

Rapport sur l'aménagement du territoire 2015

4^e adaptation du PDCn

Version corrigée après consultation interne
23 novembre 2015

Table des matières

I. Introduction	2
II. Bilan	5
Projet de territoire cantonal	5
A1 Localiser l'urbanisation dans les centres	6
A11 Légalisation des zones à bâtir	6
A12 Zones à bâtir manifestement surdimensionnées	19
A13 Réserves foncières	25
B1 Consolider le réseau de centres dans les régions	27
B11 Centres cantonaux et régionaux	28
B12 Centres locaux	30
B3 Stimuler la construction de quartiers attractifs	31
B31 Habitat collectif	31
D1 Faciliter l'accueil des entreprises et soutenir le tissu économique existant	35
D11 Pôles de développement	35
D12 Zones d'activités	38
F1 Préserver les terres agricoles	41
F12 Surfaces d'assolement	41
Acronymes	44
Références	45
Annexes	47

I. Introduction

Cadre réglementaire

Le Rapport sur l'aménagement du territoire répond à une obligation de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT) qui prévoit que les cantons renseignent la Confédération au moins tous les quatre ans sur l'état des travaux relatifs au Plan directeur cantonal (PDCn) et sur les modifications importantes des études de base.

Le Grand Conseil a par ailleurs décidé d'utiliser ce document comme un outil stratégique de suivi destiné non seulement à tous les partenaires – communes, régions, services fédéraux, associations – qui mettent en œuvre le PDCn, mais également à tous les acteurs intéressés et au grand public.

Art. 9 OAT

Les cantons renseignent l'ARE au moins tous les quatre ans sur l'état de la planification directrice, sur l'avancement de sa mise en œuvre et sur les modifications essentielles des études de base.

Mesure 3.1.2 du PDCn

Le Conseil d'Etat présente périodiquement au Grand Conseil un Rapport sur l'aménagement du territoire lui soumettant les propositions de modifications majeures et présentant les modifications mineures apportées depuis le rapport précédent, vérifiant la cohérence des décisions prises en lien avec le programme de législature et la planification financière. Le rapport porte également sur le degré d'atteinte des objectifs et sur l'efficacité des mesures proposées par le PDCn. Ce rapport tient lieu de Rapport sur l'aménagement du territoire au sens de l'art. 9 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT).

Contexte

L'entrée en vigueur de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire révisée (LAT) impose aux cantons d'adapter leur plan directeur cantonal au nouveau cadre légal dans les cinq ans au plus tard à compter du 1^{er} mai 2014. De plus, la surface totale de la zone à bâtir ne peut augmenter jusqu'à l'approbation du PDCn révisé. Une volonté d'écourter la durée de cette période transitoire en dotant au plus vite le Canton d'une stratégie claire en matière de gestion des zones à bâtir a conduit le Canton à adapter le PDCn en deux phases distinctes en fonction des priorités :

1. Une première phase, la 4^e adaptation, consacrée à la mise en conformité du PDCn avec les nouvelles exigences de la LAT.
2. Une deuxième phase, la 5^e adaptation, qui traitera tous les autres thèmes à modifier ou à intégrer dans le PDCn. Il s'agit par exemple de sujets comme les résidences secondaires ou la troisième correction du Rhône. Cette 5^e adaptation démarrera début 2016, dès la finalisation des travaux techniques de la 4^e adaptation.

Suivant cette logique, le bilan du PDCn sera effectué en deux temps.

4^e adaptation : un rapport ciblé

La 4^e adaptation du PDCn a pour objectif de répondre aux nouvelles dispositions fédérales. Le Conseil d'Etat propose, dans ce cadre, la un *Rapport sur l'aménagement du territoire 2015* ciblé sur les mesures touchées par cette adaptation. Il s'agit donc d'un bilan partiel concernant principalement le domaine de l'urbanisation. Cette évaluation sert de point de départ aux réflexions sur la nécessité de réviser certaines mesures du PDCn en vue de sa mise en conformité avec les nouveaux objectifs de la LAT.

5^e adaptation :
un rapport complet

Il est prévu qu'un bilan global du PDCn soit effectué dans le cadre de la 5^e adaptation. Les travaux nécessaires à l'établissement de ce bilan démarreront dès l'automne 2015 afin de préparer les bases de la 5^e adaptation ainsi que de produire un rapport complet sur l'aménagement du territoire.

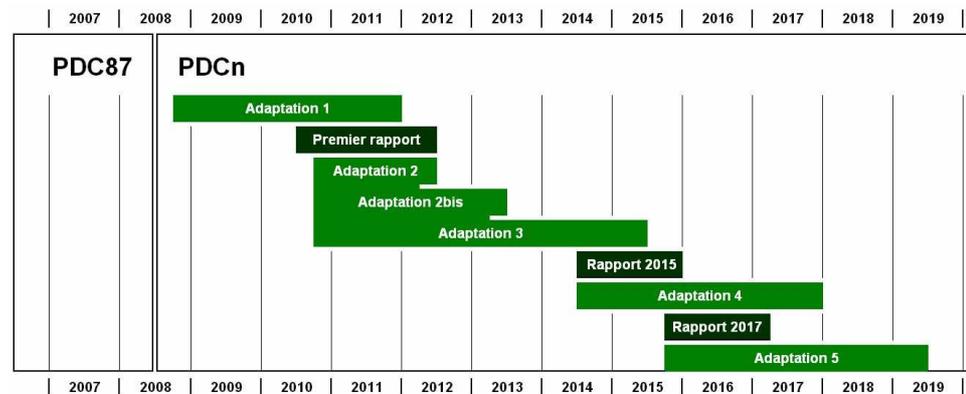


FIG. 1 Calendrier des adaptations du PDCn – SDT, 2015

Contenu

Le Rapport sur l'aménagement du territoire présente l'évolution du contexte territorial, le degré d'atteinte des objectifs et une évaluation de l'efficacité des mesures proposées par le PDCn. L'élaboration du bilan se base sur un monitoring quantitatif (synthèse des études de base) et qualitatif (entretiens menés auprès des services cantonaux) des mesures du PDCn permettant de vérifier leur efficacité et, le cas échéant, d'identifier celles nécessitant une adaptation.

Cette évaluation du PDCn depuis son entrée en vigueur (période 2008-2014) est effectuée sur trois plans :

1. **Vérification des effets** : évolution du contexte territorial et bilan de la réalisation et de la validité des objectifs.
2. **Contrôle de l'exécution** : évaluation de l'application des mesures.
3. **Perspectives** : une mise en relief des défis à venir pour le Canton et des propositions d'ajustements à apporter au PDCn conclut le bilan de chaque mesure.

L'évaluation quantitative est limitée par le manque de recul pour mesurer les effets des mesures, le PDCn nécessitant l'entrée en vigueur des planifications communales révisées pour déployer ses effets¹.

Les mesures évaluées dans ce rapport sont présentées dans le tableau ci-après. Par ailleurs, deux mesures ne sont pas évaluées à ce stade bien qu'elles soient modifiées dans la 4^e adaptation, car elles ne sont pas directement en lien avec la mise en conformité au nouveau cadre légal. Celles-ci seront intégrées au Rapport sur l'aménagement du territoire qui accompagnera la 5^e adaptation du PDCn. Il s'agit de la mesure A22 – Réseaux routiers, et de la mesure F51 – Ressources énergétiques et consommation rationnelle de l'énergie. Les modifications apportées à ces mesures sont présentées dans le rapport explicatif.

¹ Une trentaine de PGA sont entrés en vigueur depuis le 1^{er} août 2008, alors que le canton compte 318 communes.

Mesures concernées

PT Projet de territoire cantonal	
A1 Localiser l'urbanisation dans les centres	A11 : Légalisation des zones à bâtir A12 : Zones à bâtir manifestement surdimensionnées A13 : Réserves foncières
B1 Renforcer la vitalité des centres	B11 : Centres cantonaux et régionaux B12 : Centres locaux
B3 Stimuler la construction de quartiers attractifs	B31 : Construction de logements
D1 Faciliter l'accueil des entreprises et valoriser le tissu économique existant	D11 : Pôles de développement D12 : Zones d'activités
F1 Préserver les terres agricoles	F12 : Surfaces d'assolement

TAB. 1 Mesures concernées par le rapport sur l'aménagement du territoire accompagnant la 4^e adaptation du PDCn

Rapport explicatif

L'adaptation du PDCn est également accompagnée d'un deuxième document : le *Rapport explicatif de la 4^e adaptation du PDCn*, qui a pour objectif de présenter les réflexions menées dans le cadre de la 4^e adaptation et la stratégie que le Canton entend adopter. Il précise les modifications apportées au PDCn et répond à l'ensemble des critères d'examen pour l'approbation par la Confédération indiqués dans le *Complément au guide de la planification directrice*².

² ARE, DETEC, *Complément au guide de la planification directrice*, Berne, 2014.

II. Bilan

Projet de territoire cantonal

Objectifs du Projet de territoire liés à la 4^e adaptation

Le Projet de territoire définit le développement souhaité du territoire vaudois à l'horizon 2040. Il vise à maintenir la vitalité de toutes les régions du canton. Parmi ses objectifs, les suivants sont spécifiquement en lien avec la 4^e adaptation et sont traités dans le cadre de l'évaluation des mesures dans le présent chapitre.

Objectifs du Projet de territoire : Dans 25 ans...	Chapitre	Tendance
Les centres accueillent toujours trois quarts des habitants, qui peuvent aller à pied faire leurs courses quotidiennes ou prendre les transports publics	A11 p. 7	↘
Le canton compte toujours un emploi pour deux habitants.	A11 p. 8	→
L'écart entre les régions s'est stabilisé.	A11 p. 8	↘
La population locale trouve à se loger.	B31 p. 32	↗
La surface de logement par habitant a augmenté et le parc de logements a été rajeuni, mais la surface au sol totale et par habitant a été stabilisée	B31 p. 33	→
Les transports publics urbains sont renforcés.	A11 p. 14	↗
Les centres cantonaux participent au <i>réseau de centres</i> suisse et européen, les centres régionaux dynamisent l'ensemble du territoire du canton et les centres locaux assurent une offre de services de proximité.	B1 p. 27	↗
Chaque région du canton possède un ou plusieurs centres qui assurent sa diversité en équipements et services.	B11 p. 28	↗
Le développement des entreprises existantes et l'implantation de petites ou moyennes entreprises (PME) sont encouragés.	D1 p. 35	↗
Des zones d'activités régionales assurent un tissu économique diversifié.	D12 p. 39	↗
Les sites stratégiques ont été reconvertis en quartiers vivants et durables.	D11 p. 35	⚠
De nouveaux sites stratégiques sont en cours de reconversion.	D11 p. 35	⚠
Les terres les plus fertiles sont réservées pour un usage agricole dépendant du sol.	F12 p. 41	↘

Tendance	
→	Stable
↗	En progression
↘	En régression
⚠	À surveiller

TAB. 2 Objectifs principaux du Projet de territoire traités dans le Rapport

L'évolution du contexte implique un ajustement de la formulation de certains objectifs du Projet de territoire – notamment ceux concernant la mesure D11, pour laquelle le nouvel enjeu du maintien d'activités secondaires dans les centres est apparu. Dans le cadre de la 4^e adaptation du PDCn, ceux-ci seront revisités afin d'assurer leur cohérence avec le nouveau cadre légal mais aussi avec les objectifs des mesures thématiques du PDCn.

A1 Localiser l'urbanisation dans les centres

Les enjeux centraux de la LAT et de l'OAT révisées, entrées en vigueur le 1^{er} mai 2014, sont la réduction du mitage du territoire et le développement à l'intérieur du tissu bâti. La ligne d'action A1 du PDCn poursuit depuis 2008 ces mêmes objectifs et est au cœur de la 4^e adaptation.

Mesures

Le PDCn s'appuie sur les mesures A11 à A14 pour atteindre ces objectifs. Les mesures **A11** et **A12** concernent particulièrement le dimensionnement de la zone à bâtir ; la première sera largement révisée, tandis que la seconde sera supprimée dans le cadre de la 4^e adaptation du PDCn. Par le biais de la mesure **A13**, le Canton appuie les communes dans leur démarche d'améliorations foncières. Cette mesure est légèrement révisée dans la 4^e adaptation. La mesure **A14** – *Projets d'intérêt public* – n'a pas été mise en œuvre à ce jour. Il est prévu d'adapter parallèlement les bases légales (LATC) et la mesure, lors d'une adaptation ultérieure.

A11 Légalisation des zones à bâtir

Objectifs

Dans l'optique de mettre un frein à l'étalement urbain, l'objectif principal de la mesure A11 est de maintenir la proportion actuelle de trois habitants sur quatre dans le périmètre compact des agglomérations et les périmètres de centres. Ainsi, dans les agglomérations et les centres, la création de nouvelles zones à bâtir et la densification sont encouragées. Les nouvelles zones à bâtir y sont localisées prioritairement. La densité humaine minimale préconisée y est de 100 habitants et emplois à l'hectare (200 dans les sites stratégiques). En dehors des centres, la légalisation de nouvelles zones à bâtir doit être maîtrisée, en tenant compte notamment, pour les 15 années suivant l'entrée en vigueur du PDCn, du taux cantonal des 15 années précédant son entrée en vigueur.

Dynamique démographique

Le Canton de Vaud est le troisième plus peuplé de Suisse après Zurich et Berne. Au 31 décembre 2015, la population vaudoise compte plus de 755'000 habitants³. Elle progresse depuis plus de 10 ans à un rythme soutenu avec plus de 110'000 nouveaux habitants ces 10 dernières années⁴. Ce rythme de croissance est l'un des plus élevés de Suisse (22% pour la période 2000-2013 contre 14% en moyenne nationale⁵). Et il s'est encore accéléré depuis l'entrée en vigueur du PDCn : s'élevant à 15.5 % (1% annuel) pour les 15 ans précédant le PDCn (fin 1993 à fin 2008) ce taux est passé à 23.4 % entre 1999 et 2014 (1.4% annuel).

Selon Statistique Vaud (StatVD), de tels taux de croissance pourraient perdurer dans le futur : la population cantonale pourrait atteindre 940'000 habitants en 2030 et 1'040'000 en 2040 selon le scénario haut cantonal établi par StatVD en juin 2015 et retenu comme scénario de référence par le Conseil d'Etat. Ce sont les migrations qui constituent le principal moteur de l'évolution démographique vaudoise, favorisées par une situation conjoncturelle globalement favorable depuis 2000.

³ Selon StatVD la population permanente résidente s'élève à 755'369 habitants au 31 décembre 2014.

⁴ Selon StatVD, l'augmentation est de +111'300 pour la période 2004-2014.

⁵ Source OFS, (ESOP/STATPOP).

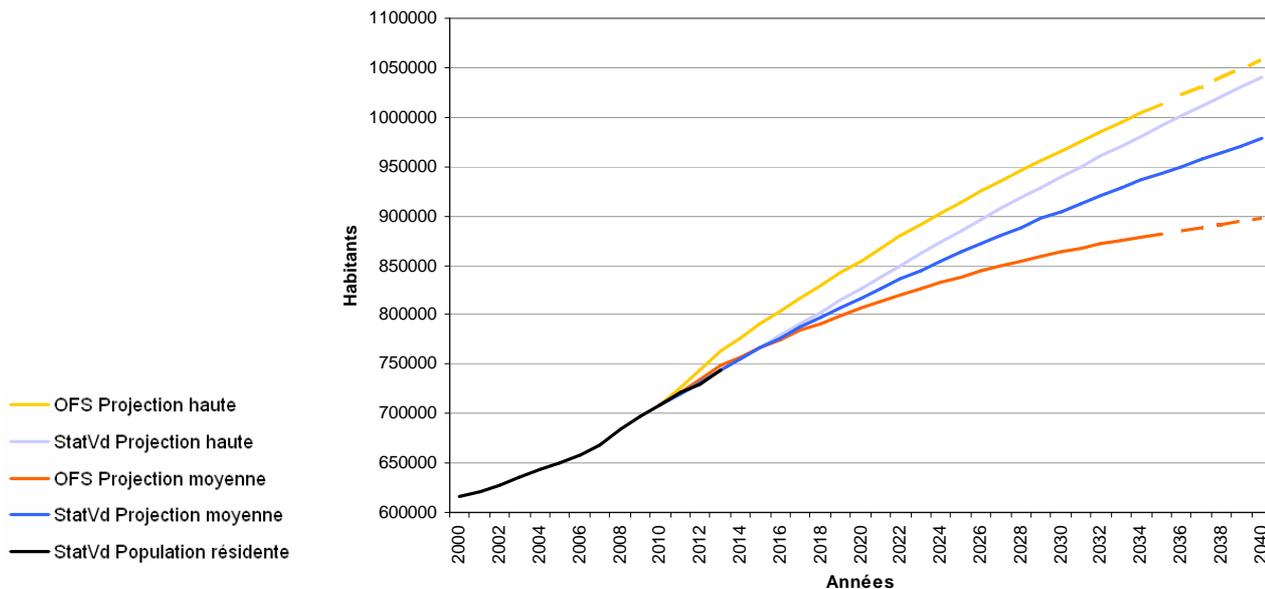


FIG. 2 Evolution de la population et scénarios de croissance démographique – StatVD 2015, OFS 2010

Poids démographique des centres

Le PDCn caractérise le territoire vaudois selon une typologie territoriale en 5 types (voir p. 28) qui distingue d'une part trois niveaux de centre – les centres cantonaux et les agglomérations, les centres régionaux, les centres locaux – et d'autre part les villages et les quartiers hors centre. Les localités à densifier (5^e type) découlent d'une marge d'appréciation de la mesure A11 pour conforter les villages et quartiers bien desservis par les transports publics. Le Département a identifié à ce jour 5 localités à densifier : Etagnières, Arzier-Le Muids, Genolier, Givrins, Assens. Ces localités ne représentent qu'une faible part de la population cantonale (<1%).

