

# Lignes directrices du redimensionnement des zones à bâtir

## Conférence de presse

# Sommaire

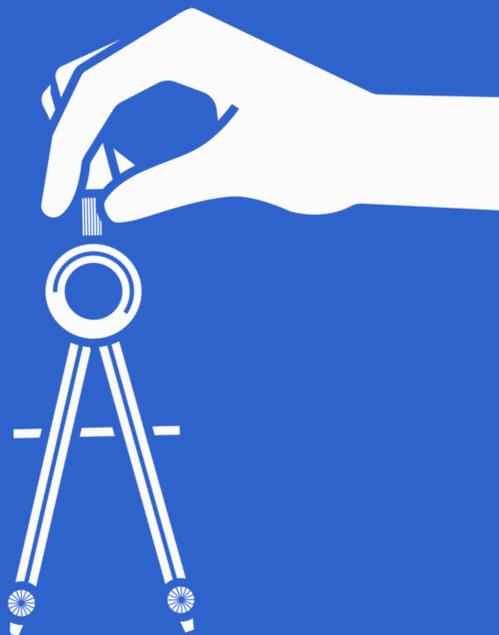
1. Introduction
2. Le contexte
3. La procédure de redimensionnement
4. Valeur d'un terrain
5. Canton et communes solidaires
6. Conclusion

# Introduction

## Aménagement du territoire dans le Canton de Vaud : changement de paradigme

Mme Jacqueline de Quattro  
Conseillère d'État et cheffe du DTE

# Le contexte



# Plan directeur cantonal (PDCn)

Entré en vigueur en 2008

Cadre de développement auquel le canton et les communes sont actuellement soumis:

- La croissance des zones situées hors des centres est plafonnée à 1 % par année
- Les territoires sis à l'intérieur des centres ne connaissent aucune limite de croissance

***La nouvelle LAT impose que ces territoires soient aussi astreints à une limite de croissance.***

# Loi sur l'aménagement du territoire

Entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2014

## Plusieurs éléments nouveaux :

- Le développement se fait vers l'intérieur du milieu bâti
- La planification est à quinze ans
- Les zones excédentaires doivent être réduites

## Planifications communales conformes à la LAT

Les communes ont la responsabilité d'adapter leurs planifications à la LAT

Les planifications communales devront soutenir la mise en œuvre de la vision du PDCn

La zone à bâtir est désormais une denrée rationnée

L'horizon de planification est fixé à quinze ans

***La thésaurisation de droits à bâtir sans vocation d'être utilisés dans ce délai de quinze ans n'est plus admissible.***

## La nécessité de redimensionner

La somme des zones à bâtir des communes dépasse les besoins cantonaux à quinze ans

Une partie de ces zones n'est pas judicieusement située et ne sera assurément pas utilisée

