



**Direction générale du territoire
et du logement**

Avenue de l'Université 5

1014 Lausanne

www.vd.ch/dgtl

EVOLUTION DES ZONES D'AFFECTATION ET DES SURFACES D'ASSOLEMENT EN 2020

Etat de Vaud – Direction générale du territoire et du logement (DGTL)

le 2 décembre 2021

1	Introduction	1
2	Evolution de la zone à bâtir	2
2.1	Résultat cantonal de l'évolution de la zone à bâtir	2
2.2	Résultats détaillés de l'évolution de la zone à bâtir	3
2.2.1	Quelles zones sont converties en zone à bâtir et lesquelles sont créées à la suite de dézonages ?	3
2.2.2	Quels types de zones à bâtir ont été créés ainsi que dézonés ?	4
2.2.3	Evolution de la zone à bâtir par commune	5
2.2.4	Evolution de la zone à bâtir par type d'espace	9
2.2.5	Evolution de la zone à bâtir et qualité de desserte en transports publics	10
3	Evolution des surfaces d'assollement (SDA)	11
3.1	Résultat cantonal de l'évolution des SDA	11
3.2	Résultats détaillés de l'évolution des SDA	12
4	Synthèse	16

1 INTRODUCTION

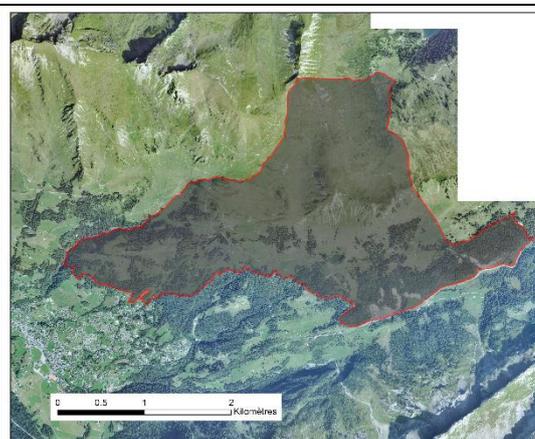
Le présent rapport rend compte de l'évolution des zones d'affectation et des surfaces d'assolement (SDA) sur le territoire vaudois entre le 31 décembre 2019 et le 31 décembre 2020, en mettant l'accent sur les zones à bâtir.

Il ne prend pas en compte la partie du territoire urbanisé du plan général d'affectation (PGA) de la commune de Montreux, tel que représenté en gris ci-dessous. L'arrêt du Tribunal fédéral du 16 avril 2020 a en effet rendu caduc ce plan, qui avait été mis en vigueur le 21 mars 2018. Le plan précédent de 1972 n'étant pas conforme à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), ce secteur de 739 ha est considéré comme une zone « grise » dans laquelle l'affectation n'est pas renseignée.



Partie du territoire urbanisé du PGA de la commune de Montreux.

Un autre arrêt du Tribunal fédéral du 21 octobre 2020 rend également caduc le plan partiel d'affectation d'Isenau, mis en vigueur le 1^{er} avril 2019. Par conséquent, ce secteur de 685 ha est aussi considéré comme une zone « grise » dans laquelle l'affectation n'est pas renseignée.



