



## Commune de Fontaines-sur-Grandson

---

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

---

NOOFS: **5557**

Pré-estimation automatique des réserves réalisée le: 30.12.2020  
Variante enregistrée le: 15.04.2024

**Nom de la variante:** **PACom nouveau : Version 2**

**Commentaire libre:**

Identification des réserves de la ZAB selon nouveau PACom

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

*Rapport généré le 29.05.2024*

## 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)	
26	Zone de centre de localité (zone village)	2737	0.7	0.7	90	90	100	100	1724	1724	256	256	85	85	0 45	0	776
31	Zone de centre de localité (zone village)	4062	0.7	0.7	90	90	100	100	2559	2559	866	866	66	66	0 22	0	563
45	Zone de centre de localité (zone village)	6635	0.7	0.7	90	90	100	100	4180	4180	696	696	83	83	60 25	2508	1045
49	Zone de centre de localité (zone village)	2287	0.7	0.7	90	90	100	100	1441	1441	506	506	65	65	0 51	0	735
246	Zone de centre de localité (zone village)	1285	0.7	0.7	90	90	100	100	809	809	162	162	80	80	0 40	0	324
<b>Total</b>		<b>17005</b>														2508	<b>3443</b>

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**

50 **69**

**\* 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  $CUS * Surface (m^2)$ , 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 théorique (m2)		SBP déjà bâtie (m2)		% disponib le théoriqu e		% disponible en tenant compte des éventuelles contraintes	Surface brute de plancher réalisable (m2)		
2	Zone de centre de localité (zone village)	99	0.7	0.7	90	90	100	100	63	63	0	0	100	100	100	0	63	0
6	Zone de centre de localité (zone village)	2172	0.7	0.7	90	90	100	100	1368	1368	998	998	27	27	27	8	369	109
7	Zone de centre de localité (zone village)	873	0.7	0.7	90	90	100	100	550	550	371	371	32	33	32	0	176	0
9	Zone de centre de localité (zone village)	652	0.7	0.7	90	90	100	100	411	411	240	240	42	42	42	15	173	62
11	Zone de centre de localité (zone village)	886	0.7	0.7	90	90	100	100	558	558	110	110	80	80	80	0	446	0
13	Zone de centre de localité (zone village)	202	0.7	0.7	90	90	100	100	127	127	111	111	12	12	12	12	15	15
16	Zone de centre de localité (zone village)	2354	0.7	0.7	90	90	100	100	1483	1483	1025	1025	31	31	0	5	0	74

19	Zone de centre de localité (zone village)	130	0.7	0.7		90	90		100	100		82	82	0	0		100	100	100	0	Dézonage de 280 m2 + 350 m2 VER Justification des corrections de la commune: Forme : utilisation du potentiel impossible du fait de la taille ou de la forme du terrain après remaniement parcellaire (1.3.1.6)	82	0
20	Zone de centre de localité (zone village)	1131	0.7	0.7		90	90		100	100		712	712	429	429		40	40	40	15	Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter Commentaire de la commune: Accès + 240 m2 VER	285	107
21	Zone de centre de localité (zone village)	956	0.7	0.7		90	90		100	100		602	602	414	414		31	31	31	1	Justification des corrections de la commune: Dézonage partiel Commentaire de la commune: Dézonage d'environ 320 m2	187	6
22	Zone de centre de localité (zone village)	577	0.7	0.7		90	90		100	100		364	364	239	239		34	34	34	34		124	124
24	Zone de centre de localité (zone village)	1620	0.7	0.7		90	90		100	100		1021	1021	800	800		22	22	22	1	Justification des corrections de la commune: Dézonage partiel Commentaire de la commune: Dézonage d'environ 480 m2	225	10
27	Zone de centre de localité (zone village)	2339	0.7	0.7		90	90		100	100		1473	1473	1187	1187		19	19	19	0	Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter Commentaire de la commune: Passage en VER de 565 m2	280	0
30	Zone de centre de localité (zone village)	80	0.7	0.7		90	90		100	100		50	50	0	0		100	100	100	0	Justification des corrections de la commune: Forme : utilisation du potentiel impossible du fait de la taille ou de la forme du terrain après remaniement parcellaire (1.3.1.6)	50	0
35	Zone de centre de localité (zone village)	122	0.7	0.7		90	90		100	100		77	77	0	0		100	100	100	0	Justification des corrections de la commune: Accès privé : parcelle correspondant exactement à un accès privé ne pouvant être déplacé (1.3.1.1)	77	0
36	Zone de centre de localité (zone village)	2120	0.7	0.7		90	90		100	100		1335	1335	706	706		47	47	47	17	Justification des corrections de la commune: Garage ou cabanon de plus de 40m2 (1.3.1.7) Commentaire de la commune: Instauration d'une zone de verdure sur 540 m2	627	227
38	Zone de centre de localité (zone village)	1623	0.7	0.7		90	90		100	100		1023	1023	0	0		100	100	46	0	Justification des corrections de la commune:	471	0

