



**Service du développement
territorial**

Avenue de l'Université 5
1014 Lausanne
www.vd.ch/sdt

EVOLUTION DE LA ZONE À BÂTIR ET DES SURFACES D'ASSOLEMENT EN 2018

**Etat de Vaud – Service du développement territorial (SDT)
le 29 août 2019**

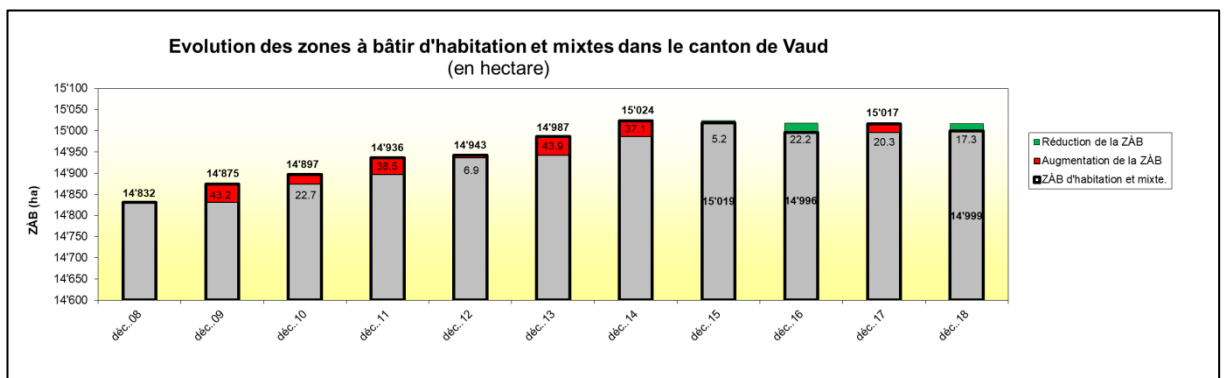
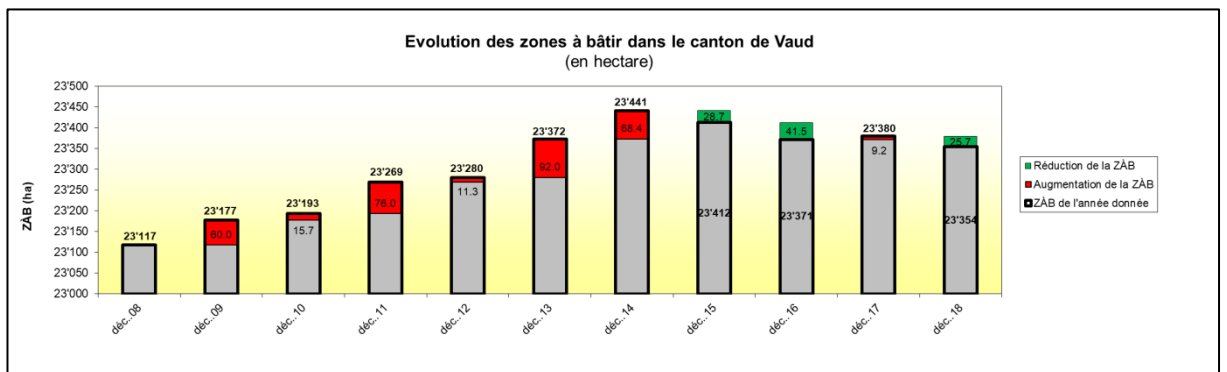
1	Introduction	1
2	Evolution de la zone à bâtir	1
2.1	Résultats détaillés de l'évolution de la zone à bâtir	2
2.2	Cas particulier	7
3	Evolution des surfaces d'assolement (SDA)	8
3.1	Résultats détaillés de l'évolution des SDA	8
3.2	Evolutions significatives des SDA liées à la légalisation d'un plan d'affectation	10
3.3	Evolution des SDA liée aux changements d'affectation	14
3.4	Evolution des SDA liée à des corrections, du calage ou à d'autres types de projets	15
4	Synthese	17
5	Annexe	18

1 INTRODUCTION

Ce rapport présente l'analyse de l'évolution des zones d'affectation sur le territoire vaudois entre le 31 décembre 2017 et le 31 décembre 2018, en mettant l'accent sur les zones à bâtir (ZÀB) et les surfaces d'assolement (SDA). Cette analyse ne prend pas en compte deux planifications entrées en vigueur au cours de l'année 2018, dont les géodonnées ont été reçues trop tardivement, soit : le plan partiel d'affectation « Le Village » de Romanel-sur-Lausanne et la modification du plan général d'affectation de Montanaire à Neyruz-sur-Moudon. Ces modifications seront intégrées lors de la prochaine mise à jour.