Les agglomération et les centres ont, conformément aux mesures B11 et B12 du PDCn, délimité sur la base de critères précis leur *périmètre compact*, respectivement leur *périmètre de centre*⁶. Les localités à densifier doivent également délimiter le périmètre bien desservi par le réseau ferré qui sera densifié. Pour deux d'entre-elles leur périmètre de cœur de localité est validé (Arzier-Le Muids et Etagnières).

Objectif : 3 habitants sur 4 dans les centres, proportion en légère diminution

La mesure **A11** vise plus particulièrement à maintenir la proportion de trois habitants sur quatre dans les centres. Cette proportion est globalement maintenue, mais toutefois en légère diminution puisque le poids des centres, c'est-à-dire la part de la population résidant dans les centres est passée de 73.6% en 2000 à 72.4% en 2013⁷. En effet, depuis l'an 2000, la part des nouveaux habitants qui se sont installés dans les périmètres de centre se monte seulement à 66.2%.

Périmètres de centre : 72% de la population 80% des emplois

Une analyse de la répartition de la croissance de la population met en évidence le fait que celle-ci s'est accélérée dans les 5 types d'espace, cependant, les centres cantonaux et les agglomérations se sont proportionnellement moins développés durant la période 2008-2013 que les autres types (TAB. 3).

⁶ Dans la suite du document, la terminologie *périmètres de centre* désigne les 2 appellations. De même, le terme de centre fait référence aux centres cantonaux et aux agglomérations ainsi qu'aux centres régionaux et locaux. Par *commune de centre*, on entend le découpage administratif, par opposition au terme de centre qui renvoie au périmètre fonctionnel selon la définition du PDCn.

⁷ Données OFS : RFP2000, STATPOP2013.

Type d'espaces	Part cantonale			Croissance 2000-2008		Croissance 2008-2013	
	2000	2008	2013	Absolue	Annuelle (%)	Absolue	Annuelle (%)
Zone à Bâtir							
Centres cantonaux	60.7%	59.6%	58.7%	34'410	1.1%	28'014	1.3%
Centres régionaux	10.4%	10.8%	11.2%	9'767	1.8%	8'994	2.3%
Centres locaux	2.1%	2.1%	2.2%	1'382	1.3%	1'728	2.3%
Localités à densifier	0.4%	0.4%	0.4%	377	1.7%	338	2.2%
Villages hors centres	26.4%	27.1%	27.5%	23'008	1.7%	19'321	2.0%
<i>Hameaux</i>	0.3%	0.3%	0.3%	274	1.6%	186	1.5%
<i>HTD (hors ZB)</i>	0.5%	0.5%	0.5%	154	0.6%	10	0.1%
<i>HHD (hors ZB)</i>	0.9%	0.8%	0.8%	-49	-0.1%	-10	0.0%
<i>Autres (hors ZB)</i>	2.9%	2.6%	2.4%	-325	-0.2%	-38	0.0%
Total	100%	100%	100%	68'944	1.3%	58'395	1.6%

TAB. 3 Répartition cantonale et croissance de la population par type d'espaces – SDT (OFS, StatVD)

Poursuite de l'étalement urbain

La croissance importante des villages et quartiers hors centres indique que l'étalement urbain se poursuit en parallèle à la densification des centres. Cependant, les agglomérations et communes centre ont connu une accélération de leur croissance au sein de leurs périmètres de centre plus rapide qu'à l'extérieur de ces périmètres par rapport à la période précédente (2000-2008). Cette perspective permet de conclure à une évolution ténue, mais positive, depuis l'entrée en vigueur du PDCn.

Equilibre régional

La population a augmenté dans toutes les régions entre 2008 et 2013. Cependant, cette croissance est plus marquée dans les communes de l'Arc lémanique que sur le reste du territoire. StatVD prévoit en outre que 70% de la croissance démographique entre 2010 et 2025 devrait se concentrer sur l'Arc lémanique et AggloY. Les districts de Nyon, de Morges, de l'Ouest Lausannois, du Jura – Nord vaudois et de Lausanne connaîtront une croissance importante⁸.

Evolution de l'emploi : vitalité économique du Canton

La croissance du nombre d'emplois et leur localisation sur le territoire sont également des phénomènes à considérer en vue d'une maîtrise de l'étalement urbain et d'un dimensionnement ajusté des zones à bâtir. La statistique fédérale des entreprises fait état de 356'000 équivalents plein-temps (EPT) en 2013. A l'instar de sa démographie, l'économie du canton a connu une forte croissance et les emplois ont augmenté à un rythme encore plus soutenu que la population ces 15 dernières années avec 33% (1.9% annuel) d'augmentation durant la période 1998-2013 (contre 1.4% annuel pour la population). Cette croissance du nombre d'emplois est par ailleurs en forte augmentation comparativement à la période précédant l'entrée en vigueur du PDCn (1993-2008 : 13%, 0.8% annuel). Entre 2008 et 2011, la hausse des emplois vaudois (8%) est la plus forte de Suisse (moyenne : 3.3%). En ce qui concerne l'évolution plus récente, à savoir la période 2011-2013, les estimations de l'emploi chiffrant à +5% l'augmentation des EPT dans les secteurs secondaire et tertiaire vaudois, contre +2.9% au niveau suisse.

L'objectif de maintenir le ratio de 1 emploi pour 2 habitants est atteint

Le PDCn vise à conserver un rapport de 1 emploi pour 2 habitants à l'échelle cantonale. Le graphique ci-après (FIG.3) illustre l'évolution de ce ratio depuis 2001⁹. La vitalité économique du canton ces dernières années a permis d'atteindre cet objectif. En termes de répartition spatiale, l'activité économique est notamment concentrée dans et en périphérie des grands centres urbains, alors que l'habitat est réparti de manière plus homogène sur le territoire.

⁸ Menthonnex, J., *Perspectives de population 2010 – 2040 Vaud et ses régions*, Statistique Vaud, Lausanne, 2011.

⁹ Le graphique est basé sur les données trimestrielles de l'emploi (STATEM) secteurs secondaires et tertiaire et des données de population de StatVD.

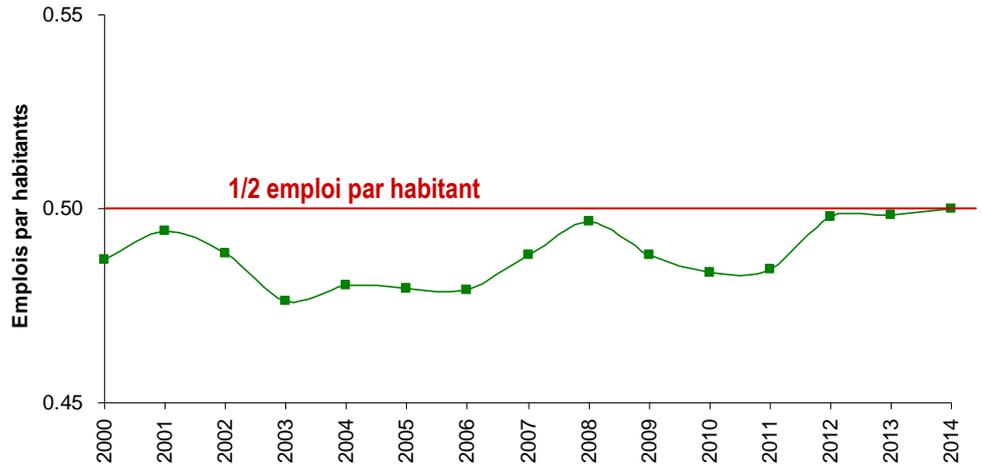
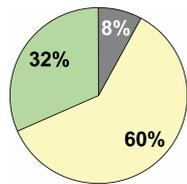


FIG. 3 Evolution du ratio population-emploi 2001-2013 – STATEM, StatVD

Affectation du sol

Ajuster la stratégie cantonale relative au dimensionnement de la zone à bâtir au cadre légal fédéral est l'enjeu principal de la 4^e adaptation du PDCn. La surface, la répartition géographique ainsi que l'évolution entre 2008 et 2014 des zones à bâtir du canton sont présentées ci-après. Le Canton ne disposant pas de données d'affectation numériques avant 2008, un point de comparaison avec la situation antérieure à l'entrée en vigueur du PDCn n'est pas possible. Par ailleurs, le recul n'est pas encore suffisant pour analyser les effets de l'entrée en vigueur de la LAT le 1^{er} mai 2014.

Zone à bâtir :
8% du territoire cantonal



Affectation du sol

- Zone à bâtir**
Types A,B,C et E
- Zone agricole, autres affectations hors zone à bâtir** Types D,H,I et J
- Aire forestière, zone naturelle protégée** Types F et G

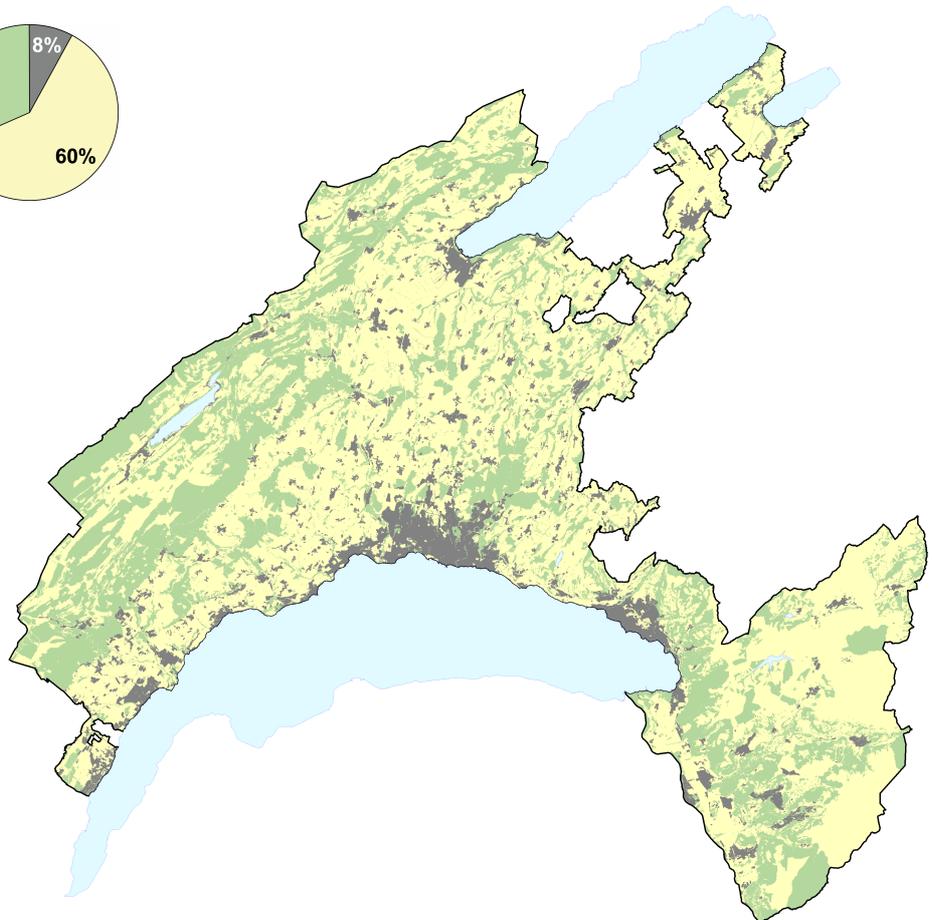


FIG. 4 Affectation du sol – SDT, 2015

La zone d'habitation et mixte représente 64% de la zone à bâtir : 92 % de la population et 50% des emplois y sont localisés.

Evolution de l'affectation du sol entre 2008 et 2014

Au 31 décembre 2014, les zones à bâtir recouvrent **23'397** ha dans le Canton de Vaud, soit 8.2% de la surface totale du canton (283'633 ha sans les lacs). Entre 2008 et 2014, la zone à bâtir vaudoise a augmenté de 252 ha, soit une croissance annuelle moyenne de 42 ha. Fin décembre 2014, la zone d'habitation et mixte (ZHM) couvre 14'860 ha soit 64% de la zone à bâtir. La ZHM a augmenté de 144 ha (24ha/an) depuis l'entrée en vigueur du PDCn.

Le tableau 4 ci-après présente les changements d'affectation du sol par type de zone¹⁰. Ces changements sont résumés dans le tableau 5, qui montre le bilan (gain ou perte de surface) pour chaque type de zone. En chiffres absolus, l'aire forestière est la zone montrant le gain le plus important (+411 ha) suivi de la zone d'habitation et mixte (+144 ha) et de la zone d'utilité publique, sport et loisirs (+126). A contrario les zones agricoles montrent la plus forte perte de surface, se réduisant de 422 ha sur la période. Sur cette surface, 240 ha concernent la seule commune de Bière, où des surfaces de pâturages boisés ont été affectées à l'aire forestière. Par ailleurs, une réduction de 50 ha de surfaces en zone agricole est attribuable à l'affectation de chemins au domaine public.

Affectation en 2008		Affectation en 2014										Total
		A	B	C	E	D	F	G	H	I	J	
A	Zone d'habitation ou mixte	136.5	1.6	24.8	24.0	6.9	2.6	0.7	10.2	3.0	7.6	218.0
B	Zone d'activité (artisanale, tertiaire, industrielle)	35.5	93.1	13.4	1.0	0.0	1.1	0.3	2.6	2.9	2.2	152.1
C	Zone d'utilité publique, sport, loisirs	18.2	1.8	24.0	13.3	0.3	5.9	2.6	7.3	13.3	1.7	88.6
E	Autres types de zone à bâtir	7.8	3.6	21.4	0.5	0.0	5.1	25.6	15.3	0.4	5.9	85.5
D	Zone intermédiaire	92.4	15.1	41.5	17.8	0.0	6.0	3.0	58.1	1.9	2.8	238.7
F	Aire forestière	2.0	0.5	12.6	3.3	0.0	0.0	32.9	25.9	3.1	7.3	87.6
G	Sites protégés hors zone à bâtir	0.3	0.0	0.2	7.6	0.0	0.5	0.0	4.2	0.0	0.3	13.2
H	Production agricole	52.5	21.8	64.5	7.1	4.7	285.8	22.3	308.1	98.5	30.0	895.2
I	Autres types hors zone à bâtir	1.5	0.5	3.7	0.5	0.0	163.8	0.0	12.9	0.0	0.9	183.8
J	Domaine public et cours d'eau	15.2	2.9	8.7	2.5	0.7	28.1	0.7	28.6	18.2	0.0	105.7
Total		361.9	141.0	214.7	77.8	12.6	499.0	87.9	473.3	141.1	58.8	2'068.2

TAB. 4 Evolution de l'affectation 2008-2014, par type de zone, SDT, 2015

Types d'affectation		2008	2014	Différence	Croissance
Zone à bâtir		(ha)	(ha)	(ha)	(%)
A	Zone d'habitation et mixte	14'716	14'860	+144	1.0
B	Zone d'activités (artisanale, tertiaire, industrielle)	3'235	3'224	-11	-0.3
C	Zone d'utilité publique, sport, loisirs	3'470	3'596	+126	3.6
E	Autres types de zone à bâtir	1'724	1'716	-8	-0.4
Hors zone à bâtir					
D	Zone intermédiaire	4'303	4'077	-226	-5.3
F	Aire forestière	87'741	88'152	+411	0.5
G	Sites protégés hors zone à bâtir	5'522	5'597	+75	1.4
H	Zone agricole	147'117	146'695	-422	-0.3
I	Autres types hors zone à bâtir	4'875	4'832	-42	-0.9
J	Domaine public et cours d'eau	10'930	10'883	-47	-0.4
Total		283'633	283'633		

TAB. 5 Bilan des changements d'affectation par type d'affectation 2008-2014 – SDT

¹⁰ L'attribution des zones d'affectation est en cours de mise en compatibilité aux nouvelles exigences fédérales (LGeo). Les zones d'affectation présentées ici sont regroupées par types. Le tableau I en annexe présente la liste des zones d'affectation rattachées à chaque type. La zone à bâtir regroupe les types A, B, C et E.

