières	57
10.8	Echappées paysagères.....	57
11.	Protection de l'homme et de l'environnement	58
11.1	Protection contre le bruit.....	58
11.2	Protection des eaux souterraines.....	61
11.3	Dangers naturels.....	62
11.4	Sites pollués.....	66
11.5	Sites d'extraction / décharges	67
11.6	Protection contre les accidents majeurs.....	68
11.7	Proximité d'une source de rayonnement non-ionisant.....	68
11.8	Mesure de gestion des eaux météoriques (eaux claires).....	70
D.MISE EN ŒUVRE ET CONCLUSION.....		71
12.	Effets de la révision du PACom	71
12.1	Stratégie de mobilisation des réserves et plus-value	71
12.2	Synthèse des changements d'affectations du PACom.....	73
12.3	Création de surfaces d'assolement (SDA).....	73
12.4	Évolution du bilan des réserves après planification.....	75
12.5	Démonstration finale de la conformité du projet	76

Annexes :

- Annexe 1 : Plan de la délimitation du territoire urbanisé
- Annexe 2 : Bilan des réserves après planification, issu de la simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir (d'habitation et mixte)
- Annexe 3 : Intégration des dangers naturels dans le plan d'affectation
- Annexe 4 : Examen préalable, avis de l'OFEV et préavis des CFF

Lexique

Bases légales et directives

◇ CRF	:	Code rural et foncier (VD)
◇ LASP	:	Loi sur l'assainissement des sites pollués (VD)
◇ LAT	:	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
◇ LATC	:	Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (VD)
◇ LEaux	:	Loi fédérale sur la protection des eaux
◇ LFo	:	Loi fédérale sur les forêts
◇ LPN	:	Loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage
◇ LPNMS	:	Loi sur la prot. de la nature, des monum. et des sites (VD, abrogé)
◇ LPrPCI	:	Loi sur la protection du patrimoine culturel immobilier (VD)
◇ LPrPNP	:	Loi sur la protection du patrimoine naturel et paysager (VD)
◇ LRou	:	Loi sur les routes (VD)
◇ LVLFo	:	Loi vaudoise forestière (VD)
◇ NORMAT	:	Normalisation des données de l'aménagement du territoire (directive)
◇ OAT	:	Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire
◇ OEaux	:	Ordonnance fédérale sur la protection des eaux
◇ OIVS	:	Ord. conc. l'inv. féd. des voies de communic. histor. de la Suisse
◇ OLEI	:	Ordonnance fédérale sur les lignes électriques
◇ OPAM	:	Ordonnance fédérale sur la protection contre les accidents majeurs
◇ OPB	:	Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit
◇ ORNI	:	Ordonnance fédérale sur la protection contre le rayonnement
◇ OSites	:	Ordonnance fédérale sur l'assainissement des sites pollués

Planifications et inventaires

◇ 47 OAT	:	Rapport d'aménagement selon l'article 47 de l'OAT
◇ ERE	:	Espace réservé aux eaux
◇ ERPP	:	Evaluation de risque dans les procédures de planif. d'amén. du terr.
◇ IFP	:	Inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels
◇ IMNS	:	Inventaire cantonal des monuments naturels et des sites
◇ ISOS	:	Inv. féd. des sites construits d'imp. nat. à protéger en Suisse
◇ IVS	:	Inventaire des voies de communication historiques
◇ IZA	:	Inventaire des zones alluviales
◇ PACom	:	Plan d'affectation communal (nouvelle dénomination)
◇ PDCar	:	Plan directeur des carrières
◇ PDCn	:	Plan directeur cantonal
◇ PDDE	:	Plan directeur de la distribution des eaux
◇ PDR	:	Plan directeur régional
◇ PGA	:	Plan général d'affectation (ancienne dénom., rempl. par le PACom)
◇ PGCar	:	Programme de gestion des carrières
◇ PGD	:	Plan de gestion des déchets
◇ PGEE	:	Plan général d'évacuation des eaux
◇ PPA	:	Plan partiel d'affectation (ancienne dénomination)
◇ PPS	:	Prairies et pâturages secs
◇ PSDC	:	Plan de gestion des décharges
◇ REC-VD	:	Réseau écologique cantonal vaudois
◇ RPACom	:	Règlement sur le plan d'affectation communal
◇ SOP	:	Standards et objectifs cantonaux de protection

Abréviations techniques

◇ Au	:	Secteur de protection des eaux
◇ CPB	:	Danger de chutes de pierres et de blocs
◇ DP	:	Domaine public
◇ DS	:	Degré de sensibilité au bruit
◇ EFF	:	Danger d'effondrements
◇ GPP	:	Danger de glissements profonds permanents
◇ GSS	:	Danger de glissements superficiels spontanés
◇ INV	:	Inscrit à l'Inventaire
◇ IUS	:	Indice d'utilisation du sol
◇ LUS	:	Locaux à usage sensible (au bruit)
◇ MH	:	Classé (monument historique)
◇ SDA	:	Surface d'assolement

◇ SPd	:	Surface de plancher déterminante
◇ STd	:	Surface de terrain déterminante
◇ STEP	:	Station d'épuration
◇ TIBP	:	Territoire d'intérêt biologique prioritaire
◇ TIBS	:	Territoire d'intérêt biologique supérieur
◇ ÜB	:	Secteur de protection des eaux

Établissements et instances

◇ ICOMOS	:	Conseil international des monuments et des sites
----------	---	--

Administration cantonale

◇ DJES	:	Département de la jeunesse, de l'environnement et de la sécurité
• DGE	:	Direction générale de l'environnement
□ DIREV	:	Direction de l'environnement industriel, urbain et rural
› ARC	:	Division Air, climat et risques technologiques
› PRE	:	Division Protection des eaux
› ASS	:	Division Assainissement
□ DIRNA	:	Direction des ressources et du patrimoine naturels
› BIODIV	:	Division Biodiversité et paysage
› EAU	:	Division Ressources en eau et économie hydraulique
› FORET	:	Division Inspection cantonale des forêts
› GEODE	:	Division Géologie, sols et déchets
› UDN	:	Unité des dangers naturels
◇ DEIEP	:	Département de l'économie, de l'innovation, de l'emploi et du patrimoine
• DGIP	:	Direction générale des immeubles et du patrimoine
□ DAP	:	Direction Archéologie & Patrimoine
› MS	:	Division Monuments et sites
› ARCH	:	Division Archéologie
◇ DICIRH	:	Dép. des institutions, de la culture, des infrastructures et des ress. hum.
• DGMR	:	Direction générale de la mobilité et des routes
□ PLANIF	:	Division planification
◇ DFTS	:	Département des finances, du territoire et du sport
• DGTL	:	Direction générale du territoire et du logement
□ DAM	:	Direction Aménagement
□ DIP	:	Direction Projets territoriaux

A. AVANT-PROPOS

1. Présentation du dossier et contexte général



1.1 Buts et structure du rapport

Le présent rapport (Rapport d'aménagement selon l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire) est destiné à relater les principes et les décisions qui ont guidé tout le processus de la révision du plan d'affectation communal présenté ici. Il est destiné aux autorités cantonales et à leurs services techniques, mais également aux non-initiés et à la population de la Commune de Croy.

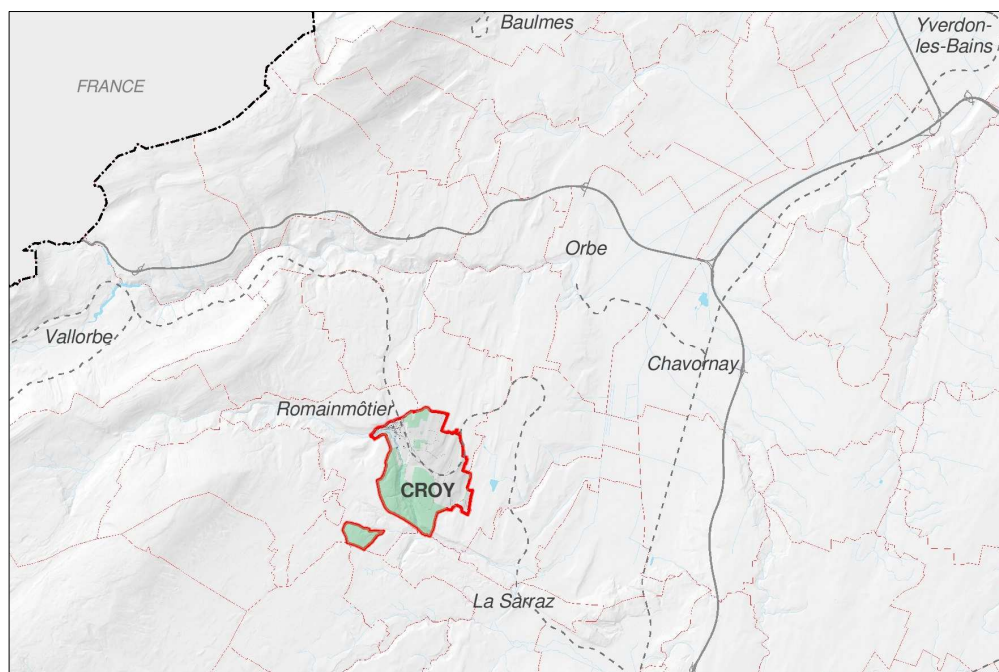
Avant de procéder à l'étude approfondie des diverses thématiques, un rappel des bases légales et des étapes du projet est tout d'abord proposé suivi par une présentation de la méthodologie utilisée. Puis, le projet de plan d'affectation est détaillé, en clarifiant les affectations prévues, et en démontrant sa conformité et en justifiant les choix entrepris. De plus, le document analyse les autres enjeux territoriaux présents dans le cadre de la révision (mobilité, patrimoine culturel et naturel, protection de l'homme et de l'environnement). Enfin, la mise en œuvre du plan d'affectation est présentée, comme les parcelles impactées par le redimensionnement et la mobilisation des réserves.

Les informations présentées dans ce document ne sont qu'indicatives et ne constituent aucune contrainte pour les autorités ainsi que les propriétaires. Seuls les plans et le règlement (RPACom) peuvent être sujet à opposition par les particuliers.

Notons que, suite à la révision de la loi (cantonale) sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) en septembre 2018, la dénomination des plans d'affectation a été modifiée. Alors que le terme de plan général d'affectation (PGA) était d'usage, nous parlons aujourd'hui de plan d'affectation communal (PACom). Dans ce présent rapport, ces deux abréviations permettront de différencier le plan d'affectation encore en vigueur (PGA) du plan d'affectation communal révisé (PACom).

1.2 Description de la Commune

La Commune de Croy est rattachée au District du Jura – Nord-vaudois du Canton de Vaud. Nichée sur la chaîne jurassienne, la localité se situe sur la partie en aval du Vallon du Nozon, sur la route qui relie Romainmôtier à la Plaine de l'Orbe.



Plan de situation de la Commune dans le district du Jura – Nord-vaudois. Crédit : Etat de Vaud.

Croy est une localité typique vaudoise, faisant partie des communes composant le Vallon du Nozon et accueillant 397 habitants à fin 2023 et est idéalement desservie par le RER Vaud et l'axe routier Vallorbe / La Sarraz. Les activités du village sont diversifiées : activités agricoles, production de bois, tourisme et accueil de pendulaires, d'indépendants et d'artisans. Au Sud-Est du village se situent l'EMS Contesse (36 bénéficiaires et 55 collaborateurs), les terrains de sport (terrain de basket, terrain de football, vestiaires, piste de 100 mètres et piste de saut en longueur), ainsi qu'une place de jeu, un stand de tir et une salle polyvalente.

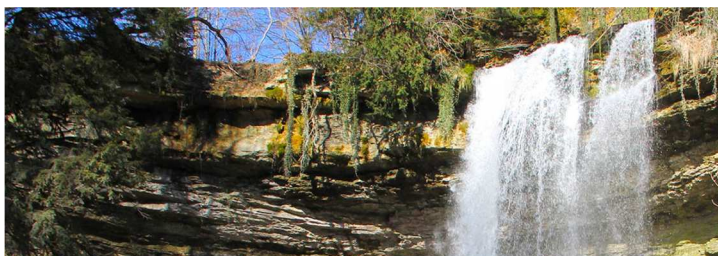
En plus de la proximité au Bourg multiséculaire de Romainmôtier, la commune est soucieuse de la mise en valeur de son patrimoine naturel et bâti.

Parmi les lieux d'intérêt au village sont présents la sculpture « La Lavandière et son chat », le « Four banal » et le « Canal des Lavois ». Ce dernier a été construit au 13^{ème} siècle pour irriguer les champs et alimenter les moulins et les lavoirs.

Hors du village se trouvent les vestiges d'anciennes civilisations, avec la « Pierre des Gotettes » et les « fours à fer ». La « Cascade du Dard », haute de 19 mètres, se situe en aval du village sur le Nozon.



La Lavandière et son chat, sculpture au centre du village. Crédit : Commune de Croy.



La Cascade du Dard sur le Nozon, en aval du village. Crédit : Commune de Croy.

Le cœur du village s'est initialement développé sur un axe Ouest-Est le long de la Rue des Fontaines, jusqu'au croisement avec La Rietta, puis sur un axe Nord/Ouest-Sud/Est le long du Chemin de la Foule. Le tissu bâti est relativement dense et la majorité des bâtiments sont notés au recensement architectural (notes 2, 3 et 4). Ce n'est que dans la seconde moitié du 20^{ème} siècle que le Nord et l'Est du village se développent par l'édification de villas et de bâtiments d'habitation. Au Sud du village coule le Nozon et le Canal des Lavois, tandis que des vergers et des jardins s'étendent à proximité. À 500 mètres au Sud de la localité se situe le hameau de La Foule. Le territoire communal comprend de nombreuses aires forestières, offrant un lieu privilégié pour les promenades, et des terres cultivées.

1.3 Contexte de la révision

La révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) a été approuvée le 3 mars 2013 par la population suisse et est entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014. Elle impose aux communes de redimensionner leur zone à bâtir, afin que leur développement corresponde aux besoins des quinze prochaines années.

Pour se mettre en conformité à la LAT, les Autorités cantonales ont fait évoluer leur Plan directeur cantonal (PDCn) dans sa 4^{ème} adaptation. Ce document révisé est entré en vigueur le 31 janvier 2018 lors de son approbation par le Conseil fédéral.

Le premier examen du dimensionnement de la zone à bâtir a démontré que la Commune de Croy dispose d'une capacité d'accueil trop importante au regard de son besoin en nouveaux habitants d'ici 2036. Le Plan général d'affectation (PGA) actuellement en vigueur ne démontre plus sa conformité à la LAT et au PDCn. Contrainte de redimensionner ses zones à bâtir à la baisse, la Commune de Croy a décidé d'engager une procédure de révision complète de sa planification communale.

2. Bases légales et planifications supérieures



2.1 Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)

La révision de la LAT vise notamment à « orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, en maintenant une qualité de l'habitat appropriée » (art. 1 al. 2 let. a_{bis}) et à « réserver à l'agriculture suffisamment de bonnes terres cultivables, en particulier, les surfaces d'assolement » (art. 3 al. 2a).

La révision de la LAT exige de dimensionner les zones à bâtir « de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes » (art. 15 al. 1), tout en garantissant « leur disponibilité (...) sur le plan juridique » (art 15 al. d). La LAT indique en outre que « les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites » (art 15 al. 2).

2.2 Plan directeur cantonal (PDCn)

Afin de favoriser le développement des centres, la 4^{ème} adaptation du PDCn impose aux communes des taux de croissance annuels différenciés selon leur typologie de centre. En cas de surdimensionnement de zones à bâtir par rapport à la croissance permise par le PDCn, les communes doivent réviser leurs plans d'affectation. Si les communes ne remplissent pas leurs obligations, le département en charge de l'aménagement du territoire peut agir par substitution.

Le PDCn indique que la Commune de Croy est localisée en dehors d'un centre d'agglomération, régional ou local. Par conséquent, le calcul du bilan de zone à bâtir et de son dimensionnement s'effectueront hors de tout périmètre de centre. Il est imposé pour les communes hors-centre un taux de croissance annuel de 0.75% sur la base de la statistique de la population au 31.12.2015.

Il est à noter que le PDCn a subi quelques ajustements depuis son l'entrée en vigueur de sa 4^{ème} adaptation en 2018, la version la plus récente étant l'adaptation 4 quater, approuvée par la Confédération le 11 novembre 2022. Toutefois, ces modifications ne concernent pas le dimensionnement des zones à bâtir. Les autres enjeux abordés par le PACom n'ont généralement pas été affectés par ces modifications, au cas échéant, ils ont été mis en conformité avec la dernière version du PDCn en vigueur.

2.3 Planification directrice régionale

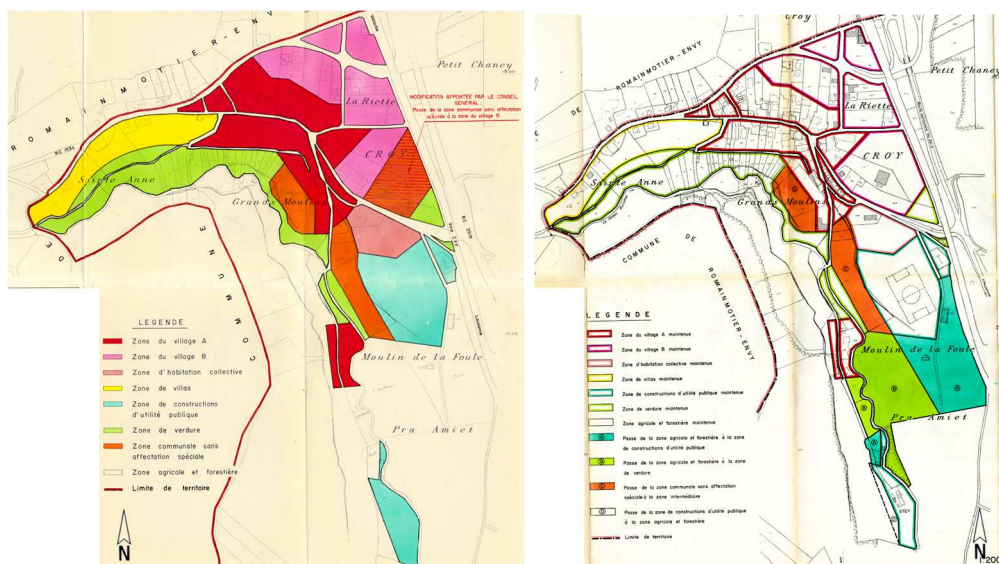
Le Plan directeur régional du Nord Vaudois (PDR) a été approuvé par le Conseil d'Etat le 7 décembre 2022. Il a pour but d'identifier des enjeux et de fixer des objectifs et des mesures à l'échelle régionale et locale. Croy est

incluse dans un périmètre d'étude et une plate-forme de concertation avec 9 autres communes du « Vallon du Nozon ». Le PDR (diagnostic territorial et volet opérationnel) indique l'éventualité de constituer un centre local bipolaire entre les Communes de Croy et de Romainmôtier-Envy.

La commune est mentionnée sur sa répartition générationnelle (forte part de personnes de plus de 65 ans et une faible proportion de moins de 20 ans), sur l'assainissement du bruit d'origine ferroviaire en voie d'achèvement et sur la confirmation de la STEP actuelle.

2.4 Planification communale (PGA et PPA)

Le PGA actuellement en vigueur a été approuvé par le Conseil d'État le 22 octobre 1975. La dernière modification du PGA actuellement en vigueur a été approuvée par le Conseil d'État le 8 février 1978. Son règlement d'application en vigueur a été approuvé par le Conseil d'État le 7 octobre 1996.



Extrait du PGA en vigueur : à gauche, le plan de zone approuvé par le Conseil d'état le 22 octobre 1975. A droite le plan modifié en vigueur, daté de 1978.

Le Plan partiel d'affectation « Pra Amiet », approuvé le 1^{er} novembre 2004, régit quelques parcelles au sud-est du centre villageois.



Extrait du PPA Pra Amiet en vigueur.

Le périmètre du PACom révisé comprend l'ensemble du territoire communal. Par conséquent, l'ensemble du PGA ainsi que le PPA « Pra Amiet » seront abrogé, dès la mise en vigueur du PACom et de son règlement.

2.5 Directive NORMAT

Conformément à la Directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2), les géodonnées seront transmises aux services cantonaux concernés, dans le cadre de la procédure d'approbation du plan d'affectation.

3. Recevabilité du dossier



3.1 Acteurs du projet

L'entité initiatrice du projet est la Municipalité de Croy, représentée par son Syndic T. Candaux.

Conformément à l'art. 3 LATC, le projet de révision du PACom doit être élaborée par une personne qualifiée. Pour ce faire, la Municipalité a mandaté le bureau BR PLUS INGENIEURS SA afin de mener à bien ce projet.

Les personnes engagées dans ce mandat sont :

- D. Varidel, Ingénieur géomètre breveté, SIA ;
- T. Aligisakis, Géographe UNINE - urbaniste FSU – UNIGE (examen préliminaire et préalable) ;
- J. Vuillimonet, Géographe – urbaniste UNIL (examen préliminaire et enquête publique).

3.1 Information et participation publique

Le Conseil général a été tenu informé des orientations prises dans le projet dès le démarrage du dossier et continuera à l'être régulièrement.

Une séance d'information publique a été tenue le 9 avril 2025, soit quelques jours avant la mise à l'enquête publique, afin de présenter le PACom à l'ensemble de la population

3.2 Plan de l'aperçu de l'état de l'équipement

L'équipement est régi par l'article 19 de la LAT, des articles 53 à 57 de la LATC et de l'article 31 du Règlement d'application de la Loi sur l'aménagement du territoire (RLAT). Un terrain est réputé équipé « *lorsqu'il est desservi de manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées* » (art. 19, al. 1, LAT).

En matière d'accès routier, l'ensemble des parcelles maintenues en zone à bâtir par le PACom sont attenantes au domaine public soit desservies par des accès privés, réglés par des servitudes privées.

La distribution d'eau potable, en permanence et avec une pression suffisante en cas d'incendie, est assurée par le PDDE (Plan directeur de la distribution de l'eau). L'épuration des eaux usées (séparées des eaux claires, non-polluées) est assurée par le PGEE (plan général d'évacuation des eaux). Ainsi, il est réputé que toutes les parcelles en zone à bâtir disposent d'un potentiel de raccordement aux eaux usées.

Le dernier élément définissant l'équipement est son raccordement à une source d'énergie électrique. L'ensemble des parcelles sont réputés conformes et entièrement équipées par un raccordement à l'électricité.

3.3 Coordination des procédures

La coordination entre toute procédure de révision du PACom et les autres procédures associées est assurée par une mise à l'enquête simultanée. Dans le cas présent, seul le plan de constatation des lisières forestières est concerné.

4. Composition du dossier



Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les documents suivants :

- Plan d'affectation communal – plan 1 (territoire communal)
Plan daté du 09.04.2025, au 1 : 5'000
- Plan d'affectation communal – plan 2 (localité)
Plan daté du 09.04.2025, au 1 : 1'000
- Plan d'affectation communal – détermination de l'espace réservé aux eaux (ERE)
Plan daté du 09.04.2025, au 1 : 1'000
- Règlement
Règlement sur le Plan d'affectation communal (RPACom)
Version datée du 09.04.2025

Le PACom est mis à l'enquête simultanément avec le plan suivant :

- Plan de constatation de la nature forestière
Plan daté du 09.04.2025, au 1 : 1'000, également reporté sur le plan à l'échelle 1 : 1'000

Le dossier est accompagné par le présent rapport explicatif :

- Rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT
Version datée du 09.04.2025

Sont annexés au présent rapport les documents suivants :

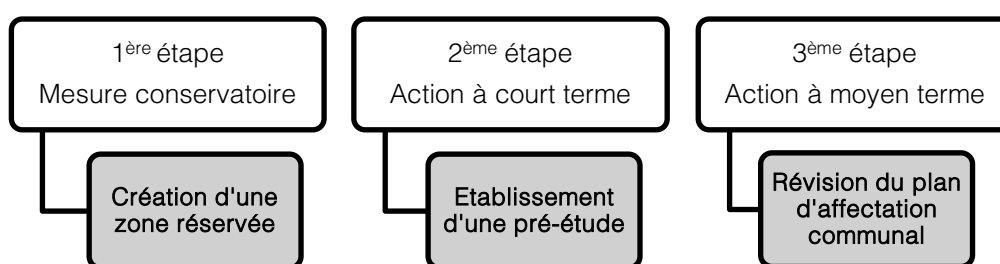
- Annexe 1 : Plan de délimitation du territoire urbanisé (localité)
Plan daté du 09.04.2025, au 1 : 2'500
- Annexe 2 : Bilan des réserves après planification
Issu de la simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir (d'habitation et mixte), Version datée du 11.03.2025
- Annexe 3 : Prise en compte des dangers naturels dans le plan d'affectation
Rapport et lettre de validation du bureau CSD INGENIEURS SA, datée du 12.03.2025
Courrier de validation, datée du 09.04.2025
- Annexe 4 : Examen préalable, avis de l'OFEV et préavis des CFF
Versions datées respectivement du 03.03.2023, du 13.12.2022, et du 21.10.2022.