***Trois communes vaudoises sur quatre ont des réserves de zones d'habitation et mixtes surdimensionnées***

## Une nouvelle situation pour les agglomérations et les centres

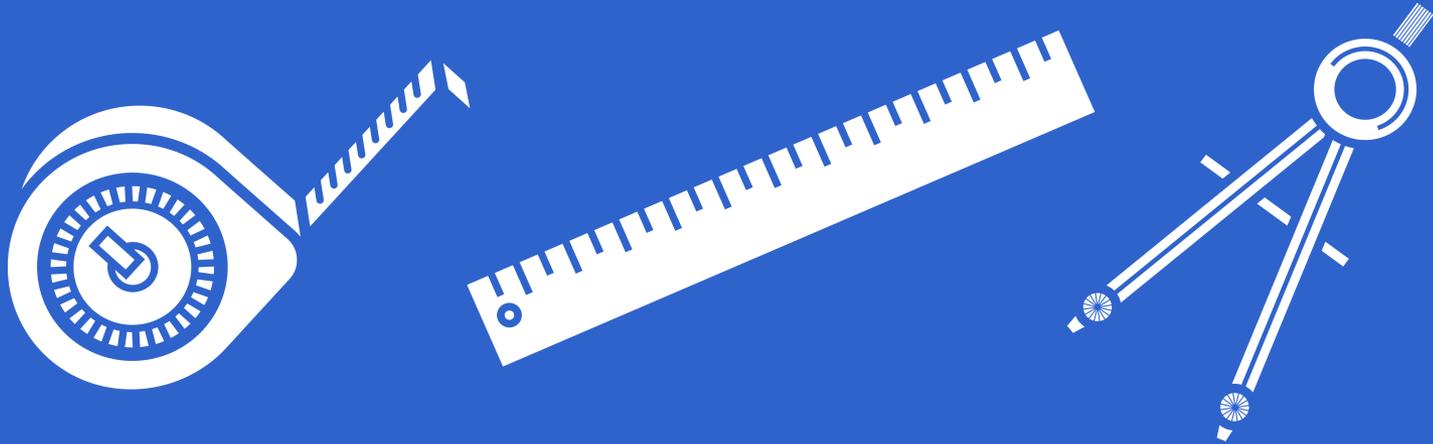
Jusqu'à ce jour, ni les territoires situés à l'intérieur des périmètres compacts des agglomérations, ni ceux des centres cantonaux, régionaux et locaux n'étaient limités dans leur croissance par le PDCn.

Ce principe n'est plus praticable dans le cadre de la LAT

*Les communes ayant un périmètre de centre devront donc aussi adapter la dimension de leurs zones à bâtir à leurs besoins estimés à quinze ans.*

*La 4<sup>e</sup> adaptation du PDCn leur fixera un taux de croissance supérieur à celui des autres communes.*

# La procédure de redimensionnement



## Une procédure en 3 étapes :

Etape 1 Développer une vision communale à 15 ans

Etape 3 Effectuer les dézonages les plus évidents

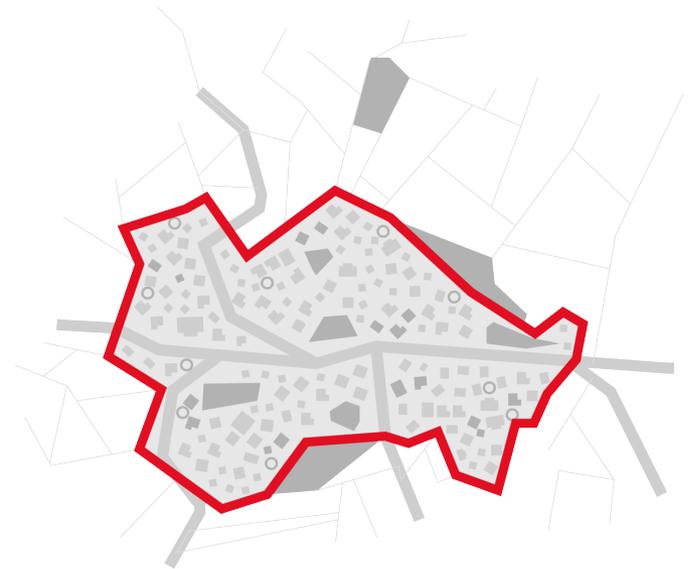
Etape 3 Traiter le potentiel à l'intérieur du territoire urbanisé

*Ces étapes peuvent être réalisées en une seule ou plusieurs procédures.*

## Etape 1

### Une vision communale à quinze ans

- Définir son territoire urbanisé
- Développer sa vision à quinze ans, ainsi qu'une stratégie de redimensionnement des zones à bâtir
- Des dérogations seront admises dans des situations particulières. Par exemple, les villages bénéficiant d'une offre en transports publics de qualité ou les communes de moins de 200 habitants