La forte croissance des zones d'utilité publique, sport et loisirs – dont les gains en surface sont presque aussi importants que ceux des zones d'habitation et mixte – se manifeste aussi bien dans les périmètres de centre qu'en dehors (TAB. 6.). La maîtrise de cette évolution constitue un enjeu majeur de ces prochaines années¹¹.

Zone à bâtir	Centre	Hors centre	Total
Zone d'habitation ou mixte	91	53	144
Zone d'activités (artisanale, tertiaire, industrielle)	-30	19	-11
Zone d'utilité publique, sport, loisirs	68	58	126
Autres types de zone à bâtir	25	-33	-8
Total	155	96	251
Hors zone à bâtir	Centre	Hors centre	Total
Zone intermédiaire	-112	-114	-226
Aire forestière	0	411	411
Sites protégés hors zone à bâtir	-5	79	75
Zone agricole	-33	-388	-422
Autres types hors zone à bâtir	2	-44	-42
Domaine public et cours d'eau	-6	-41	-47
Total	-155	-96	-251

TAB. 6 Bilan des changements d'affectation en ha (2008-2014) par type de zone dans et en dehors des périmètres de centre – SDT

La perte de surfaces en zone d'activités se situe en grande partie dans les périmètres de centre. Ceci confirme la tendance à la reconversion des zones d'activités et des friches industrielles en zones d'habitation et mixtes dans les agglomérations et centres. Ce phénomène est thématiqué dans la 4^e adaptation. En dehors des périmètres de centre, la zone d'activités montre un bilan positif de 17 ha. Un tiers de ces nouvelles surfaces est localisé dans les pôles de développement¹².

Au sein de la ZHM (TAB. 7), le bilan de l'évolution des zones d'affectation indique que ce sont les zones d'habitation de faible densité qui ont augmenté le plus fortement (+106 ha, soit presque 75% des gains de surface en ZHM). Cette forte croissance des zones d'habitation de faible densité va à l'encontre des objectifs fixés par le PDCn qui vise à une densification dans des zones urbanisées compactes. Les zones d'habitation de moyenne et forte densité ainsi que les zones de centre ont également augmenté, mais dans une moindre mesure (89 ha pour les trois zones). La zone d'habitation de très faible densité ainsi que les zones de village n'ont plus augmenté et ont même diminué (respectivement -48 et -3 ha)¹³. Cette évolution, en revanche, s'aligne sur les objectifs de la politique cantonale et correspond à l'exigence de densité de 64 habitants et emplois à l'hectare ($CUS \geq 0.4$) introduite par le PDCn pour les nouvelles zones à bâtir hors des centres.

¹¹ Cette évolution concerne essentiellement les zones d'installations (para-) publiques (+107 ha) : Les zones d'activités touristiques gagnent 16 ha alors que les zones de sport et loisirs ainsi que les zones de camping montrent un bilan équilibré.

¹² La croissance de 17 ha de zones d'activités hors centre est un bilan comprenant 12 ha de pertes et 29 ha de gains. 10 ha de ces gains se trouvent dans un pôle de développement, ce qui équivaut à 35% des gains totaux hors centre. Le plus grand gain (+10 ha) est imputable au pôle de développement d'Orbe. Quasiment toutes les pertes se situent hors des pôles de développement.

¹³ La diminution des zones d'affectation de très faible densité s'est effectuée principalement au profit de la zone d'habitation de faible densité.

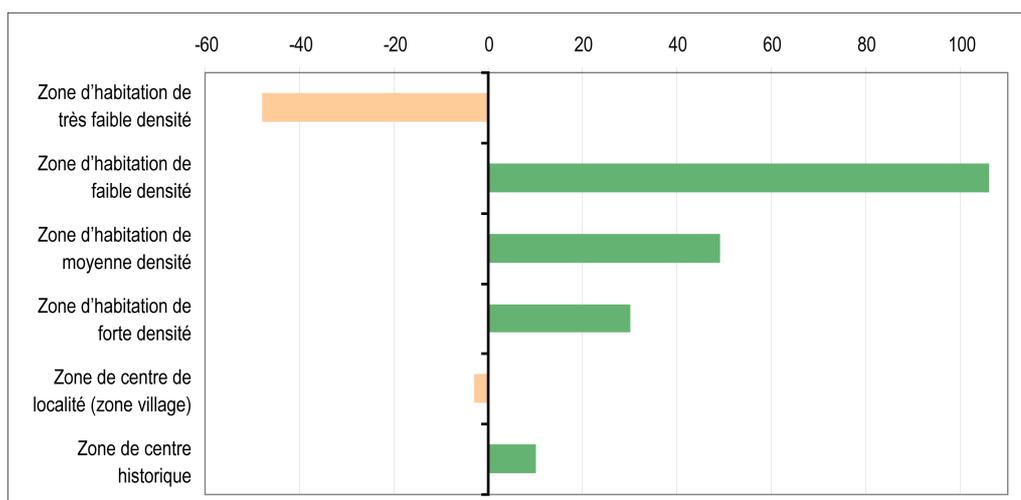


FIG. 5 Bilan des changements d'affectation dans la zone d'habitation et mixte 2008-2014 en ha – SDT

Zones d'affectation	2008	2014	Différence	Croissance
A Zone d'habitation et mixte	(ha)	(ha)	(ha)	(%)
Zone d'habitation de très faible densité	6'889	6'841	-48	-0.7
Zone de centre de localité (zone village)	3'899	3'897	-3	-0.1
Zone d'habitation de faible densité	1'760	1'866	+106	6.0
Zone d'habitation de moyenne densité	1'442	1'491	+49	3.4
Zone d'habitation de forte densité	593	623	+30	5.1
Zone de centre historique	133	143	+10	7.4
Total	14'716	14'860	+144	1.0

TAB. 7 Bilan des changements d'affectation dans la zone d'habitation et mixte 2008-2014 – SDT

Localisation des nouvelles zones à bâtir en priorité dans les périmètres de centre : objectif atteint pour 62% des nouvelles zones

La localisation du développement dans les centres est à la base de la stratégie du PDCn. Les mesures **A11** et **A12** stipulent que les nouvelles zones à bâtir doivent être localisées prioritairement dans les périmètres de centre. Pour la période 2008-2014, le ratio de nouvelles zones à bâtir créées au sein de ces périmètres à l'échelle cantonale a été de 62% (TAB. 8) Le résultat est cependant différencié selon les niveaux de centres. Dans les communes des centres cantonaux et des agglomérations, les nouvelles zones à bâtir ont été en majeure partie concentrées dans les périmètres compacts, alors que tel n'est pas le cas dans les communes des centres régionaux et locaux (TAB. 8).

Types d'espace	Périmètre de centre	Hors périmètre de centre	Total (ha)	Part dans le centre (%)
Centres cantonaux et agglomérations	+109	+10	+119	91%
Centres régionaux	+37	+47	+84	44%
Centres locaux	+8	+15	+23	33%
Localités à densifier	+2	-	+2	100%
Villages et quartiers hors centre	-	+24	+24	0%
Total	155	96	251	62%

TAB. 8 Gains de zone à bâtir (2008-2014), dans et hors des périmètres de centre, par type d'espace – SDT, 2015

Localisation des nouvelles zones à bâtir dans les régions

Le PDCn divise son territoire en 12 régions dont 5 agglomérations. Le tableau 9 et la carte ci-après (FIG. 6) montrent la distribution régionale des nouvelles zones à bâtir depuis 2008 avec leur répartition en centre et hors centre. Les couleurs de la carte montrent la part de ces surfaces localisées dans les périmètres de centre : vert lorsqu'elle est importante, rouge lorsqu'elle est faible. Ainsi, la zone à bâtir de l'agglomération Lausanne – Morges est celle qui a le plus augmenté depuis 2008 et ces nouvelles zones, en raison du découpage régional, sont localisées presque exclusivement au sein du périmètre compact. Au contraire, dans les régions

de la Broye, du Gros-de-Vaud et du Nord vaudois, les nouvelles zones à bâtir sont localisées presque exclusivement en dehors des périmètres de centres¹⁴ (TAB. 9).

Région	Centre (ha)	Hors-centre (ha)	Part dans le centre	Total (ha)	Part régionale
Agglomération franco-valdo-genevoise	12	25	32%	37	15%
Agglomération Lausanne-Morges	96	6	94%	102	41%
Agglomération Rivelac (avec Chessel)	2	4	26%	6	2%
AggloY	4	-	100%	4	2%
Alpes vaudoises	2	2	44%	4	2%
Broye-Vully	6	18	26%	25	10%
Chablais Agglo (avec Yverne)	2	1	71%	2	1%
Communes de l'ADNV (PDR en réflexion)	3	16	14%	19	8%
Gros-de-Vaud	3	19	15%	22	9%
Lavaux-Oron	4	-6	-	-2	-1%
Région Morges	20	12	62%	32	13%
Vallée de Joux (projet)	1	0	67%	1	0%
Total	153	98	62%	251	100%

TAB. 9 Evolution de la zone à bâtir en ha par région PDCn entre 2008-2014 ; part dans les périmètres de centre et distribution régionale – SDT

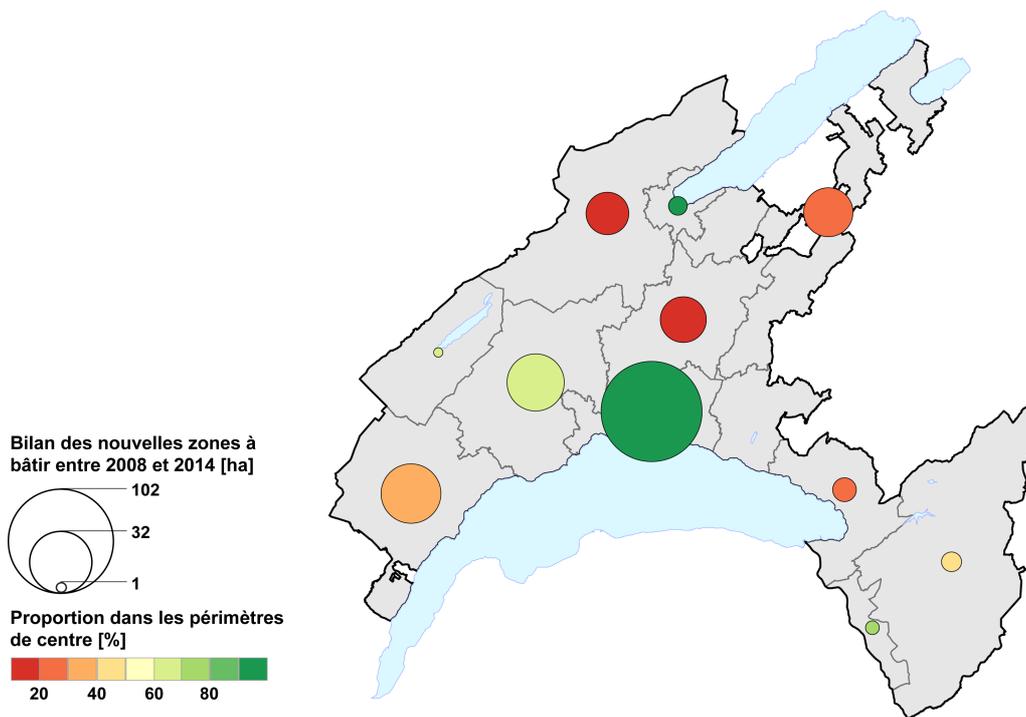


FIG. 6 Localisation des nouvelles zones à bâtir – SDT, 2008-2014

Densité des zones à bâtir : un objectif à long terme

Le PDCn vise à favoriser la densification dans les centres et les périmètres compacts des agglomérations. La densité humaine (nombre d'habitants et emplois par hectare de zone à bâtir) préconisée dans les centres est d'au moins 100 hab+empl/ha et de 200 hab+empl/ha dans les sites stratégiques. Ces seuils de densité sont introduits systématiquement dans les nouveaux projets depuis 2008. Ces projets sont pour la plupart encore en cours de développement, il est donc encore tôt pour mesurer les effets et le degré d'atteinte de cet

¹⁴ Dans la région de Lavaux-Oron, le bilan est négatif, la zone à bâtir a augmenté de 4 ha dans les périmètres de centre mais 6 ha de zone à bâtir ont été affectés en site protégé et en zone agricole.

objectif. Quelques sites atteignent aujourd'hui la densité préconisée (Vevey, Nyon, Morges-gare).

La densité moyenne dans les périmètres de centre est de 101 habitants et emplois à l'hectare en 2012/2013¹⁵ ; cette valeur moyenne a donc dépassé le seuil de 100 hab+empl/ha qui est celui fixé pour les nouvelles zones à bâtir dans les centres. De fortes différences existent cependant selon les types de centres et les régions. Les agglomérations sont les plus denses (114 hab+empl./ha) et tirent largement cette moyenne vers le haut. La densité hors centre atteint en moyenne 31 hab+empl/ha.

Les deux cartes ci-après (FIG.7) présentent la densité dans les périmètres de centre, ainsi que par commune. Si la densité est en général plus élevée dans les périmètres de centre qu'en dehors, plus de la moitié de ces périmètres n'atteignent pas 64 hab+empl/ha, soit la densité exigée pour les nouvelles zones à bâtir.

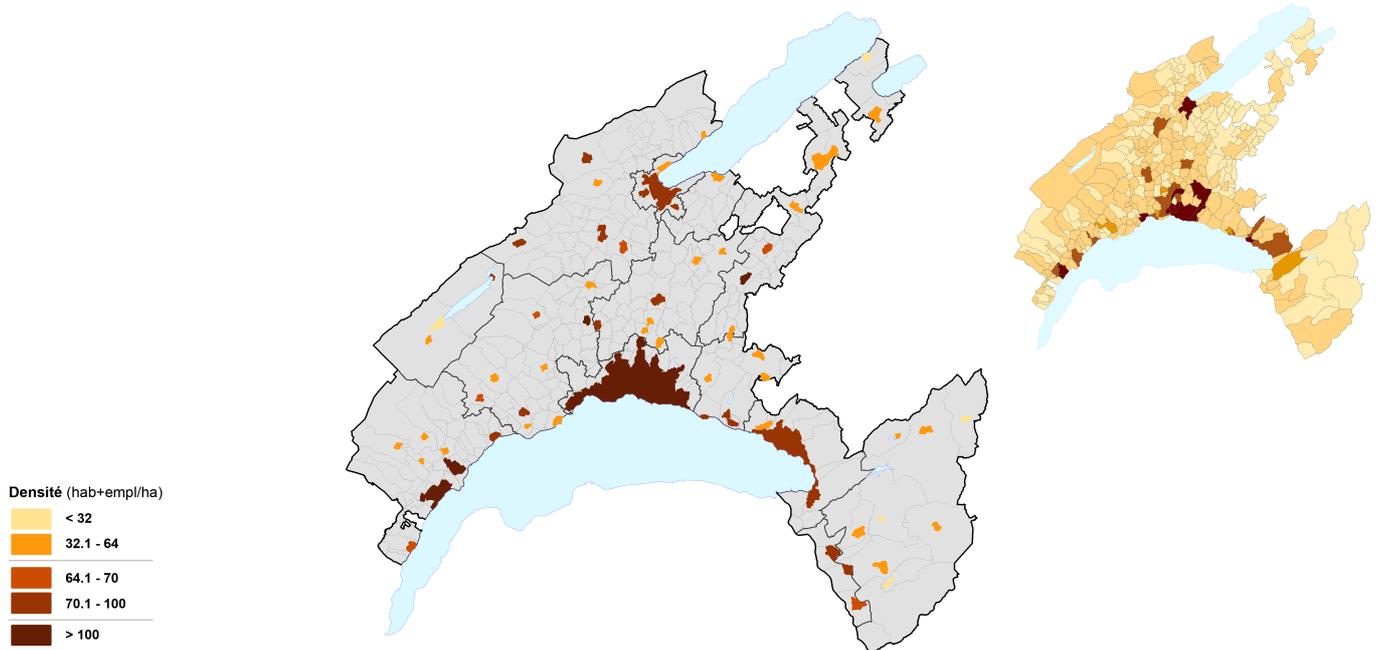


FIG. 7 Densité (hab+empl/ha de zone d'habitation et mixte), dans les périmètres de centre et par commune – OFS, STATENT, 2012/STATPOP 2013.