B. ÉTUDES ET MESURES PRÉLIMINAIRES

5. Historique du projet



Consciente du surdimensionnement de la zone à bâtir de la commune, la Municipalité de Croy a décidé d'engager une procédure de révision complète de sa planification communale. Elle propose les mesures suivantes, dont certaines déploient déjà leurs effets ou sont en cours d'élaboration.



Mesures entreprises par la Municipalité pour réduire sa zone à bâtir surdimensionnée.

5.1 Mise en place d'une zone réservée communale

Préalablement à toute révision de plan d'affectation, la Municipalité a souhaité procéder à des actions rapides telles que la mise en place d'une zone réservée communale (selon l'art. 46 LATC). Cette procédure permet de se prémunir de toute nouvelle construction mal localisée par rapport aux intentions du nouveau PACom, engendrant une péjoration du bilan de réserves.

Le périmètre de la zone réservée communale comprend l'ensemble des parcelles situées en zone à bâtir destinées à l'habitat. Le règlement de la zone réservée communale autorise toutefois certaines constructions sans lien avec le logement, tels que les dépendances de peu d'importance. La zone réservée a été mise à l'enquête du 7 février au 9 mars 2018 et adoptée par le Conseil général le 1er octobre 2018. Elle a ensuite été approuvée le 3 décembre 2018 par le Département en charge de l'aménagement du territoire.

La zone réservée communale a exercé ses effets durant cinq ans, soit jusqu'au 3 décembre 2023.

5.2 Etablissement d'une pré-étude pour examen préliminaire

La pré-étude fait état d'un projet d'intention en vue de la révision du PACom en explicitant les choix de la Municipalité pour redimensionner ses zones à bâtir. Elle détaille le bilan communal du dimensionnement de la zone à bâtir, les premières études sur son territoire, la délimitation du territoire urbanisé et l'esquisse de son futur plan d'affectation. La pré-étude a été envoyée le 23 mai 2019 et préavisée par la DGTL-DAM en date du 12 juillet 2019. Les principaux éléments de l'examen cantonal ont porté sur les affectations futures (zones à bâtir dans le village) et le traitement des thématiques de patrimoine construit et naturel et de la protection de l'homme et de l'environnement. Il est également à noter que la Municipalité a pu obtenir une subvention couvrant une partie des frais d'études relatifs au redimensionnement de la zone à bâtir.

5.3 Etablissement d'un dossier pour examen préalable

Sur mandat de la Municipalité, le bureau BR PLUS Ingénieurs SA a établi le dossier de PACom en vue de procéder à son dépôt à l'examen préalable.

Une séance de coordination entre la Municipalité, la Direction de l'aménagement (DAM) et le bureau mandataire du PACom a eu lieu le 11 décembre 2019. Elle s'est déroulée en présence de T. Candaux (Syndic), V. Stern (Vice-Syndic), S. Boulaz (Municipal), L. Gaschen (Urbaniste, DGTL-DAM), D. Varidel (Chef de projet, BR+) et T. Aligisakis (Géographe-Urbaniste, BR+). Les coordinations ont porté sur la nature du projet (périmètre d'étude, étapes et coordinations nécessaires, etc.), sur le dimensionnement de la zone à bâtir et de la zone d'utilité publique, ainsi que sur les thématiques liées à la gestion du territoire à intégrer à l'étude.

Concernant l'influence de la révision du PACom sur diverses thématiques et l'identification des moyens de protection spécifiques, des coordinations entre les services cantonaux et le bureau mandataire du PACom ont eu lieu avec la DGE-UDN, la DGE-EAU et la DGE-BIODIV.

Le dossier du PACom, ainsi que ses procédures simultanées, a été soumis à la DGTL-DAM le 29 août 2022 pour examen préalable. Le dossier a également été soumis à la consultation de l'OFEV, ainsi qu'aux CFF.

5.4 Adaptation du dossier pour l'enquête publique

Après traitement du dossier auprès de tous les services cantonaux concernés par le PACom, l'examen préalable, comprenant des demandes de modifications et des recommandations, a été retourné à la Municipalité le 3 mars 2023.

Une séance avec la DGTL a été tenue le 31 mars 2023, pour clarifier certains points relatifs à l'examen préalable.

Le préavis cantonal comprend de nombreuses demandes de modifications, que ce soit de faible ou plus grande ampleur. L'un des aspects principaux à approfondir était la question du projet de l'implantation d'un complexe scolaire intercommunal. Alors que le dossier pour examen préalable se basait sur un avant-projet de regroupement de toutes les installations scolaires sur un seul site, soit principalement sur les parcelles 353, 433 et 435, les communes membres de l'Association scolaire intercommunale de Vallorbe, Ballaigues, Vallon du Nozon (ASCOVABaNo) ont entre-temps élargi leur réflexion et engagé une étude complémentaire. L'adaptation du dossier du PACom a été temporairement mise en pause le temps que le choix du ou des sites d'implantations des bâtiments scolaires soient acceptés par les partenaires intercommunaux.

En termes de zonage, l'examen préalable contient certaines demandes de modifications en bordure de zone agricole, de la clarification de l'usage des secteurs à utilité publique, ainsi qu'une redéfinition des contenus superposés.

Au vu des modifications importantes entre le dossier pour examen préalable et le dossier pour enquête publique, une séance avec la DGTL a été tenue le 24 février 2025, afin de s'assurer que ces modifications demeurent conformes au cadre légal.

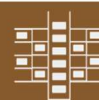
Après adaptation complète du dossier, le dossier du PACom ainsi que sa procédure simultanée sont soumises à l'enquête publique à partir du 16 avril 2025, conformément à l'art. 38 LATC. Une séance d'information, tenue le 9 avril 2025, précède l'enquête.

5.5 Suite de la procédure

Les éventuelles oppositions issues de l'enquête publique seront ensuite prises en compte lors de séances de conciliation, conformément aux art. 39 et 40 LATC. En fonction des observations formulées, la Municipalité aura la possibilité de modifier le projet puis être soumis à l'enquête publique complémentaire (art. 41 LATC).

Conformément à l'art. 42 LATC, la Municipalité soumettra ensuite le dossier au Conseil général, accompagné d'un préavis comprenant les propositions de réponses aux oppositions. Après l'adoption du Conseil général et de la levée des oppositions, le dossier sera transmis au Département compétant pour approbation. Après la décision d'approbation, un délai de 30 jours sera donné aux opposants pour faire recours auprès de la Cour de droit administratif et public (art. 43 LATC). L'entrée en vigueur sera ensuite constatée par la DGTL (art. 43 LATC).

6. Méthodologie et principes d'aménagement



6.1 Enjeux territoriaux (diagnostic) et axes stratégiques

La Municipalité a défini les principaux enjeux territoriaux qualitatifs (sous la forme d'un diagnostic territorial). Ces enjeux sont pris en compte pour la révision du PACom et permettant ainsi d'inscrire les orientations-clefs pour les 15 prochaines années sous la forme d'axes stratégiques.

La révision du PACom est une opportunité de favoriser une amélioration qualitative de la localité et du territoire communal.

Les problématiques spécifiques au redimensionnement de la zone à bâtir et le traitement des autres thématiques concernées sont, quant à elles, détaillés plus en aval.

Axe 1 : protection du patrimoine bâti et réaffectation des constructions existantes

La densification du périmètre urbain doit être maîtrisée afin de « *contribuer à une amélioration de la qualité de vie* » (Plan directeur cantonal, p.48). Pour ce faire, la Municipalité prend en considération les caractéristiques propres des ensembles bâtis et vise à préserver leur identité. A ce titre, le patrimoine bâti devra être mis en valeur et son caractère spécifique respecté. Il est à noter que cette mise en valeur ne se limite pas qu'aux constructions, mais englobe également les espaces ouverts environnants. Des possibilités de préservation sur le long terme existent par la rénovation et la réaffectation à des fins de logements des locaux existants comme par exemple une ancienne ferme. Au sein de la Commune de Croy, certaines rénovations ou réaffectations à des fins de logements peuvent être envisagées.

L'une des solutions pour mettre en œuvre cet axe est l'adaptation du PACom et du cadre réglementaire de celui-ci pour offrir davantage d'opportunités, mais également veiller à ce que la protection du patrimoine bâti se déroule de manière optimale et mesurée.

Axe 2 : développement urbain harmonieux et mesuré

L'utilisation des réserves restantes à l'intérieur du périmètre urbanisé (parcelles libres ou partiellement bâties) restent possibles. Ainsi, une revitalisation du tissu historique peut se faire par la construction d'un ou plusieurs bâtiments sur des terrains libres situés au centre de la localité, à condition qu'ils s'intègrent bien parmi les bâtiments environnants. Des possibilités de densification du bâti existant peuvent être exploitées. Cette densification peut notamment se faire par la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant ou par la construction d'une extension d'un bâtiment.

Toutefois, une bonne adéquation entre objectifs de densification et de protection patrimoniale et paysagère doit être trouvée, en correspondant à la réalité et en priorisant le développement de certains secteurs. L'une des solutions proposées est l'adaptation du PACom et du cadre réglementaire.

Axe 3 : valorisation des espaces du Canal des Lavoirs et du Nozon

Un patrimoine considérable au niveau culturel, naturel et paysager prend place sur la Commune : le Canal des Lavoirs, en contrebas du village, et le Nozon, auxquels sont inévitablement inclus les sites qui y sont rattachés culturellement et naturellement, tels que les deux lavoirs et le vieux-moulin, les espaces aménagés (vergers, pâturages, potagers, etc.) et la cascade du Dard.



Le Canal des Lavoirs, entouré des vergers. Auteur : T. Aligisakis pour BR PLUS Ingénieurs SA.

Le PACom révisé mettra en œuvre une protection accrue par des mesures :

- d'aménagement, pour le maintien des espaces aménagés proches des deux cours d'eau, notamment en contrebas du village, par une affectation et une réglementation spécifique ;
- environnementales, pour la protection et la valorisation des sites, notamment en indiquant et réglementant les chemins de randonnée pédestres et les autres éléments légaux liés à l'environnement naturel ou construit (espace réservé aux eaux, etc.).



Le cœur villageois et le Canal des Lavoirs. Auteur : T. Aligisakis pour BR PLUS Ingénieurs SA.

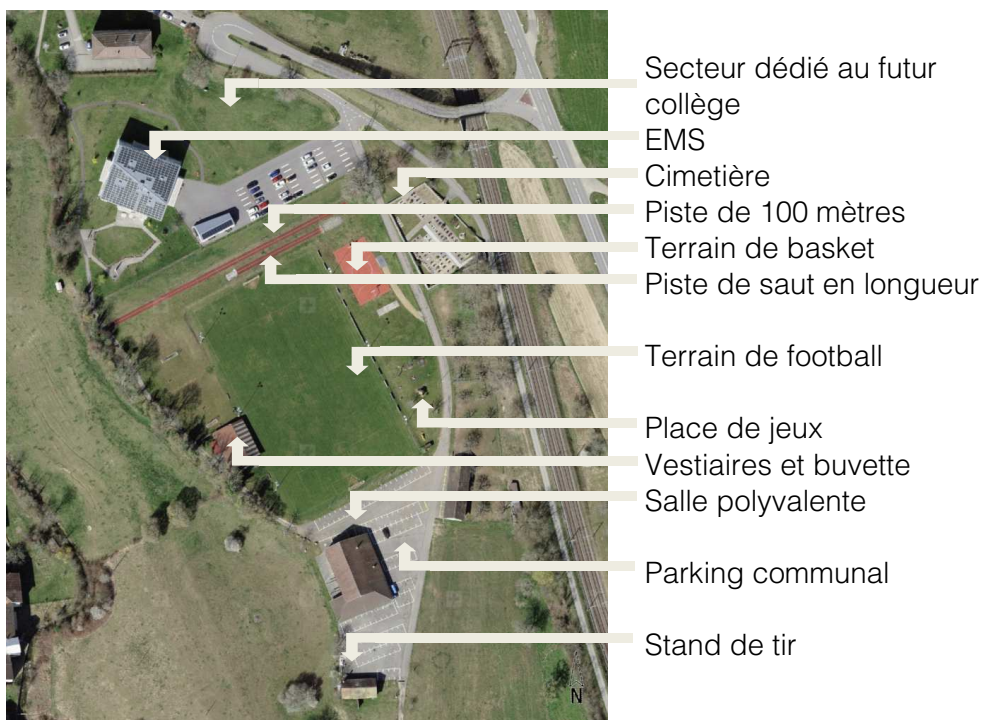
Axe 4 : protection prioritaire des espaces agricoles

L'activité agricole a longtemps été majoritaire dans la Commune de Croy. Avec le développement de la zone de villas, l'extension du village s'est faite au détriment de l'aire agricole, quand bien même cette extension demeure modérée par rapport à l'extension d'autres communes vaudoises. La structure de type bourg rural, avec ses nombreuses anciennes fermes et ses granges, rappelle que ce passé agricole n'est jamais lointain. Ses espaces agricoles ouverts et ceinturés de massifs boisés s'inscrivent durablement dans l'image de la Commune.

L'une des solutions pour mettre en œuvre cet axe est l'adaptation du PACom, afin de limiter tout empiètement de terres agricoles au profit du développement urbain. Celui-ci doit se faire prioritairement au sein du périmètre urbanisé et rendre les terrains non-bâtis en zone agricole.

Axe 5 : développement du secteur des infrastructures d'intérêt public

Le secteur situé au Sud-Est de la localité est dédié à de nombreuses activités d'intérêt public ou para-public, qu'elles soient existantes ou projetées. Elles revêtent aujourd'hui une importance à l'échelle locale, à savoir à l'ensemble du Vallon du Nozon.



Le secteur situé au Sud-Est du village revêt une importance en matière d'équipements publics et para-publics. Crédit : Géoportail VD.

L'ensemble du secteur doit faire l'objet d'une planification et d'une réflexion globale. L'instrument du PACom permet de fixer les grandes orientations qui seront données au secteur, même si leur mise en œuvre nécessitera des études et des réalisations séparées.

À travers l'affectation ou le maintien des affectations en vigueur, le PACom formalise les choix issus de la réflexion menée lors de sa révision.

6.2 Identification d'un périmètre de centre

Buts et objectifs du périmètre de centre

La commune de Croy n'est actuellement pas considérée par le PDCn comme étant un centre (d'agglomération, régional ou local) ou une localité à densifier. Conformément à la mesure B12 du PDCn, des centres locaux peuvent être identifiés par des projets de territoire régionaux (plans directeurs régionaux). Les communes ont pour tâche de définir et de mettre à jour (lorsqu'il s'avère nécessaire) leur périmètre de centre, en collaboration avec le Canton. La reconnaissance d'un centre ne peut se faire que lors de l'approbation de chaque nouvelle adaptation du PDCn par la Confédération.

Variante 1 : un périmètre de centre local intercommunal

Le Plan directeur régional du Nord-Vaudois (PDR) constate¹ que Romainmôtier-Envy bénéficie d'une bonne offre d'équipements de proximité et de services et que Croy est favorablement connectée au réseau de RER vaudois. Ensemble, ces deux communes remplissent les critères définis par le PDCn pour la constitution d'un centre local intercommunal, renforçant le rôle de relai de ces communes pour la Vallon du Nozon.

En cas de reconnaissance d'un centre local par le PDCn, un taux de croissance plus élevé aurait pu être octroyé à l'intérieur du périmètre proposé le faisant passer de 0.75% (hors-centre) à 1.5% (centre local) à l'intérieur d'un périmètre à définir. Toutefois, la création d'un centre local intercommunal nécessite un travail conjoint de la part des deux communes pour la délimitation d'un périmètre de centre local. Dans la situation des communes de Croy et de Romainmôtier-Envy, la constitution d'un tel centre local est conditionnée par une étude de faisabilité pour une ligne de transport public efficace et pour l'amélioration des liaisons de mobilité douce (PDR, mesure 3.2b).

Variante 2 : un périmètre de localité à densifier

Le PDCn comprend également la notion de localité à densifier pour les villages hors centres bénéficiant d'une bonne desserte en transports publics (au minimum 2 trains par heure vers un centre cantonal). Un périmètre de localité à densifier est ainsi une autre variante à considérer pour la commune de Croy, permettant les mêmes avantages en matière de

¹ Dans sa mesure 4.1d, le PDR indique la mesure suivante : « Renforcer les localités de Croy et de Romainmôtier-Envy en vue de constituer un centre local intercommunal » (*Volet stratégique, mesures du volet opérationnel, version pour consultation publique, décembre 2018, page 37*).

taux de croissance qu'un centre local intercommunal. Le périmètre aurait compris l'ensemble des zones à bâtir, à l'exception de La Foule, en intégrant les ensembles bâtis, les secteurs déjà légalisés en zone à bâtir (même s'ils ne sont pas construits), les secteurs participant au dynamisme du centre et les « vides » situés à l'intérieur du centre. Le périmètre de localité à densifier n'a toutefois pas été choisi en raison d'un manque de soutien par les autorités cantonales.

Variante 3 : aucun périmètre

Une collaboration entre les autorités des deux communes a permis d'entériner le choix de ne pas s'engager pleinement dans une procédure de création de périmètre de centre. En effet, l'engagement d'études de mobilité et l'augmentation des lignes de transports en commun n'est financièrement pas supportable en l'état pour les deux communes.

Par ailleurs, et indépendamment du choix entre la création d'un centre local intercommunal ou d'une localité à densifier, avec une possibilité de croissance de 1.5% par année, les zones à bâtir actuelles de la commune de Croy demeurent dans tous les cas surdimensionnées, rendant la révision du plan d'affectation nécessaire.

Toutefois, cette discussion est sujette à évoluer dans le temps, après la révision du PACom. En effet, dès lors que le PDR identifie Croy et Romainmôtier comme potentiel centre local intercommunal, une future intégration dans le PDCn n'est pas à exclure.

6.3 Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir

Le bilan du dimensionnement de la zone à bâtir pour du logement évalue les besoins en nouveaux habitants à l'horizon de la planification (besoins) et calcule la capacité actuelle des réserves d'accueil en zone à bâtir (capacité). Les besoins sont estimés par la croissance démographique allouée par le PDCn. La capacité est calculée par l'addition des surfaces disponibles des parcelles en zone à bâtir. Le bilan qui en résulte indique le sur/sous-dimensionnement de la zone à bâtir.

Besoins en capacité d'accueil (en nouveaux habitants)

La mesure A11 du PDCn précise que la croissance démographique des communes hors-centre est limitée à 0.75% / an. Avec une population de 335 habitants à fin 2015 (chiffre figé pour le bilan), l'accueil de 53 nouveaux habitants est autorisé par le PDCn sur la période 2015-2036, soit un maximum de 388 habitants. La situation statistique la plus récente, au moment de la réalisation du bilan (397 habitants au 31.12.2020) démontrent que les besoins ont déjà été dépassés de 9 habitants.

La Commune peut également prévoir des projets de logement d'utilité publique (12 habitants supplémentaires), pour autant qu'un tel projet soit prévu et justifié. La Municipalité n'a pas l'intention de construire de tels logements sur son territoire à l'horizon de la planification.

Besoins en capacité d'accueil (en habitants) (avant planification)	
Population au 31.12.2015	335
<i>+ nouveaux habitants 2015-2036 selon PDCn (+0.75%/an)</i>	<i>+ 53</i>
Population maximale en 2036, selon PDCn	388
<i>- population au moment du bilan (31.12.2020)</i>	<i>- 397</i>
Besoins totaux	- 9

Capacité des réserves et potentiel de densification avant planification

Après mise à jour du calcul du dimensionnement des zones à bâtir pour le logement, la capacité des réserves des parcelles partiellement ou non-bâties se monte à un équivalent de 181 habitants.

A ce chiffre, il faut ajouter le potentiel de densification, soit la capacité de rénover, reconstruire, agrandir ou densifier le milieu bâti existant. Ce chiffre a été évalué à 38 nouveaux habitants (un facteur 0.33 du potentiel total de 118 habitants).

Aucun potentiel de développement résidentiel dans les constructions existantes hors de la zone à bâtir n'a été mise en évidence.

Au total, la capacité d'accueil se monte à un équivalent de 219 nouveaux habitants

Capacité des réserves (en habitants) (avant planification)	
Capacité des réserves	181
Capacité de densification	+ 38
Hors zone à bâtir	+ 0
Capacité totale	219

Bilan avant planification

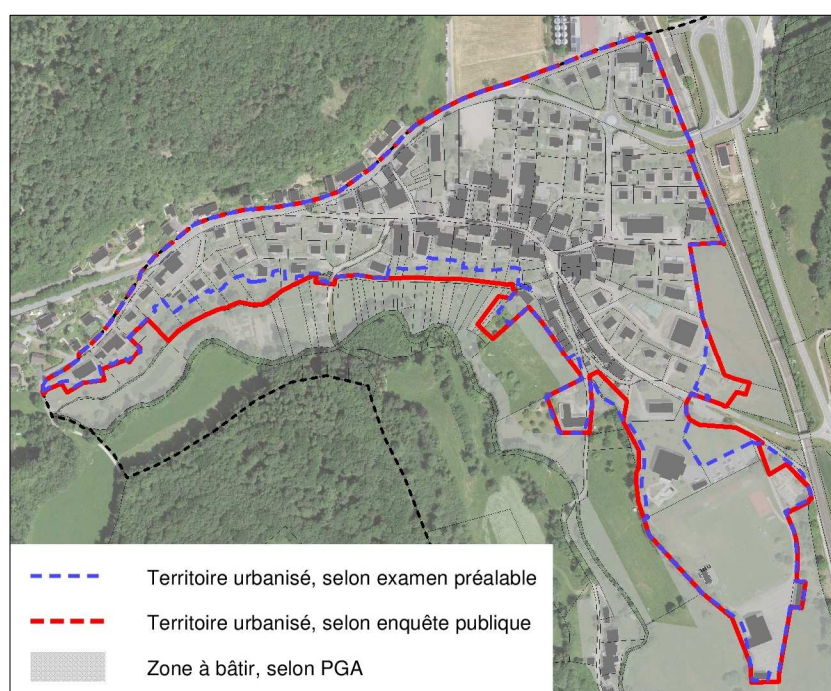
Le bilan qui résulte entre les besoins et la capacité indique un surdimensionnement de 205 habitants.

Bilan des réserves (avant planification)	
Besoins en capacité d'accueil (en nouveaux habitants)	-9
Capacité des réserves et potentiels de densification	-219
Surcapacité d'accueil	228

6.4 Délimitation du territoire urbanisé

La délimitation du territoire urbanisé, basée sur une orthophotographie, détermine le territoire du noyau historique ou des territoires largement bâtis accueillant des services et équipements et biens desservis par les transports publics, employé par les activités humaines (constructions, jardins, routes, terrains de sport, etc.). Ces ensembles bâtis doivent comprendre au minimum dix constructions destinées à l'habitation, aux activités économiques et aux besoins publics, séparés entre eux de moins de 50 mètres.

La délimitation du territoire urbanisé doit suivre des éléments construits situés en bordure de zone agricole (routes, places, constructions, jardins aménagés, etc.), les limites naturelles (lisières de forêt, rivières, etc.), et éventuellement les limites parcellaires (y compris les parcelles bénéficiant de permis de construire).



Délimitation du territoire urbanisé.

Au sud du quartier de villas et du centre, le territoire urbanisé suit le canal des Lavois, afin d'y inclure les nombreux jardins aménagés le long de la forte pente. Seules les parcelles 16, 18 et 216 comprennent des espaces non aménagés, engendrant une délimitation du territoire urbanisé en bordure des jardins existants. A ce titre, sur la parcelle 216, la délimitation du territoire urbanisé prend en compte le permis de construire octroyé pour la construction d'un couvert.

