

COMMUNE DE CROY

Bilan des réserves après planification,
issu de la simulation pour le dimensionnement de la zone à
bâtir (d'habitation et mixte)

Annexe 2

Plan d'affectation communal

DOSSIER POUR ENQUÊTE PUBLIQUE

9 avril 2025



Commune de Croy

Simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir (d'habitation et mixte)

NOOFS: **5752**

Pré-estimation automatique des réserves réalisée le: 30.12.2020
Variante enregistrée le: 11.03.2025

Nom de la variante: **Bilan après planif ENQ**

Commentaire libre:

Population:	31.12.2020
Affectation du sol:	30.12.2020
Registre cantonal des bâtiments:	30.12.2020
Cadastre:	30.12.2020

PARCELLES CONTENANT UNE RESERVE (POSSIBILITE D'IMPLANTER UNE NOUVELLE CONSTRUCTION) HORS CENTRE

xx	Donnée fournie par le service en charge du développement territorial
xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

Terrains contenant une réserve

N° parcelle / DDP**	Type de zone d'affectation***	Surface (m2)	CUS/IUS****		Part d'habitat (%)		Taux de saturation (%)		SBP théorique (m2)		SBP déjà bâtie (m2)		% disponible théorique		% disponible en tenant compte des éventuelles contraintes		Surface brute de plancher réalisable (m2)	
352	Zone de centre de localité (zone village)	4768	0.45	0.45	90	90	100	100	1931	1931	564	564	71	71	67	71	1294	1371
			Justification des corrections de la commune: Valeur du futur règlement													Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter Commentaire de la commune: Potentiel disponible corrigé		
436	Zone de centre de localité (zone village)	873	0.5	0.45	90	90	100	100	393	354	94	94	76	73	76	73	299	258
			Justification des corrections de la commune: Valeur du futur règlement													Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter		
Total		5642															1593	1629

Le Plan directeur cantonal prévoit une surface de 50m2 par habitant.

Total de la capacité de développement résidentiel de la zone à bâtir hors du périmètre de centre

32	33
----	----

* On entend par terrain une parcelle ou partie de parcelle, ou un droit de superficie, compris dans la zone à bâtir à vocation d'habitation ou mixte

** Les DDP sont des droits distincts permanents, tels que des droits de superficie, qui s'appliquent sur une fraction délimitée d'une ou plusieurs parcelles; pour les besoins de l'estimation des réserves, ces DDP sont assimilés à des parcelles

*** Le type de zone mentionné est le type majoritaire (en cas de terrain comprenant plusieurs affectations) selon la typologie cantonale issue de la directive

**** Le CUS (coefficient d'utilisation du sol) ou l'IUS sont calculés sur la base des valeurs en vigueur dans les règlements si elles existent et que la base de données cantonale les a déjà intégrées, ou sur la base de valeurs moyennes en fonction du type de zone, p.ex. 0.5 pour les zones de centre de localité et 0.25 pour les zones de très faible densité; dans le second cas, les valeurs doivent être contrôlées et au besoin, modifiées.

***** Le % constructible représente la part des droits à bâtir résiduels du terrain, une fois déduits les droits à bâtir utilisés par les constructions existantes, le total des droits à bâtir d'un terrain étant équivalent à CUS * Surface (m2), et les droits à bâtir utilisés par l'emprise au sol des bâtiments multipliée par le nombre d'étages des bâtiments concernés

PARCELLES CONTENANT UN POTENTIEL DE DENSIFICATION HORS CENTRE

xx	Donnée fournie par le service en charge du développement territorial
xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