Surface de zone à bâtir consommée par habitant et emploi dans les zones d'habitation et mixtes

La surface de zone à bâtir (construite ou non construite) consommée par habitant et actif, en mètres carrés, est 3.5 fois plus importante à l'extérieur des périmètres de centre (472 m²/hab+empl) qu'à l'intérieur (136 m²/hab+empl). Les centres cantonaux et les agglomérations sont les plus denses, consommant 95 m² par habitant et emploi. En comparaison nationale, les agglomérations vaudoises sont en moyenne moins denses que les grandes agglomérations suisses (Berne, Zurich, Genève, Bâle), mais toutefois plus denses que l'ensemble des centres moyens nationaux (Fribourg, Lucerne, Aarau, Neuchâtel). Les centres régionaux présentent une consommation de surface beaucoup plus élevée avec une moyenne de 294 m²/hab+empl. Les centres locaux et les villages se montrent même légèrement plus denses que les centres régionaux avec une utilisation de 283 m²/hab+empl. Ces valeurs de densité montrent que, au regard des objectifs que se fixe le PDCn, un potentiel de densification vers l'intérieur du bâti semble encore exploitable, et ce notamment dans les périmètres de centre des centres régionaux. Le tableau 10 ci-dessous montre les valeurs de surface consommée par habitant selon les types d'affectation en zone à bâtir.

¹⁵ L'indicateur est construit sur la base de données de l'OFS (STATENT 2012 et STATPOP 2013).

Densité

Zones d'affectation (NORMAT 1)	Surface (ha)	Surface utilisée m ² /hab. et emploi EPT
A Zone d'habitation et mixte	14'860	166
Zone d'habitation de très faible densité	6'841	427
Zone d'habitation de faible densité	1'866	183
Zone d'habitation de moyenne densité	1'491	77
Zone d'habitation de forte densité	623	31
Zone de centre de localité (zone village)	3'897	190
Zone de centre historique	143	44
B Zone d'activités	3'224	250
C Zone d'utilité publique, sport, loisirs	3'596	450
E Autres types de zone à bâtir	1'716	2'499
Total zone à bâtir	23'397	210

TAB. 10 Surface totale et surface utilisée (m²/habitant et emploi EPT) par zone d'affectation en zone à bâtir – SDT 2014

Densités médianes
vaudoises comparables
aux médianes à l'échelle
nationale

Par ailleurs, les valeurs médianes de surface consommée (m² par habitant + emploi EPT) par type de commune¹⁶ calculées sur le territoire vaudois sont globalement comparables aux valeurs calculées à l'échelle nationale selon les directives techniques sur les zones à bâtir¹⁷. Les valeurs médianes utilisées par l'ARE reflètent ainsi la réalité territoriale du Canton de Vaud.

Hors zone à bâtir
4.1% de la population et
2.9% des emplois

En dehors des agglomérations, des centres et des villages, le patrimoine bâti comprend également de nombreux ensembles de bâtiments formant de petites entités urbanisées. Leur localisation, en général relativement éloignée des équipements et transports publics et leur étendue limitée, ne permettent pas de les reconnaître comme des lieux de développement à intégrer à la zone à bâtir. Entre 2008 et 2013, la croissance de la population dans ces petites entités urbanisées a été très faible, voire négative. (TAB. 11).

Les hameaux :
0.3% de la population totale
du canton

Entre 2008 et 2014, la surface affectée en zone de hameaux a augmenté de 7 ha (total 148 ha), essentiellement pour affecter des bâtiments existants à la zone dédiée à cette forme d'habitat. Fin 2013, elle accueille environ 2'520 habitants et 560 emplois. La croissance de la population dans les zones de hameaux est stable depuis 2000 (TAB. 11). Le nombre d'habitants et emplois par bâtiment montre une très légère augmentation entre 2000 et 2013.

Type d'espaces	Zone à bâtir			Hors zone à bâtir			Total		
	2000	2008	2013	2000	2008	2013	2000	2008	2013
Centres cantonaux	366'218	402'439	432'629	7'492	5'680	3'505	373'709	408'119	436'134
Centres régionaux	63'530	73'284	82'306	640	653	626	64'170	73'937	82'931
Centres locaux	12'898	14'317	16'086	209	172	131	13'107	14'489	16'217
Localités à densifier	2'524	2'899	3'238	13	15	14	2'537	2'914	3'252
Villages hors centres	133'419	156'372	175'545	29'036	29'090	29'238	162'454	185'462	204'783
<i>Hameaux</i>	0	0	0	2'058	2'331	2'517	2'058	2'331	2'517
<i>HTD (HZB)</i>	0	0	0	3'206	3'360	3'370	3'206	3'360	3'370
<i>HHD (HZB)</i>	0	0	0	5'698	5'649	5'639	5'698	5'649	5'639
<i>Autres (HZB)</i>	0	0	0	18'075	17'750	17'711	18'075	17'750	17'711
Total	578'588	649'313	709'804	37'390	35'609	33'513	615'978	684'922	743'317

TAB. 11 Population par type d'espaces, valeurs absolues – SDT(OFS, StatVD)¹⁸

¹⁶ Selon la typologie de l'OFS : OFS, *Typologie des communes (22)*, en 2000, Berne, 2004.

¹⁷ ARE, DETEC, *Directives techniques sur les zones à bâtir*, Berne, 2013.

¹⁸ La population totale du canton est basée sur les données de StatVD et sa répartition dans les différents types d'espace est calculée selon les points de données de l'OFS (RFP2000, Statpop2010,

L'habitat traditionnellement et historiquement dispersé : 1.3% de la population totale du canton

L'habitat traditionnellement dispersé (HTD) est composé des territoires hors zone à bâtir de la Vallée de Joux, du Pays-d'Enhaut, des Ormonts, de l'Etivaz, de Moudon, Provence, Sainte-Croix et Vaulion. Ces divers lieux regroupent environ 3'370 personnes en 2013, soit 0.5% de la population totale du canton. La croissance de la population a diminué dans ces territoires entre 2008 et 2013 par rapport à la période précédente (2000-2008), justifiant ainsi leur maintien dans la mesure C23 du PDCn.

L'habitat historiquement dispersé (HHD) désigne spécifiquement le territoire du Jorat, en descendant la Broye jusqu'à Lucens ; bassin de population de 5'640 personnes en 2013, soit 0.8% de la population cantonale. Depuis 2000, la population y est en légère diminution hors zone à bâtir. Par contre, la forte croissance de la population dans les zones à bâtir implique que ce périmètre ne peut être intégré dans la mesure C23 destinée à maintenir la vitalité régionale.

Qualité de desserte du territoire cantonal

La coordination entre urbanisation, mobilité et environnement, défi majeur du développement territorial, est au cœur de la stratégie A du PDCn. Celle-ci peut être évaluée par le biais de la desserte en transports publics. Les mesures **A11**, **B11** et **B12** posent des critères de desserte précis en termes de fréquence, de type de transport et de liaison directe à un centre cantonal pour définir les périmètres de centre et les droits à bâtir qui en découlent. En 2014, plus des trois quarts de la population (77%) et des actifs (83%) du canton se trouvent à proximité d'un arrêt ayant un accès direct à un centre cantonal répondant à ces critères comme le précise le tableau 12 ci-dessous. Concernant la zone à bâtir, 65% se situe dans des secteurs ayant une desserte en transports publics considérée comme suffisante (au moins dix paires de courses par jour) pour obtenir un statut de centre local.

Desserte TP

Accessibilité	Fréquence de passage du TP	Habitants	Actifs	Zone à bâtir
Accès direct à un centre cantonal	Au moins 24 paires de courses par jour	64%	74%	41%
	Au moins 14 paires de courses par jour	9%	7%	12%
	Au moins 10 paires de courses par jour	2%	1%	2%
	Moins de 10 paires de courses par jour	2%	1%	3%
Accès indirect à un centre cantonal	Au moins 24 paires de courses par jour	3%	3%	3%
	Au moins 14 paires de courses par jour	3%	2%	3%
	Au moins 10 paires de courses par jour	2%	2%	4%
	Moins de 10 paires de courses par jour	2%	1%	3%
Situé à plus de 300 m. d'un arrêt ou 500 m. d'une gare		13%	9%	29%
Total		100%	100%	100%

TAB. 12 Part des habitants, des actifs et de la zone à bâtir par catégorie d'accessibilité – SDT 2014

La Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR)¹⁹ analyse la desserte vaudoise à l'aide d'une méthode basée sur celle de l'ARE²⁰ mais qui diffère sur plusieurs points méthodologiques dont, par exemple, l'intégration d'un niveau de qualité de desserte supplémentaire pour tenir compte des offres adaptées aux pendulaires. Fin 2014, selon cette analyse, les habitants et emplois jouissant d'une bonne desserte (situés dans une zone de qualité A, B ou C, FIG. 8) représentent une majorité, soit environ 60% des habitants et 70% des emplois. La différence entre population et emplois est liée à la forte concentration des seconds dans les centres urbains. A l'opposé, 20% des habitants et 13% des emplois sont localisés dans des zones mal ou non desservies (loin d'une gare/arrêt, ou avec moins d'un bus à l'heure). La DGMR relève toutefois que, même faible, cette desserte demeure le plus souvent intéressante pour se rendre au travail, les courses étant concentrées à l'heure de pointe. En revanche, la répartition de ces habitants et emplois est très dispersée sur le territoire, raison pour laquelle il est difficile de les desservir de manière plus efficiente.

STATPOP2013) ; la population 2008 est calculée à partir des données mesurées en 2000 et en 2010 et en tenant compte de l'évolution non linéaire de la population.

¹⁹ DGMR, *Rapport de l'Observatoire de la mobilité*, Lausanne, 2015.

²⁰ ARE, *Niveaux de qualité de desserte par les transports publics – Méthodologie de calcul ARE*, Berne, 2011.

Amélioration légère et constante de la desserte, liée à une augmentation de l'offre supérieure à l'augmentation de la population.

Sur les quatre dernières années, une légère évolution positive de la qualité de desserte est observée²¹. Celle-ci concerne surtout les communes suburbaines et périurbaines ; les centres plafonnant déjà à des niveaux très élevés. Cela signifie que les améliorations du volume et de la structure de l'offre surpassent la forte croissance de la population. Le nombre d'arrêts par habitant²² a évolué de 1 arrêt pour 3.8 habitants en 2011 à 1 arrêt pour 3.4 habitants en 2014. Sur la même période, la distance moyenne entre les habitants et les arrêts est passée de 204 à 197 mètres.

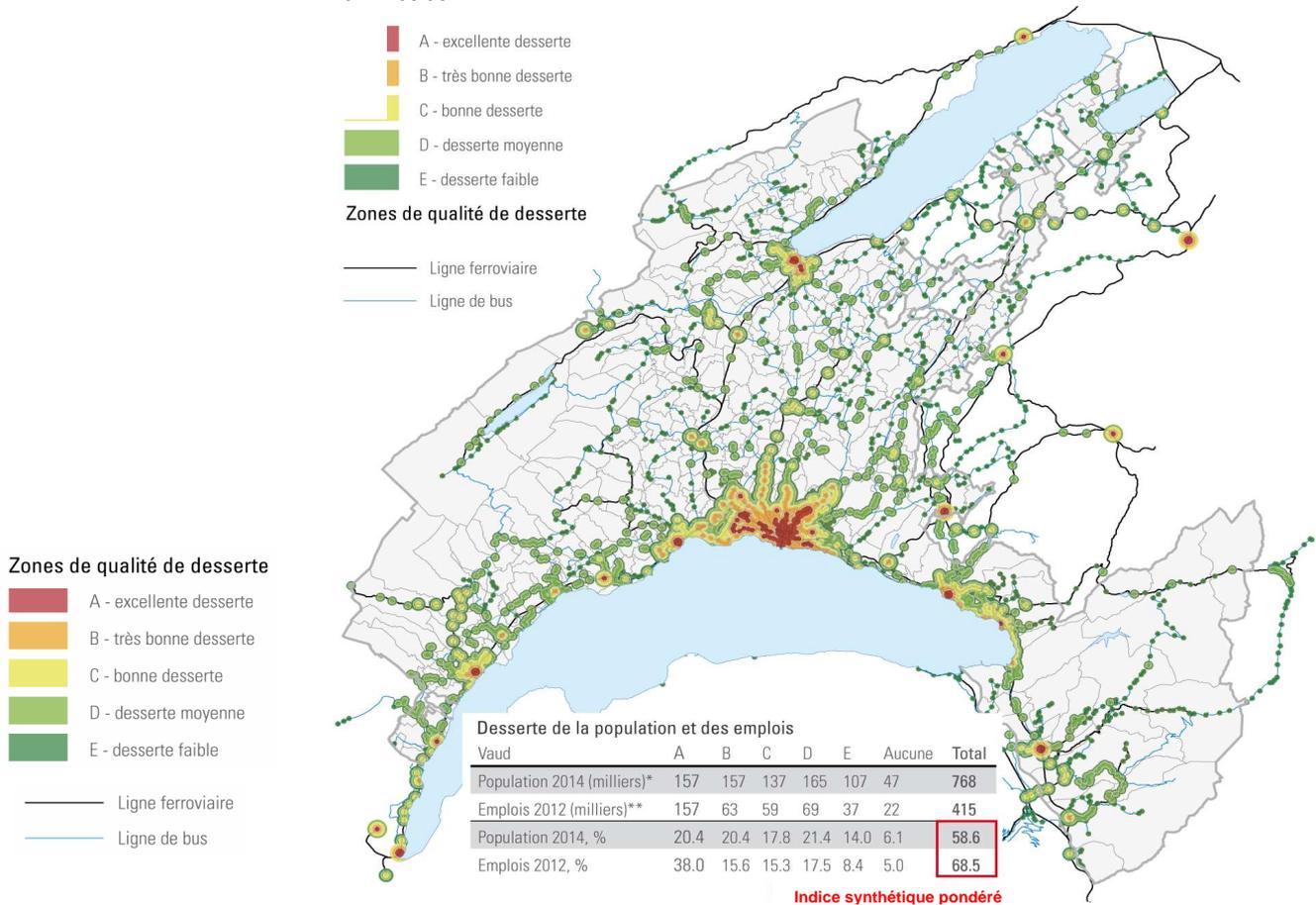


FIG. 8 Qualité de la desserte par les transports publics²³ – DGMR, 2015

²¹ DGMR, *Rapport de l'Observatoire de la mobilité*, Lausanne, 2015.

²² Le nombre d'arrêts correspond à la fréquence de la desserte pour chaque ligne de transports publics multipliée par le nombre de haltes ou de gares situées sur la ligne.

²³ L'indice synthétique pondéré est utilisé pour mesurer l'évolution de la desserte. Pour les 4 dernières années, on observe une légère évolution positive (de 57 à 59 environ).

Perspectives

La période 2008-2014 a connu une forte croissance démographique et des emplois. La localisation des nouveaux habitants sur le territoire montre que l'étalement urbain se poursuit en parallèle à une densification des centres. La proportion de trois habitants sur quatre dans les centres est globalement maintenue malgré une tendance à la baisse, la part des nouveaux habitants s'installant dans les centres s'élevant à 66.2% depuis l'an 2000. La stratégie de la 4^e adaptation doit donc permettre d'assurer une proportion de $\frac{3}{4}$ des habitants dans les centres.

Entre 2008 et 2014, la zone à bâtir a augmenté de 252 ha soit 42 ha/an en moyenne. La zone d'habitation et mixte couvre 64% de la zone à bâtir. Les zones d'utilité publique, de sport et de loisirs ont connu une croissance particulièrement importante alors que les zones d'activités sont restées stables. Le ratio des nouvelles zones d'habitation créées au sein des périmètres de centre s'élève à 62%. Pour maintenir $\frac{3}{4}$ des habitants dans les agglomérations et centres, ce ratio doit encore augmenter à l'avenir. L'activité économique se concentre dans et autour des centres et l'excellente vitalité économique du canton a permis d'atteindre le ratio visé d'un actif pour 2 habitants à l'échelle cantonale, proportion qu'il s'agira également de maintenir à l'avenir.