Plus à l'est, les parcelles 72, 73, 74, 75, 76 et 146 sont partiellement ou entièrement dézonées, tout comme les parcelles 135, 137 et 148, plus à l'est. En revanche, les parcelles 114 et 115 sont incluses dans le territoire urbanisé en raison de la présence de jardins. La délimitation de zones sur la parcelle 147 est revue, de façon à engendrer à la fois un dézonage, ainsi qu'une légère emprise de 9 m² sur l'actuelle zone intermédiaire, afin de laisser une distance minimale de 3 mètres au bâtiment en cas de futur fractionnement en limite de zone, tout en restant conforme à la distance à la limite de la zone, ainsi qu'au code rural et foncier (CRF).

Dans le secteur des installations publiques, le territoire urbanisé a été délimité de façon à dézoner les secteurs non aménagés, et dont aucune construction n'est prévue à l'horizon de la planification. A l'Est du village, la délimitation du territoire urbanisé engendre le dézonage de la parcelle 433 et de la majorité de la parcelle 353 (à l'exclusion d'un jardin potager). Au Nord de la localité, le tissu bâti s'étale sur les territoires communaux de Croy et de Romainmôtier-Envy. Toutefois, le territoire urbanisé de la commune de Croy s'arrête formellement à la frontière communale.

Les autres secteurs de zone à bâtir existants qui ne sont pas inclus dans le territoire urbanisé, à savoir le hameau de la Foule, sont définis comme « petite zone à bâtir isolée ». Dans ce secteur, la parcelle 153 est partiellement dézonée dans sa partie est, tout comme la parcelle 152, qui ne maintient que le garage ainsi que les places de stationnement en zone à bâtir. Sur la parcelle 165, une redéfinition de la limite de zone engendre une très légère emprise de 8 m² sur la zone agricole actuelle, tout en dézonnant 91 m². Ceci a pour but de définir la limite de zone à 3 mètres du bâtiment, pour les mêmes raisons évoquées ci-dessus pour la parcelle 147.

6.5 Principes d'aménagement retenus

La Municipalité a appliqué les cinq principes d'aménagement suivants, issus de la méthodologie de redimensionnement établie par la DGTL, pour réduire les zones à bâtir surdimensionnées :

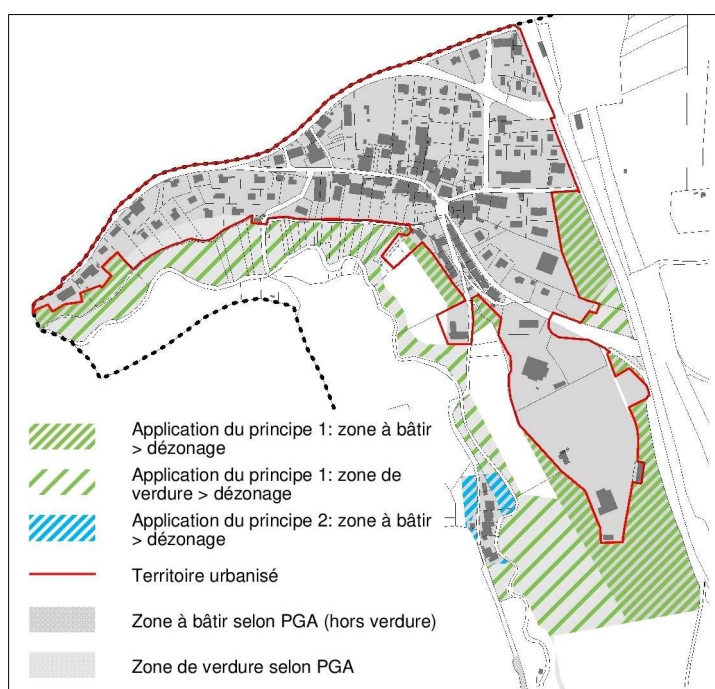
Principe n° 1	Dézoner toutes les franges de la zone à bâtir en zone agricole. Ces franges de la zone à bâtir sont identifiées lors de la délimitation du territoire urbanisé et des noyaux largement bâtis de la commune ;
Principe n° 2	Dans les petites zones à bâtir, commencer par dézoner les espaces non-bâtis et, selon le résultat, analyser s'il est pertinent ou non de maintenir le bâti en zone à bâtir. Si ce n'est pas le cas, la zone entière devra être affectée en zone agricole ;
Principe n° 3	Affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2500 m ² situés en milieu du bâti. En effet, ces espaces représentent une surface suffisamment grande pour être sujette à une exploitation agricole. Ainsi, leur affectation en tout autre zone que de la zone agricole devra être justifiée ;
Principe n° 4	Mener une réflexion qualitative sur le tissu bâti et les espaces vides qu'il comprend afin d'identifier les secteurs qui méritent d'être mis en valeur et les préserver par des mesures de redimensionnement. Les secteurs considérés par de telles mesures doivent bénéficier de qualités paysagères et patrimoniales définies (par exemple, les espaces publics, les vergers, les ensembles bâtis remarquables, les vues, etc.) ;
Principe n° 5	Assurer la disponibilité des terrains libres de construction sur le territoire communal et, le cas échéant, affecter les parcelles concernées en conformité avec leur usage futur.

Si toutefois le bilan de dimensionnement semble être encore surdimensionné après planification, la DGTL peut admettre un surdimensionnement incompressible, à condition que l'ensemble des principes aient été suivis scrupuleusement.

Principes n°1 et 2 : Dézoning prioritaire des franges urbaines et traitement des petites entités urbanisées

L'application du principe n°1 concerne le traitement des franges urbaines. En effet, le dézoning est identifié comme mesure prioritaire pour les espaces en bordure de zone agricole. Ce sont des espaces réputés non-bâtis et situés en marge du territoire urbanisé défini précédemment. La nouvelle affectation proposée est la zone agricole 16 LAT, ou la zone de protection de la nature 17 LAT.

Le dézoning de la zone constructible pour du logement concerne partiellement ou entièrement les parcelles n° 6, 18, 73, 74, 75, 76, 135, 137,



Parcelles concernées par les principes 1 et 2

146, 147, 148, 216 et 433, soit une superficie d'environ 1.3 hectares.

Bien qu'il n'y ait pas d'effet direct sur le bilan des réserves de zone à bâtir pour du logement, l'application du territoire urbanisé a pour conséquence de dézoner partiellement l'actuelle zone de constructions d'utilité publique sur les parcelles 150 et 157 sur une surface de 2.3 hectares.

De même, cela engendre également le passage d'une quarantaine de parcelles actuellement situées en zone de verdure, d'une part en zone agricole 16 LAT sur une surface de 2.5 hectares, et d'autre part en zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT sur une surface de 2.6 hectares.

Le deuxième principe a pour but de traiter les petites zones à bâtir isolées, c'est-à-dire les entités urbanisées comprenant moins de dix habitations permanentes et situées à plus de 50 mètres d'un territoire largement bâti. C'est le cas du hameau de La Foule, situé au sud du village. Les terrains de ce hameau sont actuellement compris dans la zone du village A.

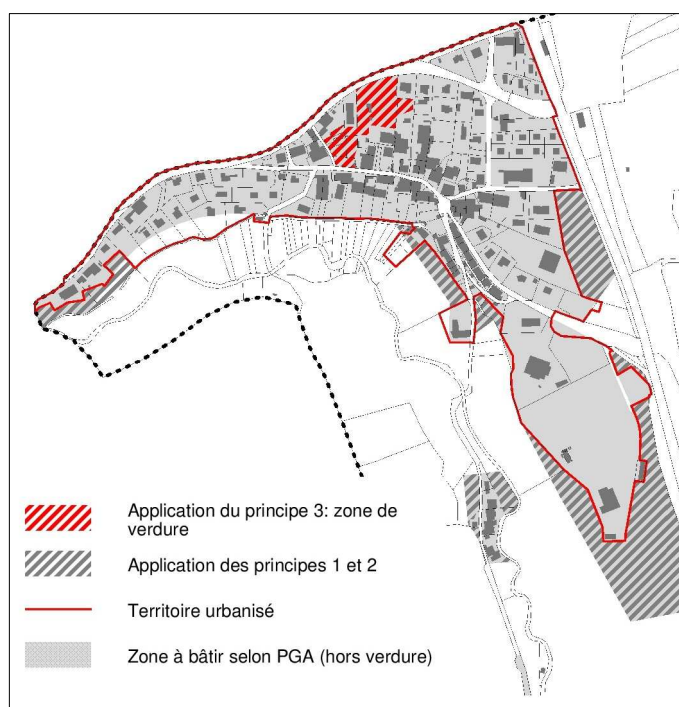
L'application du principe 2 engendre un dézonage des parcelles 92, 152, 153, 165 et 168, pour une surface de 2440 m².

Principe n°3 : Traitement de grands espaces libres au milieu du bâti

L'application du principe n°3, concerne le traitement des espaces vides de plus de 2500 m², situés au milieu du bâti, par la mise en place d'une zone de verdure 15 LAT – A.

Ainsi, et lorsque plusieurs parcelles libres ou partiellement libre forment un espace conjoint de plus de 2'500 m² sans constructions principales, son potentiel constructible est réduit par la suppression des droits à bâtir de ces espaces.

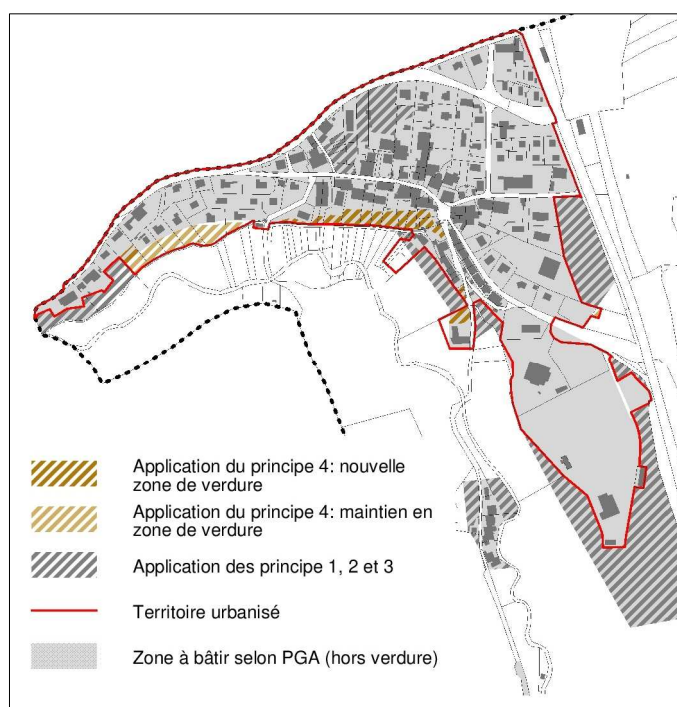
Ce principe concerne les parcelles 29, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 95, 214 et 415, pour une superficie de 5575 m².



Parcelles concernées par le principe 3

Principe n°4 : Mise en valeur et préservation du cadre bâti

L'analyse du tissu bâti révèle la présence d'un certain nombre d'espaces libres, et dont une préservation de l'urbanisation serait à privilégier. En effet, ces « espaces de respiration » assurent des dégagements nécessaires à la mise en valeur des bâtiments environnants, au maintien de l'identité des lieux, ainsi qu'à la préservation de jardins essentiels au maintien du site, ou en continuité de la zone agricole. Pour les secteurs identifiés, une affectation en zone de verdure 15 LAT - A est envisagée, par emprise sur la zone d'habitation actuelle, ou par confirmation de l'actuelle zone de verdure.



Parcelles concernées par le principe 4

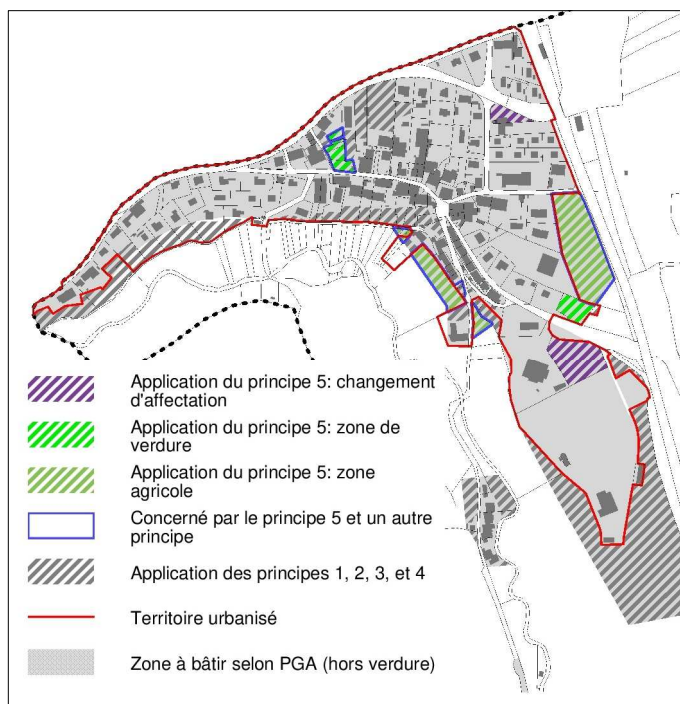
Les parcelles concernées (entièrement ou partiellement) par le principe 4 sont les suivantes : parcelles 17, 19, 44, 45, 46, 48, 49, 50, 51, 53, 54, 106, 107, 108, 109, 110, 114, 115, 147, 216, 412 et 413. La surface affectée en zone de verdure 15 LAT – A, suite à l'application de ce principe, est de 4400 m², alors que 3400 m² de zone de verdure actuelle est confirmée en vertu de ce principe.

Principe n°5 : Assurer la disponibilité des terrains

Basé sur l'art. 15a LAT, le cinquième principe a pour cible d'assurer la disponibilité des terrains. En effet, il n'est plus souhaitable que des parcelles libres demeurent thésaurisées pendant des années. C'est pourquoi, les plans d'affectation doivent déterminer les terrains qui sont voués à être construits à l'horizon de la planification, et doivent déterminer le type de zone en conformité avec l'usage souhaité. Dans le cas de zone à bâtir non-destiné à un usage de logement, le maintien en zone à bâtir doit être justifié. En cas de maintien en zone d'habitation, une mesure assurant la disponibilité des terrains est obligatoire pour les parcelles libres de construction. Les autres parcelles libres qui ne sont pas destinés à être construits à l'horizon de la planification doivent être rendues inconstructibles. Il est à noter que certaines parcelles sont concernées à la fois par ce principe de redimensionnement, ainsi que d'un autre principe déjà évoqué.

Les parcelles 342 et 427, actuellement situées en zones dédiées à l'habitat, sont transférées en zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A.

La parcelle 435, mais aussi les parcelles 29, 32, 33, 34 et 35 qui sont également concernées par le principe 3, ne sont pas destinées à être construites. Une zone de verdure est ainsi prévue. D'autres parcelles totalement libres situées en bordure de zone agricole, ont été dézonées en vertu du principe de dimensionnement n° 1.



Parcelles concernées par le principe 5

Aucune parcelle totalement libre est maintenue en zone constructible.

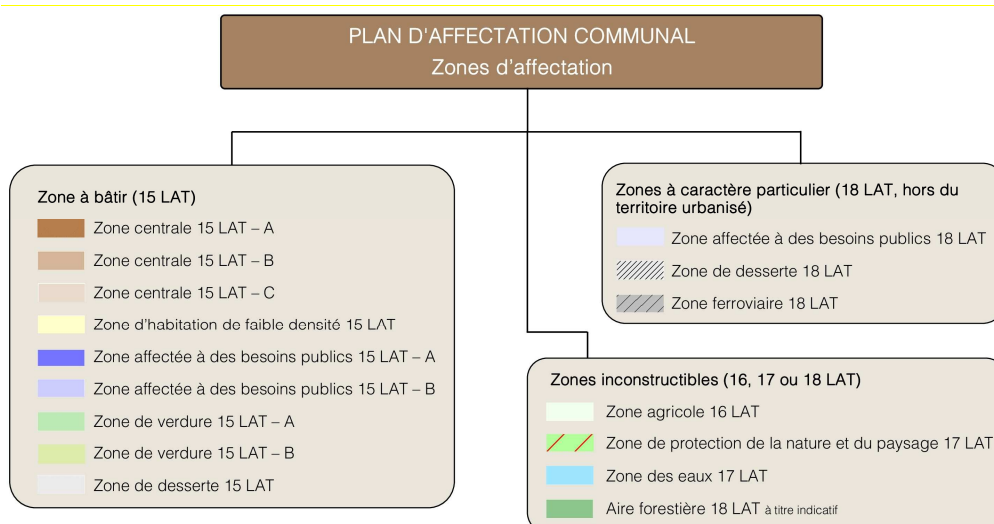
C. JUSTIFICATION ET CONFORMITÉ

7. Plan d'affectation communal



7.1 Définition des zones

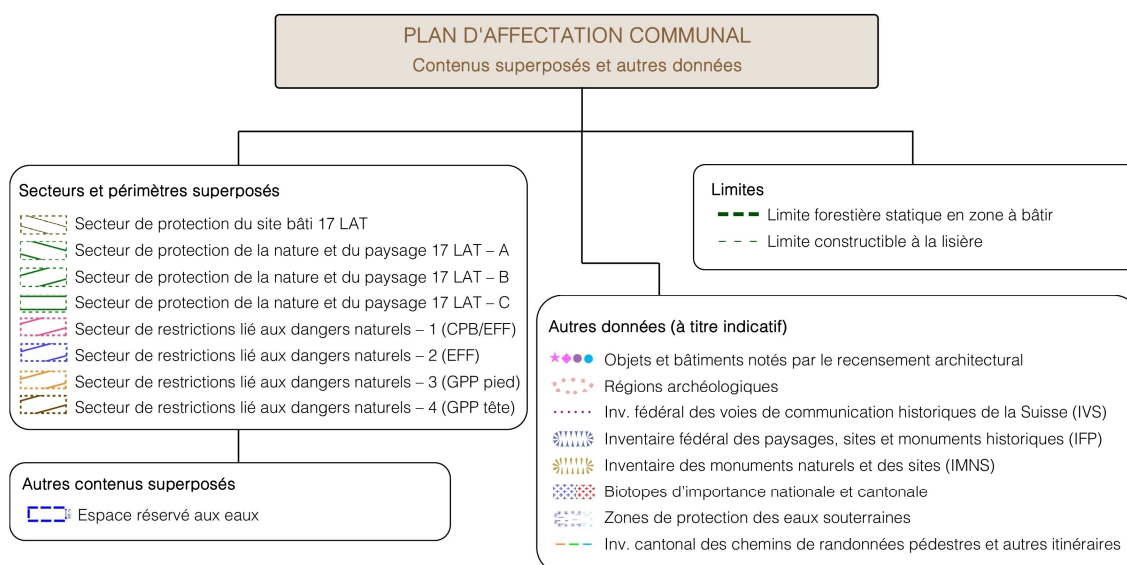
Suite à la mise en vigueur le 1^{er} juillet 2019 de la directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2), la dénomination des zones a été adaptée et standardisée au niveau cantonal. La Municipalité s'appuie sur cette directive dans le choix et la désignation des zones d'affectations. Ces dernières sont considérées comme des restrictions de droit public relevant de la procédure LATC. Elles peuvent être classées comme suit :



Conformément à la directive NORMAT 2, les Municipalités peuvent faire l'usage de contenus superposés, apportant des mesures ou restrictions supplémentaires, indépendamment des zones sur lesquelles ce contenu se superpose. Ces zones et contenus superposés font partie des restrictions de droit public relevant de la procédure LATC.

Les éléments relevant d'autres procédures (reports d'inventaires, recensements et autres plans existants), sont également reportés sur le plan, garantissant ainsi la transcription de ces mesures au sein du PACom, et les rendant ainsi contraignants envers les propriétaires.

Le schéma suivant présente les contenus superposés et autres données :



7.2 Zones d'habitation et mixtes

L'analyse de la typologie des constructions, du développement historique et de l'utilisation du sol a confirmé la pertinence des zones actuellement en vigueur, ainsi que leur emprise globale. Le PACom maintient des affectations en adéquation avec l'usage prévu et garantit la conformité des constructions existantes, notamment en termes de droits à bâtir et d'usage du sol.



Zone centrale 15 LAT – A

Cette zone se caractérise par son tissu bâti majoritairement ancien et dense. L'habitat compose la majorité de ses fonctions, mais des activités économiques sont également encouragées afin de favoriser l'économie locale. La densité autorisée par le règlement est déterminée par un IUS de 0.5, en adéquation avec le coefficient de l'actuel RPGA. En ce qui concerne les autres dispositions constructives (distances aux limites et hauteur des constructions), celles-ci ont été majoritairement empruntées au RPGA actuellement en vigueur. Elle comporte des règles permettant d'utiliser l'ensemble des volumes existants, même si l'IUS est dépassé, ce qui favorisera à la fois une densification par usage du volume inexploité, tout en encourageant la préservation du patrimoine bâti. Malgré certains déclassements ou mise en zone de verdure 15 LAT – A, peu d'adaptions ont été effectuées en reprenant en grande partie la zone du village A en vigueur.



Zone centrale 15 LAT – B

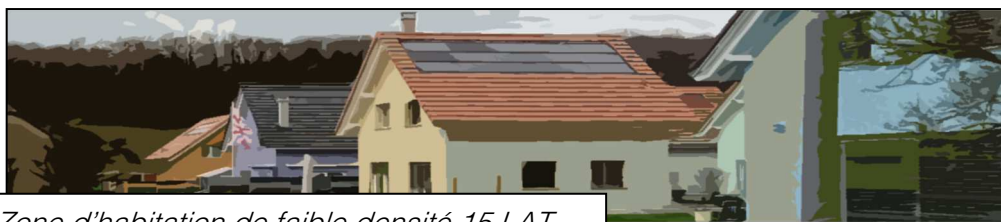
Cette zone est destinée à des constructions d'habitations et d'activités en extension du centre villageois, avec une densité autorisée déterminée par un IUS de 0.45. Cet IUS est transposé à partir des dispositions du RPGA existant, à savoir une surface bâtie ne pouvant pas excéder un sixième de la surface de la parcelle (article 53), ainsi que de la possibilité de disposer 3 niveaux, soit deux niveaux réalisables sous la corniche (hauteur de 7.5 mètres à la corniche selon l'article 55), ainsi que dans les combles (article 57), sachant que la surface habitable des combles ne peut dépasser 70% de la surface habitable du rez-de-chaussée (article 47).

Les dispositions constructives de cette zone diffèrent quelque peu de la zone centrale 15 LAT - A en raison de ses caractéristiques morphologiques moins denses, Malgré certains déclassements ou de mise en zone de verdure 15 LAT - A, peu d'adaptions ont été effectuées en reprenant en grande partie la zone du village B en vigueur.



Zone centrale 15 LAT – C

Cette zone se limite à la parcelle 368, actuellement régie par le PPA Pra Amiet, dont l'abrogation est prévue par le PACom. Alors que cette abrogation engendre la réintégration des autres parcelles du périmètre du PPA à la zone affectée aux besoins publics 15 LAT - A, la parcelle 368, déjà bâtie et destinée à rester en zone d'habitation, doit conserver l'IUS qui lui avait été attribué. Étant donné que cet indice (IUS de 0.37) ne correspond à aucune autre zone d'habitation, une zone centrale spécifique doit ainsi être créée pour la réglementer.



Zone d'habitation de faible densité 15 LAT

Cette zone est destinée à des constructions d'habitations de type maisons individuelles, situées en prolongement du village, et avec une densité autorisée déterminée par un IUS de 0.42. Cet IUS est transposé à partir des dispositions du RPGA existant, à savoir un COS de 0.17, et une hauteur maximale au faîte de 9.5 mètres. En fonction de la largeur du bâtiment, de la pente de la toiture et de la hauteur des étages, cette limite permet la construction de deux ou trois niveaux, soit de manière plus restreinte qu'en zone centrale B, où la hauteur est fixée à la corniche, offrant ainsi plus de flexibilité selon la morphologie du bâtiment. Dans certains cas, l'exploitation des combles peut s'avérer partiellement ou totalement impossible. Afin de tenir compte de ces contraintes physiques, seul 50 % du niveau sous les combles est pris en compte dans le calcul de l'IUS, ce qui aboutit à une valeur de 0.42.

À l'exception de certains déclassements ou de mise en zone de verdure 15 LAT - A, la zone de villas en vigueur est globalement maintenue. Il est toutefois à noter qu'une emprise sur l'actuelle zone de verdure est prévue sur les parcelles 412 et 413, respectivement pour des surfaces de 100 et 80 m², afin de prendre en compte le bâti existant, qui a été construit sur la base d'un plan ancien, dont la précision de la retranscription dans le guichet cartographique n'est pas clairement assurée. La limite de zone est ainsi définie à 3 mètres des bâtiments existants. Cette extension a été admise par la DGTL dans le cadre de son préavis.