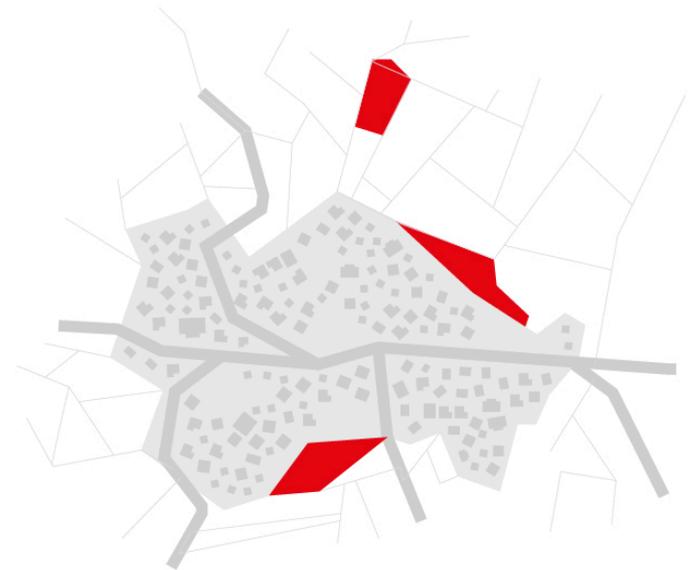


## Etape 2

### Hors des centres et des territoires urbanisés

Premières zones à examiner :

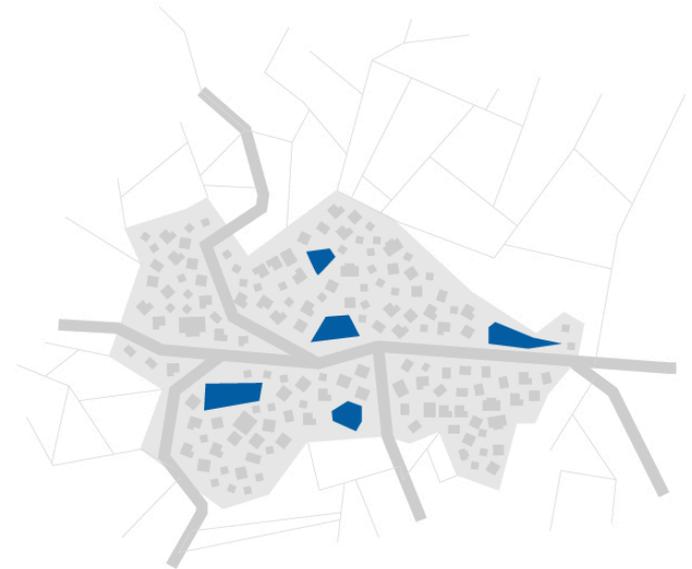
- Les terrains situés dans des zones exposées à des dangers naturels ou des zones de protection
- Les zones partiellement bâties (zones villas excentrées, zones de résidences secondaires plus conformes, etc.)
- Evaluer au cas par cas la meilleure solution entre le retour en zone agricole ou une autre affectation



## Etape 3

### À l'intérieur des centres et des territoires urbanisés

- L'intérieur des périmètres des centres et des territoires urbanisés peut contenir des réserves : terrains libres de construction, parcelles partiellement bâties...
- Il est possible qu'il ne soit pas opportun de restituer ces réserves à la zone agricole
- D'autres affectations peuvent être envisagées (espace de sport, de loisirs, de délasserement ou autres équipements publics)



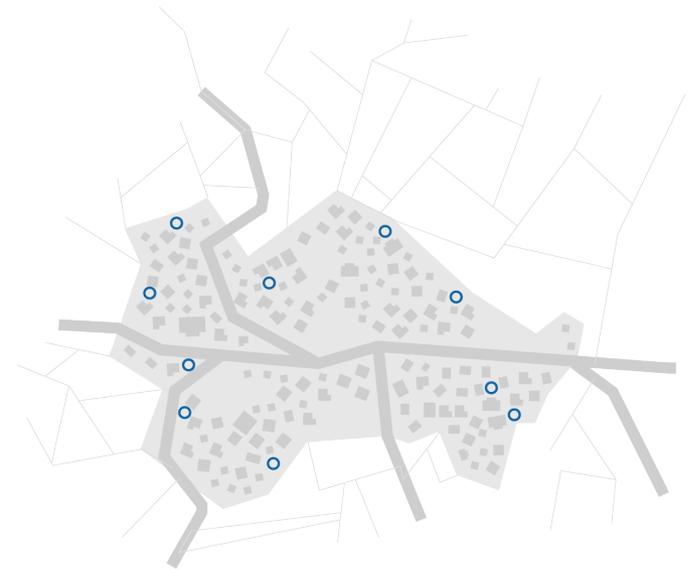
## Cas particuliers

### Les réserves dans les terrains partiellement bâtis

Ces réserves sont souvent destinées à accueillir la génération suivante, à préserver des vues ou à garder de l'espace vide