A12 Zones à bâtir manifestement surdimensionnées

La mesure A12 a été adoptée suite au constat que les réserves de terrain à bâtir du Canton de Vaud étaient très variables selon les communes. Deux tiers des communes disposaient de réserves au moins deux fois supérieures à leurs besoins. Dans un tiers de celles-ci, les réserves excédaient même cinq fois les besoins.

Objectif

Son objectif – établi en 2008 – est de faire correspondre à l'horizon 2018 les réserves en zones à bâtir des communes à leurs besoins pour les 15 années suivantes conformément à l'art. 15 LAT. La mesure **A12** incite les communes dont les réserves dépassent au moins deux fois les besoins pour les 15 années suivant l'entrée en vigueur du PDCn à réduire leur zone à bâtir. Cependant, avec la LAT révisée, toutes les communes dont les réserves dépassent les besoins prévisibles pour les 15 années suivantes doivent désormais réduire leurs réserves.

Actions menées

Avant l'entrée en vigueur du PDCn, l'estimation des réserves était effectuée à partir de l'aperçu de l'état d'équipement (AEE), outil qui ne permettait qu'une estimation partielle des réserves. Le Canton de Vaud a développé, dès 2010, une méthode plus efficace de recensement des réserves qui permet également d'évaluer les capacités d'accueil en habitants. Cette méthode procède en trois temps. Une première estimation des réserves dans les zones destinées à l'habitation et mixtes est calculée à l'échelle du canton de manière partiellement automatique. Dans une deuxième phase, les autorités communales vérifient la constructibilité réelle des parcelles et affinent l'inventaire. Finalement, le **bilan des réserves** est formellement validé et signé conjointement par le Canton et la Commune. La méthode a été développée et testée par étapes depuis l'entrée en vigueur du PDCn. L'ouverture d'une plateforme internet en juin 2014 facilite la coordination entre le Canton et les communes.

Trois guides ont été publiés pour accompagner la mise en œuvre de cette mesure :

- Le *Guide d'application des mesures A11 et A12 : Dimensionnement de la zone à bâtir*, élaboré par la Commission consultative d'application du PDCn, validé par le Conseil d'Etat et publié en janvier 2011.
- L'aide de travail *Bilan des réserves à bâtir, Procédure et mode d'emploi*, qui a été présentée en septembre 2012 à la Commission consultative d'application du PDCn. Celle-ci aide les communes à corriger les tableaux bruts générés par le Bilan des réserves.
- Une *Marche à suivre pour le guichet cartographique*, publiée en 2014.

Une importante campagne de communication a eu lieu avant l'ouverture du guichet informatique, simultanément à la mise en vigueur de la LAT révisée, afin que l'ensemble des communes vaudoises évalue ses réserves. Cette opération aura permis – sur une période d'un an – d'obtenir un recensement précis des réserves pour chaque commune ainsi qu'une vision du dimensionnement des réserves en ZHM à l'échelle cantonale. L'intérêt de cette opération réside aussi dans la synchronie de l'information collectée auprès des communes.

Bilan des réserves

Au 26 août 2015, 264 communes ont signé leur bilan des réserves. A cette date, les réserves du canton en zone d'habitation et mixte (ZHM) peuvent être estimées de la manière suivante :

- | | |
|-------------------------------------|-----------------|
| - Réserves libres de construction : | 1'596 ha |
| - Réserves partiellement bâties : | 886 ha |
| Total des réserves : | 2'482 ha |

Dimensionnement de la zone d'habitation et mixte

Le PDCn en vigueur permet aux villages et quartiers hors centre un taux de croissance de 15% pour la période 2008-2023 (1% par an). Cependant, pendant la période transitoire, le Conseil d'Etat a autorisé un taux de croissance de 22% à l'horizon temporel 2030. Sur cette base, le bilan daté du 26 août 2015 montre que, sur le total de 318 communes, 63 sont correctement dimensionnées ou pourront développer des zones d'habitation et mixte (ZHM) supplémentaires

pour répondre à leurs besoins, alors que 244 – soit 77% d'entre elles – disposent de réserves en ZHM surdimensionnées ; les 11 communes restantes ne sont pas concernées, car leurs ZHM sont entièrement situées dans les périmètres de centre, pour lesquelles un développement sans seuil maximal prédéfini est autorisé par le PDCn en vigueur.

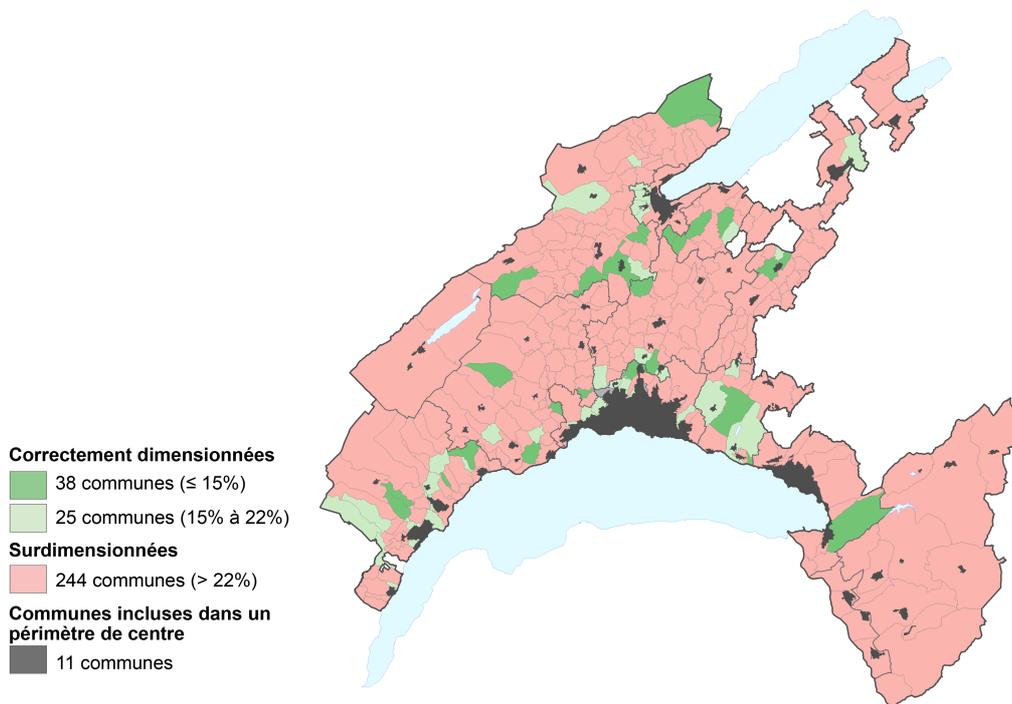


FIG. 9 Dimensionnement de la zone d'habitation et mixte, par communes – SDT, 2015

L'offre : potentiel des réserves

Traduites en potentiels²⁴, ces **réserves** permettent l'accueil de 85'000 habitants et emplois sur des parcelles libres et 75'000 habitants et emplois sur des parcelles partiellement bâties (TAB 13). Les réserves du canton permettent donc l'accueil de presque **160'000 habitants et emplois** supplémentaires, soit environ 130'000 habitants et 30'000 emplois²⁵.

Parcelles libres	
	Potentiel constructible sur la totalité de la parcelle - Réserves estimées : 1'596 hectares - Potentiel : 85'000 habitants + emplois
Parcelles partiellement bâties	
	Potentiel constructible sur une partie de la parcelle - Réserves estimées : 886 hectares - Potentiel : 75'000 habitants + emplois

TAB. 13 Réserves et potentiels dans la zone à bâtir d'habitation et mixte – SDT, 26 août 2015

²⁴ — Le potentiel d'accueil se calcule selon l'indice d'utilisation du sol en vigueur et l'état de la construction. Le potentiel pour les habitants et emplois est calculé sur une base de 50 m² de surface brute de plancher (SBP) par habitant et par emploi. Ce chiffre est élevé pour les emplois en zone mixte mais contraint par la difficulté à distinguer les habitants des emplois dans ces zones.

²⁵ Cette estimation se base sur la répartition actuelle d'environ un emploi pour quatre habitants dans les zones d'habitation et mixtes.

L'offre : potentiels en densification

Par ailleurs un **potentiel de densification** des terrains bâtis a été calculé en fonction des augmentations possibles de surface brute de plancher en respectant l'indice d'utilisation du sol. Le résultat donne un potentiel brut de 90'000 habitants et emplois, équivalent à 450 ha de surface brute de plancher (SBP) densifiable²⁶. Conformément à la pratique fédérale, pour tenir compte du temps nécessaire pour que ce potentiel puisse être pleinement valorisé, 3 périodes de 15 ans sont considérées. Le potentiel de densification à l'horizon de 15 ans correspond dès lors à un tiers des capacités, soit **30'000 habitants et emplois**. Notons que cette valeur tient compte du potentiel de densification de l'ensemble des secteurs alors que, conformément à une mesure de simplification introduite par le guide *Dimensionnement de la zone à bâtir* validé par le Conseil d'Etat en 2011, le potentiel de densification dans les secteurs dépassant une densité de 64 habitants et emplois à l'hectare n'a pas été pris en compte lors de la vérification effectuée par les communes. Ainsi, le potentiel de densification net, validé par les communes, est de 50'000 habitants et emplois.

Parcelles bâties



Potentiel par densification (surélévation, destruction - reconstruction)

- Surface estimée : **150 ha SBP**

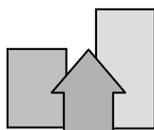
- Potentiel brut : **30'000 habitants + emplois**

TAB. 14 Potentiels par densification dans la zone à bâtir d'habitation et mixte – SDT, 26 août 2015

L'offre : potentiel des projets

Finalement, afin d'estimer la totalité du potentiel offert à l'horizon 2030, les projets d'importance cantonale doivent être additionnés à la somme des réserves et du potentiel de densification. Les projets désignés dans la 3^e adaptation du PDCn, prévus dans les mesures **B11** (sites stratégiques d'agglomération), **D11** (sites de développement) et **B31** (sites prioritaires pour le logement) permettent l'accueil de **180'000** nouveaux habitants et emplois (109'000 hab. et 71'000 emplois)²⁷. De plus, les projets d'intérêt communal situés dans les périmètres de centres, en zone intermédiaire, comptent un potentiel de **25'000** habitants et emplois. A ces potentiels peuvent encore s'ajouter des projets communaux que le Canton n'aurait pas encore identifié.

Projets d'importance cantonale et communale



Projets d'importance cantonale (sites stratégiques d'agglomération, sites de développement, sites prioritaires pour le logement) :

- Potentiel : **180'000 habitants + emplois**

Projets d'intérêt communal :

- Potentiel : **25'000 habitants + emplois**

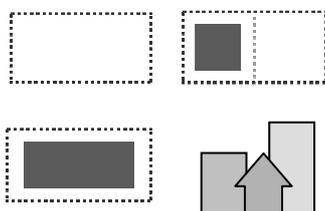
TAB. 15 Potentiel dans les projets d'importance cantonale et communale – SDT, 26 août 2015

²⁶ Ce potentiel brut est légèrement inférieur aux estimations de la Confédération qui s'élèvent à environ 95'000 habitants et emplois selon sa méthode de calcul.

²⁷ Le potentiel des secteurs déjà affectés est déduit du potentiel global des futures planifications.

Potentiel d'accueil total

Si l'on considère l'ensemble des projets, le potentiel d'accueil total du canton est de **395'000 habitants et emplois**, soit environ 283'000 habitants et 112'000 emplois.

Potentiel d'accueil total du canton


Parcelles libres, parcelles partiellement bâties, potentiel de densification de parcelles bâties et projets d'importance cantonale ou communale :

- Potentiel : **395'000 habitants + emplois**

TAB. 16 Potentiel d'accueil total du canton – SDT, 26 août 2015

La demande

La croissance démographique attendue dans le canton est basée sur le scénario haut cantonal. Selon ce scénario, le canton accueillera au maximum 200'000 nouveaux habitants entre 2013 et 2030²⁸ pour l'ensemble du canton. Le PDCn vise à ce que l'entier de cette population s'installe dans la zone d'habitation et mixte²⁹. De plus, pour maintenir la proportion d'un emploi pour deux habitants, environ 100'000 emplois devraient être créés entre 2013 et 2030 à l'échelle cantonale. Comme la moitié des emplois du canton sont localisés dans les ZHM (voir p. 8), on peut imaginer que cette proportion sera maintenue à l'avenir ; dès lors 50'000 emplois supplémentaires y prendront place. Ainsi un total de **250'000 habitants et emplois** devront être accueillis dans la zone d'habitation et mixte à l'horizon 2030.

Le bilan : un potentiel d'accueil excédentaire

Les réserves du canton présentent donc un potentiel d'accueil excédentaire de **145'000 habitants et emplois** à l'horizon 2030. La stratégie de gestion des zones d'habitation et mixtes doit donc prévoir des mesures qui permettent, tout en encourageant un développement vers l'intérieur, de cadrer la priorisation des projets et la réduction des réserves.

Localisation des réserves : 46% dans les périmètres de centre

La méthode de détermination des réserves développée par le Canton de Vaud a permis d'aboutir à des chiffres précis quant aux surfaces de réserves et à leur localisation. A l'heure actuelle, une part importante (54%) des réserves se trouve à l'extérieur des périmètres de centre (TAB. 15). Cependant, cette part est plus faible que ce que l'on estimait en 2008³⁰ (75% hors des centres). Par ailleurs, une grande part des réserves (68% des parcelles libres et 60% des parcelles partiellement bâties – TAB. 16) se trouve en zone de faible ou très faible densité, ce qui n'est pas en phase avec les objectifs du PDCn et de la LAT révisée qui visent à une densification dans des zones urbanisées compactes.

Type de commune	Parcelles libres		P. partiellement bâties		Total (ha)	Part dans le centre (%)
	Centre	Hors centre	Centre	Hors centre		
Centres cantonaux et agglomérations	540	170	286	96	1'092	76%
Centres régionaux	171	219	70	97	557	43%
Centres locaux	38	66	26	43	173	37%
Localités à densifier	6	7	3	3	19	47%
Villages et quartiers hors centre	-	379	-	262	641	0%
Total	755	841	385	501	2'482	46%

TAB. 17 Répartition des réserves en zone d'habitation et mixte par type de commune, dans et en dehors des périmètres de centre (ha) – SDT, 20 mai 2015

²⁸ Le scénario de StatVD prévoit 197'000 nouveaux habitants pour l'ensemble du canton.

²⁹ Hors de la ZHM la population ne devrait être renforcée que dans le patrimoine à valoriser selon la ligne d'action C2, ce qui représente un potentiel de 3'000 habitants environ.

³⁰ Les réserves étaient estimées sur une base de calcul différente.

Type de zone	Parcelles libres		P-partiellement bâties	
	Surface (ha)	Part (%)	Surface (ha)	Part (%)
A Zone d'habitation et mixte				
Zone de centre de localité (zone village)	302	19%	249	28%
Zone de centre historique	3	0%	40	1%
Zone de très faible densité	859	54%	430	49%
Zone de faible densité	231	14%	94	11%
Zone de moyenne densité	160	10%	74	8%
Zone de forte densité	32	2%	11	1%
I Autres types hors zone à bâtir				
Zone de hameau	9	0%	18	2%
Total	1'596	100%	886	100%

TAB. 18 Répartition des réserves en zone d'habitation et mixte par type d'affectation – SDT, 20 mai 2015

Répartition des réserves sur le territoire cantonal : un rééquilibrage à mettre en œuvre

Pour atteindre les objectifs de maintien du poids des centres et de limitation de l'étalement urbain, un rééquilibrage des réserves en zones d'habitation et mixtes est nécessaire. Ce rééquilibrage fait partie des objectifs du PDCn, sa mise en œuvre devra être renforcée par le biais de sa 4^e adaptation. Dans le cadre de cette réflexion, la qualité des réserves a été évaluée au regard de plusieurs critères afin de déterminer le potentiel de dézonage. Cette analyse donne les résultats suivants :

Sur les **2'482** ha de réserves du canton :

- une grande part (50%) dispose d'une bonne localisation : situation en continuité ou au cœur du bâti existant (dents creuses), au sein des périmètres de centre ou des sites prévus pour le développement de l'urbanisation future (sites stratégiques et pôles de développement) ; de plus ces parcelles sont bien équipées et disposent d'une desserte adéquate.
- une cinquantaine d'hectares (soit 2% du total) sont inconstructibles, car ils sont situés dans des inventaires contraignants ou sont exposés à un risque de danger naturel ; ceux-ci doivent être exclus de la zone à bâtir.
- finalement, les surfaces de réserve restantes (48%) présentent une ou plusieurs contraintes potentiellement cumulatives : 50% se trouvent comprises dans des inventaires à effet d'alerte ; 30% sont situées hors de l'aire d'influence des transports publics ; 31% se situent en dehors du territoire urbanisé³¹ ; et 72% font l'objet de plans d'affectation âgés de plus de 15 ans.