																			Autre, à commenter Commentaire de la commune: Zone de verdure - inconstructible				
39	Zone de centre de localité (zone village)	1366	0.7	0.7		90	90		100	100		860	860	428	428		50	50	50	50		430	430
44	Zone de centre de localité (zone village)	198	0.7	0.7		90	90		100	100		125	125	0	0		100	100	100	0		125	0
51	Zone de centre de localité (zone village)	1059	0.7	0.7		90	90		100	100		667	667	606	606		9	9	9	9		60	60
52	Zone de centre de localité (zone village)	3515	0.7	0.7		90	90		100	100		2214	2214	1948	1948		12	12	12	1		266	22
147	Zone de centre de localité (zone village)	2486	0.7	0.7		90	90		100	100		1566	1566	696	696		56	56	56	1		877	16
159	Zone de centre de localité (zone village)	68	0.7	0.7		90	90		100	100		43	43	0	0		100	100	85	0		37	0
196	Zone de centre de localité (zone village)	577	0.7	0.7		90	90		100	100		363	363	151	151		58	58	58	20		211	73
197	Zone de centre de localité (zone village)	905	0.7	0.7		90	90		100	100		570	570	102	102		82	82	82	82		467	467
245	Zone de centre de localité (zone village)	1064	0.7	0.7		90	90		100	100		670	670	269	269		60	60	60	20		402	134
247	Zone de centre de localité (zone village)	1085	0.7	0.7		90	90		100	100		684	684	185	185		73	73	73	40		499	274
248	Zone de centre de localité (zone village)	1147	0.7	0.7		90	90		100	100		722	722	303	303		58	58	58	20		419	144
249	Zone de centre de localité (zone village)	55	0.7	0.7		90	90		100	100		35	35	0	0		100	100	100	0		35	0
266	Zone de centre de localité (zone village)	1469	0.7	0.7		90	90		100	100		926	926	554	554		40	40	40	0		370	0

																			Autre, à commenter Commentaire de la commune: Passage en VER inconstructible d'une surface de 626 m2						
267	Zone de centre de localité (zone village)	19	0.7	0.7		90	90							12	12	0	0		100	100	100	0	Justification des corrections de la commune: Forme : utilisation du potentiel impossible du fait de la taille ou de la forme du terrain après remaniement parcellaire (1.3.1.6)	12	0
401	Zone de centre de localité (zone village)	636	0.7	0.7		90	90							401	401	323	323		19	19	19	15	Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter Commentaire de la commune: Forme parcellaire : Une partie du bien-fonds est difficilement inconstructible	76	60
431	Zone de centre de localité (zone village)	1004	0.7	0.7		90	90							633	633	189	189		70	70	70	25	Justification des corrections de la commune: Dézonage partiel Commentaire de la commune: Passage AGR d'une surface de 440 m2	443	158
432	Zone de centre de localité (zone village)	931	0.7	0.7		90	90							586	586	0	0		100	100	100	0	Justification des corrections de la commune: Dézonage	586	0
436	Zone de centre de localité (zone village)	711	0.7	0.7		90	90							448	448	220	220		51	51	51	51		228	228
437	Zone de centre de localité (zone village)	763	0.7	0.7		90	90							481	481	183	183		62	62	62	62		298	298
438	Zone de centre de localité (zone village)	936	0.7	0.7		90	90							589	589	235	235		60	60	60	60		353	353
439	Zone de centre de localité (zone village)	1293	0.7	0.7		90	90							815	815	316	316		61	61	40	55	Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter Commentaire de la commune: Suppression aire des constructions	326	448
441	Zone de centre de localité (zone village)	870	0.7	0.7		90	90							548	548	192	192		65	65	65	65		356	356
442	Zone de centre de localité (zone village)	1362	0.7	0.7		90	90							858	858	0	0		100	100	100	0	Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter Commentaire de la commune: Délivrance du permis d'habiter en 2018	858	0
444	Zone de centre de localité (zone village)	488	0.7	0.7		90	90							307	307	0	0		100	100	100	100		307	307
<b>Total</b>		<b>41941</b>																						<b>11691</b>	<b>4562</b>

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**

234

91

\* 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  $CUS * Surface (m^2)$ , 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	
<b>Mesure C21</b>	Constructions et installations dignes de protection			logements
<b>Mesure C22</b>	Petites entités urbanisées (hameaux)			logements
<b>Mesure C23</b>	Territoires à habitat traditionnellement dispersé			logements
<b>Mesure C24</b>	Paysages dignes de protection et constructions caractéristiques			logements
<hr/>				
	<b>Total sans doublons</b>			logements
		+	+	
	Plus de 25% d'habitations ou de 20 habitations hors zone à bâtir			logements
<hr/>				
	<b>Total des logements</b>	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%	
	<b>Total des habitants</b>	0	0	habitants

# Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir

	Fontaines-sur-Grandson
N° OFS	5557

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	191	191
0	0	219	219

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

	+		+
0	0	45	45

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	236	236
0	0	17	17

## 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	100	69
	+		+
0	0	185	91
33	33	33	33
0	0	61	30
	+		+
	0		0
	=		=
0	0	161	99

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	144	82

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

### LÉGENDE


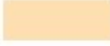





#### Statut de la réserve

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

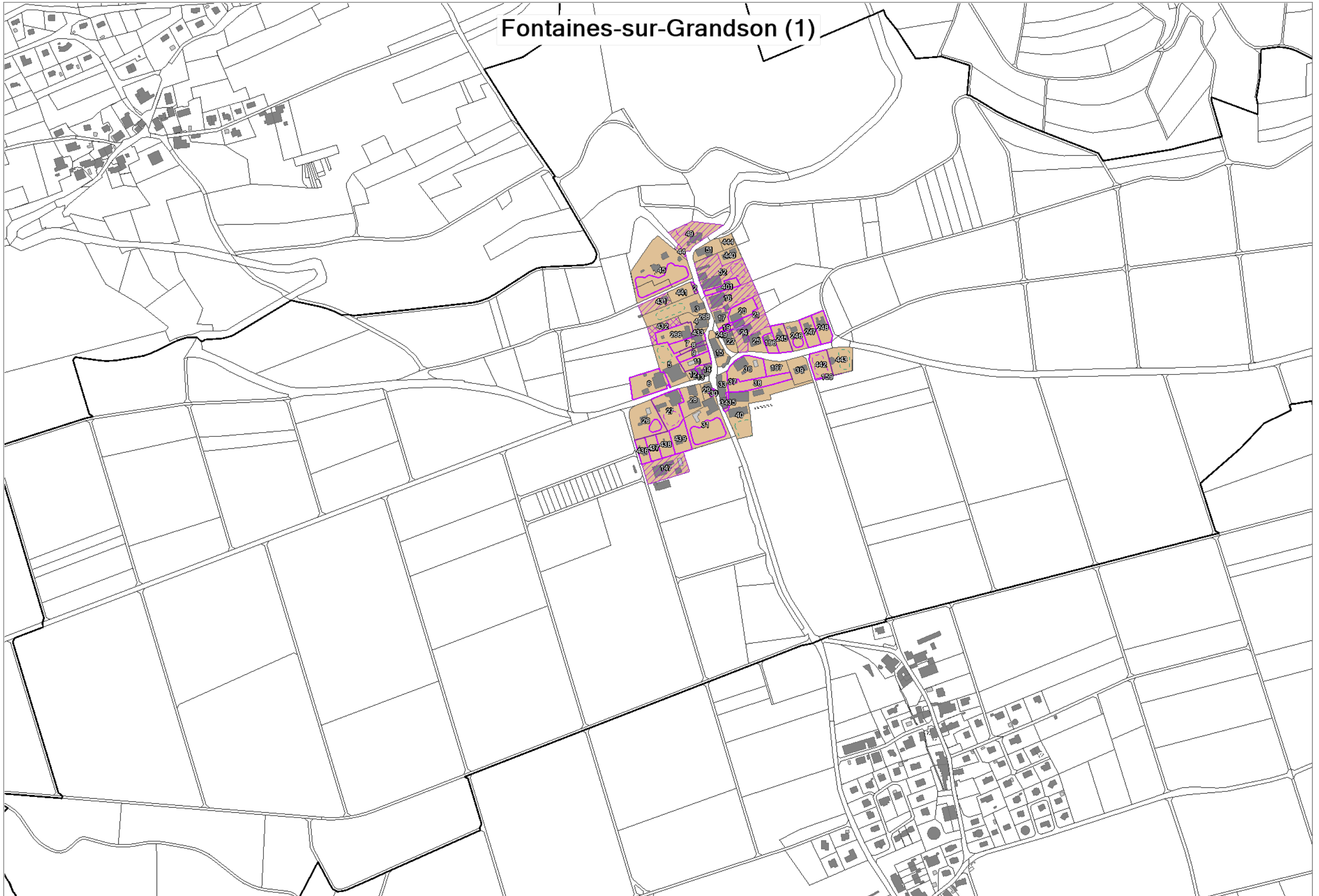
#### Signification des couleurs

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	

# Fontaines-sur-Grandson (1)



Fontaines-sur-Grandson (2)