7.3 Zones de verdure



Zone de verdure 15 LAT - A

Cette zone est destinée à la préservation des espaces non-bâti au sein ou proche du village. Elle est inconstructible à l'exception de l'aménagement de vergers, de jardins et de potagers, ainsi que la pose de mobilier pour des activités de détente. L'aménagement d'accès, de places de stationnement ou d'installations solaires ou géothermiques (pompe à chaleur) sont autorisées sous conditions. La mise en place de cette zone

est justifiée par l'application des principes de redimensionnement n° 3, 4 et 5 (voir chapitre 6.5).

Ces espaces de dégagement concernent les sites proches du Canal des Lavois dont la protection est renforcée (Sud du secteur des villas et du Centre-Sud du village) et l'espace entre la route de Dîme et de la rue des Fontaines.



Zone de verdure 15 LAT - B

Cette zone ne concerne que la zone à bâtir située à l'intérieur de l'espace réservé aux eaux (ERE), et plus précisément sur les parcelles 92 et 165 à la Foule. Elle est destinée à la préservation des fonctions naturelles et biologique des cours d'eau et à la protection contre les crues des zones à bâtir avoisinantes. Cette zone est inconstructible sauf exceptions définies à l'article 41c de l'ordonnance sur la protection des eaux (OEaux).

7.4 Zones affectées à des besoins publics

Pour répondre aux besoins aux 15 ans, la zone de constructions d'utilité publique actuelle doit être réduite et les portions non-bâties maintenues doivent être justifiées. Leur localisation se fait prioritairement au sein du territoire urbanisé, à l'exception de celles imposées par leur destination (STEP, réservoirs, etc.).

Une distinction est opérée d'une part selon leur localisation à l'intérieur ou l'extérieur du territoire urbanisé (notamment pour les constructions et aménagements dont la localisation s'impose hors de la zone à bâtir) soit selon les articles 15 ou 18 LAT, et d'autre part à l'intérieur du territoire urbanisé, entre les secteurs destinés aux constructions existantes ou envisagées (15 LAT – A), des secteurs ne comprenant que des aménagements de surface ou installations légères à vocation publique (15 LAT – B). L'analyse des usages (voirie, déchetterie, etc.) et la typologie des constructions actuelles et futures détermine l'affectation prévue.

Il est toutefois à noter que seuls les terrains en mains communales ne peuvent être affectés dans ces trois zones. En outre, il convient de préciser que les zones à vocation publique ne peuvent pas comprendre de logements. Dans le cas de bâtiments à usages mixtes (fonction publique et fonction de logement), le maintien en zone centrale 15 LAT – A est indispensable. C'est notamment le cas du bâtiment de l'administration communale.



Zone affectée à des besoins publics 15 LAT - A

Cette zone est destinée à la construction de bâtiments, d'installations ou d'équipements d'utilité publique ou à un service public. Les seules activités autorisées sont celles relevant de l'intérêt public.

Cette zone est subdivisée en 6 secteurs, afin de différencier les dispositions constructives dans le règlement tels que l'IUS et la hauteur des constructions. Le secteur 1 comprend l'EMS Contesse, issu de l'actuel PPA Pra Amiet, et dont une grande partie des dispositions constructives sont maintenues. L'IUS est limité à 0.45 et la hauteur à la corniche à 12 mètres.

Le secteur 4 comprend la mini-déchetterie existante, actuellement affectée en zone du village B. L'IUS est limité à 0.25 et la hauteur à la corniche à 5.5 mètres.

La buvette du FC Vallon du Nozon, située sur la parcelle 157, mais également sur le DDP 215, est compris dans le secteur 5. L'IUS est limité à 0.4, et la hauteur à la corniche à 3 mètres.

La salle polyvalente ainsi que le stand de tir, situés sur la parcelle 157 (secteur 3), tout comme le local à voirie sur la parcelle 158 (secteur 6), sont situés au sein de la zone S2 de protection des eaux. A ce titre, le règlement rend ces secteurs inconstructibles pour de nouvelles constructions (il n'y a pas d'IUS ni de hauteur maximale indiquée), mais comprend toutefois des dispositions permettant aux constructions et aménagements existants d'être maintenus et transformés, sous conditions.

Enfin, le secteur 2, actuellement libre de constructions à l'exception du parking lié à l'EMS Contesse, est la localisation sélectionnée par l'Association Scolaire Vallorbe-Ballaigues-Vallon du Nozon (AScoVaBaNo) pour la construction d'un nouveau collège. En effet, ce choix est le fruit d'une longue réflexion menée par l'AScoVaBaNo, notamment par son comité de pilotage et son conseil intercommunal. Pour répondre au besoin de nouvelles salles de classe mis en évidence par une étude démographique effectuée en 2020, l'objectif initial était de regrouper toutes les installations scolaires sur un site unique. Une étude de faisabilité a ainsi évalué trois emplacements potentiels à Vaulion, Romainmôtier ou Croy. L'examen préalable avait par ailleurs anticipé l'affectation nécessaire, avec une implantation initialement prévue principalement sur la parcelle 433, en fonction du site qui serait finalement retenu.

Entre cette phase d'examen préalable et le présent dossier pour enquête publique, une quatrième variante a été étudiée. Elle repose sur une répartition des infrastructures sur deux sites, à savoir le maintien du bâtiment actuel à Vaulion, complété par une salle de gymnastique et un réfectoire, et la construction d'un nouveau collège sur la parcelle 427 à Croy. Lors de sa séance du 22 mai 2024, le conseil intercommunal a voté un accord de principe pour cette 4ème variante, permettant ainsi au comité de direction de poursuivre les démarches.

C'est dans cette dynamique que cette parcelle est intégrée à la zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A, au sein de son secteur 2, lequel autorise un IUS de 0.7 ainsi qu'une hauteur maximale de 13 mètres à la corniche.

Il est à noter qu'aucune extension de l'EMS n'est prévue sur cette parcelle, ce qui confirme ainsi l'implantation du bâtiment scolaire envisagé.



Zone affectée à des besoins publics 15 LAT - B

Cette deuxième zone dédiée à un usage public est destinée aux espaces libres de constructions, et ne comprenant que des aménagements et installations de surface relevant de l'intérêt public. Contrairement à la zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A, cette zone ne permet pas la construction de bâtiments. Seuls des constructions à vocation publiques tels que des dépendances de peu d'importance, ou des constructions souterraines, sont autorisées.

Plus spécifiquement, cette zone est située sur les espaces aménagés de la parcelle 157, tels que le parking communal, la place de jeux, le terrain de football et ses aménagements, le terrain de basket, la piste d'athlétisme de 100 mètres, ainsi que le cimetière.

Le règlement comprend des dispositions limitant l'installation de nouveaux aménagements dans la zone S2 de protection des eaux.

L'emprise de cette zone ainsi que la zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A, constituent ensemble une réduction importante de l'actuelle zone de construction d'utilité publique, d'environ 2.3 hectares. Cette réduction répond à l'obligation de dimensionner la zone à bâtir en fonction des besoins à 15 ans, conformément à la LAT, et est également justifiée par la présence de la zone S2 de protection des eaux, qui empêche l'aménagement de l'actuelle zone de construction d'utilité publique encore libre.



Zone affectée à des besoins publics 18 LAT

Cette zone est destinée à des installations et des équipements d'utilité publique ou à un service public situés hors du territoire urbanisé. Elle est située partiellement sur les parcelles 166 et 185, et comprend la station d'épuration ainsi que ses aménagements annexes, qui couvrent les besoins d'assainissement des communes de Juriens, Premier, Romainmôtier-Envy, Croy et Bretonnières. Les dispositions réglementaires n'autorisent que l'installations de constructions, de mobiliers ou d'aménagements de surface dont la typologie et l'usage sont en lien étroit avec la zone.

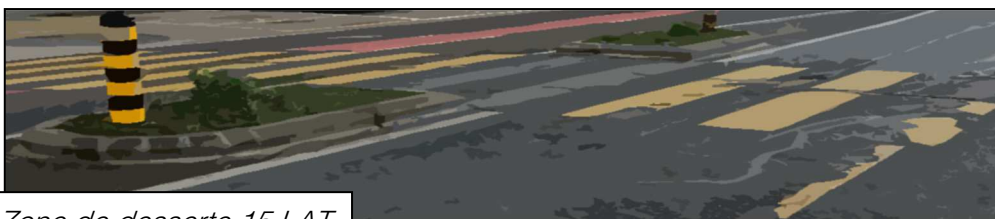
Il est à noter que la route d'accès à la STEP depuis *la Foule* n'est pas située sur un domaine public, mais est comprise dans la même parcelle n° 166. Dès lors, la zone agricole 16 LAT s'applique, car une zone de desserte 15 ou 18 LAT ne peut être attribuée qu'à un domaine public

7.5 Zones ferroviaires et de desserte

Suite à la révision de la LATC, l'ensemble du territoire communal, y compris le domaine public (DP) ainsi que les parcelles comprenant des infrastructures ferroviaires doit être affecté. Une distinction s'opère selon la localisation (au sein ou hors du milieu urbain), et des types d'infrastructures (zone de desserte ou zone ferroviaire).

En ce qui concerne les routes, le PACom comprend deux zones distinctes, à savoir la zone de desserte 15 LAT et la zone de desserte 18 LAT. Aucun terrain privé n'y est affecté, qu'il bénéficie ou non d'une servitude publique ou qu'il s'agisse d'une route carrossable ou d'un sentier forestier. Les servitudes privées en vigueur suffisent à la pérennisation des accès privés.

Pour les infrastructures ferroviaires, deux zones peuvent être constituées : la zone ferroviaire 15 LAT et la zone ferroviaire 18 LAT. Cependant, dans le cas de la commune de Croy, étant donné que le territoire urbanisé borde les parcelles ferroviaires, seule la zone ferroviaire 18 LAT a été retenue dans le PACom. Cette zone est destinée aux installations, voies, gares et activités liées à l'exploitation ferroviaire.



Zone de desserte 15 LAT

Seuls routes, chemins d'accès et espaces publics, compris dans les DP, et situés au sein du territoire urbanisé, sont affectés dans cette zone. La législation routière est applicable.



Zone de desserte 18 LAT

Seuls routes, chemins d'accès et tout autre espaces compris dans les DP, et situés hors du territoire urbanisé, sont affectés dans cette zone. La législation routière est applicable.

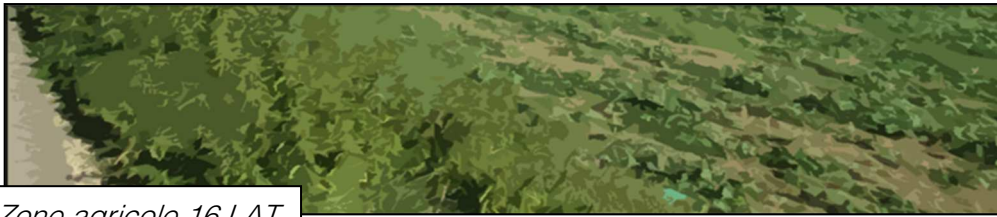


Zone ferroviaire 18 LAT

La zone ferroviaire 18 LAT est destinée à l'ensemble des parcelles dont les CFF sont propriétaires, que ce soit pour des voies ferroviaires ou tout autre infrastructure technique, comme le nouveau bâtiment abritant des installations de sécurité, situé à cheval sur les parcelles 343 et 357.

7.6 Autres zones situées hors de la zone à bâtir

Une grande part de la baisse de capacité des réserves passe par un changement d'affectation que ce soit en zone agricole 16 LAT ou en zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT. Le territoire situé hors de la zone à bâtir comprend également des zones protégées, telle que la zone des eaux 17 LAT, dédiée aux cours des eaux, ainsi que l'aire forestière 18 LAT.



Zone agricole 16 LAT

Cette zone, destinée à l'exploitation agricole à l'exploitation pastorale ainsi que toute culture du sol, est régie et définie par les dispositions de la législation fédérale et cantonale.

L'ensemble des secteurs anciennement affectés en zone agricole est maintenu, ainsi qu'une partie de l'actuelle zone intermédiaire, qui n'est plus reconnue par le nouveau droit cantonal. A cela s'ajoutent les espaces non-construits dézonés en vertu du principe 1, en continuité de la zone agricole, situés principalement à l'Est et au Sud du village.



Zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT

Cette zone est destinée à préserver le caractère non-bâti de l'espace compris principalement entre le Canal des Lavois et le Nozon. Elle est de nature inconstructible.

L'aménagement paysager est recherché (vergers, haies, prairies, jardins d'agrément, potagers), notamment à des fins de préservation du paysage et de l'accueil de faune sauvage et de biodiversité.

Une grande partie des surfaces affectées en zone de verdure selon le PGA en vigueur, tout comme une partie de l'actuelle zone intermédiaire, sont réaffectées en zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT.



Zone des eaux 17 LAT

Cette zone est destinée à la conservation et à l'entretien des cours d'eau et des étendues d'eau et est régie par les dispositions de la législation fédérale et cantonale. La valeur et la diversité biologique des rives est recherchée et seules les constructions, installations et aménagements autorisés par les dispositions légales en vigueur sont autorisés. Cette zone comprend l'ensemble des domaines publics des eaux du territoire

communal issu du cadastre. Une grande partie de cette zone est également incluse dans l'espace réservé aux eaux (ERE), à l'exception du Canal des Lavois, ainsi que les DP 49 et 50 (voir chapitre 7.9).



Aire forestière 18 LAT

Cette aire comprend l'ensemble des surfaces qui sont considérées comme de la forêt, selon la définition donnée par l'art. 2 LFo. Cette aire est régie et définie par les dispositions de la législation forestière fédérale et cantonale, à savoir par les articles 18 al. 3 de la LAT et 33 de la LATC.

En bordure de zone à bâtir, la délimitation de cette aire correspond à la constatation des lisières forestières. Sur le reste du territoire, cette délimitation se base sur les couches « forêt » de la couverture du sol, issue de la base cadastrale. Elle est indiquée sur le plan à titre indicatif car elle est déterminée par l'état des lieux.

En bordure d'aire forestière 18 LAT, que ce soit le long des lisières constatées tout comme les autres lisières, une bande inconstructible de 10 mètres confine la lisière et les autres zones.

Dans cette bande, tout comme dans le reste de l'aire forestière 18 LAT, abattre des arbres, faire des dépôts, ériger des clôtures, faire des feux et bâtir sont interdit sans autorisation préalable du Service forestier.

7.7 Contenus superposés

Conformément à la directive cantonale NORMAT 2, du contenu superposé, sous forme de secteurs, périmètres ou autres contenus linéaires ou ponctuels, peut être ajouté en superposition des zones, afin d'y adjoindre des dispositions supplémentaires, relatives à des enjeux de type environnementaux ou de protection du cadre bâti.

Secteur de protection du site bâti 17 LAT

Ce secteur a pour but de protéger et préserver le caractère patrimonial de parcs ou jardins historiques recensés par la section nationale du Conseil international des monuments et des sites (International Council on Monuments and Sites – ICOMOS). Le règlement indique les mesures à prendre pour toute intervention envisagée sur ces éléments patrimoniaux. Ce secteur est davantage présenté au chapitre 9.2.

Secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT – A

Ce secteur a pour but de protéger les liaisons biologiques identifiées dans le réseau écologique vaudois (REC-VD). Afin d'éviter que le transit de la faune soit entravé, ce secteur ajoute certaines restrictions d'usage. Ce secteur est davantage présenté au chapitre 10.2.

Secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT – B

Ce secteur a pour but de protéger les biotopes protégés d'importance nationale, régionale et locale (zones alluviales et prairies et pâturages secs). Le règlement assure la conservation à long terme de ces biotopes par l'interdiction d'aménagements ou de constructions dans ce secteur, si ce n'est dans un but de protection. Des modalités d'entretien peuvent être proposées par les services cantonaux pour assurer sa conservation. Ce secteur est davantage présenté au chapitre 10.3.

Secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT – C

Ce secteur a pour but d'intégrer et de transcrire dans le PACom le plan de classement de la carrière du Grand Chaney, selon l'arrêté du 29 mars 1978. Ce secteur est davantage présenté au chapitre 10.4.

Secteurs de restrictions lié aux dangers naturels – 1 à 4

Ces secteurs ont pour but de définir des mesures constructives supplémentaires à prendre en compte pour toute construction en zone à bâtir concerné par des dangers naturels. Cet enjeu et ces secteurs sont davantage présenté au chapitre 11.3.

7.8 Plan de constatation des lisières forestières

Détermination de la lisière

Les lisières forestières sont déterminées conformément à la Loi fédérale sur les forêts (LFo) afin de définir le statut légal des lisières, à savoir « là où des zones à bâtir confinent ou confineront à la forêt » (art. 10. LFo). Toute forêt attenante à la zone à bâtir doit figurer (être délimitée précisément) sur tout plan d'affectation, selon l'article 3 de la Loi vaudoise forestière (LVLFo). En revanche, hors des zones à bâtir, la lisière forestière, et par conséquent l'emprise de l'aire forestière 18 LAT, est figurée sur le PACom à titre indicatif.

En bordure de lisière forestière, une bande de terrain, inconstructible sauf dérogation, doit être préservée afin de protéger les fonctions écologiques, naturelles et paysagères des lisières et pour écarter tout danger pour l'installation projetée (salubrité, ombrage excessif, dégâts dus aux branches et aux racines, etc.). La distance dans lesquels les constructions et installations sont interdites à la limite de la forêt est fixée à 10 mètres.

La constatation de nature forestière a été effectuée par l'inspecteur forestier de 9^{ème} et du 20^{ème} arrondissement, Monsieur Pascal Croisier, lors d'un relevé sur le terrain le 25 août 2020. Le levé des points constatés, ainsi que la mise en place du plan de constatation de la nature forestière, ont été effectués par le bureau BR PLUS INGENIEURS SA puis approuvé par l'inspecteur forestier le 29 septembre 2020. Ce plan est annexé au dossier du PACom et est soumis à l'enquête publique en tant que procédure simultanée. Le PACom constitue le document formel de constatation de nature forestière et de limite des forêts, ainsi que la bande inconstructible des 10 mètres.

Transcription dans le PACom

Les lisières situées en bordure de la zone à bâtir et la distance inconstructible figurant sur le plan de constatation des lisières sont transcrits dans le plan à l'échelle 1 : 1'000 du PACom. En effet, le PACom constitue le document formel de constatation de nature forestière et de limite des forêts, ainsi que la bande inconstructible des 10 mètres.

Un plan de constatation distinct (à l'échelle 1 : 1'000) est également joint au dossier du PACom lors de l'enquête publique. L'avis d'enquête mentionne la délimitation de l'aire forestière. À l'échéance du délai d'enquête, la Municipalité transmet au Service cantonal compétent les éventuelles oppositions relatives à la délimitation de l'aire forestière, pour traitement (art. 4 LVLFo).

Sites concernés

La Foule et la STEP

Etant donné qu'il n'existe aucun relevé des lisières en vigueur sur les secteurs de la STEP et de La Foule, une nouvelle constatation de la lisière forestière a été effectuée le 25 août 2020 par l'inspecteur forestier.

Etant donné que la constatation de la lisière statique n'est exigée qu'en bordure de la zone à bâtir 15 LAT, le relevé de lisière dans le secteur de la STEP, située quant à elle en zone affectée à des besoins publics 18 LAT, n'est pas reporté dans le PACom, soit le document ayant valeur légale. En revanche, ce relevé figure sur plan de constatation de la nature forestière à titre indicatif.



Lisière constatée à la Foule et vers la STEP.

Proche de l'EMS (parcelle 426)

Lors de l'établissement du PPA « Pra Amiet », approuvé le 30 novembre 2004, une constatation par l'Inspecteur forestier en date du 25 novembre 2002 a été faite et reproduite sur le PPA avec la distance de 10 mètres correspondante.



Dans les plans d'affectation sous l'égide de la LFo (plus récents que 1991), la lisière déterminée est considérée comme définitive, sauf si l'inspecteur forestier estime qu'une nouvelle détermination doit être effectuée. Etant donné que ce n'est pas le cas, cette lisière et la distance de 10 mètres sont reproduites telles quelle dans le PACom.

7.9 Détermination de l'espace réservé aux eaux

Établissement d'un ERE

La Loi fédérale sur la protection des eaux (LEaux) a introduit en janvier 2011 le principe d'espace réservé aux eaux (ERE) et d'espace réservé aux étendues d'eau (EREE) (voir article 36a LEaux). Cette nouvelle mesure vise en priorité à assurer une protection accrue contre les crues (en réservant un espace libre pour absorber des débits soudains), améliorer la fonction écologique des cours d'eau (biodiversité au sein des rivières et de leurs rives, auto-épuration, stabilisation de la température, etc.), voir dans certains cas réserver un espace suffisant pour la revitalisation du cours d'eau. Indirectement, l'ERE permet de favoriser la qualité du paysage et de contribuer au tourisme.

Les articles 41a à 41d de l'OEaux déterminent la nécessité ou non de la mise en place d'un ERE ou d'un EREE, ainsi que de leur largeur, sur la base de certains critères, tels que la nature des cours d'eau et étendues d'eau sujettes à la mesure, la largeur naturelle des tronçons de cours d'eau, leur position dans des secteurs à enjeux, ou leur situation dans des secteurs densément bâtis.

Analyse des cours d'eau et étendues d'eau touchant la Commune

Le Nozon fait passage à Croy, à l'Ouest, puis au Sud-Ouest, du territoire communal. Ce dernier s'écoule au Sud du village, longe La Foule et la STEP et poursuit sa route en direction de Pompaples.

Aucune étendue d'eau n'est présente sur le territoire communal.

Méthode et détermination générale de l'ERE

La méthode de détermination est la suivante :

- Vérification de la position de l'axe du cours d'eau par orthophoto et/ou par modèle numérique de terrain,
- Actualisation, si besoin, de l'état du cours d'eau (s'il est enterré, artificiel ou trop petit, l'ERE est renoncé),
- Définition de la largeur de l'ERE (notamment selon la largeur naturelle du fond de lit et la catégorie d'enjeux nature et paysage),
- Adaptation de la largeur de l'ERE dans les zones densément bâties (ne concerne pas la commune de Croy)

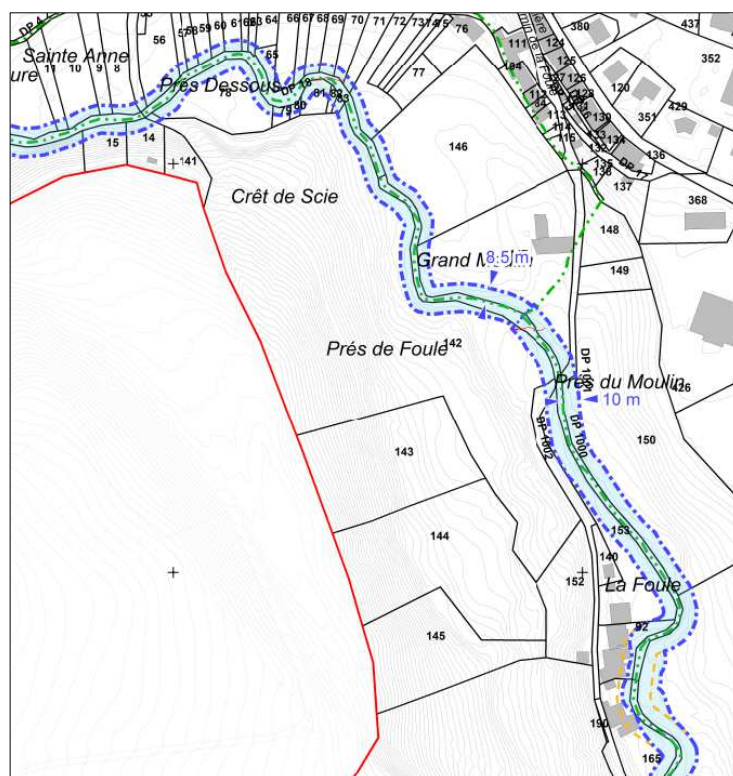
Largeur des ERE

Entre la frontière ouest de la commune et la STEP, l'ERE du Nozon varie entre 17 et 20 mètres. A partir de la cascade du Dard, cette largeur augmente, avec une variation entre 26 et 35 mètres. Au sud du territoire communal, sur une section d'environ 300 mètres, le Nozon suit la frontière communale de Croy et de la Sarraz. Par conséquent, le plan de l'espace réservé aux eaux (en annexe) indique la largeur de l'ERE par rapport à l'axe et non la largeur totale, dans un souci de lisibilité.