Terrain contenant un potentiel de densification

N° parcelle / DDP**	Type de zone d'affectation***	Surface (m2)	CUS/IUS****		Part d'habitat (%)		Taux de saturation (%)		SBP				% disponible		% disponible en tenant compte des éventuelles contraintes	Surface brute de plancher réalisable (m2)				
1	Zone d'habitation de faible densité	905	0.17	0.42	Justification des corrections de la commune: Valeur du futur règlement	100	100	100	100	154	380	279	279	-81	27	0	27	Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter	0	103
3	Zone d'habitation de faible densité	935	0.17	0.42	Justification des corrections de la commune: Valeur du futur règlement	100	100	100	100	159	393	325	325	-104	17	0	17	Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter	0	67
5	Zone d'habitation de faible densité	228	0.17	0.42	Justification des corrections de la commune: Valeur du futur règlement	100	100	100	100	39	96	0	0	100	100	100	0	Accès privé : parcelle correspondant exactement à un accès privé ne pouvant être déplacé (1.3.1.1)	39	0
17	Zone d'habitation de faible densité	1106	0.17	0.42	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement en vigueur	100	100	100	100	188	465	227	227	-21	51	0	22	Justification des corrections de la commune: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Commentaire de la commune: Zone de verdure	0	102
18	Zone d'habitation de faible densité	999	0.17	0.42	Justification des corrections de la commune: Valeur du futur règlement	100	100	100	100	170	420	251	251	-48	40	0	40	Justification des corrections de la commune: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Commentaire de la commune: Zone de verdure	0	168
19	Zone d'habitation de faible densité	557	0.17	0.42	Justification des corrections de la commune: Valeur du futur règlement	100	100	100	100	95	234	228	228	-140	3	0	3	Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter	0	7
20	Zone de centre de localité (zone village)	165	0.5	0.5	Justification des corrections de la commune: Valeur du futur règlement	90	90	100	100	74	74	0	0	100	100	100	61	Justification des corrections de la commune: Accès : chemin d'accès avec servitude de droit public (affectation à modifier) (1.3.1.2)	74	45
21	Zone de centre de localité (zone village)	53	0.5	0.5	Justification des corrections de la commune: Valeur du futur règlement	90	90	100	100	24	24	0	0	100	100	100	100		24	24
22	Zone de centre de localité (zone village)	527	0.5	0.5	Justification des corrections de la commune:	90	90	100	100	237	237	152	152	36	36	36	36		85	85

					commune: Valeur du futur règlement																commune: Accès : chemin d'accès de droit privé traversant une parcelle non déplaçable dans l'immédiat (1.3.1.3)					
334	Zone de centre de localité (zone village)	373	0.5	0.5	Justification des corrections de la commune: Valeur du futur règlement	90	90			100	100			168	168	0	0			100	100	100	100		168	168
340	Zone de centre de localité (zone village)	1664	0.5	0.45	Justification des corrections de la commune: Valeur du futur règlement	90	90			100	100			749	674	704	704			6	-4	6	0	Justification des corrections de la commune: Accès : chemin d'accès de droit privé traversant une parcelle non déplaçable dans l'immédiat (1.3.1.3)	45	0
344	Zone de centre de localité (zone village)	32	0.5	0.45	Justification des corrections de la commune: Valeur du futur règlement	90	90			100	100			15	13	0	0			100	100	100	100	Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter	15	13
345	Zone de centre de localité (zone village)	1336	0.5	0.45	Justification des corrections de la commune: Valeur du futur règlement	90	90			100	100			601	541	376	376			37	31	37	31	Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter	222	168
346	Zone de centre de localité (zone village)	423	0.5	0.45	Justification des corrections de la commune: Valeur du futur règlement	90	90			100	100			190	171	157	157			18	8	18	8	Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter	34	14
347	Zone de centre de localité (zone village)	428	0.45	0.45	Justification des corrections de la commune: Valeur du futur règlement	90	90			100	100			173	173	143	143			17	18	17	4	Justification des corrections de la commune: Accès : chemin d'accès de droit privé traversant une parcelle non déplaçable dans l'immédiat (1.3.1.3)	29	7
348	Zone de centre de localité (zone village)	461	0.45	0.45	Justification des corrections de la commune: Valeur du futur règlement	90	90			100	100			187	187	154	154			17	18	17	0	Justification des corrections de la commune: Accès : chemin d'accès de droit privé traversant une parcelle non déplaçable dans l'immédiat (1.3.1.3)	32	0
349	Zone de centre de localité (zone village)	2994	0.5	0.45	Justification des corrections de la commune: Valeur du futur règlement	90	90			100	100			1347	1212	1288	1288			4	-6	4	0	Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter	54	0
351	Zone de centre de localité (zone village)	900	0.5	0.45	Justification des corrections de la commune: Valeur du futur règlement	90	90			100	100			405	364	290	290			28	20	28	20	Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter	113	73
358	Zone de centre de localité (zone village)	761	0.5	0.45	Justification des corrections de la commune: Valeur du futur règlement	90	90			100	100			343	308	288	288			16	7	16	7	Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter	55	22
365	Zone de centre de localité (zone village)	999	0.5	0.45	Justification des corrections de la commune: Valeur du futur règlement	90	90			100	100			449	404	287	287			36	29	36	16	Justification des corrections de la commune: Accès : chemin d'accès de droit privé traversant une parcelle non déplaçable dans l'immédiat (1.3.1.3)	162	65
380	Zone de centre de localité (zone village)	584	0.5	0.5	Justification des corrections de la commune: Valeur du futur règlement	90	90			100	100			263	260	131	131			50	50	50	50	Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter	132	130
401	Zone de centre de localité (zone village)	505	0.5	0.45	Justification des corrections de la commune:	90	90			100	100			227	205	176	176			22	14	22	14	Justification des corrections de la commune:	50	29