2 EVOLUTION DE LA ZONE À BÂTIR

En 2018, la zone à bâtir a diminué de -25.7 ha et les zones à bâtir d'habitations et mixtes¹ ont diminué de -17.3 ha, alors que leur croissance annuelle moyenne des 10 dernières années était de respectivement de +21.5 ha et de +15.3 ha.



¹ Zone à bâtir d'habitation et mixte : 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.

2.1 RÉSULTATS DÉTAILLÉS DE L'ÉVOLUTION DE LA ZONE À BÂTIR

Tableau 1: Evolution de la zone à bâtir entre le 31.12.2017 et le 31.12.2018

Autres types de zones (annexe 1)	Zones à bâtir (ABCE) 31.12.2017 -> 31.12.2018		
	Ha de ZÀB gagnés au détriment de...	Ha de ZÀB perdus au profit de...	Bilan
D. Zone intermédiaire	6.8	0.7	6.1
F. Aire forestière	1.4	3.3	-1.9
G. Sites protégés hors zone à bâtir	0.3	1.0	-0.7
H. Production agricole	14.3	43.1	-28.8
I. Autres types hors zone à bâtir	0.0	0.0	0.0
J. Domaine public	0.1	0.5	-0.4
Total	22.9	48.5	-25.7

La zone à bâtir a diminué de -25.7 ha en 2018.

Gains de ZÀB : +22.9 ha, dont +21.1 au détriment des zones intermédiaires (+6.8) ou de productions agricoles (+14.3).

Pertes de ZÀB : -48.5 ha, dont -43.8 au profit des zones intermédiaires (-0.7) ou productions agricoles (-43.1).

Tableau 2: Accroissement de la zone à bâtir par commune en 2018

Rang	NOOFS	Nom de la commune	Accroissement de la ZÂB [ha]	% de l'accroissement total
1	5582	Cheseaux-sur-Lausanne	6.79	29.7%
2	5485	Grancy	4.26	18.6%
3	5553	Champagne	2.18	9.5%
4	5411	Ormont-Dessus	1.89	8.3%
5	5483	Ferreyres	1.58	6.9%
6	5520	Essertines-sur-Yverdon	1.47	6.4%
7	5805	Oron	0.64	2.8%
8	5555	Corcelles-près-Concise	0.53	2.3%
9	5931	Treycovagnes	0.52	2.3%
10	5581	Belmont-sur-Lausanne	0.51	2.2%
11	5516	Cugy	0.45	2.0%
12	5514	Bottens	0.40	1.8%
13	5692	Vucherens	0.40	1.7%
14	5693	Montanaire	0.34	1.5%
15	5912	Démoret	0.30	1.3%
16	5843	Rougemont	0.28	1.2%
17	5583	Crissier	0.14	0.6%
18	5933	Valeyres-sous-Montagny	0.14	0.6%
19	5859	Mont-sur-Rolle	0.03	0.1%
20	5872	Le Chenit	0.03	0.1%
Total cantonal			22.87	100%

Tableau 3: Diminution de la zone à bâtir par commune en 2018

Rang	NOOFS	Nom de la commune	Diminution de la ZÂB [ha]	% de la diminution totale
1	5411	Ormont-Dessus	18.23	37.6%
2	5841	Château-d'Oex	12.56	25.9%
3	5485	Grancy	8.44	17.4%
4	5520	Essertines-sur-Yverdon	2.51	5.2%
5	5692	Vucherens	2.46	5.1%
6	5565	Onnens	1.27	2.6%
7	5483	Ferreyres	1.23	2.5%
8	5582	Cheseaux-sur-Lausanne	0.41	0.8%
9	5933	Valeyres-sur-Montagny	0.37	0.8%
10	5912	Démoret	0.36	0.8%
11	5721	Gland	0.3	0.6%
12	5931	Treycovagnes	0.11	0.2%
13	5678	Moudon	0.09	0.2%
14	5553	Champagne	0.09	0.2%
15	5592	Romanel-sur-Lausanne	0.06	0.1%
16	5872	Le Chenit	0.05	0.1%
Total cantonal			48.55	100%

Cheseaux-sur-Lausanne est la commune ayant comptabilisé le plus de gains de zone à bâtir (ZÀB). Suite à l'entrée en vigueur de trois plans partiels d'affectation, « Châtelard » le 12 juin 2018, « Grand Pré Sud-secteur C » le 10 juillet 2018, et « Le Paquis » le 25 avril 2018, la commune a augmenté sa ZÀB de +6.79 ha, soit 29.7% des gains cantonaux. Cependant, ces plans ont également permis de diminuer la ZÀB dans certains secteurs de -0.41 ha, ce qui donne un bilan total de +6.38 ha pour la commune. Ce sont des zones intermédiaires, des zones agricoles et des aires forestières qui ont été remplacées par des zones d'habitation de moyenne densité, des zones de centre de localité (zone village), des zones de verdure, et des zones industrielles.