Etant donné que le Canal des Lavoires est un cours d'eau artificiel, aucun ERE ne s'applique. De même, aucun ERE n'est défini sur les DP Eau n°49 et 50, étant donné qu'ils comprennent le début d'un cours d'eau, trop petit pour être concerné par une telle mesure.

Le seul site comportant des adaptations d'ERE est le hameau de La Foule. L'ERE minimal impactant les constructions existantes et le hameau n'étant pas considéré comme un milieu densément bâti, l'ERE n'aurait pas pu être réduit sur une seule rive pour longer les façades.

Afin de ne pas superposer un ERE aux bâtiments maintenus en zone à bâtir, l'axe du cours d'eau a été « fictivement » dévié et la délimitation de l'ERE qui en résulte a été partiellement reportée sur la rive gauche. Cette solution, validée par la DGE-EAU, reste pertinente en matière de biodiversité et pour la qualité du cours d'eau.



Transcription dans le PACom

Les données ont été validées avec le Service cantonal compétent en date du 14 juin 2022.

L'analyse de l'ERE est mise en œuvre dans le PACom par des affectations en correspondance :

- Les DP Eaux existant est affecté en zone des eaux 17 LAT,
- En zone à bâtir, les parcelles adjacentes aux DP Eaux situées à l'intérieur de l'ERE sont affectés en zone de verdure 15 LAT - B,
- Hors de la zone à bâtir, les affectations en zone agricole 16 LAT ou en aire forestière 18 LAT sont retenues sur les parcelles adjacentes au DP Eaux, et à l'intérieur de l'ERE.

En raison de la nécessité de faire figurer certaines informations relatives aux différentes largeurs de l'ERE, et pour des raisons de manque de lisibilité sur le plan à l'échelle 1 :5'000, l'ERE est reporté sur un plan dédié à l'échelle 1 :2'500. Ce plan fait partie intégrante du PACom.

Des dispositions spécifiques à l'ERE sont incluses dans le règlement.

8. Mobilité



Le PACom est rendu conforme sur les questions de mobilité.

Mobilité (Thématiques prises en compte et mesure PDCn associée)	
Chemins pédestres et itinéraires cyclables (mesure A23 PDCn)	Traité
Lignes de transports publics (mesure A21 PDCn) et autoroutes	Traité non-c.
Nouvelles voies d'accès ou modification de celles existantes (mesure A22 PDCn)	Non-concerné
Génération de stationnement (mesure A25 PDCn)	Non-concerné
Augmentation de la charge de trafic (mesure A22 PDCn)	Non-concerné
Installation à forte fréquentation (IFF) (mesure D13 PDCn)	Non-concerné

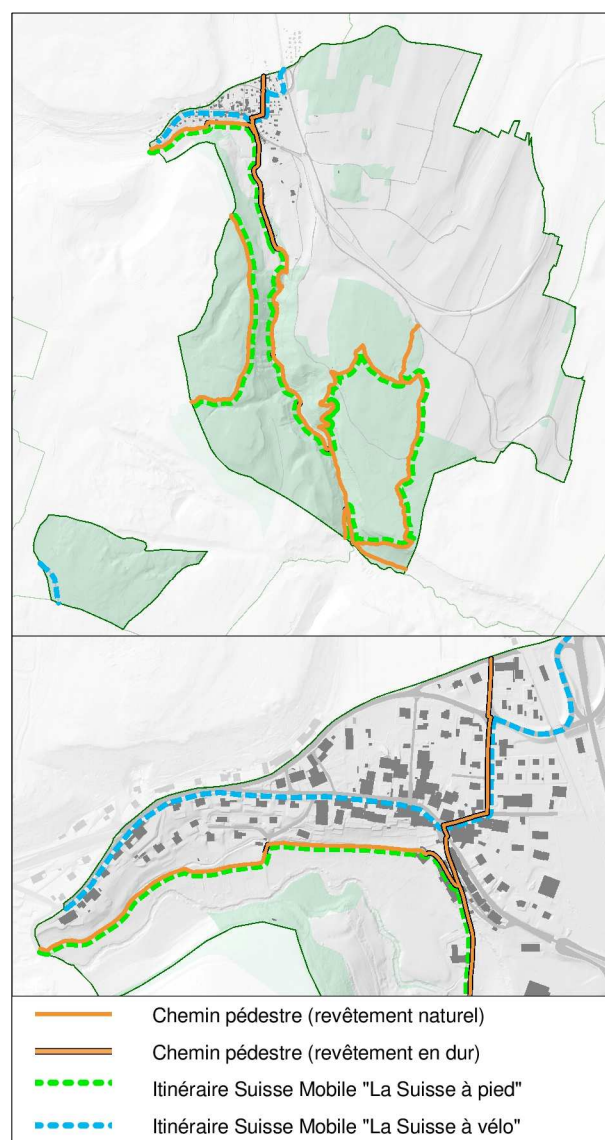
Certaines thématiques qui précèdent n'ont pas été traitées, car inexistantes sur le territoire communal.

8.1 Chemins pédestres et itinéraires de mobilité douce

L'inventaire cantonal des chemins de randonnée pédestre comprend un grand nombre d'itinéraires de randonnée reliés entre eux. Ils renforcent le tourisme et sont propices à la détente et à l'admiration de sites (beaux paysages, sites culturels ou touristique, etc.). De même, le territoire communal comprend des itinéraires de mobilité douce SuisseMobile (la Suisse à pied et la Suisse à vélo). Lors de la révision du PACom, la présence sur le territoire communal de chemins et itinéraires implique leur description, leur représentation cartographique et leur analyse.

Les tracés concernant la commune parviennent du Nord-Ouest, de l'Ouest et du Sud. Plusieurs itinéraires traversent du Nord au Sud le territoire communal. Certains d'entre eux sont en dur.

Le projet n'a pas d'impact sur la continuité et la sécurité de ces itinéraires. Aucune modification (d'un tracé ou de son revêtement) n'est



Inventaire cantonal des chemins pédestres et itinéraires Suisse Mobile

projetée. Les itinéraires sont transcrits dans le PACom à titre indicatif. Le RPACom comprend un article précisant les dispositions afin de préserver ces itinéraires de mobilité douce.

8.2 Lignes de transports publics

Ligne de chemin de fer

Une ligne de chemin de fer traverse le territoire communal et jouxte le village à l'Est. La gare de « Croy-Romainmôtier » est située au nord-est de la localité, mais est comprise sur le territoire communal de Romainmôtier-Envy. La Ligne du RER Vaud R3 (Vallorbe – Lausanne – Bex) et R4 (Le Brassus ou Vallorbe – Le Day – Lausanne – Bex, avec système de coupe-accroche en gare du Day) desservent la gare. La fréquence des 2 lignes R3 et R4 est cadencée à la demi-heure à destination de Vallorbe, Lausanne et Bex, et à l'heure à destination du Brassus. Le TGV Lyria « Lausanne – Paris » emprunte également la ligne sans marquer d'arrêt.

À l'exception de la consultation des CFF sur le projet, aucune disposition n'est prise sur ce point dans le cadre du PACom.

Bus

Les 3 lignes de CarPostal suivantes desservent le village aux arrêts « Croy-Romainmôtier » et « Croy, anc. Battoir » :

- Ligne 683 « Orbe - Croy-Romainmôtier – Vaulion ». La fréquence est d'une dizaine de liaisons aller-retours par jour en semaine, et de 7 liaisons aller-retours en week-end, avec prolongation jusqu'au Mont-d'Orzeires pendant la période estivale;
- Ligne 684 « Croy-Romainmôtier – Juriens - La Praz ». La fréquence est de 9 liaisons aller-retours par jour pendant la semaine, ainsi que de deux liaisons journalières entre Vaulion, Juriens et la Praz en semaine et hors période de vacances.

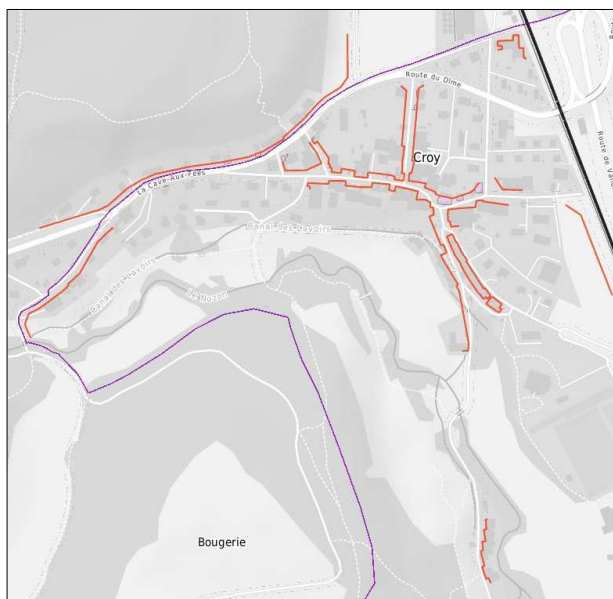
Aucune disposition n'est prise sur ce point dans le cadre du PACom, ce dernier n'ayant aucun impact sur les lignes et les arrêts de bus.

8.3 Limite des constructions

Les plans fixant la limite des constructions, au sens de l'article 9 de la Loi sur les routes (LRou), visent à réserver un gabarit d'espace libre entre les constructions et les routes mais aussi d'assurer la protection du patrimoine bâti historique. En l'absence de tels plans, la distance à l'axe de la route des limites des constructions est déterminée par l'article 36 LRou. Les articles 37 et suivants complètent ces dispositions.

La commune possède un plan d'extension fixant la limite des constructions, approuvé le 12 octobre 1977, composé de trois plans distincts.

En raison du peu d'enjeux sur les parcelles ne comprenant aucune limite des constructions, la Municipalité a estimé que la création de nouvelles limites, ou la modification des limites des constructions actuelles, n'est pas nécessaire. Par conséquent, les articles 36 et ss. LRou sont applicables sur les parcelles non-concernées par le plan en vigueur.



Les alignements (en rouge) en vigueur dans le village et à La Foule. Crédit : Géoportail VD.

9. Patrimoine culturel et construit



Le PACom est rendu conforme sur les questions de patrimoine culturel et construit.

Patrimoine culturel et construit (Thématiques prises en compte et mesure PDCn associée)	
Recensement architectural cantonal (mesure C11 PDCn)	Traité
Parcs ou jardins à valeur patrimoniale (mesure C11 PDCn)	Traité
Régions archéologiques (mesure C11 PDCn)	Traité
Voies de communication historiques (mesure C11 PDCn)	Traité
Sites construits (mesure C11 PDCn)	Traité

9.1 Recensement architectural cantonal

Compétence, but et finalité du recensement

Le recensement architectural cantonal vise à la protection du patrimoine architectural en listant les objets (bâtiments, espaces libres, ensembles bâtis, sites, etc.) dignes d'intérêts, en leur attribuant une valeur patrimoniale et en définissant des mesures de protection, selon la Loi sur la protection du patrimoine culturel immobilier (LPrPCI). Les objets peuvent être :

- Recensés avec l'attribution d'une note. Celles-ci vont de *1* (objet d'intérêt national) à *7* (objet altérant le site);
- Inscrits à l'Inventaire (INV). Il s'agit généralement d'objets notés entre *1* et *2* qui méritent d'être conservés (mesure de protection) ;
- Classés (MH). Il s'agit fréquemment d'objets notés *1* ou *2*. La protection définitive d'un objet classé (et de ses abords) comme monument historique est effectuée par une décision de classement, qui peut s'accompagner d'un plan de classement (périmètre protégé).

Les mesures de protection (INV et MH) sont de compétence cantonale. Des mesures conservatoires pour tout autre objet (recensé ou non) peuvent être entreprises par le Service cantonal compétent.

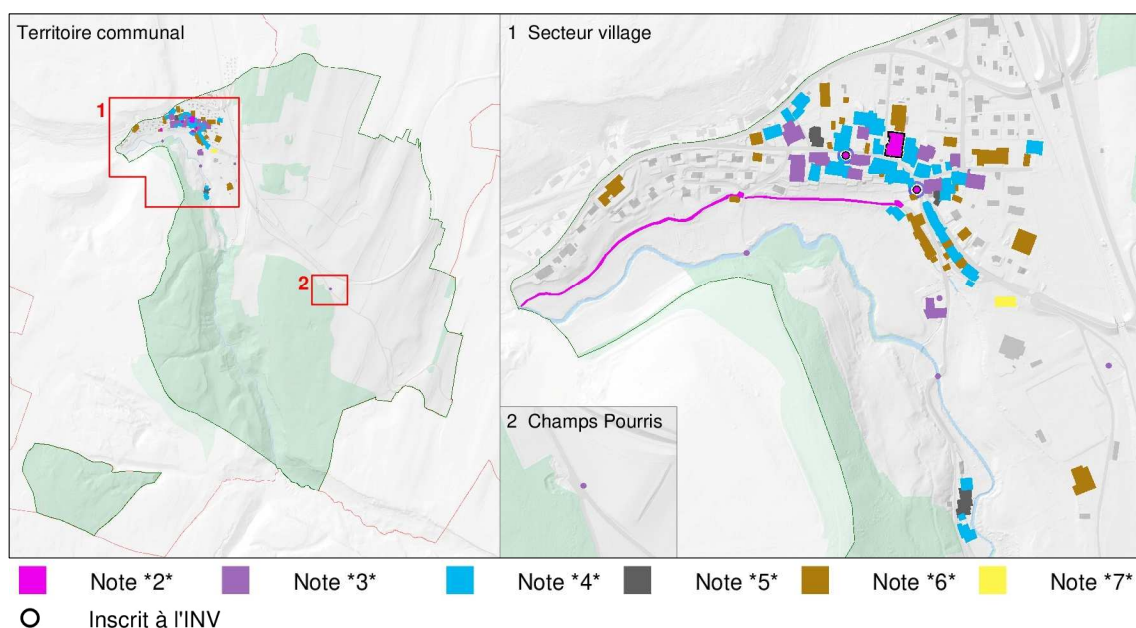
Les objets notés *3* et plus relèvent de la compétence communale, bien que toute demande de permis de construire sur un objet noté *3* doive être transmise pour préavis au service cantonal compétent. La Municipalité reste toutefois libre de ne pas suivre ou de ne prendre en compte que partiellement cet avis. Elle peut également, si elle l'estime nécessaire, solliciter un préavis cantonal pour les objets notés *4*.

Par ailleurs, les monuments historiques mis sous protection dans le cadre de subventions fédérales (MHCF) ainsi que les objets inscrits sur la liste des biens culturels (PBCA et PBCB) relèvent de la Confédération.

Identification des objets et transcription

Le centre villageois se compose essentiellement de constructions et d'objets notés *3* ou *4*. Au sein du village, plusieurs constructions sont notées *5* ou *6* et une en *7*. Quatre constructions et deux objets au sein du village sont inscrits à l'Inventaire (INV) avec une note de *2*. Aucun objet n'est classé (MH) au sein du territoire communal.

En décembre 2024, une révision ponctuelle a engendré l'attribution d'une note *2* à deux lavoirs (anciennement note *3*). Il en est de même pour le canal des Lavoires qui a été intégré au recensement en tant que site, avec l'attribution d'une note *2*. La procédure de mise sous protection de ces trois objets est en cours.



Transcription

Les objets recensés en notes *2*, *3* et *4*, ainsi que les objets inscrits à l'Inventaire, sont reportés à titre indicatif sur PACom, par un symbole ponctuel spécifique, tel qu'un losange (pour les objets inscrits à l'inventaire), ou un point (notes *3* et *4*). La couleur de ces éléments ponctuels détermine la note du recensement. Le RPACom précise les dispositions légales s'imposant aux différents objets.

En ce qui concerne le canal et les deux lavoirs, bien qu'ils ne soient pas encore inscrits à l'Inventaire au moment de l'enquête publique, leur protection est assurée par les dispositions du règlement, indépendamment de leur statut. En effet, celui-ci prévoit que les objets recensés ou inscrits à l'Inventaire sont reportés sur le plan à titre indicatif, permettant ainsi de refléter toute évolution du recensement architectural, ce dernier faisant toujours foi.

9.2 Parcs et jardins historiques

Principes

Bien que la LAT incite les communes à densifier le tissu bâti, certains espaces libres au sein des zones bâties tels que les jardins historiques méritent d'être sauvegardés. Par leur qualité de témoins historiques et culturels, ces jardins participent au patrimoine bâti, car ils permettent de valoriser leurs espaces adjacents.

Bien que le recensement effectué par la section suisse du Conseil international des monuments et des sites (International Council on Monuments and Sites - ICOMOS) n'exerce aucune contrainte sur le plan juridique, il fournit une vision d'ensemble de ces jardins caractéristiques et peut servir de base à des mesures de protection plus étendues. Dans ce cadre, le service cantonal compétent encourage les communes à prendre en considération le recensement des jardins historiques dans leurs planifications. Dans cette optique, les communes peuvent aller jusqu'à établir un inventaire communal des jardins dignes de protection.

Description des jardins historiques

Dans le village de Croy, six jardins historiques ont été recensés par l'ICOMOS. Ces jardins, situés principalement au sud des bâtiments, sont généralement clos par des murets ou des murs de soutènement en pierre (269-1 à 5). Certains conservent des aménagements traditionnels tels que des pergolas ou des plantations de vivaces et de rosiers. Un ensemble de jardins privés, répartis sur 11 parcelles, comprend plusieurs terrasses de

plain-pied maintenues par des murs de soutènement, suivies d'une pente menant au canal (269-3). Enfin, un ancien jardin potager est délimité par une barrière en fer forgé, avec un portail maintenu par deux colonnes en béton (269-6). Ces jardins témoignent d'une tradition

locale d'aménagement et de mise en valeur des espaces extérieurs, tout en s'intégrant harmonieusement au bâti existant.



Les périmètres recensés par l'ICOMOS, en vert, localisées dans le village

N° jardin	Parcelle	Type	Situation et description
265-1	38	Jardin de maison de campagne	Sud du bâtiment, clos par un muret d'enceinte
269-2	105	Jardin de maison de campagne	Sud du bâtiment, clos par un mur de soutènement en pierre
269-3	45, 46, 48, 49, 50, 51, 53, 106, 107, 108, 109	Jardin de maison de campagne	Ensemble de jardins privés situés au Sud des bâtiments, comprenant une terrasse de plein pied maintenue par des murs de soutènements, puis d'une pente menant au canal
269-4	95	Jardin de ferme	Jardin potager clos par un muret d'enceinte en pierre, recouvert de béton, situé au Nord du bâtiment.
269-5	131	Jardin familiaux / potagers	Jardin potager clos par un mur de soutènement en pierre
269-6	136	Jardin de ferme	Ancien jardin potager, clos par une barrière en fer forgé, situé au Sud du bâtiment,

Transcription

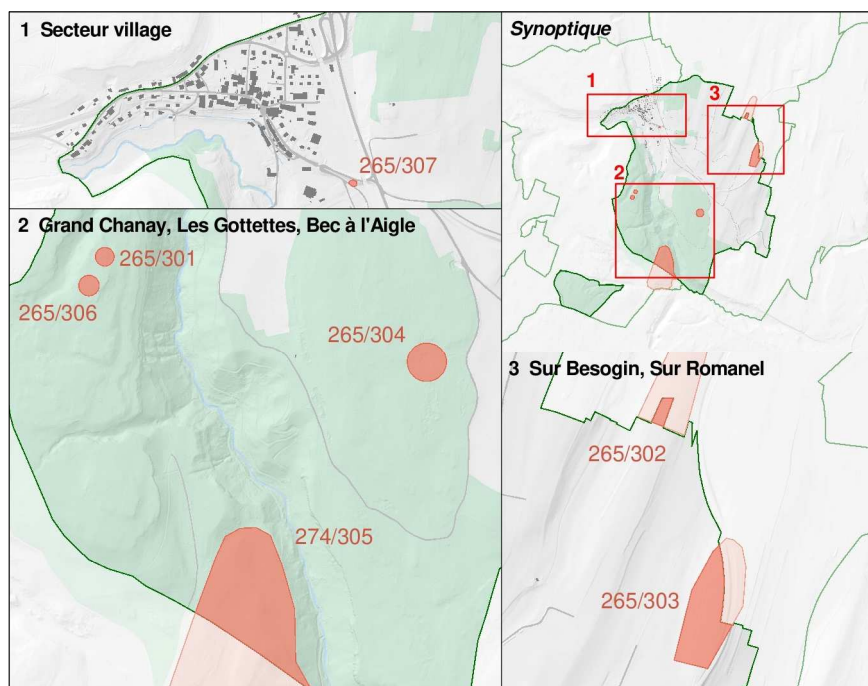
En lieu et place de l'élaboration d'un inventaire communal des jardins historiques, qui aurait nécessité une analyse scientifique trop importante, la Municipalité propose de définir un secteur de protection du site bâti 17 LAT. Il est à noter que ce secteur n'inclut que les éléments décrits et recensés, et non l'entier de la parcelle notifiée ou le secteur délimité par le recensement de l'ICOMOS. Le RPACom comprend un article indiquant la nécessité de demander une autorisation préalable de la Municipalité avant toute intervention pouvant porter atteinte à ces jardins.

9.3 Patrimoine archéologique

Sur la base de l'art. 40 LPrPCI, les régions archéologiques sont recensées et tenue à jour par la division archéologie cantonale de la DGIP. Les cartes des régions archéologiques représentent l'état actuel des connaissances du sous-sol, c'est-à-dire les vestiges archéologiques qui ont été découverts ou sont susceptibles de s'y trouver.

Plusieurs régions archéologiques sont à prendre en compte :

- Deux régions au Sud-Ouest du territoire communal (aux Gottettes) : la 265/301 et la 265/306 ;
- Une région à l'Ouest du territoire communal (au Grand-Chaney) : la 265/304 ;
- Une région au Sud du territoire communal, majoritairement sur Romainmôtier-Envy (au Bec-à-l'Aigle) : la 274/305 ;
- Deux régions à l'Est du territoire communal (En Riordan) : la 265/303 et la 260/302, majoritairement sur Bofflens.



Répartition des régions archéologiques (en orange-saumon) présentes sur le territoire communal

En application de l'article 40, alinéa 1 LPrPCI, une demande d'autorisation doit être adressée à l'Archéologie cantonale, avant tout travaux dans le sous-sol de l'une de ces régions archéologiques. Celle-ci peut imposer les mesures nécessaires, par exemple l'exécution de sondages exploratoires, qui selon les résultats, peuvent exiger des mesures de sauvegarde supplémentaires.

Etant donné que l'état du sous-sol est loin d'être entièrement connu, il est exigé, en dehors des régions archéologiques, de consulter ce service lors de toute planification et tout projet ayant un impact au sol important (surface de plus de 5000 m² / secteur linéaire de plus de 1000 m) pouvant menacer des éventuels vestiges (articles 41 LPrPCI et 14 RLPrPCI). Ces travaux d'importance doivent également faire l'objet d'une autorisation spéciale selon l'article 41, alinéa 2 LPrPCI.

D'autres vestiges non répertoriés mais protégés par les articles 3 et 4 LPrPCI pourraient être présents dans le sous-sol. Sont également protégés les terrains contenant ces objets et leurs abords. En cas de découverte fortuite, la loi prescrit la suspension immédiate des travaux et l'obligation de signaler les découvertes aux autorités compétentes (articles 42 LPrPCI et 15 RLPrPCI).

Les six régions archéologiques mentionnées ci-dessus sont reportés sur le PACom à titre indicatif. Le RPACom comprend un article précisant les dispositions légales s'imposant aux sites, ou pour tout projet ayant un fort impact au sol.

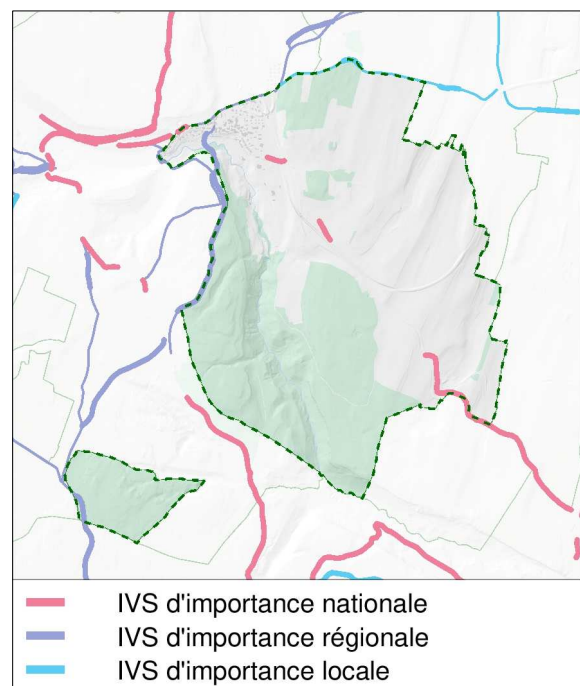
9.4 Voies de communication historiques

L'Inventaire fédéral des voies de communication historiques à protéger en Suisse (IVS) recense les voies de communication historiques (chemins, routes ou voies navigables) dotées d'une signification exceptionnelle dont la substance est conservée au moins partiellement. Il distingue les objets d'importance nationale, protégés par les dispositions de l'Ordonnance concernant l'Inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (OIVS), des objets d'importance régionale ou locale. Les objets d'importance nationale (« avec beaucoup de substance » et « avec substance ») doivent obligatoirement être pris en compte dans les PACom. Pour les objets d'importance régionale ou locale, cette prise en compte n'est pas obligatoire, mais encouragée par le service cantonal concerné.

