MESURE
A11

Zones d'habitation et mixtes

Problématique

Les réserves légalisées de terrains à bâtir sont réparties inégalement entre les communes et leur localisation ne répond souvent plus aux critères de qualité actuels. L'article 15 LAT établit que les zones à bâtir ne doivent pas dépasser les besoins prévisibles pour les 15 prochaines années. Les communes définissent leur croissance démographique dans les limites fixées par la présente mesure, selon la typologie du projet de territoire et les perspectives démographiques établies par Statistique Vaud.

En 2015, hors des centres, les réserves sont le plus souvent excédentaires. Dans les centres, en tenant compte de l'ensemble des projets des communes, le potentiel est souvent également supérieur aux besoins à 15 ans et nécessite donc une priorisation.

Objectif

Réviser les plans d'affectation dans les cinq ans suivant l'adoption de la 4e adaptation du PDCn par le Grand Conseil pour que les zones à bâtir légalisées correspondent aux *besoins* prévus à 15 ans.

Indicateurs

Rapport entre les besoins et le potentiel des zones d'habitation et mixtes (taux cantonal d'utilisation).

Surface en zone d'habitation et mixte par habitant.

Mesure

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

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

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

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

La dérogation par rapport à la croissance prévue sera compensée par les localités qui n'utilisent pas leur potentiel de croissance démographique. Les extensions du

territoire d'urbanisation ne peuvent pas dépasser les chiffres décrits dans la ligne d'action A1.

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

Cette révision prend en compte au moins les aspects suivants :

- la qualité de la desserte en transports publics ;
- l'accès en mobilité douce aux services et équipements ;
- la qualité des sols et les ressources, dont les surfaces d'assolement ;
- l'environnement, notamment la nature, le paysage, et la maîtrise d'éventuels risques et nuisances ;
- la capacité des *équipements* et des *infrastructures* ;
- la possibilité d'équiper à un coût proportionné ;
- la disponibilité des terrains.

Pour répondre aux *besoins* à 15 ans, les communes, dans l'ordre :

1. réaffectent les terrains excédant les besoins ou peu adéquats au développement ;
2. densifient le *territoire urbanisé* ;
3. mettent en valeur les *réserves* et les *friches*, notamment par la densification.

L'extension de la zone à bâtir n'est admise que lorsque la capacité découlant des trois points précédents est insuffisante pour répondre aux besoins à 15 ans. Elle se fait en priorité dans les sites stratégiques, puis dans les périmètres compacts d'agglomération ou de centre et enfin en continuité du territoire urbanisé dans le respect de l'art. 15 LAT.

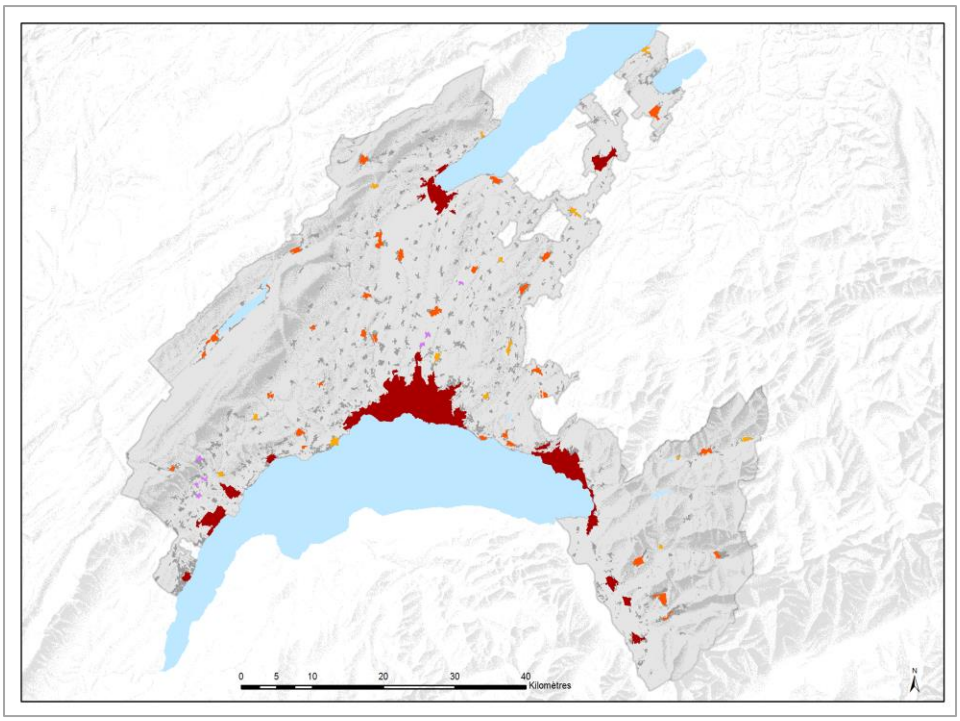
La mise à jour des plans d'affectation doit garantir une densification des zones à bâtir.