La commune peut limiter les droits à bâtir

Une telle approche se justifie si le propriétaire n'a pas de projet dans l'horizon de planification à quinze ans



## Cas particuliers

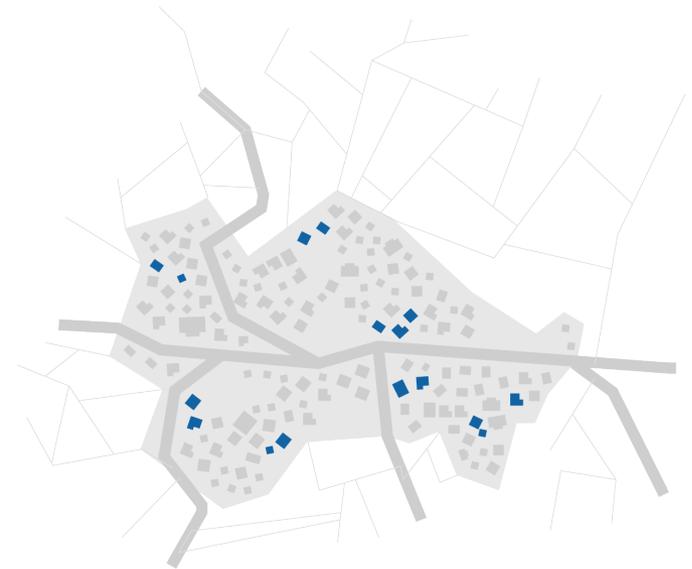
### Les réserves de densification

Une partie des réserves est constituée de possibilités de densification

Les droits à bâtir ne sont pas totalement utilisés

Effectuer une démarche prenant en compte la qualité du milieu bâti

Ne confirmer des réserves que si elles correspondent à un réel potentiel



## Mesures de précaution

### Eviter de péjorer la situation existante

Le redimensionnement des zones à bâtir prend un certain temps

Développer de nouveaux projets rendrait plus difficile la mise en œuvre de la stratégie communale

#### **Les communes disposent pour cela de deux outils :**

- Etablir une zone réservée pour une durée de cinq ans, prolongeable de trois ans
- Refuser de délivrer un permis de construire qui pourrait compromettre une planification envisagée

## Échanges de droits à bâtir

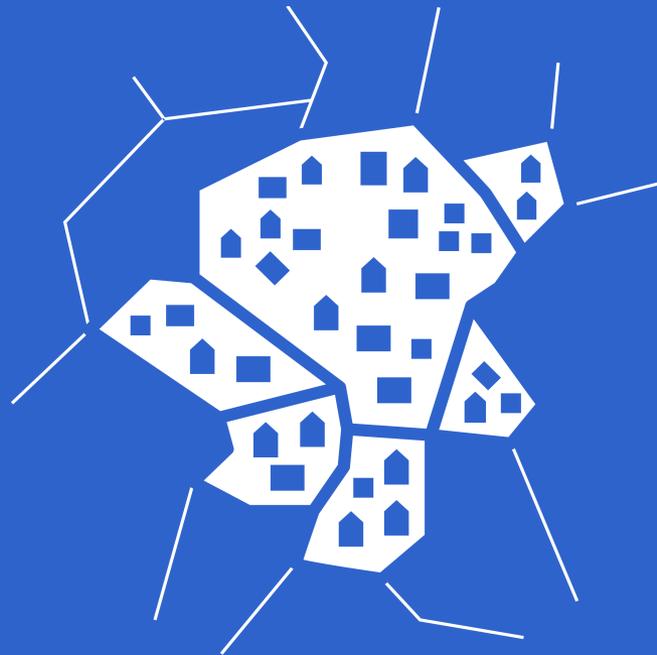
Pendant la période transitoire, aucune nouvelle zone à bâtir ne peut en principe être légalisée dans le canton si elle n'est pas compensée. Un échange de droits à bâtir entre communes est possible aux conditions suivantes :