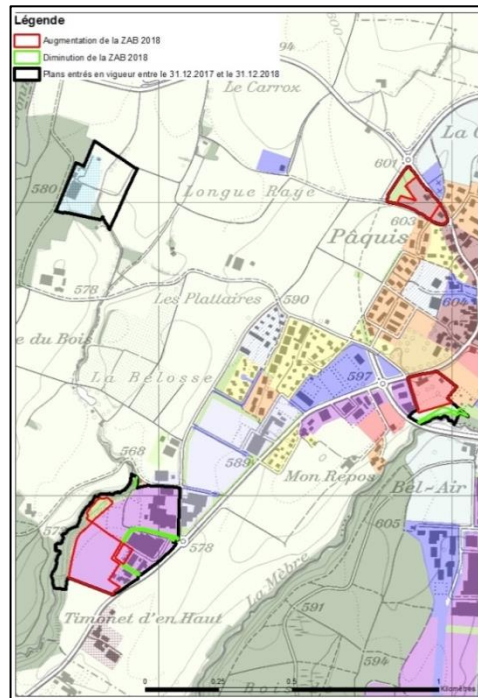


Figure 1: Commune de Cheseaux-sur-Lausanne

Grancy est la deuxième commune ayant enregistré le plus grand gain de ZÀB en 2018 avec +4.26 ha, soit 18.6% des gains du canton. L'entrée en vigueur du plan général d'affectation, le 9 août 2018, a affecté des zones agricoles et intermédiaires en zone d'activités artisanales, zones d'habitation de très faible densité, zones d'installations (para-) publiques, zones de centre de localité, zone de site construit protégé, et zones de verdure. Cependant, cette commune a également connu une perte de -8.44 ha. Ce qui donne un bilan de -4.18 ha de ZÀB pour la commune.

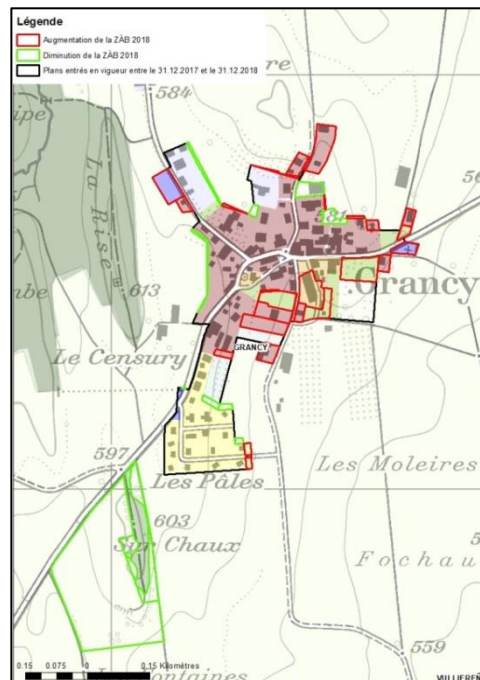


Figure 2: Commune de Grancy

Ormont-Dessus est quant à elle la commune ayant totalisé le plus de pertes de ZAB en 2018, avec une diminution de -18.23 ha (37.6% des pertes du canton). Malgré un gain de ZAB dans certaines zones (+1.89 ha), le bilan de la commune est de -16.3 ha de ZAB. Cela est le résultat de l'entrée en vigueur de plusieurs planifications, qui ont engendré le dézonage de zones d'habitation de très faible densité, de zones de sport et loisirs, de zones de centre de localité (zone village) et de zones de verdure. Les nouvelles zones créées sont des aires forestières, des zones agricoles, et des zones naturelles protégées.

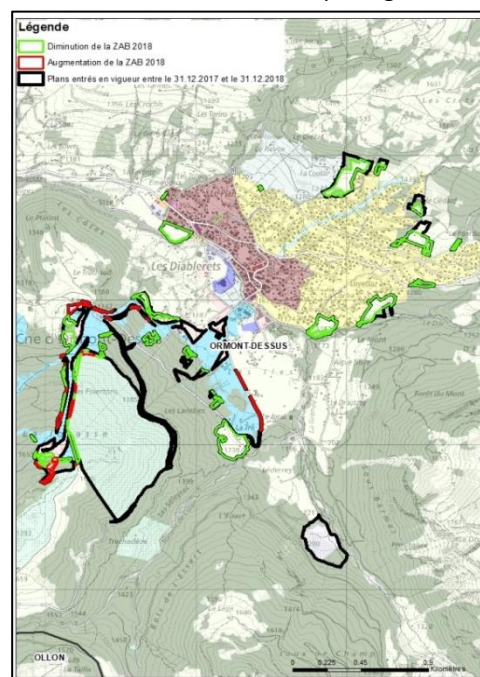


Figure 3: Commune d'Ormont-Dessus

Château-d'Oex est la deuxième commune ayant eu la plus forte diminution de zone à bâtir. Grâce à l'entrée en vigueur du MPGA Hameau « La Lécherette », le 24 avril 2018, la commune a pu effectuer un dézonage de -12.56 ha (25.9% des pertes cantonales).

