

DIMENSIONNEMENT DES ZONES À BÂTIR D'HABITATION ET MIXTES

COMMENT DIMENSIONNER LES ZONES À BÂTIR D'HABITATION ET MIXTES ?

1. DE QUOI S'AGIT-IL ?

Une commune dimensionne les zones à bâtir d'habitation et mixtes afin que celles-ci puissent accueillir les habitants et les emplois qui y sont prévus pour les 15 prochaines années.

Les possibilités maximales de développement sur lesquelles une commune peut fonder sa planification sont déterminées par la mesure A11 du plan directeur cantonal. Les zones à bâtir d'habitation et mixtes sont cor-

rectement dimensionnées lorsque leur capacité d'accueil équivaut aux possibilités maximales de développement fixées par la mesure A11.

Le dimensionnement des zones à bâtir d'habitations et mixtes des communes comprises dans un périmètre compact d'agglomération se règle à l'échelle du projet d'agglomération.

2. COMMENT CALCULER LES POSSIBILITÉS MAXIMALES DE DÉVELOPPEMENT ?

La mesure A11 du plan directeur cantonal fixe la croissance démographique par type d'espace 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	
Centres régionaux	1,7% de la population 2015	
Centres locaux	1,5% de la population 2015	
Localités à densifier	1,5% de la population 2015	
Villages et quartiers hors centre	0,75% de la population 2015	

Lorsqu'une partie de la commune se situe à l'intérieur d'un périmètre de centre et le reste à l'extérieur, des taux de croissance différenciés s'appliquent sur chacun des secteurs.

Les communes soumettent leur projet de plan d'affectation révisé à l'approbation du Canton au plus tard le 20 juin 2022. Jusqu'à cette date, elles peuvent utiliser le 31 décembre 2036 comme horizon de planification.

Pour respecter le principe de stabilité des plans et la mesure A11, la prochaine mise à jour des plans d'affectation ne doit en principe pas être réalisée avant 2036. Cela implique que la commune doit gérer de manière progressive son développement.

Le potentiel d'accueil en nouveaux habitants de la commune se calcule donc en multipliant la croissance annuelle admise par le nombre d'années qui séparent l'horizon de planification (2036) de la date de référence (2015), soit par 21 ans. Il ne s'agit pas de taux cumulés mais bien d'une croissance annuelle constante et donc linéaire.

Exemple de calcul pour une commune sans périmètre de centre de 1000 habitants au 31 décembre 2015

Croissance annuelle : $0.75\% * 1000 = 7.5$ habitants par an
 Croissance 2015-2036 : $21 \text{ ans} * 7.5 = 157.5$ habitants de 2015 à 2036
 Dès lors la population à 2036 : $1000 + 157.5 = 1158$ habitants en 2036

3. COMMENT CALCULER LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DE LA ZONE À BÂTIR D'HABITATION ET MIXTE ?

La capacité d'accueil en habitants d'un plan d'affectation correspond à la population qu'il permet d'accueillir sur le territoire communal. Elle respecte les possibilités maximales de développement allouées par la mesure A11 du plan directeur cantonal.

La Direction générale du territoire et du logement a développé le guichet cartographique [Simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir \(d'habitation et mixte\)](#), qui permet d'estimer la capacité d'accueil après planification.

La capacité d'accueil de la zone à bâtir est composée des habitants existants et du potentiel d'accueil en nouveaux habitants, que l'on appelle réserve. Le potentiel d'accueil en nouveaux habitants se calcule selon la formule suivante :

$$\text{Potentiel d'accueil en nouveaux habitants (réserve)} = \frac{\text{(Surface de plancher déterminante (SPd) selon les plans d'affectation (a) * Part dévolue au logement (b) * Taux de saturation de 100% (c)) - SPd bâtie (d)}}{\text{Surface nécessaire par habitant (50 m}^2\text{) (e)}}$$

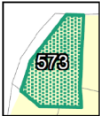
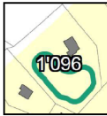

a. La surface de plancher déterminante (SPd) définie selon la norme SIA 421 est calculée à partir de la mesure d'utilisation du sol prévue dans les règlements des plans d'affectation (voir ci-après *Comment fixer la densité*).