Ces éléments devront être pris en compte dans la pesée des intérêts qu'effectueront les communes pour définir leur territoire d'urbanisation conformément aux nouvelles dispositions.

³¹ Celui-ci étant défini par une zone tampon de 25m autour des noyaux bâtis.

Perspectives

Les communes doivent réviser leur PGA afin que les réserves correspondent aux besoins à 15 ans. Afin de faciliter une mise en œuvre du dimensionnement de la zone à bâtir conforme aux nouvelles dispositions fédérales, la ligne d'action A1 ainsi que la mesure A11 doivent être renforcées et clarifiées dans la 4^e adaptation du PDCn. L'adaptation doit également intégrer la notion de territoire d'urbanisation et ajuster les horizons temporels à ceux de la nouvelle LAT.

De plus, la mesure A12 actuelle s'applique uniquement aux communes hors centres « manifestement surdimensionnées », à savoir les communes dont les réserves en zones à bâtir dépassent le double des besoins à 15 ans. Or, la LAT révisée implique que toutes les communes dont les réserves dépassent les besoins prévisibles pour les quinze années suivantes doivent réduire leurs réserves. La mesure **A12** doit donc être adaptée, voire supprimée.

A13 Réserves foncières

Par la mesure **A13** du PDCn, les autorités communales sont invitées à s'appuyer sur les outils mis en place pour résoudre des problèmes fonciers en lien avec des projets d'affectation du sol. Le Canton met son expertise et ses compétences au service des initiateurs de telles démarches. La mesure n'a pas été revue depuis l'entrée en vigueur du PDCn en 2008. Elle est mise en œuvre et porte ses fruits depuis lors. Cependant, l'évolution du contexte nécessite une légère mise à jour, raison pour laquelle celle-ci est révisée dans la 4^e adaptation du PDCn.

Objectif	Le but de cette mesure est de soutenir la production annuelle de logements, d'accroître l'offre en terrains immédiatement disponibles pour le développement économique, notamment au sein des pôles de développement, contribuant ainsi à la création d'emplois. La mesure est axée sur les outils d'améliorations foncières, notamment la création de syndicats d'améliorations foncières.
Législation	Depuis 1997, le principe de coordination entre les aspects aménagement du territoire et les aspects fonciers est ancré dans la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), art. 55 et la Loi sur les améliorations foncières (LAF), art. 4.
Outils d'amélioration foncière	Trois types d'outils sont proposés, seuls les deux premiers étant inscrits dans un cadre légal.

1. Les **études de faisabilité** conduisent soit à des conventions signées entre les propriétaires et la commune, soit à la création de syndicats d'améliorations foncières (AF) en terrains à bâtir. Depuis 2008, sur 25 études de faisabilité menées sur le territoire cantonal, 6 ont conduit à la création de syndicats AF, 13 sont en cours, 3 n'ont pas abouti et les 3 dernières ont débouché sur des conventions entre propriétaires, signées dans le cadre de l'élaboration des plans d'affectation. Ces projets représentent un potentiel de 818 logements.
2. Les **syndicats AF** dans lesquels le remaniement parcellaire est mené parallèlement à l'élaboration du plan d'affectation, en respectant l'égalité de traitement entre les propriétaires. Au total, cela représente 25 syndicats en terrains à bâtir dont 5 situés dans des zones industrielles et commerciales définies comme pôles de développement stratégiques (TAB. 19). Ces syndicats représentent un potentiel d'environ 4'860 logements selon les plans d'affectation y relatifs. A relever que ces syndicats en terrains à bâtir ne sont pas subventionnés et que l'ensemble des frais des équipements collectifs est supporté par les propriétaires membres des syndicats. En revanche, le Canton conseille et appuie ces démarches.

Période de création	Etat de réalisation	Nb en zone d'habitation	Nb en zone d'activités	Total	Potentiels (logements)
créés avant 2008	dissous	5	1	6	276
	en cours de réalisation	10	3	13	2560
depuis 2008	en cours de réalisation	5	1	6	2022
Total des syndicats AF suivis entre 2008 et 2015				25	4858

TAB. 19 Bilan des syndicats AF suivi entre 2008 et 2015 – SDT 2015

3. Les **analyses financières et foncières de projet d'affectation** : le SDT encourage les communes à engager des études pour démontrer la faisabilité financière et foncière du projet avant même le lancement d'une étude de plan d'affectation. Ce produit « dérivé » des études de faisabilité n'a pas de valeur légale, mais permet aux collectivités publiques et aux propriétaires de connaître le coût des procédures et des équipements collectifs, soit la rentabilité du projet, avec pour conséquence la poursuite ou la révision du projet, et le début des négociations sur le montage financier entre les différents acteurs.

Perspectives

La mesure **A13** est cohérente et répond déjà aux enjeux du nouveau cadre légal. Sa mise en œuvre favorise la mise à disposition de foncier lors de situations complexes. La mesure soutient la production de logements et la création d'emplois dans des sites bien localisés (projets stratégiques pour le Canton) et permet d'accélérer les processus de concrétisation des projets. Il est possible que, suite à la 4^e adaptation du PDCn, les demandes des communes pour un accompagnement dans le cadre des procédures de dézonage augmentent. Dès lors le développement d'outils et de scénarios de redistribution des droits à bâtir pouvant être mis en pratique à plus grande échelle est à prévoir. Le Rapport explicatif présentera les modifications apportées à la mesure A13.

B1 Consolider le réseau de centres dans les régions

La ligne d'action **B1** : *Consolider le réseau de centres dans les régions* – a pour objectif de définir les centres cantonaux, régionaux et locaux, de sorte que les périmètres de centre, respectivement les périmètres compacts des agglomérations, s'étendent aux quartiers, construits ou projetés, à partir desquels les principaux équipements, services et arrêts de transports publics, sont aisément accessibles pour l'ensemble de la population. Le PDCn s'appuie sur les mesures **B11** et **B12** pour atteindre cet objectif.

Délimitation des périmètres de centre

La « méthode pour délimiter le périmètre des centres » aide à l'application des mesures **B11** et **B12**³², a été publiée le 26 janvier 2011. Le périmètre exact des agglomérations et des centres est défini dans la planification régionale, intercommunale ou locale, sur la base de deux composantes : l'accessibilité en transports publics ainsi qu'aux équipements et services.

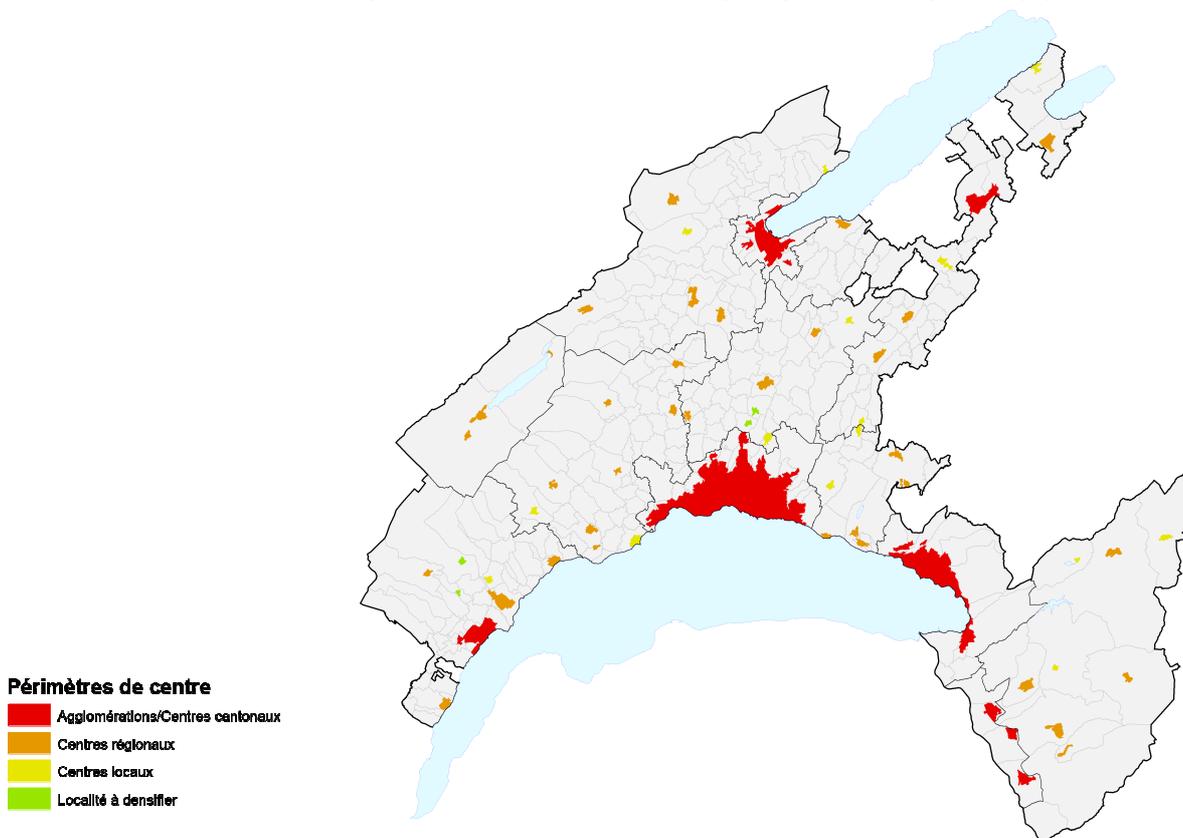


FIG. 10 Périmètres des centres par type, SDT 2015

Un travail important a été mené sur plus de 4 ans, en concertation entre le Canton et les communes pour délimiter les périmètres compacts des agglomérations et les périmètres de centre. Les tracés des périmètres sont ainsi le fruit de l'application de critères techniques, mais aussi de la concertation avec les communes pour s'adapter à la réalité du terrain.

³² SDT. *Méthode pour délimiter le périmètre des centres - Application des mesures B11 et B12*, Lausanne, 2011.

B11 Centres cantonaux et régionaux

Objectifs	L'enjeu spécifique de la mesure B11 est la définition des centres cantonaux et des centres régionaux ainsi que la délimitation de leur périmètre. Elle définit également des secteurs présentant un potentiel de développement important à l'échelle du canton : les sites stratégiques.
Agglomérations et centre cantonal 60% de la population 69% des emplois	Moteurs du développement économique et socioculturel du canton, les périmètres d'agglomération et le centre cantonal de Payerne concentrent environ 60% de la population vaudoise et 69% des emplois. Le PDCn reconnaît cinq agglomérations sur son territoire : Grand Genève, Lausanne – Morges, AggloY, Rivelac, Chablais Agglo. Outre les agglomérations, le PDCn reconnaît un centre cantonal bipolaire : Payerne – Estavayer-le-Lac.
Centres régionaux 11% de la population 9 % des emplois	<p>Desservant un bassin régional, les centres régionaux abritent 11% de la population vaudoise et 9% des emplois. Le PDCn reconnaît actuellement 32 centres régionaux : Apples, Aubonne-Allaman, Avenches, Bercher, Bex, Bière, Château-d'Oex, Chavornay, Coppet, Cossonay-Penthalaz, Cully, Echallens, Gland-Vich, Grandson, La Sarraz-Eclépens, Le Sentier, Le Pont, Les Diablerets, Leysin, L'Isle, Lucens, Moudon, Orbe, Oron-Palézieux, Puidoux-Chexbres, Rolle, St-Cergue, Sainte-Croix, Vallorbe, Villars-Gryon, Villeneuve, Yvonand.</p> <p>La méthode pour délimiter le périmètre des centres se base sur des critères de diversité des équipements et services et d'accessibilité en transports publics. Sur la base des données actualisées³³, l'ensemble des centres répond toujours aux critères minimaux exigés. Entre 2008 et 2012 la dotation en services s'est améliorée dans la majorité des centres régionaux³⁴. Les plus fortes améliorations sont observées à Gland-Vich, Oron-Palézieux, Rolle, Echallens, Moudon et Orbe.</p> <p>Par ailleurs, en 2008 le PDCn identifiait 7 centres régionaux à renforcer, sur la base d'une dotation en services et équipements particulièrement faible. Il s'agissait de Chavornay, Saint-Cergue, Bière, Le Pont, Apples, Bercher et L'Isle ; les Plans directeurs régionaux – actuellement en cours d'élaboration – étant tenus de proposer des mesures pour les renforcer. Entre 2008 et 2012, la dotation en services a augmenté dans les cas d'Apples et de L'Isle. Elle est restée stable ou a baissé dans les 5 autres localités, et ce alors même que la population ou les emplois ont augmenté. Sur la base des données actualisées, deux localités ne répondent pas encore aux critères de centre régional : L'Isle et Le Pont.</p>
Sites stratégiques	<p>Le PDCn identifie par ailleurs deux types de sites stratégiques sur la base des critères listés dans la mesure B11 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les sites stratégiques d'agglomération, définis et validés dans le cadre des projets d'agglomérations (mesures R11 à R15). - Les sites stratégiques de développement, mixtes ou d'activités, définis dans le cadre de la Politique des pôles de développement (PPDE, mesure D11), bénéficiant du soutien du Groupe opérationnel des pôles (GOP). <p>Les sites mixtes se superposent en grande partie aux sites d'agglomération. Les sites stratégiques d'activités peuvent se situer en dehors des périmètres de centre ou compacts, s'ils ont une vocation industrielle ou logistique.</p> <p>Fin 2014, 30 sites PPDE et 24 sites stratégiques d'agglomération ont été définis, couvrant un total de 3'485 ha. Ils concentrent 21% des emplois (2012) et 6.4% de la population (2013) du canton. Ils sont appelés à accueillir une part importante du développement économique futur.</p>

³³ Données : OFS, STATENT2012

³⁴ Données : OFS (RFE2008, STATENT2012)

Perspectives

La mesure **B11** a été mise en œuvre de manière efficace. Les tracés de l'ensemble des périmètres compacts ou de centre, définissant la localisation préférentielle du développement urbain, sont désormais validés. Jusqu'à présent, un développement « sans seuil maximal prédéfini » (mesure A11) était autorisé à l'intérieur des périmètres de centre. Cette mesure doit être adaptée dans la 4^e adaptation afin d'être conforme aux nouvelles exigences du cadre légal fédéral. Il sera en effet nécessaire d'évaluer la pertinence des réserves, de prioriser les projets, voire d'ajuster les périmètres de centre, pour que les réserves légalisées correspondent aux besoins à un horizon de 15 ans, et que le territoire d'urbanisation intègre les projets à un horizon de 25 ans. L'objectif de densification des centres et l'atteinte des seuils minimaux fixés dans la mesure A11 pour les nouvelles zones à bâtir, doivent également être poursuivis.

B12 Centres locaux

Objectifs	La mesure a pour objectif de renforcer la vitalité des centres sur l'ensemble du territoire cantonal, en créant des noyaux dynamiques disposant de services et d'équipements attractifs et d'un bassin de clientèle de proximité suffisant. Il se concrétise en premier lieu par l'identification de centres locaux et la délimitation de leur périmètre de centre.
Identification des centres	Les centres locaux sont définis dans la planification directrice régionale en fonction de la diversité d'équipements et de services de proximité qu'ils fournissent aux communes voisines, de leur offre de formation et d'emplois ainsi que de leur intégration aux réseaux de transport. Ils sont inscrits dans une fiche régionale du PDCn et intégrés dans la mesure B12 .
2 % de la population 1 % des emplois	<p>Actuellement, 3 centres locaux sont inscrits dans le PDCn : Rossinière, Rougemont et Le Sépey. Dans le cadre de l'élaboration des Plans directeurs régionaux, 11 autres centres locaux ont été reconnus par le Département : Baulmes, Begnins, Carrouge – Mézières, Concise, Cudrefin, Cugy, Gimel, Saint-Prex, Savigny, Thierrens, Granges-près-Marnand. Leur inscription dans le PDCn confirmera leur statut.</p> <p>Parmi ces 11 centres, les tracés des périmètres de 4 d'entre eux sont validés : Cugy, Gimel, Saint-Prex et Thierrens. Ces prochaines années, quelques nouveaux centres locaux pourraient encore être identifiés par les régions dans le cadre des PDR.</p> <p>Selon les données actualisées³⁵, les 14 localités répondent aux conditions requises pour l'octroi du statut de centre local. La dotation en services et équipements est généralement satisfaisante. Saint-Prex, Carrouge – Mézières et Savigny sont particulièrement bien dotés en services tandis que, pour d'autres, la dotation est parfois très proche du minimum requis pour les centres locaux.</p>

Perspectives

La mesure **B12** a été mise en œuvre de manière efficace. 11 centres locaux ont été identifiés par le Département en plus des trois centres figurant déjà au PDCn. Les tracés des périmètres de centre doivent encore être approuvés pour 8 d'entre eux. La recherche d'une densité adaptée au cœur villageois (voir mesure A11) est un objectif à poursuivre.