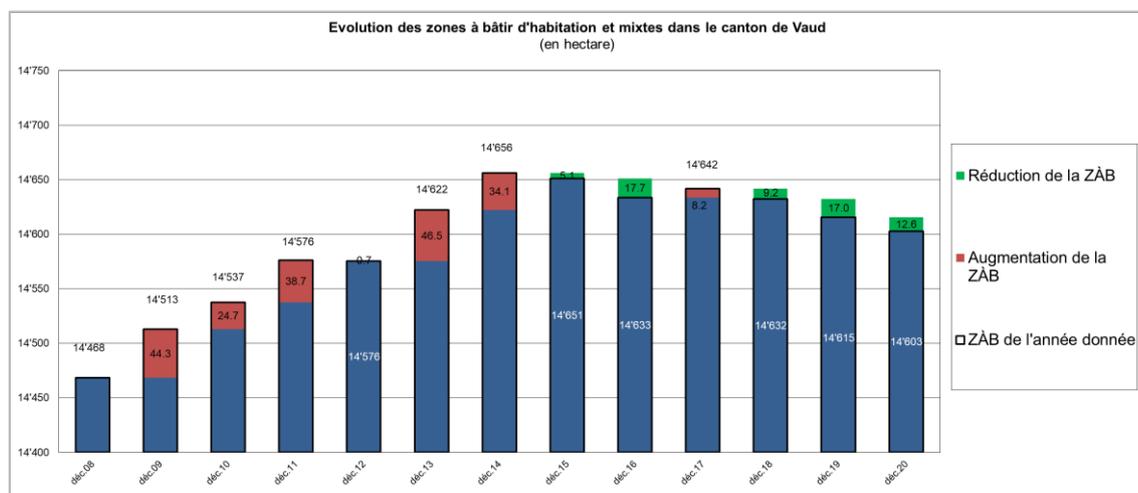
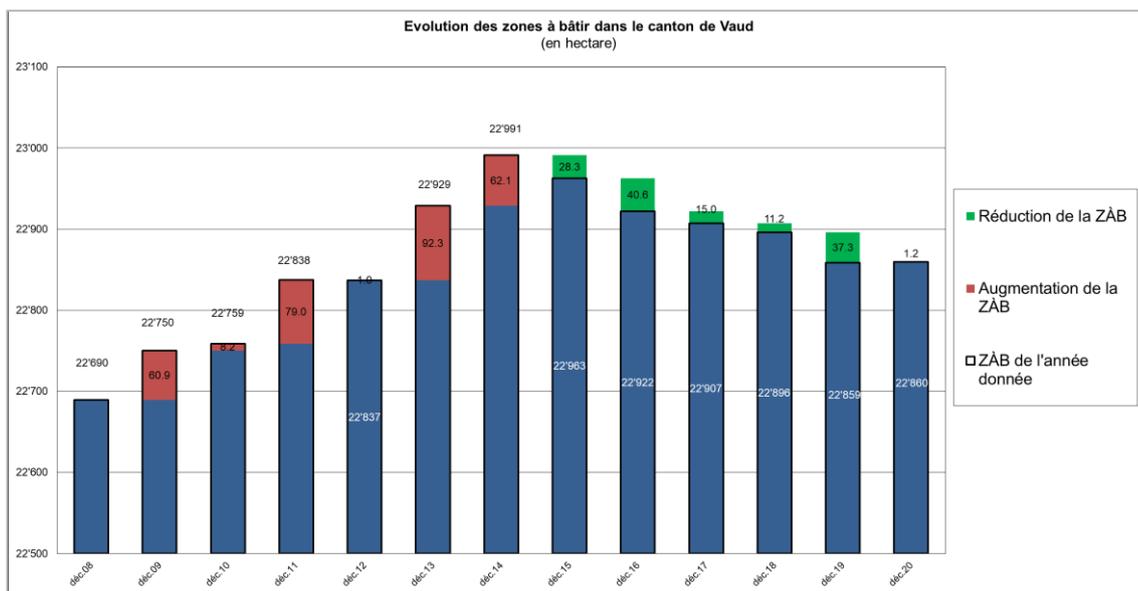
Territoire couvert par le plan partiel d'affectation d'Isenau, commune d'Ormont-Dessus.

Le canton compte ainsi 1'424 ha pour lesquels l'affectation n'est pas renseignée. Pour rendre les analyses diachroniques du présent rapport intelligibles, les données relatives à l'affectation de ces secteurs ont été considérées comme non renseignée pour la période s'étendant de 2008 à 2020.

2 EVOLUTION DE LA ZONE À BÂTIR

2.1 RÉSULTAT CANTONAL DE L'ÉVOLUTION DE LA ZONE À BÂTIR

En 2020, la zone à bâtir a augmenté de **1.2 ha**, tandis que les zones à bâtir d'habitation et mixtes¹ ont diminué de **-12.6 ha**.



¹ Zone à bâtir d'habitation et mixte : zones d'habitation de très faible densité, de faible densité, de moyenne densité, de forte densité ainsi que zones de centre de localité (zone village), de centre historique et de hameau.