La densité des nouvelles zones d'habitation et mixtes ne peut être inférieure à :

- 80 habitants + emplois à l'hectare hors des centres, avec un IUS minimum de 0.4 ;
- 125 habitants + emplois à l'hectare dans les centres et les localités à densifier, avec un IUS minimum de 0.625 ;
- 250 habitants + emplois à l'hectare dans les sites stratégiques d'agglomération et de développement mixtes, avec un IUS minimum de 1.25.

Les communes précisent leurs objectifs de mixité dans leurs plans d'affectation.

Principes de localisation



A11 - Zones d'habitation et mixtes

Situation actuelle

- Périmètre compact d'agglomération et de centre cantonal
- Périmètre de centre régional
- Périmètre de centre local
- Périmètre de localité à densifier
- Village et quartier hors centre

Principes de mise en œuvre

Les communes justifient leur dimensionnement dans le projet d'agglomération, le plan directeur (inter-)communal ou le rapport de conformité selon l'article 47 de l'OAT.

Les communes surdimensionnées ne peuvent délivrer de permis de construire tant qu'elles n'ont pas redimensionné leurs zones à bâtir si ceux-ci sont susceptibles d'entraver la mise en conformité des planifications ou que les terrains répondent aux qualités des surfaces d'assolement. Elles se fondent notamment sur l'art. 77 LATC et peuvent planifier des zones réservées selon l'art. 46 LATC. Le Département en charge de l'aménagement du territoire peut aussi s'opposer à la délivrance d'un permis de construire si la zone à bâtir est manifestement trop étendue. Lorsque les terrains équipés répondent aux *besoins*, les réserves supplémentaires ne peuvent être équipées.

Les communes réaffectent les réserves excédant les *besoins* à l'usage souhaité des terrains, voire en zone d'affectation différée si les terrains seront bâtis dans un horizon de 25 ans. La croissance projetée entre les horizons de 15 et 25 ans ne peut faire l'objet d'une affectation en zone à bâtir. Elle peut être décrite, le cas échéant, dans les planifications directrices.

Les communes prévoient des étapes d'équipement et mettent en œuvre dès la planification les démarches foncières appropriées pour assurer la valorisation des terrains à 15 ans.

Les communes qui ne procèderaient pas au redimensionnement de leurs zones à bâtir avant le 20 juin 2022 se verraient privées de la possibilité de développer de nouvelles zones à bâtir ou de modifier des zones existantes. Passé ce délai, le Département en charge de l'aménagement du territoire peut agir par substitution si les communes concernées n'ont pris aucune décision de mise en œuvre.

Les **pôles et destinations touristiques** peuvent faire valoir dans le calcul du dimensionnement les besoins en lits touristiques, pour autant qu'ils soient définis dans la conception touristique régionale conformément à la mesure D21 et aux dispositions fédérales, notamment sur les résidences secondaires.

Les **communes de moins de 200 habitants** peuvent dimensionner leur zone à bâtir sur la base d'une croissance de 45 habitants au maximum, anticipant ainsi l'utilisation de leur croissance au-delà de 15 ans.

Les communes qui procèdent dans les délais au redimensionnement de leur zone à bâtir peuvent prévoir pour des projets de **logements d'utilité publique (LUP)** au sens de l'art. 27 LPPPL, en plus des *besoins* définis ci-dessus, 24 habitants dans les centres pour les communes concernées et 12 habitants dans les autres communes. Les communes peuvent disposer de ce bonus en démontrant l'existence d'un projet de construction incluant des LUP ou en fixant, dans les plans et règlements d'affectation, des quotas de LUP dont la destination est garantie à long terme (art. 28, al. 1, let. b LPPPL).