					Valeur du futur règlement														Autre, à commenter							
402	Zone de centre de localité (zone village)	464	0.5	0.45	Justification des corrections de la commune: Valeur du futur règlement	90	90			100	100			209	188	153	153		27	19	27	19	Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter	56	36	
403	Zone de centre de localité (zone village)	490	0.5	0.45	Justification des corrections de la commune: Valeur du futur règlement	90	90			100	100			221	199	153	153		31	23	31	23	Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter	69	46	
404	Zone de centre de localité (zone village)	608	0.5	0.45	Justification des corrections de la commune: Valeur du futur règlement	90	90			100	100			274	246	153	153		44	38	44	38	Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter	121	93	
405	Zone d'habitation de faible densité	821	0.17	0.42	Justification des corrections de la commune: Valeur du futur règlement	100	100			100	100			140	345	264	264		-89	23	0	23	Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter	0	79	
411	Zone d'habitation de faible densité	808	0.17	0.42	Justification des corrections de la commune: Valeur du futur règlement	100	100			100	100			137	339	169	169		-23	50	0	50	Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter	0	170	
413	Zone d'habitation de faible densité	796	0.17	0.42	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement en vigueur	100	100			100	100			135	334	252	252		-86	25	0	16	Justification des corrections de la commune: Accès : chemin d'accès de droit privé traversant une parcelle non déplaçable dans l'immédiat (1.3.1.3) Commentaire de la commune: // / Petite extension de la zone constructible. Calcul du % disponible regroupé ici, y compris extension de la zab. La nouvelle géométrie voisine a un % de zéro.	0	53	
414	Zone d'habitation de faible densité	804	0.17	0.42	Justification des corrections de la commune: Valeur du futur règlement	100	100			100	100			137	338	240	240		-75	29	0	21	Justification des corrections de la commune: Accès : chemin d'accès de droit privé traversant une parcelle non déplaçable dans l'immédiat (1.3.1.3)	0	71	
415	Zone de centre de localité (zone village)	952	0.5	0.5	Justification des corrections de la commune: Valeur du futur règlement	90	90			100	100			429	429	281	281		34	34	34	13	Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter Commentaire de la commune: Zone de verdure 15 LAT - A	146	56	
426	Zone d'habitation de très faible densité	27	0.33	0.33		100	100			100	100			9	9	0	0		100	100	100	100		9	9	
427	Zone d'installations (para-) publiques	3236	0.33	0.7	Justification des corrections de la commune: Valeur du futur règlement	90	0	Commentaire de la commune: Zone affectée à des besoins publics > aucune habitation autorisée		100	100			961	0	0	0		100	Na	N	65	0	Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter	625	0
429	Zone de centre de localité (zone village)	1228	0.5	0.45	Justification des corrections de la commune: Valeur du futur règlement	90	90			100	100			552	497	283	283		49	43	49	43	Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter	270	214	
433	Zone agricole	6662	0.5	0	Justification des corrections de la commune: Valeur du futur règlement	90	0			100	100			2998	0	0	0		100	Na	N	100	0	Justification des corrections de la commune: Dézonage	2998	0
434	Zone de centre de localité (zone village)	1179	0.45	0.45	Justification des corrections de la commune: Valeur du futur règlement	90	90			100	100			478	478	167	167		65	65	65	59	Justification des corrections de la commune: Règlement :	311	282	

valeurs doivent être contrôlées et au besoin, modifiées.