L'année 2020 est la première dont le bilan cantonal de l'évolution de la surface de la zone à bâtir est positif depuis l'entrée en vigueur de la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) en mai 2014. Cette augmentation, qui est cependant faible (+1.2 ha), est imputable principalement à des zones d'installations (para-) publiques et à des zones d'habitation de moyenne densité (cf. tableau 2). Les zones d'habitation et mixtes ont quant à elles diminué de 12.6 ha.

En 2020, 20 plans ont été légalisés dans autant de communes. Parmi les 169 communes surdimensionnées (166 en tenant compte de la fusion ayant abouti à la création de la commune de Hautemorges) devant réviser leurs plans d'affectation pour le rendre conforme à la mesure A11 du plan directeur cantonal, seules trois d'entre elles ont légalisé un plan d'affectation en 2020, dont un seul plan d'affectation couvrant l'ensemble du territoire communal à Villarzel et deux plans partiels à Roche et à Gilly.

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

2.2.1 QUELLES ZONES SONT CONVERTIES EN ZONE À BÂTIR ET LESQUELLES SONT CRÉÉES À LA SUITE DE DÉZONAGES ?

Tableau 1 : Evolution de la zone à bâtir entre le 31.12.2019 et le 31.12.2020

Autres types de zones (annexe 1)	Zones à bâtir (ABCE) 31.12.2019 -> 31.12.2020		
	Ha de zone à bâtir gagnés au détriment de...	Ha de zone à bâtir perdus au profit de...	Bilan
D. Zone intermédiaire	2.8	0.0	2.8
F. Aire forestière	0.5	1.1	-0.6
G. Sites protégés hors zone à bâtir	0.0	2.2	-2.2
H. Production agricole	4.4	2.5	1.9
I. Autres types hors zone à bâtir	1.3	1.4	-0.1
J. Domaine public	0.9	1.5	-0.6
Total	9.8	8.6	1.2

La zone à bâtir a augmenté de **1.2 ha** en 2020.

La zone à bâtir a crû de +9.8 ha au détriment notamment **des zones intermédiaires (+2.8) et de production agricole (+4.4)**.

La zone à bâtir a diminué de -8.6 ha au profit notamment **des zones de sites protégés (-2.2) et de production agricole (-2.5)**.

2.2.2 QUELS TYPES DE ZONES À BÂTIR ONT ÉTÉ CRÉÉS AINSI QUE DÉZONÉS ?

En 2020, 9.8 hectares de zone à bâtir ont été créés et 8.6 hectares ont été dézonés. Le bilan de l'évolution des surfaces par type de zone à bâtir est présenté dans le tableau ci-dessous.

Tableau 2 : Types de zone à bâtir créés et dézonés entre le 31.12.2019 et le 31.12.2020

Rang	Type de zone	Types créés en 2020 [ha]	Types dézonés en 2020 [ha]	Bilan [ha]
1	Zone d'installations (para-) publiques	3.8	2.2	1.6
2	Zone d'habitation de moyenne densité	1.7	0.2	1.6
3	Zone de site construit protégé	1.3	0.0	1.3
4	Zone de centre de localité (zone village)	1.1	0.1	1.0
5	Zone d'habitation de faible densité	0.2	0.3	-0.1
6	Zone d'activités artisanales	0.0	0.2	-0.2
7	Zone industrielle	1.0	1.2	-0.3
8	Zone d'habitation de forte densité	0.0	0.3	-0.3
9	Zone de sport et loisirs	0.4	1.3	-1.0
10	Zone d'habitation de très faible densité	0.0	1.2	-1.2
11	Zone de verdure	0.3	1.6	-1.3
Total cantonal		9.8	8.6	1.2

La croissance de la zone à bâtir bénéficie essentiellement à quatre types de zone, à savoir : la zone d'installations (para-) publiques (+1.6 ha), la zone d'habitation de moyenne densité (+1.6 ha), la zone de site construit protégé (+1.3 ha) et la zone de centre de localité (+1 ha). Les bilans de l'évolution des autres types de zone à bâtir sont en revanche négatifs.