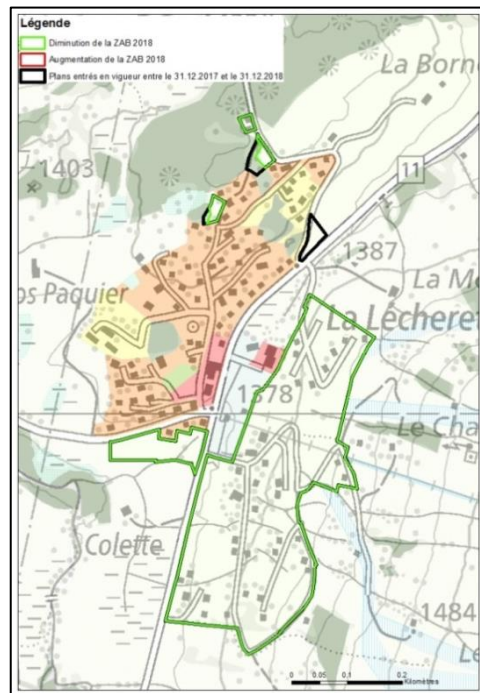


Figure 4: Commune de Château-d'Oex

2.2 CAS PARTICULIER

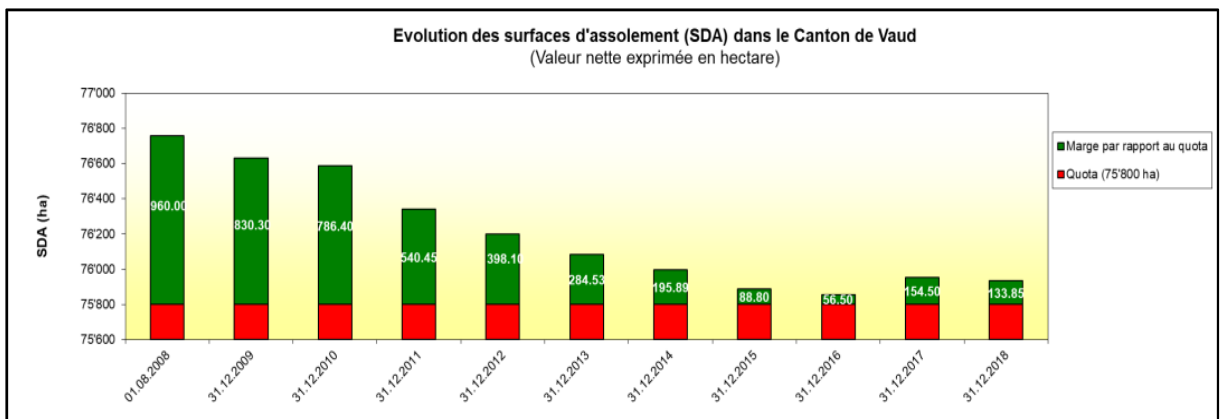
La commune de Leysin a enregistré un gain de zone à bâtir en 2018 de +6.21 ha, suite à la reconversion d'une zone de piste de ski en zone de sport et loisirs, avec l'entrée en vigueur de la « Modification du plan partiel d'affectation du domaine touristique de Leysin du 7 juillet 2004, Secteur Aï-Mayen » le 27 juin 2018. Cependant, le cas de Leysin est particulier. La typologie de la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT) actuelle ne permet pas d'attribuer chaque zone d'affectation NORMAT à un article de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) : zones à bâtir (15 LAT) ; zones agricoles (16 LAT) ; zones à protéger (17 LAT) et autres zones et territoires (18 LAT). La zone de sport et loisirs fait normalement partie des « zones à bâtir » selon l'article 29 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), au sens de l'article 15 LAT. Or, dans le cas particulier, la zone devrait normalement être classée dans la catégorie des « Autres zones » selon l'article 18 LAT et 32 LATC. Le présent rapport ne prend pas en compte cette zone de sport et loisirs pour l'évaluation des gains et des pertes de ZAB. La nouvelle typologie de zone cantonale de la directive NORMAT2, permettra d'éviter automatiquement ce genre de biais à l'avenir.



Figure 5: Commune de Leysin

3 EVOLUTION DES SURFACES D'ASSOLEMENT (SDA)

Entre le 31 décembre 2017 et le 31 décembre 2018, la perte nette de SDA a été de -20.65 ha, tous facteurs confondus (changement d'affectation, calage, correction géométrique, évolution des cultures fruitières intensives, vérification des gains antérieurs). Depuis le 1^{er} août 2008, la perte totale de SDA est de -826 ha.