****** Le % constructible représente la part des droits à bâtir résiduels du terrain, une fois déduits les droits à bâtir utilisés par les constructions existantes, le total des droits à bâtir d'un terrain étant équivalent à CUS * Surface (m2), et les droits à bâtir utilisés par l'emprise au sol des bâtiments multipliée par le nombre d'étages des bâtiments concernés*

PARCELLES CONTENANT UNE RESERVE (POSSIBILITE D'IMPLANTER UNE NOUVELLE CONSTRUCTION) EN CENTRE

xx	Donnée fournie par le service en charge du développement territorial
xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

Terrains contenant une réserve

N° parcelle / DDP**	Type de zone d'affectation***	Surface (m2)	CUS/IUS****	Part d'habitat (%)	Taux de saturation (%)	SBP théorique (m2)	SBP déjà bâtie (m2)	% disponible théorique	% disponible en tenant compte des éventuelles contraintes	Surface brute de plancher réalisable (m2)
Total		0								0

Le Plan directeur cantonal prévoit une surface de 50m2 par habitant.

Total de la capacité de développement résidentiel de la zone à bâtir dans le périmètre de centre (si présent)

0

* On entend par terrain une parcelle ou partie de parcelle, ou un droit de superficie, compris dans la zone à bâtir à vocation d'habitation ou mixte

** Les DDP sont des droits distincts permanents, tels que des droits de superficie, qui s'appliquent sur une fraction délimitée d'une ou plusieurs parcelles; pour les besoins de l'estimation des réserves, ces DDP sont assimilés à des parcelles

*** Le type de zone mentionné est le type majoritaire (en cas de terrain comprenant plusieurs affectations) selon la typologie cantonale issue de la directive

**** Le CUS (coefficient d'utilisation du sol) ou l'IUS sont calculés sur la base des valeurs en vigueur dans les règlements si elles existent et que la base de données cantonale les a déjà intégrées, ou sur la base de valeurs moyennes en fonction du type de zone, p.ex. 0.5 pour les zones de centre de localité et 0.25 pour les zones de très faible densité; dans le second cas, les valeurs doivent être contrôlées et au besoin, modifiées.

***** Le % constructible représente la part des droits à bâtir résiduels du terrain, une fois déduits les droits à bâtir utilisés par les constructions existantes, le total des droits à bâtir d'un terrain étant équivalent à CUS * Surface (m2), et les droits à bâtir utilisés par l'emprise au sol des bâtiments multipliée par le nombre d'étages des bâtiments concernés

PARCELLES CONTENANT UN POTENTIEL DE DENSIFICATION EN CENTRE

xx	Donnée fournie par le service en charge du développement territorial
xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

Terrain contenant un potentiel de densification

N° parcelle / DDP**	Type de zone d'affectation***	Surface (m2)	CUS/IUS****	Part d'habitat (%)	Taux de saturation (%)	SBP théorique (m2)	SBP déjà bâtie (m2)	% disponible théorique	% disponible en tenant compte des éventuelles contraintes	Surface brute de plancher réalisable (m2)
Total		0								0

Le Plan directeur cantonal prévoit une surface de 50m2 par habitant.

Total de la capacité de développement résidentiel de la zone à bâtir dans le périmètre de centre (si présent)

0

* On entend par terrain une parcelle ou partie de parcelle, ou un droit de superficie, compris dans la zone à bâtir à vocation d'habitation ou mixte

** Les DDP sont des droits distincts permanents, tels que des droits de superficie, qui s'appliquent sur une fraction délimitée d'une ou plusieurs parcelles; pour les besoins de l'estimation des réserves, ces DDP sont assimilés à des parcelles

*** Le type de zone mentionné est le type majoritaire (en cas de terrain comprenant plusieurs affectations) selon la typologie cantonale issue de la directive

**** Le CUS (coefficient d'utilisation du sol) ou l'IUS sont calculés sur la base des valeurs en vigueur dans les règlements si elles existent et que la base de données cantonale les a déjà intégrées, ou sur la base de valeurs moyennes en fonction du type de zone, p.ex. 0.5 pour les zones de centre de localité et 0.25 pour les zones de très faible densité; dans le second cas, les valeurs doivent être contrôlées et au besoin, modifiées.