À travers les siècles, plusieurs tracés ont été aménagés sur le territoire communal. Les objets suivants sont présents sur le territoire communal :

- Le territoire communal comprend un itinéraire d'importance nationale reliant Lausanne à Pontarlier (VD 12) se subdivisant en deux tronçons distincts, témoins de différentes époques. Si le tronçon VD 12.7 semblait être emprunté, dans la deuxième moitié du XVI^e siècle, par un trafic secondaire venant de Cuarnens, en passant par Croy, Romainmôtier, Premier puis Vallorbe, le tronçon VD 12.8 semble avoir été privilégié, pour rejoindre La Sarraz et Vallorbe par Bretonnières. L'ensemble de ces tronçons sont considérés par l'IVS comme « tronçons historiques avec substance ».
- Le territoire communal comprend également des tracés historiques d'importance régionale (VD 987.2 et VD 1326.2), longeant la limite communale ouest.
- Un tracé historique d'importance locale longe également la frontière communale nord.

Les voies de communication d'importance nationale et régionale « avec substance » sont reportés sur le PACom à titre indicatif.



Répartition des objets IVS sur le territoire communal

Le RPACom comprend un article précisant les dispositions légales s'imposant aux tronçons. En cas d'aménagement sur ces voies de communication historiques, le Service cantonal compétent doit être consulté. Ce dernier édictera, si nécessaire, des mesures de sauvegarde.

9.5 Inventaire des sites construits d'importance régionale

L'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) repose sur les mêmes bases légales que l'IVS, ses sites construits se distinguant par leur importance nationale, régionale ou locale. Alors que les objectifs et principes de protection des sites construits d'importance nationale doivent impérativement être intégrés dans les réflexions des planifications communales, les autorités communales – dont la localité est considérée comme site construit d'importance régionale ou locale – évaluent l'intérêt d'une prise en compte ou non des recommandations contenues dans les fiches cantonales.

Étant donné que la localité de Croy est identifiée comme village d'importance régionale, la Municipalité n'a pas pris en compte les recommandations de l'inventaire cantonal des sites construits d'importance régionale dans sa planification communale, si ce n'est pour confirmer la délimitation entre les zones centrale A et B.

10. Patrimoine et environnement naturel



Le PACom est rendu conforme sur les questions de patrimoine et d'environnement naturel.

Patrimoine et environnement naturel (Thématiques prises en compte et mesure PDCn associée)	
Inventaire cantonal des monuments naturels et des sites (IMNS) (mesure E11 PDCn)	Traité
Inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels (mesure E11 PDCn)	Traité
Réseau écologique cantonal (REC-VD) (mesure E22 PDCn)	Traité
Inventaires fédéraux et cantonaux de protection des biotopes (mesure E11 PDCn)	Traité
Forêts et lisières forestières (mesure F31 PDCn)	Traité
Arbres, cordons boisés boqueteaux et haies vives protégés (mesure C12 PDCn)	Traité
Périmètre de parc naturel (régional ou périurbain)	Non-concerné
Empiètement sur l'aire forestière (mesure F31 PDCn)	Non-concerné

Certaines thématiques qui précèdent n'ont pas été traitées, car inexistantes sur le territoire communal.

10.1 Inventaires paysagers (IFP et IMNS)

L'Inventaire fédéral des paysages, sites et monuments d'importance nationale (IFP) et l'Inventaire cantonal des monuments naturels et des sites (IMNS) répertorient notamment les paysages, les territoires et les sites méritants d'être sauvegardés.

Les espaces inventoriés sont destinés à sauvegarder et à ménager le caractère du milieu naturel. Toute intervention est soumise à autorisation cantonale spéciale.

Le territoire communal comprend les objets suivants :

- L'objet l'IFP n°1015 « Pied sud du Jura proche de La Sarraz » ;
- à l'IMNS n°92 « Bois de Moiry, Prins Bois, Plateau des Buis, Gorges du Nozon »

IMNS

La récente loi cantonale sur la protection du patrimoine naturel et paysager (LPrPNP), entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2023, prévoit que tout projet de construction au sein d'un objet IMNS doit faire l'objet d'une autorisation préalable du Département concerné (article 23 LPrPNP).

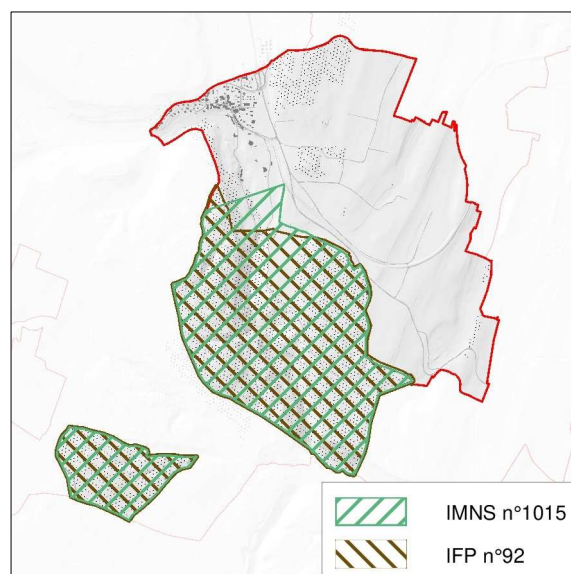
Il est important de noter que les objets de l'IMNS ont été définis et inscrits dans cet inventaire en vertu de la loi cantonale sur la protection des monuments et des sites (LPNMS), dorénavant abrogée. Une révision de cet inventaire est en cours. Dans le cadre de cette révision, certains de ces objets pourront éventuellement être fusionnés entre eux, alors que leurs périmètres devraient être quelque peu adaptés. Le territoire communal

comprend l'objet IMNS n°92 « Bois de Moiry, Prins Bois, Plateau des Buis, Gorges du Nozon ».

L'emprise actuelle de cet objet IMNS est reporté dans le PACom à titre indicatif. Le RPACom comprend un article précisant les dispositions légales s'imposant au secteur. Par ailleurs, les affectations futures (principalement en aire forestière 18 LAT) permettent une protection au long terme sur ces portions de territoire.

IFP

Les espaces recensés par l'IFP font partie des paysages les plus précieux du pays. Il peut s'agir de paysages uniques, de paysages typiques de la Suisse, de paysages de détente calmes, intacts et particulièrement beaux ou de monuments naturels.



Objets IFP et IMNS

Le territoire communal comprend une partie de l'objet IFP n°1015 « Pied sud du Jura proche de La Sarraz »

Il est mentionné par l'IFP² que « *ce paysage à la topographie très contrastée et à la forte couverture forestière émaillée de clairières présente un aspect naturel et bénéficie d'une grande tranquillité.* » La diversité géologique et paysagère (peuplements, clairières de dimensions variables, vallons aux flancs souvent raides et boisés surplombés par endroits par des falaises, etc.) du site y est décrite. Ainsi, la grande diversité des milieux naturels (chênaies, lisières, prairie, etc.) et l'importance pour la préservation des écosystèmes qu'ils revêtent, la tranquillité des sites et l'aspect historico-culturelles (exploitations de bois, minerais et pierres de constructions) sont à préserver.

Le secteur est reporté dans le PACom à titre indicatif. Le RPACom comprend un article précisant les dispositions légales s'imposant au secteur. Par ailleurs, les affectations futures (principalement en aire forestière 18 LAT) permettent une protection au long terme sur ces portions de territoire.

² IFP 1015 Pied sud du Jura proche de La Sarraz, OFEV, Version 2017.

10.2 Réseau écologique cantonal (REC-VD)

Compétence et but du réseau

Le Réseau écologique cantonal vaudois (REC-VD) établit la stratégie pour la préservation de la biodiversité et des différents biotopes, autant sur les habitats (territoires) que de la mise en réseau (connexion) des espaces de valeur. Le REC-VD se concrétise par l'identification de territoires d'intérêt biologique (des espaces abritant une biodiversité et des milieux naturels particulièrement riches) et de liaisons biologiques. Les activités humaines peuvent ainsi perturber ces territoires et ces couloirs de passage, risquant ainsi de mettre en péril le fonctionnement du réseau.

Le REC-VD identifie des territoires d'intérêt biologiques prioritaires (TIBP) et des territoires d'intérêt biologique supérieur (TIBS). Les premiers peuvent être considérés comme les maillons essentiels et irremplaçables du réseau, alors que les seconds étant des zones tampon autour des TIBP.

Ces territoires sont reliés par des liaisons biologiques, qui varient selon le type (terrestre ou amphibie) et leur objectif (de conservation ou de renforcement). Selon leur importance (régionale ou suprarégionale), des zones tampon minimales et recommandées sont définies autour d'un axe déterminé par la DGE-BIODIV.

Identification sur le territoire communal

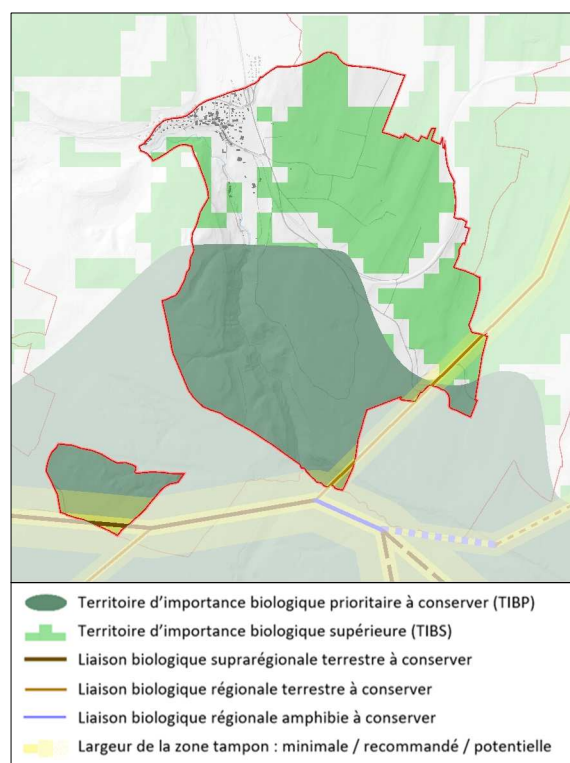
Le REC-VD identifie un TIBP à conserver sur la partie Sud du territoire communal (près de 40% du territoire en sont couverts), ainsi que plusieurs TIBS à renforcer, à proximité du TIBP et du village.

Une liaison biologique terrestre à conserver (d'importance suprarégionale) et une liaison biologique terrestre à conserver (d'importance régionale) sont respectivement présentes dans l'exclave d'Echilly et au Sud-Est du territoire.

Transcription et prise en compte

La Municipalité ne prend aucune mesure de protection spécifique pour les TIBP et les TIBS, dans la mesure où ces espaces sont déjà protégés :

- par la législation forestière au sein de l'aire forestière 18 LAT, restrictives en matière de constructibilité. Aucune autre mesure d'affectation n'est prévue, la législation forestière étant suffisante pour remplir les objectifs des éléments du REC-VD en matière de qualité et d'absence d'obstacle ;



Réseau écologique vaudois, comprenant les territoires d'importance et les liaisons biologiques

- par les secteurs de protection de la nature et du paysage 17 LAT – A, B et C, ainsi que les mesures de protections établies pour les objets IMNS et IFP.

Pour les liaisons biologiques, un espace de localisation de 400 mètres est défini et se matérialise par un Secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT - A. Ce contenu superposé vise à assurer la fonctionnalité de la liaison en empêchant tout élément susceptible d'entraver le transit de la faune. Le RPACom précise les dispositions légales s'imposant à cet espace, telles que l'interdiction de constructions installations ou aménagements pouvant entraver gravement le transit de la faune.

10.3 Inventaires fédéraux et cantonaux de protection des biotopes

Principes

Découlant de l'art. 18a de la loi (fédérale) sur la protection de la nature et du paysage (LPN), des inventaires fédéraux ont été établis à travers l'ensemble du pays, déclinés en un certain nombre d'inventaires distincts, dont l'inventaire fédéral des prairies et pâturages secs (PPS) d'importance nationale, compris dans le territoire communal. Cet outil contraignant doit être mis en œuvre par les cantons et les communes, notamment en les transcrivant dans le PACom.

Parallèlement, des inventaires cantonaux de protection des biotopes, d'importance régionale et locale, sont en cours d'établissement. La nouvelle loi cantonale sur la protection du patrimoine naturel et paysager (LPrPNP), entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2023, exige désormais que les communes intègrent les inventaires d'importance régionale et locale en vigueur dans leur plan d'affectation pour autant que les biotopes cantonaux soient également en vigueur, ce qui n'est pas encore le cas. La mise en place de mesures de protection, bien que non obligatoire en attente de leur mise en vigueur, est fortement recommandée par la DGE-BIODIV.

Identification sur le territoire communal

La commune de Croy comprend trois objets inscrits à l'inventaire fédéral des prairies et pâturages secs (PPS) d'importance nationale.

Le site de « Brochatton » (n°6692, surface de 0.37 hectares) est au Sud-Est du village, proche des voies CFF. Le site « Les Gottettes » est situé au Sud-Ouest du territoire communal (n°6558, surface de 2.07 hectares). D'une superficie totale de 12.94 hectares, « Les Piauliauses » (n°6490) est un site morcelé sur plusieurs communes et situé, pour Croy, dans l'exclave d'Echilly.

L'inventaire cantonal des prairies et pâturages sec comprend quant à lui 6 objets d'importance régionale (un objet le long des voies CFF, deux objets

au sud du territoire communal et trois objets dans l'exclave d'Echilly), ainsi que trois objets d'importance locale (vers l'échangeur routier près de la localité, plus au sud le long de la route cantonale 251-C-P, ainsi que sur la parcelle 194).

Enfin, une grande majorité du Nozon, depuis la cascade du Dard jusqu'à l'extrémité sud du territoire communal, est bordé par un objet compris dans l'inventaire cantonal des zones alluviales (IZA), d'importance régionale.

Mesures de protection

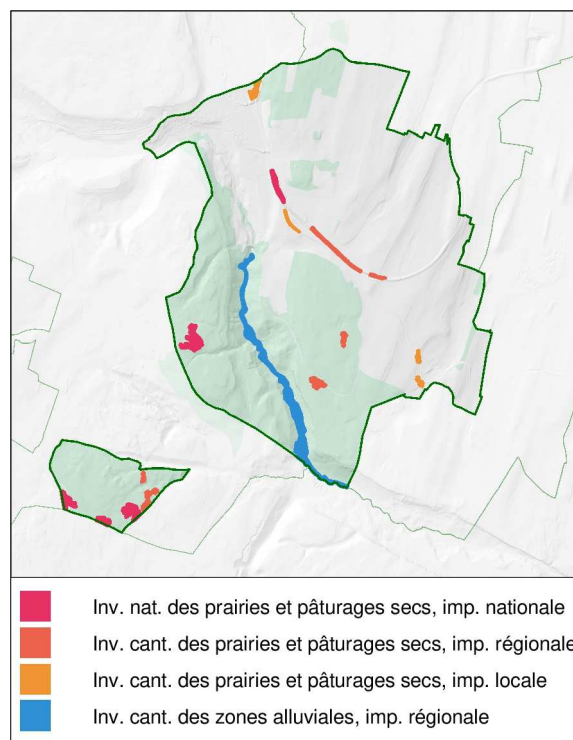
La Municipalité propose de protéger les biotopes d'importance nationale, régionale et locale, par l'instauration d'un secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT – B. L'utilisation d'un contenu superposé permet de s'affranchir de la situation spatiale de ces sites, quels que soient leur zone initiale.

Ce secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT – B comprend l'emprise des biotopes d'importance nationale et régionale ainsi qu'une zone-tampon. Dans le cas de l'inventaire des prairies et pâturages secs, cette zone tampon a été délimitée par la DGE. En ce qui concerne l'inventaire des zones alluviales, la zone tampon s'étend sur la largeur de l'espace réservé aux eaux.

Le règlement distingue les dispositions applicables aux biotopes et à leurs zones-tampon, en tenant compte des différences de contraintes. Les biotopes font l'objet de mesures de protection strictes interdisant toute intervention susceptible d'altérer leurs caractéristiques écologiques, tandis que les zones-tampon sont soumises à des exigences allégées visant principalement à prévenir toute atteinte aux milieux naturels attenants répertoriés dans les inventaires. Dans tous les cas, toute intervention reste soumise à une autorisation préalable du service cantonal compétent.

10.4 Zone protégée par un arrêté de classement

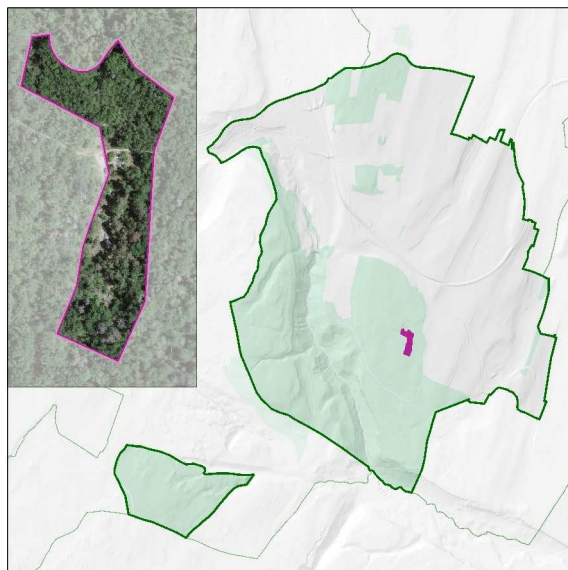
La Carrière du Grand Chanay, est une ancienne carrière exploitée de 1826 à 1830 pour la construction du Grand Pont d'Orbe, puis de 1835 à 1864, pour l'extraction de bassins destiné à plus de 120 fontaines du canton de Vaud. Un arrêté de classement, daté du 29 mars 1978, a pour but d'assurer la sauvegarde de ce témoin historique, scientifique et éducatif d'intérêt



Biotopes d'importance nationale, régionale et locale

régional, ainsi que d'assurer la protection d'un milieu naturel accueillant une riche biodiversité.

Afin de transcrire cet arrêté de classement dans le PACom, un Secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT – C (contenu superposé) est reporté sur le plan. Le règlement renvoie aux dispositions de l'Arrêté de classement du 29 mars 1978.



Localisation de la carrière sur le territoire communal

10.5 Arbres, cordons boisés boqueteaux et haies vives protégés

Selon l'ancienne loi cantonale sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS), les communes pouvaient mettre en place des dispositions permettant de protéger des éléments végétaux non-soumis au régime forestier tels que arbres isolés, cordons boisés, boqueteaux et haies vives que ce soit par l'établissement d'un règlement communal de protection ou par un plan de classement.

Tel est le cas de la commune de Croy qui dispose d'un Règlement du classement des arbres, approuvé par le Conseil d'État le 16 août 1989, suivi d'une mise à jour de son plan, effectuée par la Municipalité le 7 août 2018.

Conformément à l'art. 8, al. 1, let. a et l'art. 20, al. 3 de la nouvelle loi sur la protection des patrimoines naturels et paysagers (LPrPNP), les communes sont tenues de recenser les arbres remarquables et de les inscrire dans un inventaire cantonal dans un délai de cinq ans à compter l'entrée en vigueur de la loi. De plus, en vertu de l'art. 8, al. 1, let. d et l'art. 14 de la même loi, les communes doivent également adopter un règlement pour la protection du patrimoine arboré. Le RPACom comprend un article faisant référence aux dispositions relatives à la protection des arbres en vigueur, qu'elle soit en vigueur ou à venir.

10.6 Cours d'eau ou étendue d'eau

L'article 36a de la Loi fédérale sur la protection des eaux (LEaux) impose la définition d'un espace réservé aux eaux (ERE) et un espace réservé aux étendues d'eau (EREE) lors de l'établissement de plans d'affectation. Ces espaces réservés aux eaux visent à réserver des portions de terrain permettant d'assurer le développement des fonctions écologiques, naturelles et sociales de ces espaces, ainsi qu'une lutte efficace contre les crues.

Un plan de délimitation de l'espace réservée aux eaux a été élaboré sur tous les secteurs concernés. Les explications au chapitre 7.9 du rapport rendent le PACom conforme à la thématique.

10.7 Forêts et lisières forestières

Conformément aux législations fédérale et cantonale sur les forêts, un plan de constatation de la nature forestière a été élaboré afin de délimiter les lisières forestières, dans le secteur de la Foule ainsi qu'à proximité de la déchetterie. Ce document, complété par les explications détaillées dans le chapitre 7.8 assure la conformité du PACom avec la réglementation en vigueur.

10.8 Echappées paysagères

Les échappées paysagères sont des ouvertures visuelles préservées au sein du territoire, constituant des respirations dans le paysage et offrant des perspectives dégagées. Elles peuvent être de deux types : les échappées lacustres, qui permettent des vues sur les grands lacs du canton et renforcent leur rôle structurant dans le paysage, et les échappées transversales, qui assurent des continuités visuelles et écologiques entre le Jura et les Préalpes. Ces dernières traversent le plateau en s'appuyant sur un réseau d'espaces ouverts variés (forêts, cultures, rivières, vignobles, etc.) et contribuent à l'identité paysagère, à la qualité de vie et à l'attractivité des régions concernées.

Sur le territoire communal, une échappée paysagère transversale occupe une place prépondérante dans la partie sud. Le PACom, en maintenant la zone à bâtir dans le périmètre du village existant, est conforme au Plan directeur cantonal (PDCn), qui encourage l'intégration de ces échappées dans les planifications locales et les projets de territoire.

11. Protection de l'homme et de l'environnement



Le PACom est rendu conforme sur les questions de protection de l'homme et de l'environnement.

Protection de l'homme et de l'environnement (Thématiques prises en compte et mesure PDCn associée)	
Protection contre le bruit et attribution des DS (mesure A32 PDCn)	Traité
Protection des eaux souterraines (mesure F44 PDCn)	Traité
Dangers naturels (mesure E13 PDCn)	Traité
Sites pollués (mesure A34)	Traité
Cours d'eau ou étendue d'eau (mesures E23 et E24 PDCn)	Traité
Soumis à un risque d'accident majeur (mesure A33 PDCn)	Traité non-c.
Sites d'extraction et décharges (mesure F41)	Traité non-c.
Proximité d'une source de rayonnement non-ionisant (mesure A35 PDCn)	Traité non-c.
Mesure de gestion des eaux météoriques (eaux claires) (mesure F45 PDCn)	Traité non-c.
Soumission à une étude d'impact sur l'environnement (EIE)	Non-concerné
Mesures énergétiques prévues (mesure F51 PDCn)	Non-concerné
Installations provoquant des atteintes à la qualité de l'air (mesure A31 PDCn)	Non-concerné

Certaines thématiques qui précèdent n'ont pas été traitées, car inexistantes sur le territoire communal.

11.1 Protection contre le bruit

Protection contre le bruit et portée des DS

L'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) a pour but de protéger les personnes contre l'exposition à des niveaux de bruit nocifs et incommodants. Un degré de sensibilité au bruit (DS) est défini pour chaque parcelle, conformément à l'article 44 de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB).

L'attribution de DS sert à fixer les valeurs limites d'exposition au bruit définies dans l'OPB pour les diverses sources sonores (trafic routier ou ferroviaire, aéroports, industrie, installations de tir, places d'armes, etc.).

L'OPB définit quatre DS :

- le DS I dans les secteurs nécessitant une protection accrue contre le bruit (zones de détente) ;
- le DS II dans les zones où aucune entreprise gênante n'est autorisée, notamment dans les zones de villas ou d'habitation collective ;
- le DS III dans les zones où sont admises des activités moyennement gênantes, notamment dans les zones de village ou urbaine, d'habitation collective avec activité bruyante (artisanat, de commerce, etc.), ainsi que dans les zones agricoles ;
- le DS IV dans les zones admettant des nuisances fortement gênantes (zones industrielles, ferroviaires, de desserte). Dans ces

zones, un logement ne peut par exemple être autorisé que s'il est nécessité par une obligation de gardiennage ou de service.