Les **localités à densifier** sont des périmètres particuliers de certains villages hors centres, caractérisés par une excellente desserte en transports publics (au moins deux trains à l'heure vers un centre cantonal ou une centralité de niveau cantonal en agglomération). Pour cette raison, la densification du territoire urbanisé y est encouragée. La croissance annuelle maximale peut y être portée à 1,5% pour renforcer la densification. Les localités à densifier sont identifiées par les fiches régionales et leur périmètre est tracé par analogie aux périmètres de centre.

Compétences

Canton

Le Conseil d'Etat :

- vérifie le taux cantonal d'utilisation et le territoire d'urbanisation dans le cadre du rapport sur l'aménagement et procède, le cas échéant, à l'adaptation du PDCn.

Le département en charge de l'aménagement du territoire :

- peut s'opposer à la délivrance de permis de construire si les zones à bâtir d'une commune sont manifestement trop étendues au sens de l'art. 134 LATC. Il doit dans ce cas soumettre une zone réservée à l'enquête publique dans les trois mois ;
- peut agir par substitution, au sens de l'art. 45, al. 2, let. d LATC, si les communes concernées n'ont pris aucune décision de mise en œuvre avant le 20 juin 2022.

Le service en charge de l'aménagement du territoire :

- vérifie la légalité des planifications, notamment leur dimensionnement, la priorisation du développement vers l'intérieur et la coordination supracommunale ;
- s'assure lors de demandes de permis de construire que le redimensionnement ne soit pas entravé par de nouvelles constructions ;
- conseille les communes et les oriente dans le choix des démarches foncières appropriées ;
- fournit les données de base à sa disposition pour déterminer le territoire d'urbanisation et le périmètre de centre ou périmètre compact.

Communes

Les communes :

- vérifient l'adéquation entre leur *capacité d'accueil* en habitants et la croissance démographique projetée dans les limites de la mesure A11 et de l'art. 15 LAT, à 15 et 25 ans ;
- mettent en conformité leurs planifications et les soumettent à l'approbation du Canton au plus tard le 20 juin 2022;
- prennent les mesures nécessaires pour que le redimensionnement ne soit pas entravé par de nouvelles constructions, en s'appuyant sur l'art. 77 LATC ;
- affectent les réserves excédentaires hors du territoire urbanisé à la zone agricole ou protégée ;
- affectent les réserves excédentaires dans le territoire urbanisé au nouvel usage souhaité, voire en zone d'affectation différée si les terrains seront bâtis à un horizon de 25 ans ;
- mettent à jour leur programme d'équipements ;
- peuvent fixer, dans leurs plans et règlement d'affectation, des quotas de logements d'utilité publique dont la destination est garantie à long terme (art. 28, al. 1, let. b LPPPL) ;
- mettent en œuvre les mesures foncières appropriées pour assurer la disponibilité des zones à bâtir planifiées ;
- mettent en place les mesures nécessaires pour un développement vers l'intérieur de qualité.

Echelle régionale

Les agglomérations :

- ajustent leur potentiel à leurs *besoins* à 15 ans ;
- répartissent la croissance démographique attendue à l'intérieur du périmètre compact.

Coûts de fonctionnement

Mesure réalisée dans le cadre des procédures existantes.

Etat de la coordination

Coordination réglée.

Service responsable de la coordination

Service en charge de l'aménagement du territoire.

Références

Références à la législation

Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), art. 1, 3, 15 et 19 ; Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT), art. 31, art. 32 et art. 47 ; Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), art. 25, 27, 35, 36, 38b, 41, 48, 49, 49a, 55 et 77 ; Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), art. 27, 28, 29 ; Règlement d'application de la LATC (RLATC), art. 11a.

Autres références

SDT, Méthode pour délimiter le périmètre des centres, 2011 ; DTAP, DETEC, Directives techniques sur les zones à bâtir, 2014 ; ARE, Complément au guide de la planification directrice, 2014 ; Statistique Vaud, Perspectives de population Vaud, 2015 ; SDT, Lignes directrices à l'intention des communes vaudoises : Redimensionnement des zones à bâtir, 2015 ; SDT Fiches techniques d'aide à l'application de la 4^{e} adaptation du PDCn, 2017 disponibles sur internet.