***** Le % constructible représente la part des droits à bâtir résiduels du terrain, une fois déduits les droits à bâtir utilisés par les constructions existantes, le total des droits à bâtir d'un terrain étant équivalent à CUS * Surface (m2), et les droits à bâtir utilisés par l'emprise au sol des bâtiments multipliée par le nombre d'étages des bâtiments concernés

Capacité de développement résidentiel à 15 ans hors zone à bâtir

xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à corriger par la commune si besoin
xx	Donnée modifiée par la commune

		Données SDT	Données Communes	
Mesure C21	Constructions et installations dignes de protection			logements
Mesure C22	Petites entités urbanisées (hameaux)			logements
Mesure C23	Territoires à habitat traditionnellement dispersé			logements
Mesure C24	Paysages dignes de protection et constructions caractéristiques			logements
<hr/>				
	Total sans doublons			logements
		+	+	
	Plus de 25% d'habitations ou de 20 habitations hors zone à bâtir			logements
<hr/>				
	Total des logements	0	0	logements
	Le PDCn prévoit 3 habitants par logement.			
		0	0	habitants
	Le PDCn prévoit un coefficient de 60% pour tenir compte du rythme de reconversion	x 60%	x 60%	
	Total des habitants	0	0	habitants

Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir

	Croy
N° OFS	5752

xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

A. Besoins

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 [Croissance annuelle en % de la pop. de référence]

Année de référence

Horizon de planification

En centre		Hors du centre	
0	0	0.75	0.75
2015	2015	2015	2015
2036	2036	2036	2036

Population

Année de référence (31 décembre 2015)

Année du bilan (31 décembre 2020)

0	0	335	335
0	0	397	397

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 entre l'année de référence et l'horizon [habitants]

+		+	
0	0	53	53

Logements d'utilité publique (24 pour les communes avec centre et 12 pour les autres) [habitants]

+		+	
0	0	0	0

Population maximale à l'horizon de planification selon la mesure A11

Besoins au moment du bilan [habitants]

=		=	
0	0	388	388
0	0	-9	-9

B. Capacités d'accueil au moment du bilan

Capacité des réserves représentées en vert sur la carte [habitants]

Potentiel de densification des autres parcelles [habitants]

Pourcentage du potentiel de densification à utiliser [%]

Part du potentiel de densification comptabilisé à l'horizon de planification [habitants]

Capacité de développement hors de la zone à bâtir [habitants]

En centre		Hors du centre	
0	0	138	33
+		+	
0	0	117	83
33	33	33	33
0	0	39	27
		0	0
=		=	
0	0	177	60

Capacités d'accueil au moment du bilan [habitants]

C. Bilan

Etat de la capacité d'accueil par rapport aux besoins (sur-capacité si positif) [habitants]






Selon la formule: (Capacité d'accueil au moment du bilan) - (Besoins au moment du bilan).

En centre		Hors du centre	
0	0	186	69

ESTIMATION DES RÉSERVES EN ZONE À BÂTIR À VOCATION D'HABITATION OU MIXTE

LÉGENDE


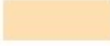





Statut de la réserve

Réserve en terrain non bâti	
Réserve en terrain partiellement bâti	
Pas de réserve car le terrain est bâti	
Dézonage partiel	
Dézonage complet	

Signification des couleurs

Réserve	
Élément modifié par la commune	
Remarque de la part du SDT	
Extension de la zone à bâtir	

Affectation du sol

Zone d'habitation de très faible densité	
Zone d'habitation de faible densité	
Zone d'habitation de moyenne densité	
Zone d'habitation de forte densité	
Zone de centre de localité (zone village)	
Zone de centre historique	
Zone de hameau	

Croy (1)