Cette année un nouveau mode de calcul a été mis en place incluant les SDA vérifiées. Chaque gain de SDA fait l'objet d'une investigation pédologique. Les secteurs dont la qualité du sol répond aux critères des SDA sont confirmés comme SDA, les autres étant exclus de l'inventaire des SDA. Les gains des années 2015-2016 sont donc remis en question par ces investigations pédologiques, ce qui engendre des pertes de SDA.

3.1 RÉSULTATS DÉTAILLÉS DE L'ÉVOLUTION DES SDA

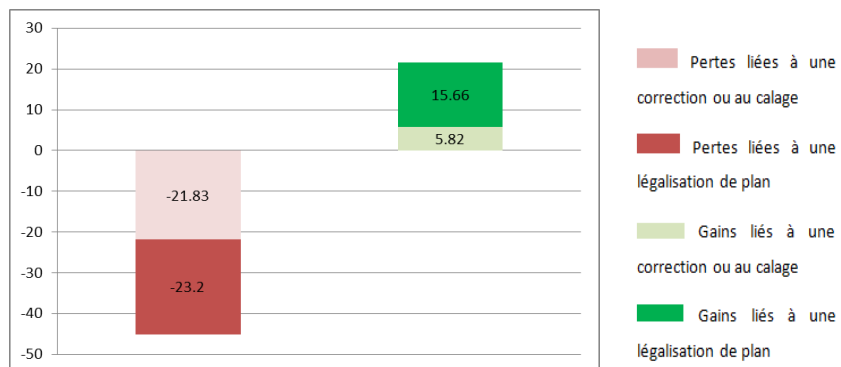
Les causes engendrant des pertes SDA sont les suivantes :

Affectation, légalisation de plan (ha)	Changements d'affectation. Modifications du domaine public consécutives à des projets routiers, syndicats AF, aménagements de cours d'eau etc.
Correction ou calage (ha)	Le calage de l'affectation sur les limites parcelaires. Les corrections géométriques à la suite de changements dans leur voisinage. Amélioration des géodonnées. Vérification des gains antérieurs (années 2015 et 2016).

Les changements d'affectation ont engendré une perte de 7.5 ha de SDA (tableau 4). Le tableau ci-dessous contient les valeurs obtenues à partir des géodonnées et ne tient pas compte des cultures fruitières intensives ni du facteur de réduction (3.5%). La géodonnée intègre les vérifications pédologiques.

Tableau 4: Évolution des SDA selon la cause

	Perte SDA	Gain SDA	Bilan	Poids (influence sur le bilan final)
Affectation, légalisation de plan (ha)	-23.20	15.66	-7.54	32%
Correction ou calage (ha)	-21.83	5.82	-16.01	68%
Total	-45.03	21.48	-23.55	100%



3.2 EVOLUTIONS SIGNIFICATIVES DES SDA LIÉES À LA LÉGALISATION D'UN PLAN D'AFFECTATION

Tableau 5: Pertes de SDA liées à un changement d'affectation par commune

NOOFS	Nom de Commune	Cause SDT	Pertes [ha]	% de perte
5582	Cheseaux-sur-Lausanne	Affectation	6.71	28.9%
5805	Oron	Affectation	6.03	26.0%
5485	Grancy	Affectation	3.49	15.0%
5553	Champagne	Affectation	2.18	9.4%
5483	Ferreyres	Affectation	1.17	5.0%
5520	Essertines-sur-Yverdon	Affectation	1.12	4.8%
5555	Corcelles-près-Concise	Affectation	0.53	2.3%
5516	Cugy (Vaud)	Affectation	0.45	1.9%
5933	Valeyres-sous-Montagny	Affectation	0.45	1.9%
5693	Montanaire	Affectation	0.34	1.5%
5912	Démoret	Affectation	0.30	1.3%
5931	Treycovagnes	Affectation	0.24	1.0%
5692	Vucherens	Affectation	0.21	0.9%
Total			23.20	100%

Tableau 6: Gains de SDA liés à un changement d'affectation par commune

NOOFS	Nom de Commune	Cause SDT	Gains [ha]	% de gain
5485	Grancy	Affectation	7.22	46.1
5520	Essertines-sur-Yverdon	Affectation	1.97	12.6%
5692	Vucherens	Affectation	1.97	12.6%
5565	Onnens	Affectation	1.27	8.1%
5483	Ferreyres	Affectation	1.19	7.6%
5912	Démoret	Affectation	0.86	5.5%
5931	Treycovagnes	Affectation	0.82	5.2%
5933	Valeyres-sous-Montagny	Affectation	0.25	1.6%
5553	Champagne	Affectation	0.09	0.6%
Total			15.66	100%

Grancy est la commune ayant eu le plus grand gain de SDA avec un bilan de +3.73 ha résultant du gain initial de +7.22 ha (46% du gain cantonal) et de la perte de -3.49 ha (15%) suite à l'entrée en vigueur de son nouveau PGA le 9 août 2018. Cela est principalement le résultat du dézonage des zones d'installation (para-) publique et des zones de centre de localité (zone village) en zones agricole et intermédiaire.