2.2.3 EVOLUTION DE LA ZONE À BÂTIR PAR COMMUNE

Tableau 3 : Accroissement de la zone à bâtir par commune en 2020

Rang	NOOFS	Nom de la commune	Accroissement de la ZÀB [ha]	% de l'accroissement total
1	5634	Echichens	2.7	28%
2	5926	Pomy	1.9	19%
3	5861	Rolle	1.2	12%
4	5859	Mont-sur-Rolle	1.1	11%
5	5830	Villarzel	1.1	11%
6	5831	Valbroye	0.6	6%
7	5857	Gilly	0.5	5%
8	5589	Prilly	0.4	4%
9	5413	Roche (VD)	0.3	3%
10	5561	Grandson	0.1	1%
Total cantonal			9.8	100 %

Tableau 4 : Diminution de la zone à bâtir par commune en 2020

Rang	NOOFS	Nom de la commune	Diminution de la ZÀB [ha]	% de la diminution totale
1	5859	Mont-sur-Rolle	2.4	28 %
2	5634	Echichens	2.1	24 %
3	5589	Prilly	1.0	12 %
4	5496	Penthaz	0.9	10 %
5	5857	Gilly	0.8	9 %
6	5413	Roche (VD)	0.5	6 %
7	5591	Renens (VD)	0.3	4 %
8	5830	Villarzel	0.3	3 %
9	5585	Jouxens-Mézery	0.2	2 %
10	5586	Lausanne	0.2	2 %
Total cantonal			8.6	100 %

Echichens est concernée à la fois par la création de zones à bâtir et par des dézonages. Ainsi, sur cette commune, on observe le plus grand accroissement de la zone à bâtir avec 28 % de l'accroissement total cantonal, ainsi que le deuxième plus grand dézonage avec 24 % du dézonage total cantonal.

Mont-sur-Rolle est également concernée à la fois par la création de zones à bâtir et par des dézonages. Ainsi, sur cette commune, on observe le 4^e plus grand accroissement de la zone à bâtir avec 11 % de l'accroissement total cantonal, ainsi que le plus grand dézonage avec 28 % du dézonage total cantonal.

Pomy est la commune sur laquelle on observe le 2^{ème} plus grand accroissement de la zone à bâtir avec 19 % de l'accroissement total.

Ces trois communes sont responsables de 58 % de l'accroissement de la zone à bâtir total cantonal et de 52% des dézonages totaux cantonaux.

ACCROISSEMENT N° 1 DE LA ZONE À BÂTIR ET DIMINUTION N° 2 : PA ECOLE PESTALOZZI À ECHICHENS

À Echichens, le plan d'affectation Ecole Pestalozzi, entré en vigueur le 14 juillet 2020, engendre une évolution conséquente de la zone à bâtir, avec respectivement une augmentation de 2.7 ha (28 % des augmentations cantonales) et une diminution de 2.1 ha (24 % des diminutions cantonales) de la zone à bâtir, pour un bilan de +0.6 ha.

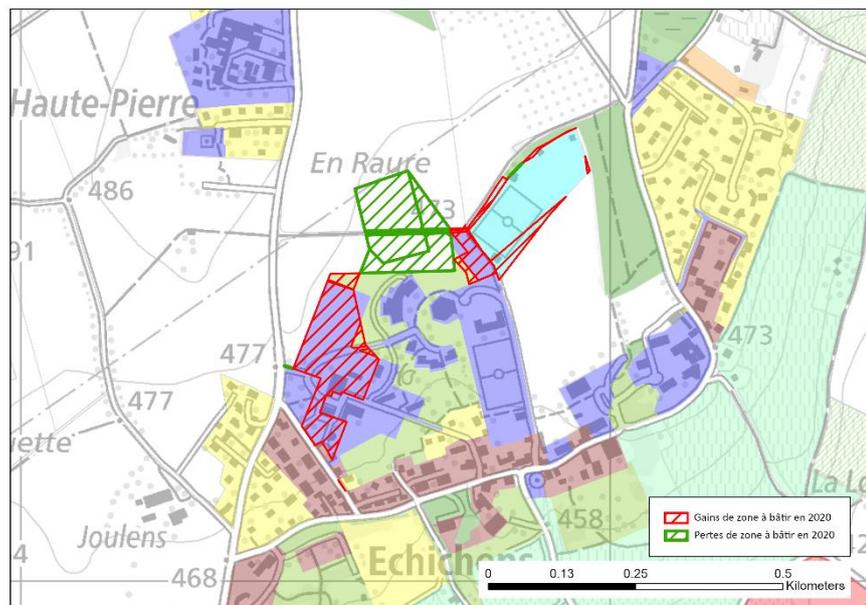
L'augmentation est due aux conversions de :