³⁵ OFS, STATENT2012

B3 Stimuler la construction de quartiers attractifs

La ligne d'action **B3** du PDCn – *Stimuler la construction de quartiers attractifs* a pour objectif d'adapter le développement urbain à l'évolution de la population, tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif. La mesure **B31** a été révisée lors de la 3^e adaptation du PDCn. Son bilan est présenté dans le cadre du présent rapport, car les enjeux qui la sous-tendent sont fortement en lien avec le dimensionnement de la zone à bâtir sur le plan quantitatif. Les autres mesures de cette ligne d'action – plus orientées sur les questions qualitatives – seront évaluées dans le cadre de la 5^e adaptation.

B31 Habitat collectif

Objectif

La mesure B31 vise à combattre la pénurie de logements par la construction annuelle de 4'500 à 5'000 nouveaux logements localisés en priorité dans les centres. L'Etat soutient la construction de logements en habitat collectif.

A la fin des années 1990, la construction de logements a diminué, en raison d'une surproduction durant la période précédente. Cette baisse a conduit à la pénurie actuelle et a été suivie d'une reprise durant les années 2000. La tension du marché se mesure objectivement par le « taux de vacance », à savoir le nombre de logements disponibles répertoriés au 1^{er} juin de chaque année, par rapport au parc résidentiel cantonal. Il est d'usage de considérer le marché comme équilibré lorsqu'il affiche un taux de vacance de 1.5%, ce qui n'est plus le cas depuis 1999. Après avoir atteint son niveau le plus bas en 2009 (0.4%) le taux de vacance est légèrement remonté ces dernières années pour s'établir à 0.7% en 2014.

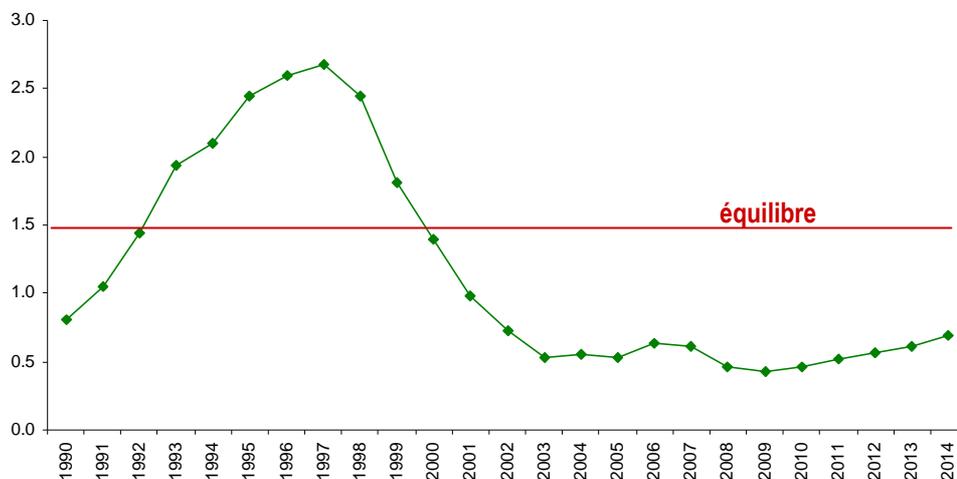


FIG. 11 Taux de logements vacants 1990 – 2014 (%) – StatVD

Rythme de la construction : l'objectif en terme de production de logement est rempli

Depuis 2008, la construction de logements a rempli les objectifs fixés par le PDCn. Lors de son entrée en vigueur, la cible était de 3'500 à 4'000 logements par an. Entre 2008 et 2012, une moyenne de 3'825 nouveaux logements par an ont été construits. En 2012, cette cible a été réévaluée à la hausse sur la base des nouvelles projections démographiques et pour pallier la pénurie. Elle visait dès lors la production de 4'500 à 5'000 logements par an ; engagement respecté en 2013 avec 4'515 nouveaux logements mis sur le marché (TAB. 20).

Année de construction	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Nombre de logements construits	3'092	3'090	5'042	3'802	4'101	4'515
Dont maisons individuelles	902	883	918	680	851	721
Part des maisons individuelles	29%	29%	18%	18%	21%	16%

TAB. 20 Construction annuelle de logements – StatVD

Ce nouvel objectif a permis d'aligner la croissance de la production de logements à la croissance démographique durant la période 2008-2013 (8% de croissance pour les deux variables) ce qui n'était pas le cas entre 2000 et 2007 : durant cette période, la croissance de la population suivait un rythme beaucoup plus soutenu (12%) que la construction de logements (7%), ce qui aggravait encore la pénurie.

Détente différenciée selon les segments du marché

Une détente est observée, notamment sur le marché des PPE et des objets de luxe, mais celle-ci n'est pas généralisée à l'ensemble des segments du marché. Les logements à loyer modéré ou accessibles à la classe moyenne manquent, particulièrement pour les familles en ville. De ce point de vue, il est essentiel de poursuivre, voire d'accentuer les efforts sur le plan de la construction de logements pour la classe moyenne et à bas revenus. La mesure **B31** encourage ainsi les communes à prendre en compte les besoins des différentes catégories de population dans leur stratégie de développement.

Ainsi l'objectif du PDCn, bien qu'il ait été rempli ces dernières années, ne montre pas encore tous ses effets : le retour à l'équilibre du marché (soit à un taux de vacance de 1.5%) a été estimé à l'horizon 2018³⁶.

Stabilité de la surface moyenne de plancher par habitant

Entre 2008 et 2014, le nombre d'habitants et de logements par bâtiment³⁷ a augmenté à l'échelle cantonale, dans tous les types d'espaces géographiques. En revanche, la surface moyenne de plancher par habitant est stable depuis l'an 2000 ; cette valeur est par ailleurs plus basse dans le canton (42m²) qu'en moyenne nationale (45m²)³⁸.

54% de la construction dans les périmètres de centre

La part de construction de logements localisés dans les périmètres de centre est estimée³⁹ à 54% entre 2008 et 2014 (FIG 12). Il est attendu que cette proportion se renforce à l'avenir avec la concrétisation des potentiels identifiés dans les sites stratégiques de développement et d'agglomération.

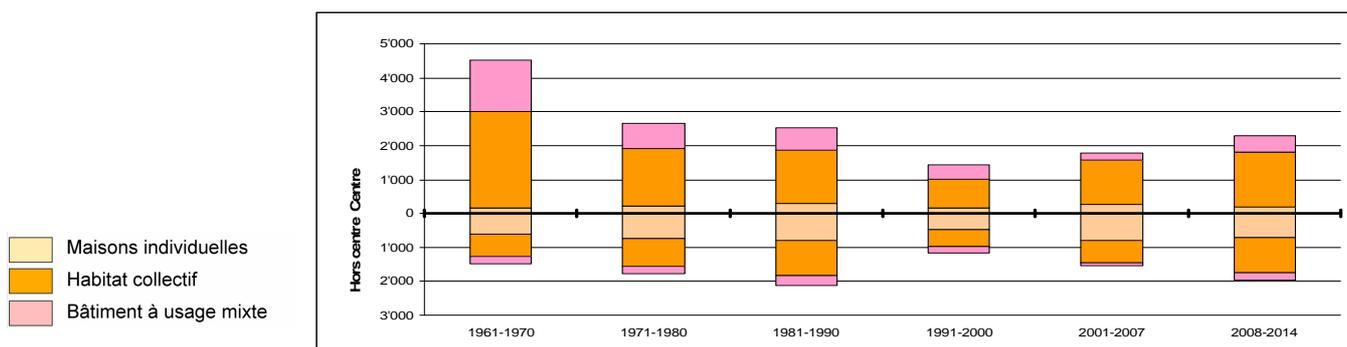


FIG. 12 Nombre annuel moyen de nouveaux logements par période et par type de bâtiments, dans les périmètres de centre (vers le haut) et hors centre (vers le bas), RCB

³⁶ Observatoire BCV de l'économie vaudoise, *Logements vaudois : vers la fin de la pénurie ?*, Lausanne, 2014.

³⁷ Ne sont compris que les bâtiments de logements.

³⁸ Données OFS.

³⁹ Sur la base des données du Registre cantonal des bâtiments (RCB), ces données peuvent manquer de précision.

Augmentation de la production de logements en bâtiments collectifs

Une légère baisse de la construction de logements en maisons individuelles en dehors des centres est constatée depuis l'entrée en vigueur du PDCn. Effectivement, la part des logements en maisons individuelles, qui représentait 29% des nouveaux logements construits en 2008, est descendue à 16% en 2013 (TAB. 20), la production de logements en bâtiments collectifs ayant augmenté proportionnellement.

En revanche, le type de bâtiment le plus construit entre 2008 et 2014 reste la maison individuelle, largement représentée dans l'ensemble des régions (52% du total des nouveaux bâtiments construits, FIG. 13). Ces constats illustrent encore une fois le double phénomène d'une poursuite de l'étalement urbain concomitante avec une densification des zones à bâtir (augmentation du nombre de logements par bâtiments d'habitat collectif).

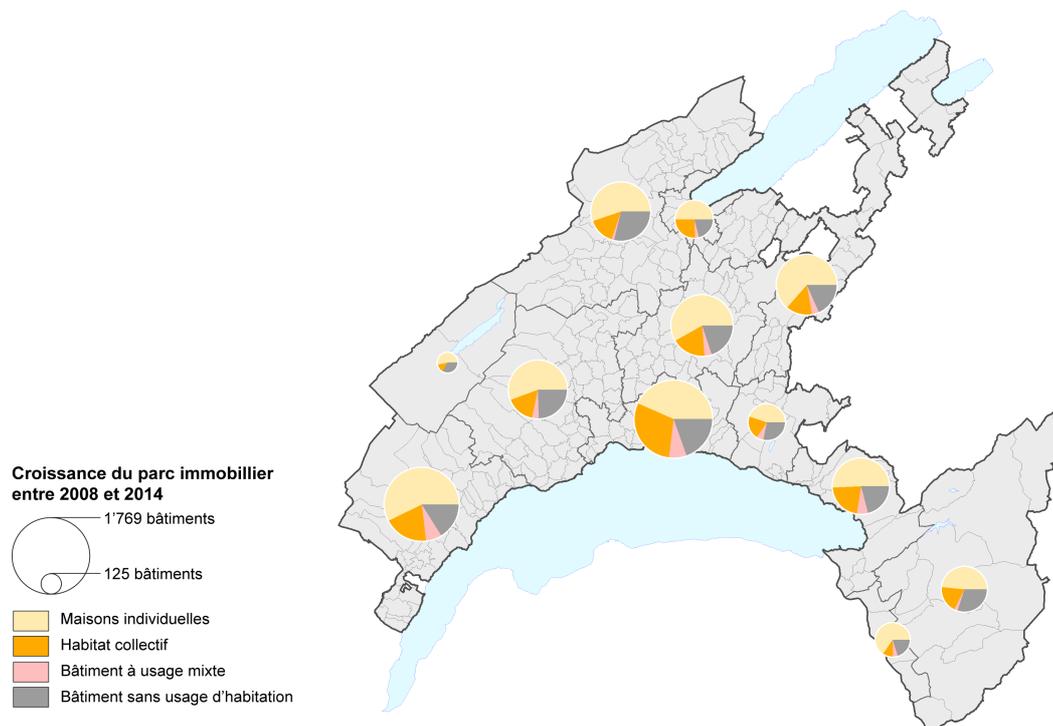


FIG. 13 Croissance du parc immobilier 2008-2014 (RCB) – SDT 2015

Actions menées

Depuis 2011, le volet logement est intégré formellement dans la politique des pôles de développement (PPDE, voir mesure D11). Le partenariat avec le Groupe opérationnel des pôles (GOP) incluant les acteurs régionaux et locaux vise, entre autres, à raccourcir les procédures par une meilleure coordination et à optimiser les processus pour tendre vers une amélioration de la qualité.

Parmi les actions menées dans le cadre de la mesure **B31**, on peut encore citer :

- l'**Objectif logement**⁴⁰ : politique de soutien cantonal des actions communales en faveur de l'habitat (principalement par le biais de subventions cantonales).
- les **Assises du logement** (dès 2008) : une table ronde annuelle renforçant les contacts entre le Canton et les acteurs du logement.
- les **Plateformes logement** de l'Ouest lausannois⁴¹ : deux ateliers par année sur des thématiques diverses, proposées par les participants des ateliers ou demandées par les

⁴⁰ SELT, *Produire des Logements, Soutiens cantonaux aux actions communales en faveur de l'habitat*, Lausanne, 2010.

⁴¹ OUEST LAUSANNOIS, *Plate-forme logement [en ligne]*. Disponible sur : <http://www.ouest-lausannois.ch/strategies/logement/plate-forme-logement/>, Consulté le 01.05.2015

communes. Elles réunissent les représentants des communes, des services cantonaux et fédéraux et du schéma directeur.

- **Participation et logement**⁴² : un guide pour les communes vaudoises expliquant l'intérêt des démarches participatives dans le cadre des projets de logement (DIS/SCL, 2014).

De plus, dans le cadre des subventions cantonales de soutien à la construction de logements le Service des communes et du logement (SCL) bénéficie d'un fond de 50 millions en soutien aux communes pour la concrétisation de différents projets liés au logement.

Perspectives

La pénurie de logements persiste, mais le taux de vacance est légèrement remonté ces dernières années (0.7% en 2014). La construction de logements a rempli les objectifs fixés par le PDCn mais les nouvelles perspectives démographiques requièrent de revoir à nouveau ces objectifs à la hausse. Ceux-ci sont réévalués dans la 4^e adaptation. De plus, des efforts particuliers doivent être poursuivis pour construire des logements en priorité pour les classes moyennes et à bas revenus, ainsi que dans les périmètres de centre. Des discussions sont actuellement en cours au Grand conseil concernant le contre-projet du Conseil d'Etat à l'initiative populaire « *Stop à la pénurie de logements* ». Ce paquet « logement » comprend notamment l'instauration de bonus et quotas pour logements d'utilité publique (LUP), la création d'une nouvelle catégorie de LUP – les logements à loyer abordables (LLA), l'introduction d'un droit de préemption pour construire des LUP ou des bâtiments d'activités, ainsi que d'un droit d'emption conventionnel pour prévenir la thésaurisation.

Bien que la construction de maisons individuelles reste importante, la part de logements construits en habitat collectif a augmenté, évolution souhaitée par le PDCn. La disponibilité foncière reste cependant l'enjeu principal concernant les projets de logements. Il est dès lors important de continuer à rechercher des moyens visant à faciliter la mise à disposition de terrains immédiatement constructibles dans les lieux propices et conformes au développement souhaité.

⁴² VODOZ, L., KASER, N., WIDMER, A., Guide pour les communes vaudoises : Participation et logement, construire pour et avec la population, Lausanne, 2014.

D1 Faciliter l'accueil des entreprises et soutenir le tissu économique existant

Par la stratégie **D1**, le PDCn crée les conditions-cadre pour l'implantation et le développement des entreprises. Désormais, conformément au nouveau cadre légal fédéral, la délimitation de nouvelles zones d'activités requiert la mise en place d'un **système de gestion des zones d'activités économiques** voué à une utilisation rationnelle de celles-ci et offrant une vision d'ensemble à l'échelle régionale. L'adoption d'un tel système engagera la modification des mesures associées du PDCn – soit en particulier les mesures **D11** et **D12**.