- b. Dans le cas de zones mixtes, le nombre d'habitants est calculé proportionnellement à la part maximale de surfaces dédiées au logement.
- c. Un taux de saturation de 100% est appliqué à l'ensemble des zones d'affectation d'une commune qui révise un plan d'affectation. Lorsque les droits à bâtir ne pourront pas être entièrement exploités à l'horizon du plan d'affectation, il peut être admis d'abaisser le taux de saturation jusqu'à 80%, pas en dessous. Ces cas doivent être justifiés, notamment en regard des dispositions de l'article 15a LAT relatives à la disponibilité des terrains.
- d. Dans le cas de terrains partiellement ou entièrement bâtis, les SPd déjà bâties sont déduites du potentiel d'accueil en nouveaux habitants.
- e. La surface de plancher déterminante par habitant est de 50 m².

Les communes évaluent le potentiel de densification de l'ensemble du bâti existant sur la base des densités autorisées par le règlement communal. Pour tenir compte de la difficulté à utiliser ces potentiels de densification dans les 15 ans, seul 33% du potentiel de densification est pris en compte.

Les paramètres susmentionnés peuvent être renseignés sur le guichet [Simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir \(d'habitation et mixte\)](#).

Spécificités des trois types de réserves

Type de réserve			
	Terrains libres	Terrains partiellement bâtis	Terrains bâtis
Part mobilisée à 15 ans	100%	100%	33%

Comment fixer la densité ?

La densité d'une nouvelle zone à bâtir d'habitation et mixtes fait l'objet d'une évaluation, notamment en vue d'économiser le sol et de respecter le patrimoine de valeur. Elle ne peut être inférieure à :

- 80 habitants + emplois à l'hectare hors des centres, avec un indice d'utilisation du sol (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.

Par nouvelle zone d'habitation et mixte, il est entendu toute zone créée ou modifiée dans un plan d'affectation.

Cependant, en fonction du caractère et de l'intérêt patrimonial d'un tissu résidentiel, il peut être souhai-

table de ne pas inciter aux densités précitées, pour préserver les qualités d'un ensemble bâti, ou pour maintenir un espace vert participant à la qualité du cadre de vie.

Dans les zones à bâtir situées hors du territoire urbanisé, il n'est pas possible d'augmenter la densité, même pour atteindre les niveaux de densité minimale susmentionnés ([voir fiche Comment délimiter le territoire urbanisé ?](#)).

4. À QUELLES CONDITIONS EST-IL POSSIBLE DE CRÉER DE NOUVELLES ZONES À BÂTIR ?

Une commune peut créer de nouvelles zones à bâtir d'habitation et mixtes uniquement si, après avoir réaffecté les terrains excédant ses besoins ou peu adéquats pour son développement ([voir fiche Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement ?](#)), avoir densifié le territoire urbanisé et avoir mis en valeur les réserves et les friches, notamment par la densification, sa capacité d'accueil est insuffisante pour répondre à ses besoins à 15 ans. Les nouvelles zones à bâtir sont créées en priorité dans les sites stratégiques,

puis dans les périmètres compacts d'agglomération ou de centre. Les nouvelles zones à bâtir sont créées à l'intérieur ou en continuité du territoire urbanisé, dans le respect des exigences de la LAT, notamment de l'article 15, alinéa 4. Les secteurs éloignés du territoire urbanisé ne peuvent pas faire l'objet d'une extension de la zone à bâtir. Toute extension évite d'empiéter sur les surfaces d'assolement ([voir fiche Comment traiter et justifier un projet qui nécessite une emprise sur des surfaces d'assolement ?](#)).

5. VÉRIFIER LE BILAN DU DIMENSIONNEMENT

Lorsque la capacité d'accueil de la zone d'habitation et mixtes prévue par le projet de plan d'affectation respecte les possibilités maximales de développement déterminées par la mesure A11 du plan directeur cantonal, celui-ci est correctement dimensionné. Il peut être soumis au Canton pour examen préliminaire puis examen préalable. Dans le cas contraire, la commune

doit démontrer dans le rapport d'aménagement selon l'article 47 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire qu'elle a entrepris toutes les mesures de redimensionnement pertinentes ([voir fiche Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement ?](#)).

6. LIENS UTILES

- Bases légales : [article 15 LAT](#)
- [Mesure A11 du plan directeur cantonal](#)

CONTACT

Direction générale du territoire et du logement, info.dgtl@vd.ch, 021 316 74 11

VERSION

Février 2019