Dans le cadre de la révision du PACom, la Municipalité doit s'assurer que l'ensemble du territoire communal est réglementé en matière d'attribution de DS par le PGA en vigueur. Elle doit par ailleurs vérifier que toute modification de zone n'engendre pas de modifications sensibles de DS. Dans ce cas, elle doit vérifier s'il y a des dépassements des limites des nuisances sonores, notamment à partir du cadastre du bruit routier.

À l'heure actuelle, un DS de II est attribué à la zone d'habitation individuelle, à la zone de constructions d'utilité publique ainsi qu'au PPA Pra Amiet, et un DS de III à la zone du village A, à la zone du village B, à la zone intermédiaire et à la zone agricole.

L'affectation prévue doit être en adéquation avec son exposition sonore. Il est nécessaire de définir le DS en répondant au mieux à l'affectation définie dans la planification. Fixer un DS de manière trop sévère imposerait des contraintes élevées à une installation bruyante qui respecterait l'affectation projetée ; À l'inverse, l'attribution d'un DS moins sévère engendrerait une protection acoustique moindre et les mesures prises pourraient se démontrer insuffisantes pour le respect des valeurs limites d'exposition.

Attribution des DS et inscription dans le PACom

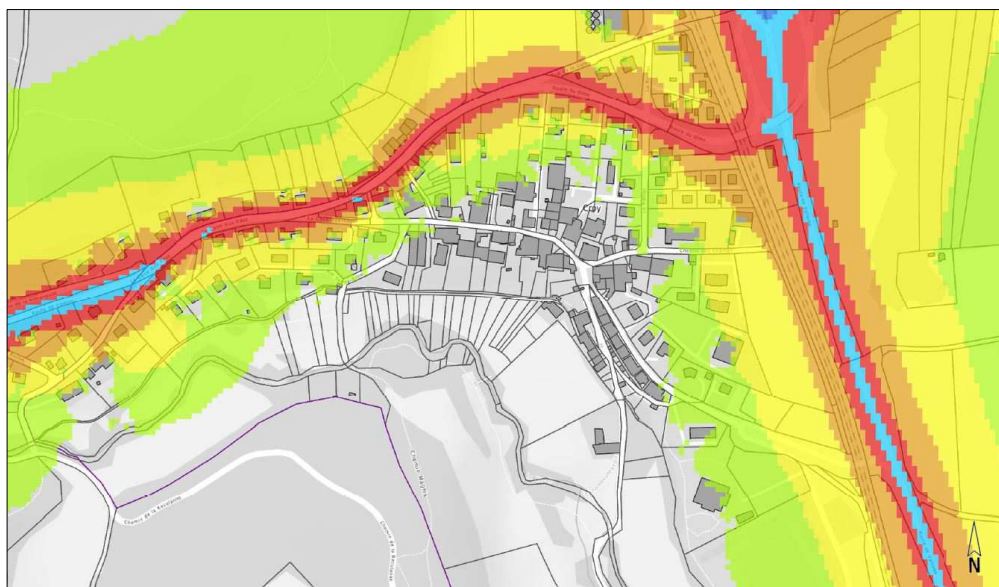
Les DS sont attribués par zone et sont référencés dans le RPACom, afin de lier affectations et DS. Ce choix s'impose car l'élaboration d'un plan des DS n'est pas cohérente au regard de la taille de la Commune. Aucune étude spécifique n'est nécessaire pour procéder à l'attribution des DS. Dans la mesure où le PACom couvre l'ensemble du territoire communal et que les anciens plans d'affectation ne sont pas conservés, toutes les zones abritant des locaux sensibles ou susceptibles d'en recevoir possèdent un DS.

Les DS sont attribuées en fonction de l'affectation retenue :

- Un DS de II est attribué à la zone d'habitation de faible densité 15 LAT et la zone affectée à des besoins publics 18 LAT ;
- Un DS de III est attribué à la zone centrale 15 LAT – A, la zone centrale 15 LAT – B, la zone centrale 15 LAT – C, la zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A, la zone affectée à des besoins publics 15 LAT – B, et la zone agricole 16 LAT ;
- Les zones de verdure 15 LAT – A et B, les zones de desserte 15 et 18 LAT, la zone ferroviaire 18 LAT, la zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT, ainsi que l'aire forestière 18 LAT ne se voient aucun DS attribué.

Secteur répertorié dans un cadastre d'exposition au bruit (OPB)

Des infrastructures (routières, ferroviaires) ou des installations existantes générant du bruit peuvent occasionner une gêne ou des problèmes de santé pour la population. Une vérification des infrastructures concernées et de l'impact sur les zones à bâtir a été effectuée.



Légende

	< 45 dB (A)		60-65 dB (A)
	45-50 dB (A)		65-70 dB (A)
	50-55 dB (A)		70-75 dB (A)
	55-60 dB (A)		> 75 dB (A)

Exposition au bruit, selon le cadastre du bruit routier (données de 2010). Crédit : Géoportail VD.

Une vérification de l'attribution du DS vis-à-vis des valeurs de planification et des valeurs limites d'immissions a été effectué.

Vérification d'attribution du Degré de sensibilité au bruit (vis-à-vis des valeurs de planification et des valeurs limites d'immissions)				
Degré de sensibilité (DS)	Valeur de planification (jour)		Valeur limite d'immission (jour)	
I → Détente	50 dB (A)	Couleur associée 	55 dB (A)	Couleur associée
II → Habitation	55 dB (A)	Couleur associée 	60 dB (A)	Couleur associée
III → Habitation / Artisanat	60 dB (A)	Couleur associée 	65 dB (A)	Couleur associée
IV → Industrie	65 dB (A)	Couleur associée 	70 dB (A)	Couleur associée

La Commune n'étant pas durablement affectée par les infrastructures générant du bruit présentes sur son territoire, les DS précédemment attribués indiquent les dispositions s'imposant aux zones.

11.2 Protection des eaux souterraines

Principes

Les eaux souterraines constituent une richesse indéniable et composent la majeure partie de notre ressource en eau. En outre, les eaux souterraines sont des réserves importantes qui alimentent les biotopes, et soutiennent les débits des cours d'eau. Toutefois, les eaux souterraines sont très vulnérables à tout type de pollution, tels que l'infiltration de lisiers, les fuites d'égouts, les rejets industriels, etc.

C'est pourquoi, cette ressource vitale est protégée par l'ordonnance sur la protection des eaux (OEaux), et en particulier par la mise en place de zones et de secteurs de protection. Les zones de protection S1, S2 et S3 sont destinées à protéger les captages alimentant les réseaux d'eau communaux, en édictant des mesures de restrictions graduelles, tels que l'interdiction d'exploitations de matériaux, de l'épandage d'engrais, de boues d'épuration ou de nouvelles constructions, selon le niveau de protection.

Les zones S1 et S2 de protection des eaux sont inconstructibles. La zone S3 demeure constructible pour de l'habitation sous réserve des profondeurs d'excavation, évaluées de cas en cas en fonction des conditions hydrogéologiques locales, et de la sécurisation des équipements. L'implantation d'activités industrielles ou artisanales polluantes pour les eaux y est notamment interdite. Les constructions et équipements existants en zone S3 de protection des eaux doivent être sécurisés, en particulier le système d'évacuation des eaux usées des bâtiments raccordés en eau devra faire l'objet de contrôle d'étanchéité et de mise en conformité si nécessaire selon le résultat.

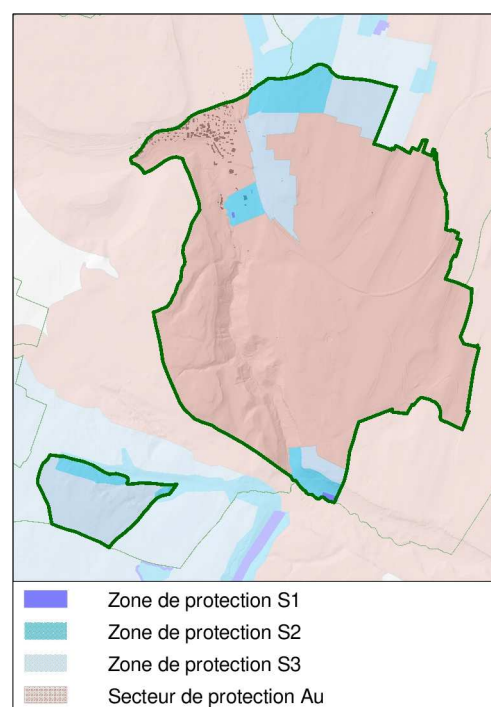
Les zones de protection des eaux S1 S2 et S3 situés en zone agricole 16 LAT ou en aire forestière 18 LAT sont soumises à des conditions d'exploitation agricoles et forestières permettant de préserver la qualité des eaux souterraines. Pour les zones de dessertes 15 et 18 LAT situées en zones de protection des eaux, des travaux d'entretien aux installations routières sont soumis à une autorisation spéciale au sens de l'article 19 LEaux.

Dans les zones moins sensibles, le territoire est subdivisé en secteurs Au et üB. Le secteur Au s'étend sur les surfaces comprenant des aquifères exploitables, ainsi qu'aux zones attenantes nécessaires à leur protection. Dans ce secteur, les constructions et les installations doivent être placées au-dessus du niveau moyen des nappes d'eau souterraines. Une construction en sous-sol doit donc être évaluée préalablement. Le secteur üB constitue quant à lui le reste du territoire.

Analyse des secteurs et zones touchant la Commune

Le territoire communal comprend plusieurs captages protégés par des zones de protection S1, S2 et S3. C'est le cas au sud de la localité, avec la source de « La Foule », qui alimente le village, ou au sud du territoire communal, avec le captage de la Vaux Haute. Le nord du territoire communal est également concerné par des zones S2 et S3 de captages situés sur la commune de Bofflens. Enfin, l'exclave communale comprend l'extension des zones S2 et S3 de protection des eaux des captages de la Cressonnières.

Le reste du territoire communal est concerné par le secteur de protection Au. Par ailleurs, l'ensemble de la zone à bâtir est située en secteur Au, à l'exception de la partie sud des zones affectées à des besoins publics 15 LAT – A et B, au sud de la localité (zone S2).



Secteurs et zones de protection des eaux présents sur le territoire communal

Transcription dans le PACom et réglementation dans le RPACom

Dans le cadre du PACom, toutes les zones de protection des eaux sont reportées sur plan à titre indicatif. Seules les cartes établies par le Département compétant font foi.

Le règlement ne précise pas avec détail les différentes contraintes, mais fait référence aux dispositions fédérales et cantonales sur la protection des eaux (notamment l'annexe 4, ch. 22 OEaux ainsi que l'art. 32 OEaux). En effet, les restrictions d'utilisation du sol en zones S1, S2 et S3 de protection des eaux provenant de bases légales fédérales, suppléent celles du PACom. Par ailleurs, leur délimitation et leur réglementation sont susceptibles d'évoluer parallèlement au PACom, raison pour laquelle les zones de protection figurent sur le PACom à titre indicatif.

En ce qui concerne la zone à bâtir située en zone S2 de protection des eaux, (parcelle 157 et 158), le règlement relatif à la zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A rend les secteurs 3 et 6 inconstructibles pour de nouvelles constructions (article 31). Le règlement comprend également des dispositions (articles 35 et 37) autorisant le maintien ou la transformation des constructions ou aménagements existants, en respect avec les objectifs de protection des eaux souterraines, et sous réserve d'une autorisation du service cantonal compétant.

11.3 Dangers naturels

Les phénomènes naturels pouvant porter atteintes aux personnes et aux biens sont nombreux : glissements, inondations, chutes de pierres et de

blocs, effondrements, avalanches, etc. Les dangers naturels situés en zone à bâtir doivent être pris en compte lors de l'élaboration des plans d'affectation, afin que des mesures de protection y soient transcrites.

Mesures pour réduire le danger et le risque

Trois types de mesures sont envisageables pour respecter le cadre légal en vigueur et minimiser le danger et le risque.

Premièrement, des mesures de planification peuvent être entreprises lors de la révision du PACom. La planification future dépendra du type et du niveau de danger identifiés dans les secteurs considérés. Par exemple, l'établissement d'une nouvelle zone à bâtir dans un périmètre de danger élevé est exclu, alors qu'elle peut être admise (sous conditions) dans un périmètre de danger moyen ou faible. Dans le cas d'un secteur déjà construit et exposé à du danger, une pesée des intérêts peut soit décider du dézonage du secteur ou son maintien en zone à bâtir, moyennant des restrictions.

Deuxièmement, des mesures collectives peuvent être prises pour protéger les secteurs (construits ou non) et réduire considérablement le danger et le risque. Cette solution évite des dépenses systématiques des particuliers en matière de gestion des risques, pour chaque permis de construire déposé et exposé à du danger. Par exemple, la mise en place d'une digue de protection associée à un mur de soutènement peut réduire divers dangers, rendant le risque acceptable pour l'entier du projet de construction situé en aval.

Troisièmement, des mesures constructives (à l'objet) peuvent être prises par les propriétaires et/ou les porteurs de projets localisés dans des secteurs exposés aux dangers. Lesdits secteurs sont transcrits dans le PACom, sous forme de secteurs de restrictions liés aux dangers naturels (plan) assorties de prescriptions (règlement). Ils sont limités aux zones à bâtir et calés aux parcelles ou à des éléments propres du plan.

Dangers touchant la Commune de Croy

Une cartographie complète sur ce sujet a été menée en 2017. Les dernières modifications en date sont le 06.06.2014 (INO), le 23.05.2018 (GPP et CPB) et le 11.02.2019 (EFF). C'est sur la base de cette étude que les dangers touchant la zone à bâtir de la Commune suivants ont été répertoriés

Effondrement (EFF) :

- EFF de degré « moyen » (un lieu au Sud hors de la zone à bâtir) en bleu sur le plan ;
- EFF de degré « faible » (un lieu sur la partie Nord de la localité, et au Sud hors de la zone à bâtir) en jaune sur le plan ;

Glissements profonds permanents (GPP) :

- GPP de degré « faible » (deux lieux en localité, à la Foule et l'autre à l'EMS) en jaune sur le plan ;

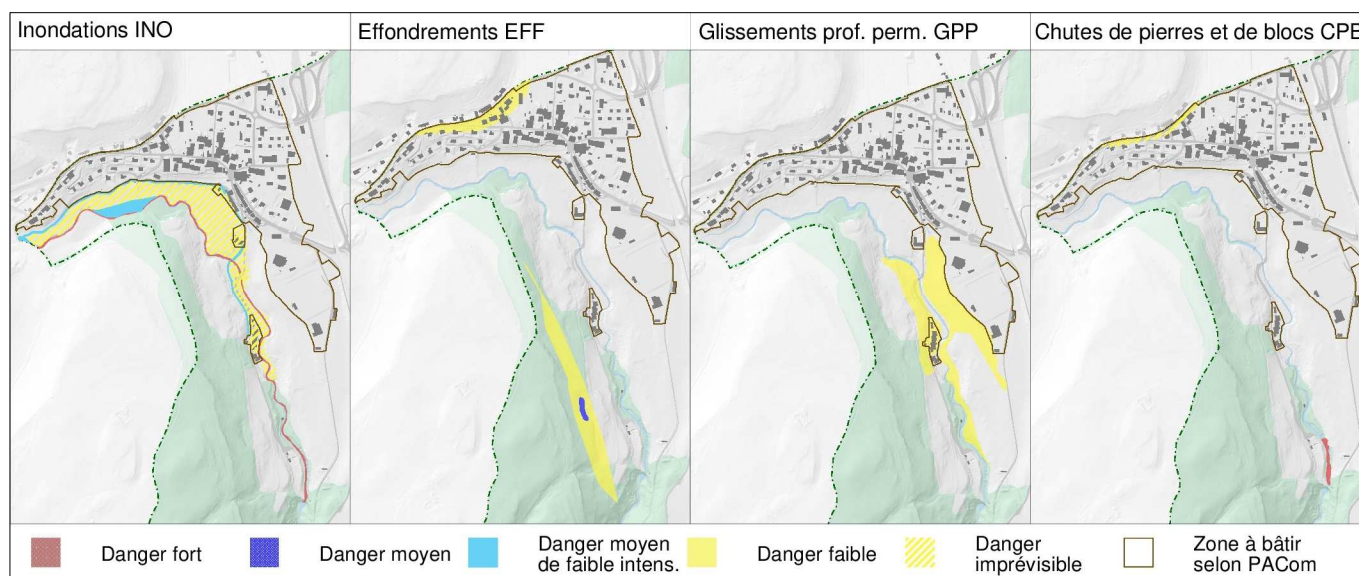
Inondations (INO) :

- INO de degré « élevé » (le Nozon) rouge sur le plan ;
- INO de degré « moyen » (un lieu sur le Nozon, à l'Ouest du territoire communal) en bleu sur le plan ;
- INO de degré « moyen de faible intensité » (le Canal des Lavois et un lieu proche du Nozon, proche du village) en bleu-clair sur le plan ;
- INO de degré « faible » (le pont menant de la Foule au village) en jaune sur le plan ;
- INO de degré « imprévisible (résiduel) » (les environs du Nozon et du Canal des Lavois, ainsi que la Foule) représenté en hachuré-jaune sur le plan ;

Chutes de pierres et de blocs (CPB) :

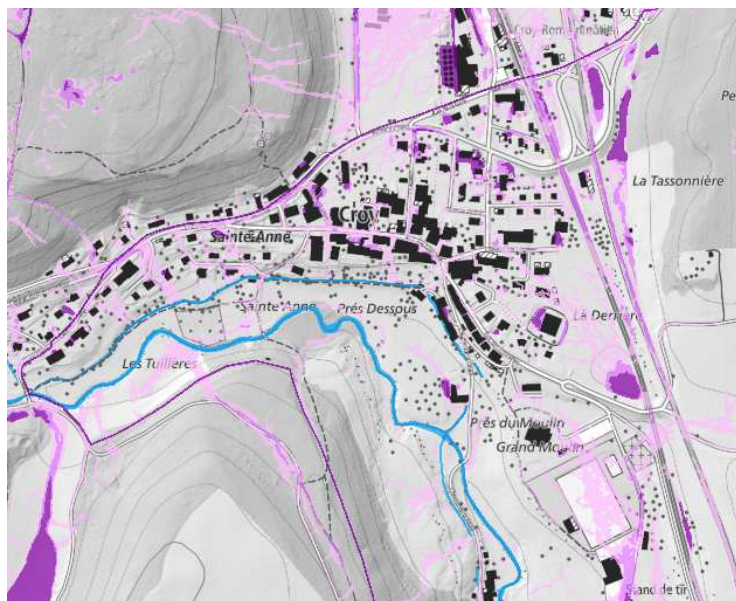
- CPB de degré « élevé » (un lieu hors localité, au Sud) en rouge sur le plan ;
- CPB de degré « faible » (deux lieux en localité, au Nord du village) en jaune sur le plan ;
- CPB de degré « imprévisible (résiduel) » (un lieu en localité, au Nord du village) représenté en hachuré-jaune sur le plan ;

Il est à noter qu'un périmètre de glissement superficiel spontané (GSS) est situé sur Romainmôtier-Envy sans toucher le territoire de Croy.



Dangers naturels touchant la commune

En outre, l'OFEV a publié fin 2018 une carte de l'aléa de ruissellement de surface, à savoir les secteurs potentiellement touchés par une concentration des eaux de pluie qui ne sont pas absorbée par le sol et s'écoulant en surface, survenant lors de fortes précipitations rares à très rares. Cette carte n'ayant aucun statut juridique, aucune mesure de protection ne doit être prise dans le cadre du PACom. A titre d'information, la carte de l'aléa ruissellement se présente comme ceci.



Carte d'aléas de ruissellement de surface (Source : OFEV)

Processus de transcription des dangers naturels

Dans le cadre de la révision du plan d'affectation, la commune doit effectuer une analyse intégrée des dangers naturels avant toute proposition de mesures de protection. Cette étude, dite « évaluation de risque dans les procédures de planification d'aménagement du territoire » (ERPP), effectuée par un bureau spécialisé mandataire, comprend une analyse des niveaux de risques encourus par les différents objets ainsi que les personnes y séjournant. Cette étude permet ensuite de déterminer les déficits de protections puis de prioriser les actions à mener. L'évaluation des déficits de protection doit se baser sur la directive cantonale « Standards et objectifs cantonaux de protection (SOP) » du 30 octobre 2019. Sur la base de cette étude, et d'une série de prescriptions à intégrer au plan ainsi qu'au règlement, une pesée des intérêts est ensuite effectuée par la Municipalité, afin de déterminer les mesures à appliquer, ce qui a pour effet de transcrire la carte des dangers naturels dans le PACom.

Les mesures doivent être aptes, nécessaires et raisonnablement exigibles, afin de réduire le risque à un niveau acceptable. La priorité est donnée aux mesures de planification et collectives.

Dispositions prises pour la commune et transcription des dangers

Une juste pesée des intérêts en présence et des principes de la proportionnalité ou de précaution est exigée. Ainsi, les justifications du choix des solutions retenues pour répondre aux dangers et les options écartées doivent être expliquées. Finalement, la transcription (des données relatives aux dangers naturels) est réalisée selon les mesures de sécurité ou de protection envisagées.

Dès lors, et suite à une pesée des intérêts, il est proposé :

- le dézonage prioritaire des secteurs non-construits de danger de degré faible (GPP, CPB et EFF) n'est pas exigé. La décision du

dézonage sur les espaces concernés est relative au surdimensionnement de la zone à bâtir, mais leur localisation dans un secteur de danger naturel est un critère supplémentaire ;

- Pour 29 parcelles construites (et un DDP), situées au sein d'un secteur de danger de degré faible (GPP, CPB et EFF), il est prévu leur maintien en zone, moyennant des restrictions ;
- le maintien en zone à bâtir des secteurs de danger imprévisibles (résiduels) (EFF et INO), aucune restriction n'étant nécessaire.

La Municipalité met en place les contenus superposés suivants :

- Le secteur de restrictions lié aux dangers naturels – 1 (CPB / EFF) sur le secteur exposé aux chutes de pierres et de blocs d'intensité faible et aux effondrements d'intensité faible ; 3 parcelles sont entièrement concernées, sauf mention contraire (2, 3 et 30) ;
- Le secteur de restrictions lié aux dangers naturels – 2 (EFF) sur le secteur exposé aux effondrements d'intensité faible ; 18 parcelles sont entièrement concernées, sauf mention contraire (5 part, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 31, 32, 33, 37 part., 246, 247, 405 part. et 415) ;
- Le secteur de restrictions lié aux dangers naturels - 3 (GPP pied) sur le secteur exposé au pied de glissements de terrain profonds permanents d'intensité faible ; 5 parcelles sont partiellement concernées (92, 140, 152, 153 et 165) ;
- Le secteur de restrictions lié aux dangers naturels – 4 (GPP tête) sur le secteur exposé en tête de glissements de terrain profonds permanents d'intensité faible ; 3 parcelles sont partiellement ou entièrement concernées (157 part. (dont le DDP 215), 368 et 426 part.).

Ces mesures permettent d'appliquer une réglementation tant générale que spécifique aux sites et de garantir leur protection. Le RPACom indique les dispositions légales s'imposant à ces secteurs. La Municipalité ne transcrit pas les périmètres de dangers de degrés faibles, moyens et élevés hors de la zone à bâtir.

11.4 Sites pollués

L'Ordonnance fédérale sur les sites pollués (OSites) légifère sur la gestion des sites pollués. Elle exige notamment l'établissement d'un cadastre des sites pollués. L'ensemble des sites connus est documenté et classé selon le degré de pollution et de priorité d'assainissement.

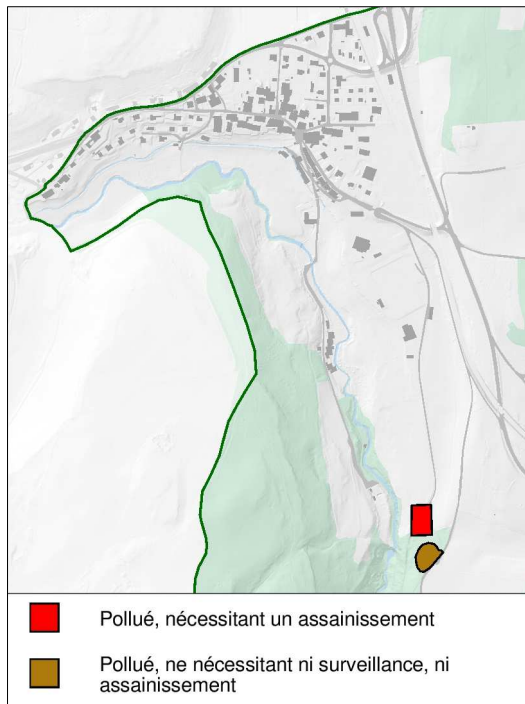
Deux secteurs sont inventoriés :

- au Lieu-dit *Au Praz Amiet* (au Sud du village), s'agissant d'une décharge ou d'un remblai ne nécessitant ni surveillance, ni assainissement, en fin d'activité.
- au Lieu-dit *Au Praz Amiet* (au Sud du village), s'agissant des cibles du stand de tir nécessitant un assainissement, toujours en activité.