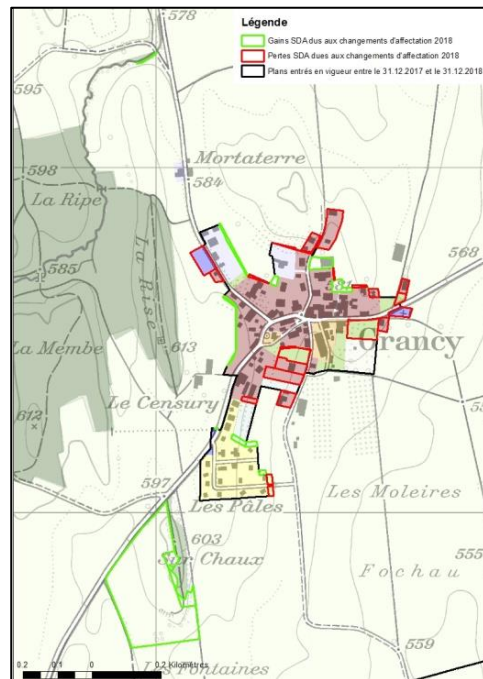


Figure 6: Commune de Grancy

Vucherens est la deuxième commune ayant gagné le plus de SDA durant l'année 2018, avec +1.97 ha (13% des gains totaux du canton en 2018). En ajoutant la perte de SDA de -0.21ha (0.9%), Vucherens obtient un bilan de +1.76 ha de SDA en 2018. C'est l'entrée en vigueur le 21 juin 2018 d'un plan partiel d'affectation qui a permis des dézonages de la zone de centre de localité (zone village), de la zone artisanale et d'une zone de verdure en zones agricole et intermédiaire.

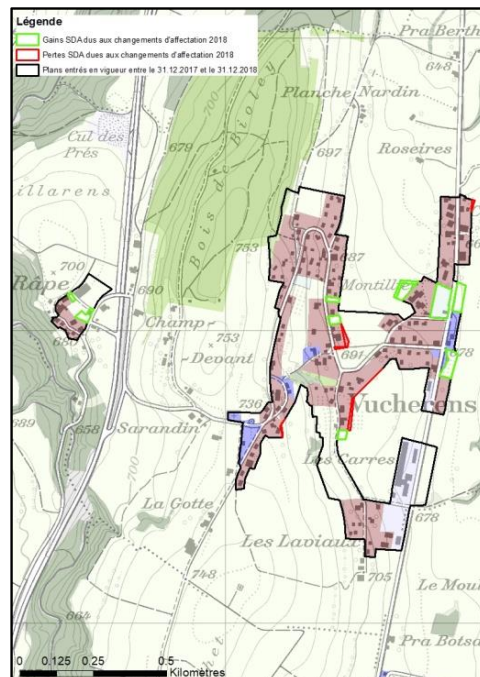


Figure 7: Commune de Vucherens

Cheseaux-sur-Lausanne est la commune ayant subi la plus grande perte de SDA, avec un total de -6.71 ha (29% des pertes du canton pour cause de changements d'affectation). Ces pertes sont le résultat de l'entrée en vigueur de trois plans partiels d'affectation ; « Le Paquis » entré en vigueur le 25 avril 2018, « Grand-Pré Sud – Secteur C » entré en vigueur le 10 juillet 2018 et « Châtelard » entré en vigueur le 12 juin 2018. Ces PPA ont réaffecté des zones intermédiaires et agricoles en zones naturelles protégées, zones d'habitation de moyenne densité, zones industrielles, domaines publics, zones de centre de localité (zone village) et en zones de verdure.

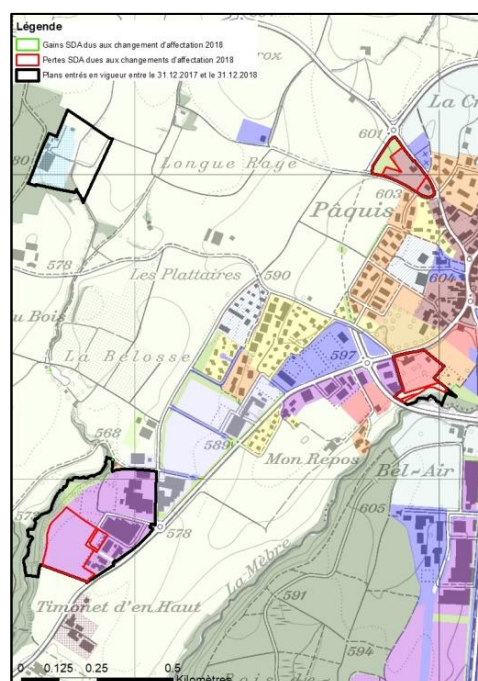


Figure 8: Commune de Cheseaux-sur-Lausanne

Oron est la deuxième commune ayant subi la plus grande perte de SDA en 2018. Les entrées en vigueur de la modification de plan général d'affectation le 30 août 2018 et du plan partiel d'affectation « En Moreau » le 31 août 2018 ont fait baisser de -6.03 ha (26% des pertes cantonales) ses SDA. Ces zones intermédiaires ont été affectées en zone industrielle et en zone d'extraction et dépôt de matériaux.