- 2.5 ha de zone agricole en zone de sport et loisirs 15 LAT et en zone d'installations (para-) publiques 15 LAT ;
- 0.1 ha d'aire forestière en zone de sport et loisirs 15 LAT ;
- 0.1 ha de zone intermédiaire en zone de verdure et zone d'installations (para) publiques 15 LAT.

La diminution est due aux conversions de :

- 1.3 ha de zone de sports et loisirs en domaine public, zone agricole et zone agricole protégée ;
- 0.8 ha de zone d'installations (para-) publiques en domaine public, zone agricole, zone agricole protégée et aire forestière.

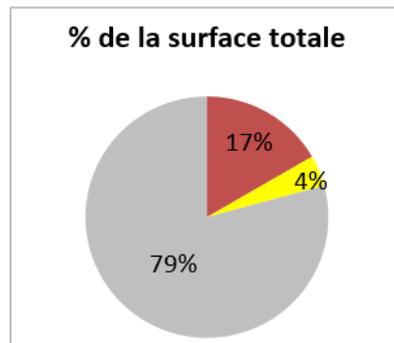
Par rapport au bilan cantonal, cette planification concentre à elle seule 50 % de l'augmentation de la zone à bâtir (+0.6 / +1.2 ha).



2.2.4 EVOLUTION DE LA ZONE À BÂTIR PAR TYPE D'ESPACE

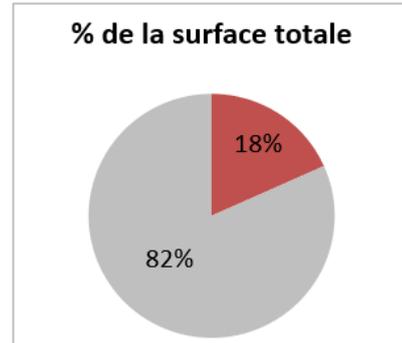
Evolution de la zone à bâtir par type d'espace défini dans la mesure A11 du plan directeur cantonal.

Augmentation de la ZàB (+9.8 ha)

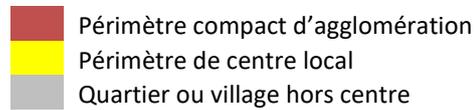


21 % des augmentations des zones à bâtir ont été effectuées dans les centres, 79 % en dehors.

Diminution la ZàB (-8.6 ha)



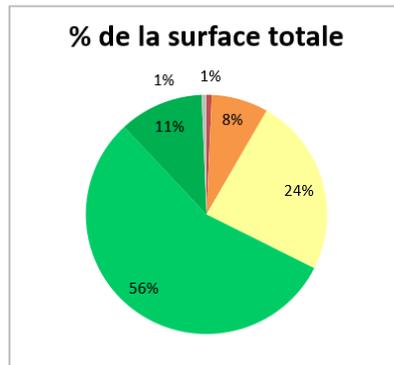
18 % des dézonages ont été effectués dans les centres, 82 % en dehors.



2.2.5 EVOLUTION DE LA ZONE À BÂTIR ET QUALITÉ DE DESSERTE EN TRANSPORTS PUBLICS

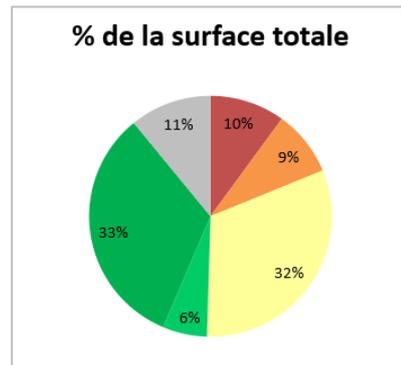
Augmentation de la ZàB (+9.8 ha)

Diminution la ZàB (-8.6 ha)



99 % des nouvelles zones à bâtir sont desservies par les transports publics.

68 % des nouvelles zones à bâtir ont une desserte moyenne ou inférieure.