Ces deux secteurs sont de compétence cantonale. Aucun autre site pollué, issu des cadastres des sites pollués de l'OFT, le DDPS ou l'OFAC n'est répertorié sur le territoire communal.

L'art. 9 de la loi (cantonale) sur l'assainissement des sites pollués (LASP) indique qu'une autorisation cantonale est nécessaire, notamment en cas de changement d'affectation, ce qui n'est pas le cas de ces deux sites pollués. Aucune modification du statut du site n'est à prévoir.

Dans la mesure où aucun changement d'affectation ou d'utilisation de ces sites n'est effectué, aucune étude, mesure de protection ou intervention n'est réalisée, la compétence étant cantonale. Les sites pollués ne sont pas reportés sur le plan. En revanche, le règlement comprend une disposition exigeant une coordination avec l'autorité compétente en cas de projet sur un site pollué.

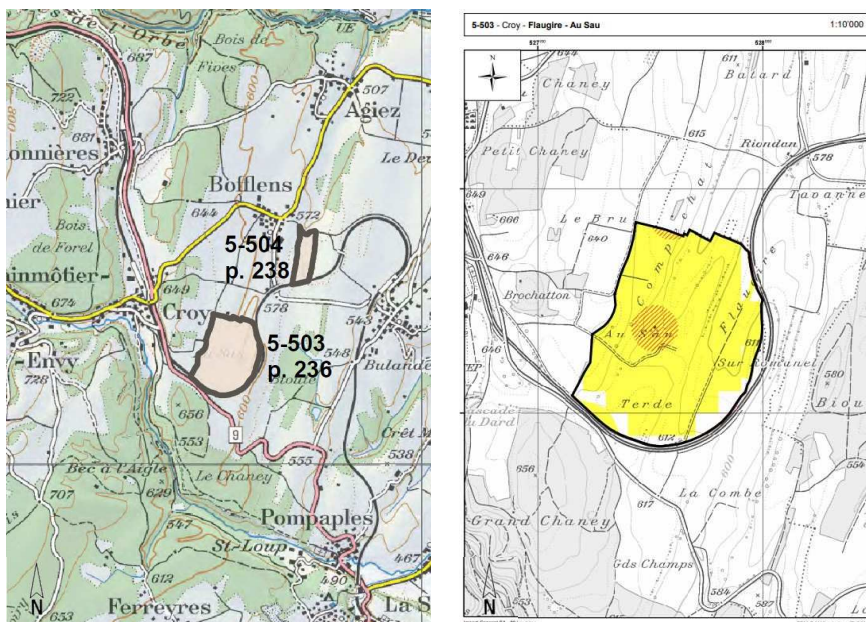


Les territoires identifiés comme sites pollués sur le territoire communal. Crédit : Géoportail VD.

11.5 Sites d'extraction / décharges

Afin d'assurer un approvisionnement suffisant en matériaux pierreux pour la construction, le canton dispose d'un plan directeur des carrières (PDCar) et d'un plan de gestion des carrières (PGCar), comprenant notamment une liste des sites concernés par une exploitation de ces gisements naturels. Ces documents n'identifient aucune carrière ou gravière qui se situerait sur le territoire communal

En ce qui concerne la gestion des déchets, le canton dispose d'un Plan de gestion des déchets (PGD) ainsi que d'un plan sectoriel des décharges contrôlées (PSDC), comprenant une liste des décharges projetées. Pour chaque site potentiel, le type de décharge (A/B/C/D/E) qui peut y être aménagé est précisé dans la fiche descriptive, de même que les contraintes relatives. Le Site n°5-503 « Flaugire - Au Sau » (site exploitable grevé de contraintes) est présent sur le territoire communal. Seul le type de décharge A (matériaux non pollués) y est autorisé. Aucune disposition n'est prise dans le cadre du PACom.



Le seul secteur identifié comme site de décharges contrôlées sur le territoire communal. Crédit : État de Vaud.

11.6 Protection contre les accidents majeurs

L'Ordonnance fédérale sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM) concerne les entreprises manipulant de grandes quantités de produits dangereux (chimiques ou autres) affectant les organismes vivants ou les sites naturels, des voies de communication sur lesquelles sont transportées ces mêmes marchandises, ainsi que les conduites de type gazoduc et oléoduc importants.

Dans les secteurs identifiés par un périmètre de consultation (à proximité des zones à risques), certaines mesures d'aménagement peuvent être exigées, comme limiter le développement urbain (densification), éviter les installations sensibles et difficiles à évacuer (école, EMS, hôpital, etc.), favoriser les activités au détriment de l'habitation et prendre des mesures de protection pour les nouvelles constructions (orientation, vocation de certains locaux, mesures constructives ou techniques, etc.). En ce qui concerne la commune de Croy, aucun axe de transport de matières dangereuses par route de grand transit, par rail ou par conduite de gaz n'est présent sur le territoire communal. De même, aucune entreprise assujettie à l'OPAM n'est recensée dans le périmètre du plan d'affectation ou à proximité immédiate de celui-ci.

11.7 Proximité d'une source de rayonnement non-ionisant

Les rayonnements non-ionisants (champs électriques et magnétiques) sont générés par des installations de production et de transport d'électricité (transformateurs, lignes à hautes tensions, caténaires, etc.) ou d'ondes (antennes téléphoniques, etc.).

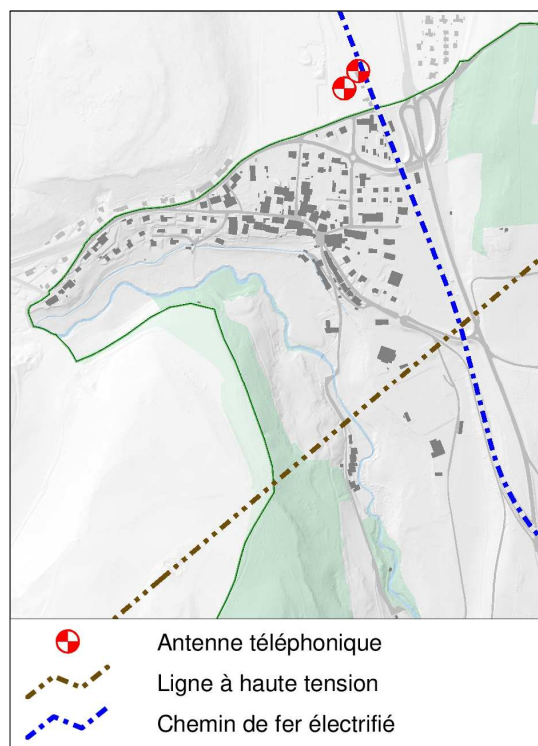
L'Ordonnance fédérale sur la protection contre le rayonnement non-ionisant (ORNI) régit la limitation des émissions des rayonnements générés, ainsi que des valeurs limites d'immissions et d'émission à ne pas dépasser dans des lieux à utilisation sensible (LUS) et de séjour régulier. Les affectations interdites à une certaine distance de la source d'émission sont donc l'habitat, le travail régulier (activités secondaires et tertiaires sur site, comme le commerce ou la restauration), le loisir prolongé (hôtellerie, camping, places de jeux, etc.) et les institutions d'éducation et de santé (EMS, écoles, etc.).

Les sources de rayonnement présentes sur la Commune sont les suivantes :

Sources de rayonnement présentes (Soumise à l'ORNI sur le territoire communal)	
Lignes aériennes et lignes en câbles de transport et de distribution d'électricité :	
• Chemins de fer et trams à courant alternatif :	OUI
• Lignes de haute ou de moyenne tension :	OUI
• Lignes de basse tension :	Influence négligeable
Stations de transformation :	
• Transformateurs haute/moyenne tension ou moyenne/basse tension :	Influence négligeable
• Sous-stations et postes de couplage :	Influence négligeable
Stations émettrices (antennes) :	
• Téléphonie mobile et raccordements téléphoniques sans fils :	NON (hors-terr. com.)
• Stations radar d'importance :	NON
• Radiodiffusion et autres applications de radiocommunication :	Influence négligeable

Les exigences de l'ORNI doivent être vérifiées pour toute nouvelle installation dans une zone à bâtir existante, mais aussi pour toute nouvelle zone à bâtir à proximité d'une installation existante. Dans le cas de révision du plan d'affectation, sans augmentation de la zone à bâtir, il n'est pas nécessaire de répondre aux exigences de l'article 16 ORNI ou de l'article 11a OLEI. En revanche, la consultation de l'opérateur de la ligne à haute tension est obligatoire avant toute délivrance de permis de construire situé à proximité immédiate de la source de rayonnements non-ionisants.

L'ensemble étant réputé conforme, aucune protection par affectation ou réglementation n'est mis en place par le PACom.



Sources de rayonnements non-ionisants présentes sur le territoire communal ou à proximité

11.8 Mesure de gestion des eaux météoriques (eaux claires)

La Municipalité, par l'intermédiaire de l'article 90 du règlement, souhaite favoriser la rétention et/ou l'infiltration concentrée, sous réserve des conditions fixées par le service compétent. Les dispositions relatives à la protection des eaux souterraines sont toutefois réservées.

La gestion des eaux claires implique un contrôle des rejets et de diverses mesures de prévention et de traitement (diminution des rejets, séparation des réseaux d'évacuation, etc.). La compatibilité avec le Plan général d'évacuation des eaux (PGEE) est assurée car il ne crée aucune nouvelle zone à bâtir susceptible de perturber le PGEE.

D.MISE EN ŒUVRE ET CONCLUSION

12. Effets de la révision du PACom



Le chapitre détaille les effets du PACom et sa mise en œuvre.

12.1 Stratégie de mobilisation des réserves et plus-value

Disponibilité des réserves

La commune est en partie confrontée au phénomène de la thésaurisation, les propriétaires de certaines parcelles ne souhaitant pas développer leurs terrains. Lors de la planification sur un horizon de 15 ans, la thésaurisation compromet le développement de nombreuses parcelles constructibles.

Toutefois, depuis l'entrée en vigueur de la LAT révisée, il n'est plus possible de maintenir des parcelles thésaurisées au sein de la zone à bâtir. Afin d'assurer la disponibilité des terrains constructibles, de nouvelles dispositions ont été intégrées à la LATC, telles que d'imposer des délais de construction (art. 52, al. 2, let. a LATC), de prendre des mesures fiscales (art. 52, al. 2, let. b et art. 53, al. 4 LATC) et de conclure des contrats de droit administratif (art. 52, al. 2 let. c LATC).

Après le redimensionnement de la zone à bâtir, aucune parcelle totalement libre ne subsiste dans le périmètre du PACom. En ce qui concerne les parcelles partiellement bâties, la mise en place d'une telle mesure est optionnelle mais pas obligatoire. En ce qui concerne la parcelle 436, qui est considérée comme partiellement bâtie en raison de la présence d'une construction en bordure de parcelle, mais comprenant du potentiel pour un nouveau bâtiment, la situation est plus délicate pour déterminer si une telle mesure doit obligatoirement s'appliquer. Toutefois, dans le cadre d'une séance entre la Municipalité et la DGTL tenue le 24 février 2025, la mise en place d'une mesure assurant la disponibilité des terrains n'a pas été exigée pour la parcelle 436.

Taxe sur la plus-value

La LATC a également introduit le principe de taxe sur la plus-value, avec un prélèvement de 20% sur la plus-value découlant du classement d'une parcelle en zone à bâtir ou en zone spéciale, d'un changement d'affectation, ou d'autres modifications des prescriptions de zone engendrant une augmentation sensible des droits à bâtir à l'intérieur de la zone à bâtir.

Conformément à l'article 33 RLAT et suivants, la Municipalité doit identifier les parcelles bénéficiant de plus-value sensible. Après l'entrée en vigueur du PACom, la DGTL vérifiera l'exactitude des données transmises et procédera à une estimation de la plus-value. Un calcul de taxe sur la plus-value, basée sur les art. 65 et 66 LATC, sera ainsi effectué, mais ne sera applicable qu'en cas de demande de permis de construire sur cette parcelle, ou en cas d'aliénation du bien-fonds, conformément à l'art. 69 LATC.

Suite à l'effort important fourni par la Municipalité pour redimensionner les réserves de zones à bâtir, aucune parcelle ne bénéficie de plus-value sensible. En effet, le PACom réduit les droits à bâtir de plusieurs parcelles, par la création de zones de verdure et du changement d'affectation en zone agricole.

En revanche, le PACom prévoit la constitution minimale de zone d'habitation de faible densité 15 LAT, par emprise sur l'actuelle zone de verdure, sur les parcelles 7, 412 et 413. Sur les parcelles 7 et 412, l'augmentation de la surface de terrain déterminante n'entraîne pas d'augmentation des droits à bâtir, car la surface bâtie existante reste dans tous les cas supérieure à ce que permet l'indice d'utilisation du sol. En revanche, sur la parcelle 413, où les droits à bâtir n'étaient pas déjà dépassés, cette augmentation de la surface de terrain déterminante conduit à une légère augmentation des droits à bâtir, de l'ordre de 32 m².

D'autres parcelles sont concernées par la modification des limites de zones entre les zones centrale 15 LAT A et B (anciennement zone du village A et B), engendrant une part plus importante de la parcelle concernée par un IUS de 0.5 en zone centrale 15 LAT – A. Les parcelles concernées par ces modifications de limites de zones, et d'une légère augmentation de l'IUS, sont les parcelles 94, 95, 97, 119, 121 et 380. Toutefois, en raison des importantes surfaces bâties existantes, les droits à bâtir sont épuisés dans tous les cas pour l'ensemble de ces parcelles, à l'exception de la parcelle 380 qui ne bénéficie que d'une maigre augmentation des droits à bâtir de l'ordre de 3 m².

L'ajout d'un indice de densité pour les zones affectées à des besoins publics n'est pas associé à une plus-value, celles-ci étant justifiées et dimensionnées à un usage communal et non locatif.

12.2 Synthèse des changements d'affectations du PACom

Changements d'affectation pour les zones d'habitation et mixtes

Les changements d'affectation effectués pour les zones d'habitations et mixtes sont détaillés dans ce tableau.

Changements d'affectation effectués (Zones d'habitation et mixtes)	
<i>Justification</i>	<i>Parcelles concernées</i>
Zone d'habitation vers zone agricole 16 LAT	152, 165, 433
Zone d'habitation vers zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT	6, 18, 73, 74, 75, 76, 135, 137, 138, 146, 147, 148, 216
Zone d'utilité publique vers zone agricole 16 LAT	150, 157, 166
Zone de verdure vers zone agricole 16 LAT	150, 153, 155, 157, 159, 353, 433
Zone à bâtir vers zone de verdure 15 LAT – A ou B	17, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 44, 45, 46, 48, 49, 50, 51, 53, 92, 95, 106, 107, 108, 109, 110, 114, 115, 147, 165, 214, 434, 435
Petite emprise sur la zone de verdure, agricole ou intermédiaire	147, 165, 412, 413
Zone d'habitation à zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A	342, 427

Pour synthétiser, le dézonage s'est effectué en priorité hors du territoire urbanisé, puis il s'est concentré sur la réduction des réserves.

À ceci s'ajoute les adaptations mineures (augmentation ou réduction) de parcelles pour différentes raisons, la mise en zone d'utilité publique ou de la mise en cohérence (parcelle, construction) de la future affectation.

Ainsi, le maintien en zone à bâtir ne l'est que pour les parcelles :

- bâties (droits à bâtir déjà épuisés). Elles sont comptabilisées comme « densifications », même si elles n'offrent en réalité aucune nouvelle possibilité constructive ;
- ne faisant pas sens d'être redimensionnées, car le potentiel d'habitant est non-déterminant ou car elles ne peuvent pas accueillir de construction. Elles sont comptabilisées comme « densifications » ;
- offrant un potentiel résiduel de développement, mais situées au sein d'une parcelle partiellement bâtie. Elles sont comptabilisées comme « réserves » ;

12.3 Création de surfaces d'assolement (SDA)

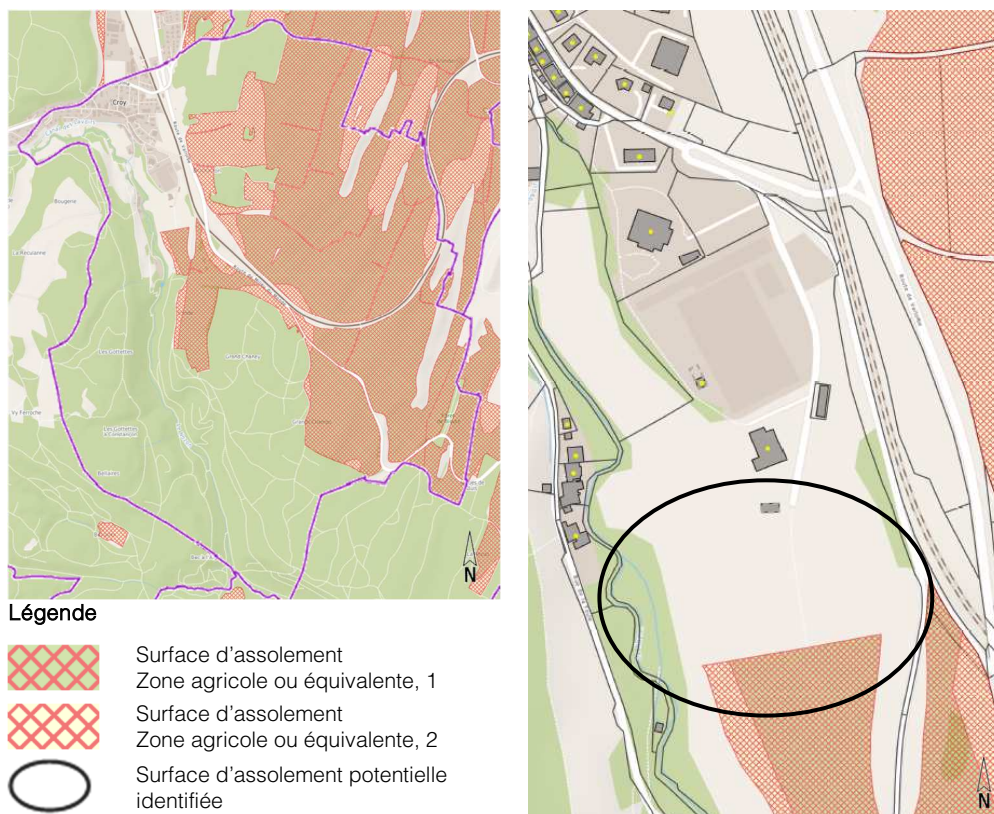
Des surfaces d'assolement (SDA) sont actuellement répertoriées sur le territoire communal. Les étapes suivantes sont à effectuer lorsque des secteurs sont nouvellement affectés en zone agricole :

- Identification des surfaces potentielles, transmission sous la forme de géodonnées à la DGTL et décision de la DGTL d'envisager des études pédologiques ou non ;
- Cas échant, lancement des investigations, exclusivement conduites par le Canton. Qui informe des conclusions de l'expertise ;

- Élaboration d'une pesée des intérêts et intégration des résultats des investigations pédologiques dans le PACom ;
- Les nouvelles surfaces de SDA sont intégrées dans l'inventaire cantonal uniquement au moment du constatation de l'entrée en force du PACom.

Identification des surfaces potentielles

Seul le Sud du village est concerné par des changements d'affectation, les sites en question coïncidant à ceux en vigueur.



Le seul secteur identifié comme nouvelles surfaces potentielles de SDA. Crédit : Géoportail VD.

Ainsi, la parcelle 157 est identifiée. Seul le solde affecté en zone agricole 16 LAT fait partie du périmètre transmis aux autorités cantonales.

Études et pesée des intérêts

La compatibilité des sites en SDA est vérifiée selon les critères qui suivent.

Critères à respecter
Critère 1 : Zone climatiques favorable
Critère 2 : Pente inférieure à 18%
Critère 3 : Superficie d'un hectare au moins
Critère 4 : Profondeur utile de 50 centimètres au moins
Critère 5 : Masse volumique favorable
Critère 6 : Absence de pollution

Les études pédologiques se composent d'une étude préliminaire, des relevés pédologiques et de l'établissement d'une carte des sols et de compatibilité SDA. Par ailleurs, les surfaces nouvellement affectées en zone agricole sont trop peu importantes en taille et trop dispersées pour être considérées des SDA par elles-mêmes ; Elles ne revêtent un intérêt pour l'inventaire que parce qu'elles sont conjointes à d'autres parcelles en SDA.

12.4 Évolution du bilan des réserves après planification

Suite à la révision du PACom (et aux mesures pour réduire la capacité des réserves), la zone à bâtir est dimensionnée en conformité avec le PDCn. L'évolution du bilan des réserves après planification est détaillée ci-après.

Besoins en capacité d'accueil (en nouveaux habitants)

Les besoins en nouveaux logements précédemment estimés se montaient à -9 habitants.

Besoins en capacité d'accueil (en nouveaux habitants) (après planification)	
Besoins au moment du bilan (31.12.2020)	- 9
Nouveaux logements depuis le moment du bilan	- 0
Besoins totaux	- 9

Capacité des réserves et potentiel de densification après planification

Le bilan des réserves, selon les nouvelles affectations, évalue la capacité d'accueil à 60 nouveaux habitants, dont 33 issus de parcelles présentant des réserves, et 27 habitants issus des potentiels de densification sur les parcelles bâties. Aucun habitant ne s'ajoute hors zone à bâtir.

Capacité des réserves et potentiels de densification (après planification)	
<i>Zone à bâtir</i>	<i>Capacité restante</i>
Capacité des réserves	33
Capacité de densification	+ 27
Hors zone à bâtir	+ 0
Capacité totale	60

Bilan des réserves de zone à bâtir après la planification

Le bilan des réserves atteint une surcapacité de 69 habitants. Quand bien même celui-ci n'est pas totalement équilibré, les mesures ont démontré leur efficacité pour réduire significativement le surdimensionnement.

En effet, le territoire communal possède de nombreux potentiels de densification disséminés à travers les parcelles. Qui plus est, les besoins

étant déjà outrepassés avant même l'initiation de la révision du PACom, la Commune n'aurait par conséquent pas pu atteindre un dimensionnement équilibré.

Bilan des réserves (après planification)	
Besoins en capacité d'accueil (en nouveaux habitants)	- 9
Capacité des réserves et potentiels de densification	- 60
Surcapacité d'accueil	69

12.5 Démonstration finale de la conformité du projet

Pesée des intérêts complète

En tenant compte des éléments exposés précédemment, le projet répond aux exigences de l'aménagement du territoire quant à sa justification et à la juste pesée qui a été faite entre les éléments en présence et les intérêts entrant en compte.

La révision du PACom répond aux exigences des buts et principes régissant l'aménagement du territoire. Elle vise notamment à renforcer la préservation du patrimoine bâti et à favoriser le développement vers l'intérieur.

De plus, la révision se fonde sur le respect des principes de renforcement de la protection du paysage, de la préservation des terres agricoles et de l'environnement par un nouveau cadre réglementaire. Enfin, la révision permet la mise en conformité des instruments de planification et de construction en adéquation avec des contraintes environnementales présentes, telles que les lisières forestières ou les dangers naturels. L'ensemble de ces éléments respectent les buts et principes de la LAT et du PDCn.

Dans le respect des principes de proportionnalité et d'égalité de traitement envers les propriétaires, La Municipalité s'engage à adopter une démarche uniformément appliquée et transparente. Son objectif est de minimiser les effets sur les propriétaires, tout en respectant les directives et le droit cantonal et fédéral en vigueur. En tant que fondement de cette démarche, le PACom revêt un intérêt public prépondérant.

Démonstration finale de la conformité

Le projet démontre sa conformité aux planifications et législations supérieures, à savoir la LAT et l'OAT, la LATC, au PDCn, et aux autres dispositions cantonales et fédérales, ainsi qu'aux planifications régionales et inter-communales.