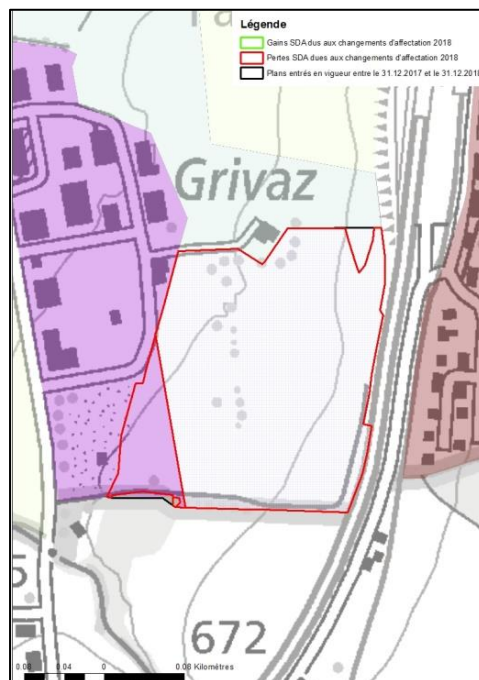


Figure 9: Commune d'Oron

3.3 EVOLUTION DES SDA LIÉE AUX CHANGEMENTS D'AFFECTATION

L'évolution des SDA due aux changements d'affectation, dont le bilan est de -7.5 ha, est représentée dans le tableau 7.

Tableau 7: Pertes et gains de SDA dus à un changement d'affectation

Type de zone	SDA 31.12.2016 -> 31.12.2017		
	ha de SDA gagnés au détriment de...	ha de SDA perdus au profit de...	Bilan
A Zone d'habitation et mixte	2.9	-6.3	-3.4
B Zone d'activité (artisanale, tertiaire, industrielle)	1.4	-4.1	-2.7
C Zone d'utilité publique, sport, loisirs	8.7	-4.0	4.7
E Autres types de zone à bâtir	0.6	-2.4	-1.8
D Zone réservée			
F Aire forestière	0.2	-0.3	-0.1
G Sites protégés hors zone à bâtir		-0.3	-0.3
H Production agricole	0.0	-0.2	-0.2
I Autres types hors zone à bâtir	1.0	-5.4	-4.4
J Domaine public et cours d'eau	0.8	-0.2	0.6
Total	15.7	-23.2	-7.5

Gains de SDA au détriment de la zone à bâtir : **+13.6 ha**

Pertes de SDA au profit de la zone à bâtir : **-16.8 ha**

Bilan de l'évolution des SDA vis-à-vis des ZÀB : **-3.2 ha**

Le type d'affectation engendrant le plus de pertes SDA est la zone d'habitation et mixte : -6.3 ha.

La perte de SDA au profit de la ZÀB est de -3.2 ha. Comme vu précédemment, la ZÀB a augmenté de +21.1 ha au détriment des zones intermédiaires ou de production agricole. Si toutes ces zones étaient des SDA, alors ces deux chiffres seraient égaux. Cette différence s'explique par le fait que les SDA sont déterminées par d'autres contraintes que l'affectation.

3.4 EVOLUTION DES SDA LIÉE À DES CORRECTIONS, DU CALAGE OU À D'AUTRES TYPES DE PROJETS

Les pertes et gains recensés dans les tableaux 8 et 9 sont dus à des corrections, à du calage, ou à des projets modifiant le domaine public.

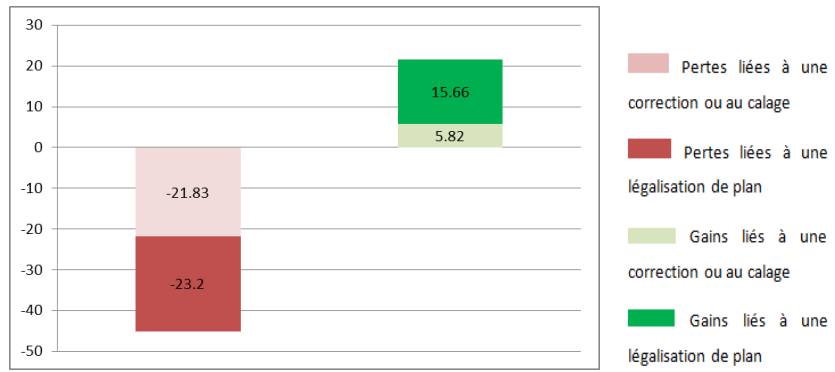
Tableau 8: Pertes de SDA liées à une correction ou à du calage