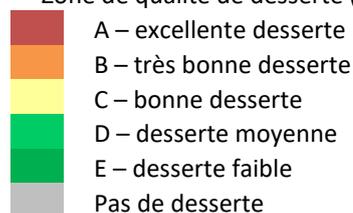


89 % des dézonages sont desservis par les transports publics, 11 % ne le sont pas.

50 % des dézonages se font dans des secteurs dont la desserte est moyenne ou inférieure.

En comparant les deux diagrammes ci-dessus, la proportion des augmentations de zones à bâtir desservies par les transports publics est de 99 %, ce qui va dans le sens d'une meilleure coordination entre urbanisation et transports publics.

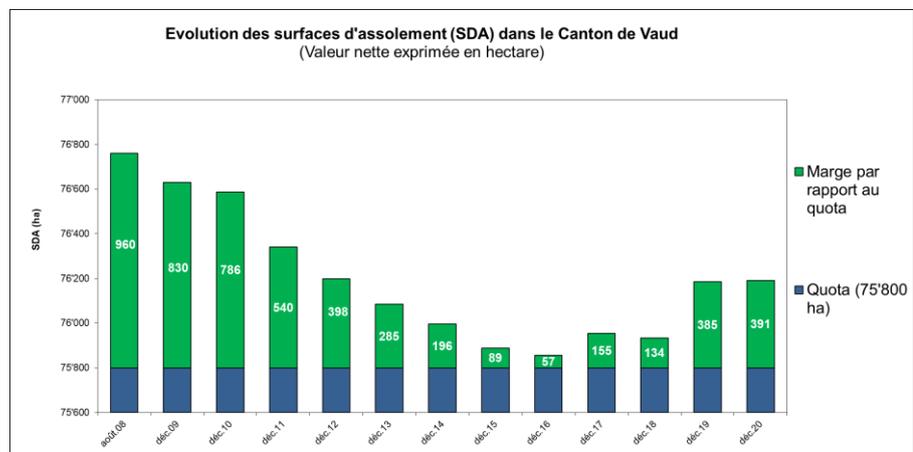
Zone de qualité de desserte (horaire 2020)



3 EVOLUTION DES SURFACES D'ASSOLEMENT (SDA)

3.1 RÉSULTAT CANTONAL DE L'ÉVOLUTION DES SDA

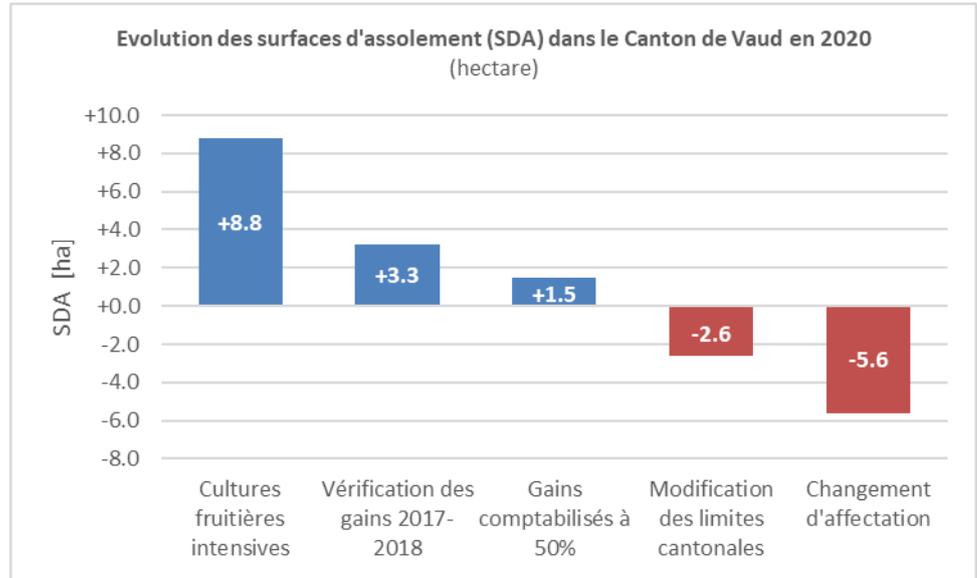
Au 31 décembre 2020, les surfaces d'assolement (SDA) totalisent **76'191 ha**, ce qui représente une marge de 391 ha par rapport au quota cantonal de 75'800 ha. En 2020, le gain net de SDA a été de **+5.3 ha**.