- La légalisation du dézonage doit être effectuée avant ou simultanément à la création d'une nouvelle zone à bâtir
- Les deux procédures doivent respecter les législations fédérale et cantonale
- L'échange de droits à bâtir ne supprime pas les obligations découlant de la législation fédérale concernant les surfaces d'assolement

## Date de référence pour l'horizon de planification

- Le PDCn fixe un taux de croissance hors des périmètres compacts et des centres de 1 % par année sur la base de la population de 2008 (22 % entre 2008 et 2030)
- L'horizon de planification à quinze ans commence à courir au moment de l'adoption d'un plan d'affectation
- Un plan dont l'élaboration a commencé en 2015, et qui sera adopté en 2018, pourra planifier les besoins de la commune à l'horizon 2033
- Ces références resteront valables tant que la 4<sup>e</sup> adaptation du PDCn sera en vigueur
- La 4<sup>e</sup> adaptation du PDCn prévoit que toutes les procédures de redimensionnement devront être terminées en 2021

# Valeur d'un terrain



## Plus-values et compensations

Les mesures d'aménagement du territoire augmentent ou diminuent la valeur d'un terrain

Jusqu'à présent, les bénéfices liés aux réaffectations étaient laissés aux propriétaires

La LAT impose le prélèvement de minimum 20 % des plus-values

La loi cantonale sera adaptée, le projet en travail prévoit que la taxe alimente un fonds cantonal

L'indemnisation de la moins-value serait financée par ce fonds

# Canton et communes solidaires



## Soutien du canton

Les communes peuvent travailler avec le Service du développement territorial. La collaboration passe par la signature d'une convention détaillant les mesures pour redimensionner sa zone à bâtir

La convention ouvre la voie à un subventionnement cantonal des études nécessaires à la mise en œuvre du projet communal

Le taux de subventionnement est plafonné à 40 % du montant des études

Un crédit-cadre de 5 millions de francs a été adopté par le Grand Conseil pour soutenir la mise en conformité avec la LAT

## Convention Commune/Canton

La commune doit adresser une demande écrite au SDT, comprenant :

- Un bilan actualisé des réserves en zone d'habitation et mixte
- Une définition du périmètre urbanisé
- Une méthode et un calendrier de redimensionnement
- L'estimation d'un éventuel surdimensionnement résiduel après planification

## Que se passe-t-il si la commune ne fait rien ?

L'établissement et l'adoption des plans communaux relèvent de la compétence communale

Une commune qui ne procéderait pas à la réduction de ses réserves se verrait privée de la possibilité de développer ou de modifier sa zone à bâtir

Le canton se réserve la possibilité de s'opposer à la délivrance de permis de construire

# Conclusion

**Le territoire,  
un bien unique et précieux**

Mme Jacqueline de Quattro  
Conseillère d'État et cheffe du DTE

## Prochaines étapes

- Fin 2015**      Présentation par le Conseil d'Etat de plusieurs modifications de la LATC : Subventions, mesures d'assouplissement, prélèvement de la plus-value et indemnisation de la moins-value
- Début 2016**    Mise en consultation de la 4<sup>e</sup> adaptation du Plan directeur cantonal  
Publication du guide technique de redimensionnement des zones à bâtir
- 2016**            Mise en vigueur des dispositions concernant le prélèvement de la plus-value et l'indemnisation de la moins-value  
Adoption par le Grand Conseil de la 4<sup>e</sup> adaptation du PDCn
- 2017**            Approbation par le Conseil fédéral de la 4<sup>e</sup> adaptation du PDCn