NOOFS	Nom de Commune	Cause SDT	Pertes [ha]	% de perte
5756	Montcherand	Corrections ou calage	1.02	43.3%
5712	Coppet	Corrections ou calage	0.58	24.7%
5933	Valeyres-sous-Montagny	Corrections ou calage	0.48	20.5%
5692	Vucherens	Corrections ou calage	0.18	7.5%
5680	Ogens	Corrections ou calage	0.05	2.1%
5912	Démoret	Corrections ou calage	0.02	0.8%
5805	Oron	Corrections ou calage	0.01	0.1%
5520	Essertines-sur-Yverdom	Corrections ou calage	0.01	0.1%
Total			-2.36	100%
	Pertes liées aux investigations pédologiques		-19.47	
Total			-21.83	

Durant l'année 2018, des investigations pédologiques de rattrapage des SDA 2015-2016 ont été effectuées. Elles ont permis de confirmer les surfaces présentant les qualités réelles d'assolement et d'exclure celles qui ne remplissent pas tous les critères (présences de polluants par exemple). Ces investigations augmentent donc les pertes de -19.47 ha.

Tableau 9: Gains SDA liés à une correction ou à du calage

NOOFS	Nom de Commune	Cause SDT	Gains [ha]	% de Gains
5712	Coppet	Corrections ou calage	1.93	33.1%
5520	Essertines-sur-Yverdon	Corrections ou calage	1.03	17.7%
5645	Romanel-sur-Morges	Corrections ou calage	0.86	14.8%
5931	Treykovagnes	Corrections ou calage	0.80	13.7%
5451	Avenches	Corrections ou calage	0.69	11.8%
5485	Grancy	Corrections ou calage	0.21	3.6%
5933	Valeyres-sous-Montagny	Corrections ou calage	0.18	3.1%
5924	Orges	Corrections ou calage	0.04	0.6%
5692	Vucherens	Corrections ou calage	0.02	0.4%
5483	Ferreyres	Corrections ou calage	0.02	0.3%
5905	Champvent	Corrections ou calage	0.02	0.3%
5748	Bretonnières	Corrections ou calage	0.02	0.3%
5752	Croy	Corrections ou calage	0.02	0.3%
Total			5.82	100%



4

SYNTHESE

Zones à bâtir

La surface de la zone à bâtir a diminué de -25.7 ha en 2018. Cette perte est principalement due à l'augmentation des zones de productions agricoles dont la surface totale a augmenté de +43.1 ha.

La commune de Cheseaux-sur-Lausanne est celle qui a vu sa zone à bâtir augmenter le plus fortement (+6.79 ha), alors que la commune d'Ormont-dessus est celle qui a le plus diminué ses ZAB (-18.23 ha).

Surfaces d'assolement

Depuis 2008, une perte nette de SDA de -826 ha a été observée. Entre fin 2017 et fin 2018, la perte nette de SDA est de -20.65 ha. Des investigations pédologiques menées sur 36.01 ha ont confirmé 16.54 ha de SDA et a exclu de l'inventaire des SDA 19.47 ha.

La commune de Cheseaux-sur-Lausanne a perdu le plus de surface d'assolement, totalisant une perte de -6.71 ha. C'est principalement le dézonage des zones d'habitation et mixte qui a permis le plus de gains de SDA (-6.3 ha).

Annexe 1: Tableau des types de zones

Types NORMAL1	
Zone de centre de localité (zone village)	A
Zone de centre historique	A
Zone d'habitation de faible densité	A
Zone d'habitation de moyenne densité	A
Zone d'habitation de forte densité	A
Zone d'habitation de très faible densité	A
Zone d'activités artisanales	B
Zone d'activités tertiaires	B
Zone d'aéroport / aérodrome	B
Zone de centres commerciaux	B
Zone industrielle	B
Zone d'activités touristiques	C
Zone de camping	C
Zone de sport et loisirs	C
Zone d'installations (para-) publiques	C
Zone à options	E
Zone de site construit protégé	E
Zone de verdure	E
Zone intermédiaire	D
Zone réservée	D
Aire forestière	F
Zone naturelle protégée	G
Zone agricole	H
Zone agricole protégée	H
Zone agricole spécialisée	H
Zone viticole	H
Zone viticole protégée	H
Zone de piste de ski	I
Zone d'extraction et dépôt de matériaux	I
Zone de hameau	I
Zone de golf	I
Zone équestre	I
Zone militaire	I
Zone ferroviaire	I
Zone para-agricole	I
Domaine public	J

Les zones mises en évidence en orange sont considérées comme étant de la zone à bâtir au sens de l'art. 15 LAT. Les vertes sont considérées comme du hors zone à bâtir.