3.2

RÉSULTATS DÉTAILLÉS DE L'ÉVOLUTION DES SDA

La variation de SDA en 2020 s'explique par les facteurs décrits dans le graphique et tableau ci-dessous.



Evolutions liées à des plans d'affectation		
Communes	Planifications	Bilan [ha]
Pomy*	PA Longemale	-1.9
Prilly	PA Communal	-1.4
Villarzel*	PA Communal	-0.7
Echichens*	PA Ecole Pestalozzi 2	-0.6
Valbroye*	PA Le Canard	-0.6
Montagny-près-Yverdon	Calage	-0.4
Le Mont-sur-Lausanne	PA La Croix	-0.2
Mont-sur-Rolle	PA Communal	+0.2
Total		-5.6

*Ces projets ont été soumis à la priorisation du Conseil d'Etat avant leur approbation.

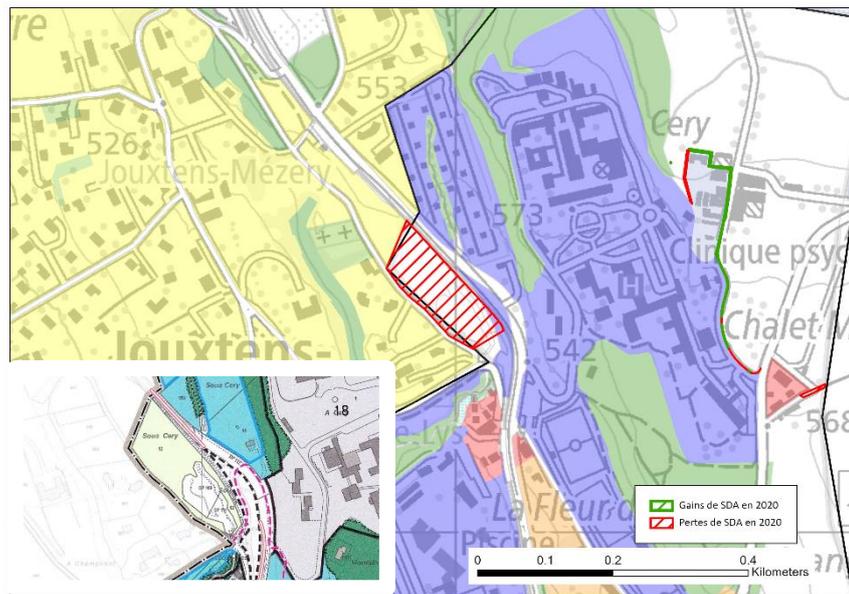
Pertes liées à d'autres facteurs	
Modification des limites cantonales	-2.6

Gains liés à d'autres facteurs	
Déduction des cultures fruitières intensives	+8.8
Vérification des gains 2017 et 2018	+3.3
Légalisation de plans d'affectation dont les gains sont comptabilisés à 50% dans l'attente des vérifications pédologiques	+1.5
Total	+13.5

Bilan total	+ 5.3
--------------------	--------------

PERTE N° 2 : PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL DE PRILLY

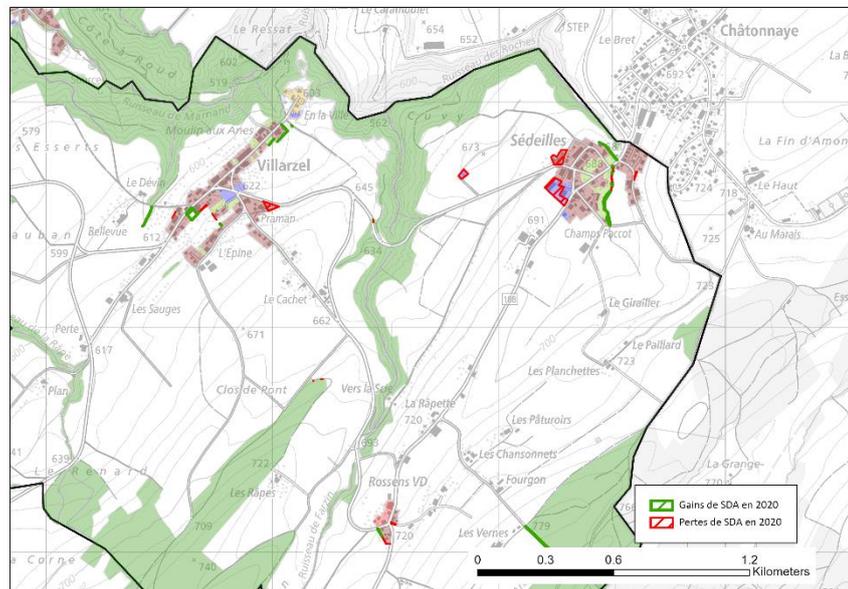
L'entrée en vigueur du plan d'affectation communal de Prilly le 10 juin 2020 a engendré une perte indirecte de SDA de -1.4 ha, consécutive à la construction du passage inférieur du train Lausanne-Echallens-Bercher (route de Fleur-de-Lys) et à la revitalisation du ruisseau de Broye qui accompagnaient ce projet.



PERTE N° 3 : PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL DE VILLARZEL

L'entrée en vigueur du plan d'affectation communal de Villarzel en 2020 engendre une perte nette de -0.7 ha de SDA, résultant d'une perte de -1 ha et d'un gain de +0.3 ha de SDA.

Ce plan, qui constitue la deuxième étape de révision du plan d'affectation communal, fait suite au redimensionnement opéré en 2017 qui avait permis d'ajouter 4.9 ha de SDA au contingent cantonal. Le plan a été priorisé par le Conseil d'Etat en février 2020.



4

SYNTHÈSE

Zones à bâtir

La surface de la zone à bâtir a augmenté de +1.2 ha en 2020. C'est la première fois, depuis l'entrée en vigueur de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire en 2014 que la taille de la zone à bâtir a augmenté.

Cette croissance bénéficie essentiellement à quatre types de zones, à savoir : la zone d'installations (para-) publiques (+1.6 ha), la zone d'habitation de moyenne densité (+1.6 ha), la zone de site construit protégé (+1.3 ha) et la zone de centre de localité (+1 ha), alors que les bilans des autres types de zones à bâtir sont négatifs.

La proportion des nouvelles zones à bâtir desservies par les transports publics est de 99%, bien que 67 % de ces nouvelles zones n'aient qu'une desserte moyenne, ou faible. Ceci va dans le sens d'une meilleure coordination entre urbanisation et transports publics.

Les dézonages ont majoritairement profité aux zones agricoles et aux sites protégés hors zone à bâtir, en dehors des centres (82 %) et 50 % de ceux-ci ont été effectués dans des secteurs dont la desserte est moyenne, faible ou inexistante. Ces résultats confirment une réduction de la capacité d'accueil en dehors des centres et loin des transports publics.

Enfin, seules trois des 169 communes surdimensionnées (166 en tenant compte de la fusion ayant abouti à la création de la commune de Hautemorges), devant réviser leurs plans d'affectations pour les rendre conformes à la mesure A11 du plan directeur cantonal, ont légalisé un plan d'affectation en 2020.

Surfaces d'assolement

Le canton compte un total de 76'191 ha de surfaces d'assolement au 31.12.2020. En 2020, le bilan de l'évolution de SDA, qui présente une augmentation +5.3 ha, est composé de :

- -5.6 ha de pertes attribuables à des changements d'affectation, dont - 5.2 ha correspondent à 7 plans d'affectation dans autant de communes, le solde (- 0.4 ha) résultant de calages.
- -2.6 ha de pertes attribuables à la modification des limites cantonales.
- +13.5 ha de gains attribuables à :
 - la légalisation de plans d'affectation dont les gains sont comptabilisés à 50 % dans l'attente des vérifications pédologiques (+1.47 ha) ;
 - la comptabilisation complète et effective de gains SDA de 2017 et 2018 suite aux vérifications pédologiques menées (+3.25 ha) ;
 - un gain comptable dû à la diminution de la surface des cultures fruitières intensives (+8.78 ha).