Le PDCn s'appuie actuellement sur des démarches différenciées (mesures D11 et D12) pour développer et gérer les zones d'activités. Une étude de base⁴³ a été menée pour dresser le bilan de la situation et établir les principes du système de gestion. Dans les pages qui suivent, ce bilan est synthétisé dans le chapitre traitant de la mesure D12 (p. 39), bien qu'il intègre également les surfaces d'activités des pôles de développement.

D11 Pôles de développement

La Politique des pôles de développement (PPDE) s'inscrit dans le cadre d'un développement territorial et économique durable, en s'appuyant sur des synergies entre économie et planification spatiale. Son actualisation, adoptée par le Conseil d'Etat en juin 2011, confirme et élargi la politique initiée en 1996. L'outil PPDE s'articule désormais dans un triple cadre, entre la politique d'appui au développement économique (PADE), la politique du logement (PLog) et la politique du développement territorial PDCn. Depuis 2008⁴⁴, le rôle des organismes régionaux de développement est renforcé comme lieu privilégié de la coordination de projet, dans une perspective de partenariat élargi communes – régions – Canton.

Objectifs

Les objectifs spécifiques de la PPDE sont l'amélioration de l'offre foncière effective et l'optimisation des conditions d'accueil d'activités génératrices d'emplois ainsi que la réalisation de logements dans des sites stratégiques de développement identifiés, bien localisés et attractifs. Le Canton soutient par ailleurs la gestion opérationnelle des sites stratégiques de développement et l'inscription de l'offre foncière effective dans le réseau régional et cantonal de promotion économique. Le *Rapport de 2011 sur l'actualisation de la politique cantonale des pôles de développement (PPDE)*⁴⁵ en définit les objectifs opérationnels et propose un plan d'action décliné en 44 mesures. Le rapport sert notamment de cadre opérationnel pour l'application de la mesure D11.

Situation actuelle

Actuellement, 30 sites stratégiques sont définis, comprenant 15 sites mixtes et 15 sites d'activités. D'autres sites ont été identifiés, mais leur périmètre d'action n'a pas encore été défini. Sur un total de 1'638 ha, ces sites accueillent environ 8'000 habitants (2013) et 36'000 emplois (2011). Le rapport de 2011, mentionné ci-dessus, faisait état d'un potentiel total d'environ 50'000 emplois et 30'000 habitants supplémentaires.

⁴³ SDT, Agence LMLV, iConsulting, Zones d'activités du Canton de Vaud, Lausanne, 2015.

⁴⁴ Année de l'abrogation du décret des pôles et de la mise en vigueur de la loi-cadre sur l'appui au développement économique (LADE).

⁴⁵ SDT, *Rapport sur l'actualisation de la politique cantonale des pôles de développement (PPDE)*, Lausanne, 2011.

Une évaluation en cours

Les impacts de la mesure sont variables entre les différents projets. Un monitoring de la politique des pôles de développement est en cours de développement. Il permettra de faire le bilan des 44 mesures, en évaluant leur efficacité et leur degré d'application dans chacun des sites. Cette évaluation, prévue pour 2016, permettra d'observer et de comparer l'avancée des différents projets et de réorienter les actions sur les sites.

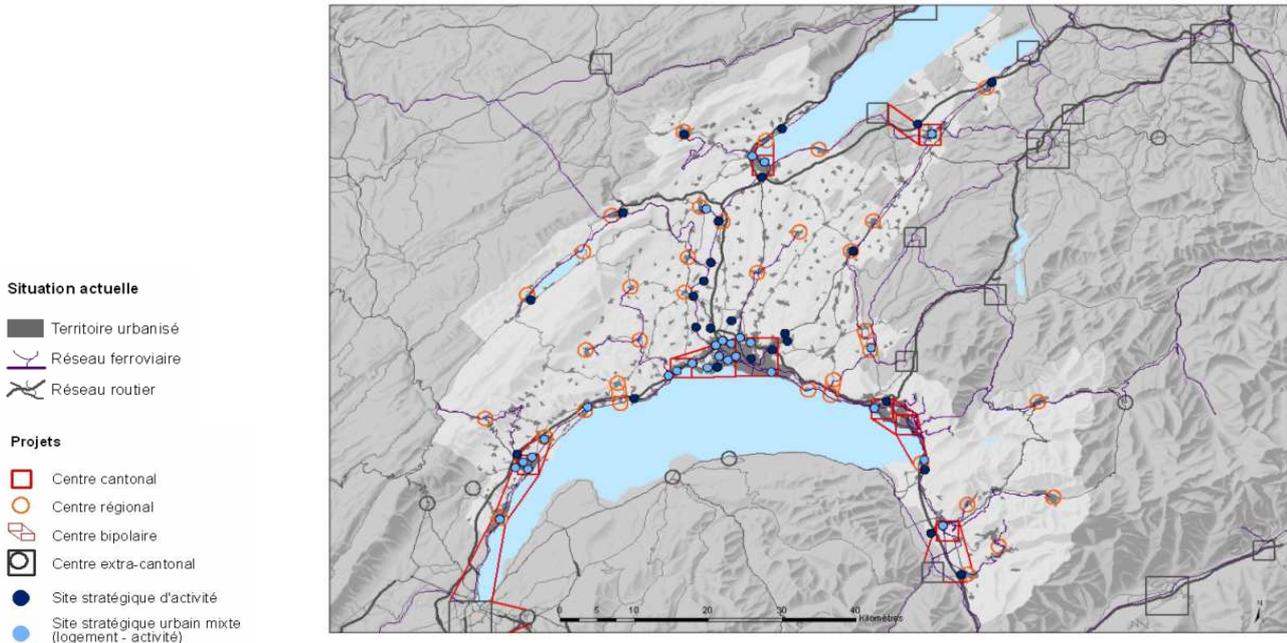


FIG. 14 Localisation et typologie des sites stratégiques de développement

Densité, mixité et qualité

L'appui à la maîtrise foncière et la recherche d'outils permettant d'accélérer les processus de concrétisation des projets participant à la mise en œuvre d'une densification à l'intérieur du bâti. En outre, le Canton s'attelle également, dans le cadre de sa politique des pôles, à assurer la qualité des projets, en intégrant les dimensions paysagères, de la mobilité et des espaces publics. La prise en compte de ces aspects sera renforcée par le développement de démarches participatives et par la définition d'objectifs plus ambitieux en terme de développement durable.

Perspectives

La gouvernance a été identifiée comme un enjeu important de la politique des pôles de développement. Il apparaît nécessaire de renforcer la coordination tant au niveau horizontal que vertical par :

- la mise en place d'une coordination du développement des pôles de développement avec celui des zones d'activités régionales et locales afin d'assurer une gestion globale et optimale des zones d'activités ;
- une collaboration renforcée entre les services de l'Etat pour faciliter la priorisation des projets sur la base de critères communs ;
- une précision des rôles et compétences ainsi que des règles de collaboration entre les communes et le Canton mais aussi avec les agglomérations et les régions ;
- une meilleure coordination par le biais de partenariats avec des associations de développement économique ;
- un renforcement du volet participatif.

Pour conclure, avec les exigences issues du nouveau cadre légal fédéral révisée, une réflexion sur une utilisation optimale des surfaces des pôles devra être menée afin de tendre vers une utilisation encore plus rationnelle du sol, tout en assurant les conditions-cadre au développement économique du canton.

D12 Zones d'activités

La mesure **D12** a été introduite en 2008, alors que certaines communes disposaient d'une offre en terrains manifestement surdimensionnée par rapport à la demande. A l'inverse, des entreprises ancrées dans le tissu régional éprouvaient des difficultés à se développer en raison de réglementations trop peu flexibles et inadaptées aux besoins de l'économie. La mesure **D12** s'est fixée pour objectif l'amélioration de la planification des zones d'activités à l'échelle intercommunale ou régionale en coordination avec les acteurs de la promotion économique et les associations régionales. Le bilan ci-dessous concerne l'ensemble des zones d'activités (pôles de développement, régionales et locales).

Situation actuelle :
1,1% du territoire cantonal
14% de la zone à bâtir
30% des emplois du canton

Le canton totalise aujourd'hui environ 3'200 ha en zones d'activités⁴⁶, soit 1.1% du territoire cantonal et 14% de la zone à bâtir. Entre 2008 et 2014 les zones d'activités ont été réduites de 11 ha. Ces zones abritent aujourd'hui environ 99'000 emplois, soit 30% des emplois du canton. Cette proportion est restée stable depuis le début des années 2000 (29,7% en 2001 et 30,3% en 2011).

Réserves
en zone d'activités

Le Canton a recensé les réserves en zone d'activités. Les réserves brutes⁴⁷ totalisent environ 730 ha soit 23% du total des surfaces. Contrairement aux réserves en zone à bâtir, ce recensement n'a pas encore été mené en concertation et validé par les communes ; ce travail sera effectué, à l'échelle régionale, dans le cadre de la mise en place du système de gestion.

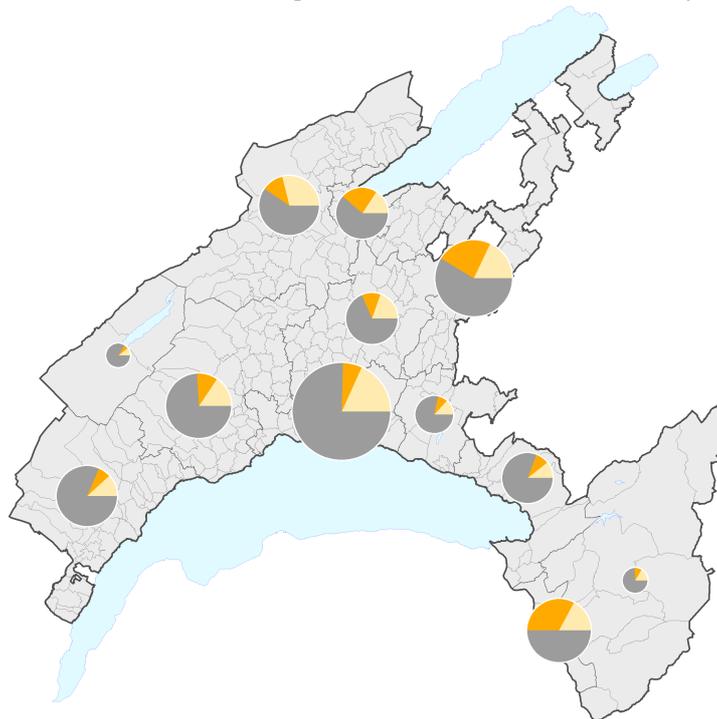
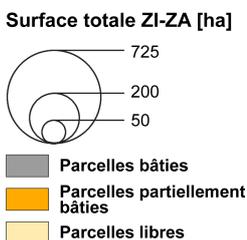


FIG. 15 Surfaces affectées et réserves en zone industrielle et d'activités – SDT 2014.

⁴⁶ L'étude porte sur l'ensemble des zones du type B selon le tableau annexe 10 à l'exception des zones d'aéroport – aéroport.

⁴⁷ Ce décompte exclut toutefois environ 300 ha de terrains libres de construction mais utilisés ou en voie de l'être : stockage, stationnement, projet à l'enquête publique ou en cours de construction – dont la disponibilité devra être évaluée au cas par cas.

Répartition régionale des réserves	La part des réserves par rapport au total des surfaces affectées en zone d'activités varie d'une région à l'autre (FIG. 15). Les taux les plus élevés se situent dans les régions du Chablais (32%), du Nord vaudois et de la Broye (>25%). Les régions situées sur l'Arc lémanique présentent des taux relativement bas, inférieurs à 20% voire à 15%. A la Vallée de Joux, seulement 11% des surfaces affectées en zones d'activités peuvent être considérées comme des réserves. Par ailleurs, environ 44% des réserves de surfaces affectées en zone d'activités se situent dans les pôles de développement économique.
Dimensionnement des zones d'activités : bilan offre – demande	<p>L'étude de base a permis de confronter cette offre en surfaces d'activités⁴⁸ avec la demande à l'horizon 2030. L'importance de la demande (formulée en termes de croissance des emplois par famille d'activités) a été évaluée sur la base de deux scénarios de croissance et de leur implication théorique sur la création d'emplois⁴⁹. Selon les nouvelles projections démographiques de StatVD établies en juin 2015 (scénario haut cantonal), la progression des emplois se situerait à mi-chemin entre ces deux scénarios soit environ 100'000 emplois à l'échelle du canton.</p> <p>Les analyses basées sur le scénario bas indiquent un équilibre entre offre et demande à l'échelle cantonale. Une pénurie importante est toutefois relevée par le scénario haut. Par ailleurs, les différences entre les régions s'avèrent importantes pour chacun des scénarios. Plusieurs régions, notamment la Broye et le Chablais, ont suffisamment de réserves pour répondre aux besoins dans les deux scénarios ; d'autres, comme les régions de l'Arc lémanique et les agglomérations, se trouvent dans une situation de pénurie dans les deux scénarios considérés. La région Lausanne-Morges, notamment, connaîtra vraisemblablement une pénurie importante.</p> <p>La situation des surfaces affectées en zones d'activités est donc très contrastée entre l'Arc lémanique et le reste du canton. Sur l'Arc lémanique, la combinaison d'une offre foncière faible en rapport avec l'importance de la demande et des démarches de reconversion de zones d'activités pour l'habitat produit une tension sur le marché foncier. L'offre insuffisante occasionne une augmentation significative de la valeur des terrains, avec un risque corollaire de délocalisation des entreprises industrielles et manufacturières. Cette situation, déjà tendue en 2015, débouchera sur une situation de pénurie à l'horizon 2030 si des mesures adaptées ne sont pas appliquées.</p>
Zones d'activités stratégiques supracantoniales	Le PDCn ne prévoit pas de dispositions spécifiques à l'accueil de grandes entreprises sur le territoire national. A cet effet, il pourrait être judicieux de réserver certains sites déjà affectés d'un seul tenant et de plus de 5 ou 10 ha à ce type de besoin. L'étude de base réalisée dans le cadre de la 4 ^e adaptation a montré que le canton disposait de surfaces qui pourraient répondre à ce type de demande. Leur analyse est en cours.

⁴⁸ Pour comparer l'offre et la demande, 25% des réserves ont été considérées comme non disponibles notamment en raison des réserves stratégiques des entreprises.

⁴⁹ - Le **scénario bas** prévoit environ 130'000 nouveaux habitants entre 2015 et 2030 et considère 1 emploi pour 2 habitants, c'est-à-dire 65'000 nouveaux emplois au cours des 15 prochaines années à l'échelle du canton, correspondant à un taux de croissance annuel moyen de 1.2% en zone d'activités.

- Le **scénario haut** est basé sur la dynamique économique observée à plusieurs échelles territoriales (Suisse, Canton et régions), pondéré en fonction du contexte économique actuel et des prévisions à moyen - long terme. Ce scénario suppose la création d'environ 125'000 EPT entre 2015 et 2030 à l'échelle du canton et correspond à une croissance annuelle moyenne de 2.1% en zone d'activités.

Perspectives

La confrontation entre l'offre et la demande, sur la base de différents scénarios de développement des emplois dans les zones d'activités, a permis d'identifier les enjeux principaux auxquels le Canton devra répondre à l'avenir :

- **Maintien des zones d'activités dans les agglomérations** : le canton connaîtra une pénurie en zones d'activités à l'horizon 2030 dans la plupart de ses agglomérations. Cette pénurie est susceptible d'être aggravée par la dynamique importante de planification observée dans les agglomérations, où la reconversion de multiples zones d'activités en quartier mixtes est prévue. Entre 2008 et 2014, 34 ha de zones d'activités ont été reconvertis en zones d'habitation et mixte.
- **Maîtrise de l'implantation du tertiaire dans les zones d'activités** : les zones d'activités, notamment dans les agglomérations, abritent de plus en plus d'activités tertiaires au détriment de l'accueil des activités secondaires et artisanales.
- **Promotion de la mixité** : Il convient de faciliter l'intégration des activités tertiaires dans des quartiers mixtes, offrant des conditions plus adaptées à leur implantation, de façon à maintenir un potentiel d'accueil adéquat pour des activités secondaires dans les zones d'activités. Des solutions pour favoriser l'intégration d'activités secondaires compatibles avec les zones d'habitation doivent également être recherchées.
- **Ajustement de l'offre à la demande à l'échelle régionale** : l'offre et la demande en terrains affectés en zones d'activités fluctuent sensiblement selon la région considérée.
- **Utilisation optimale des zones d'activités** : les zones d'activités les plus denses, celles de la région Lausanne – Morges, comptent env. 82 EPT/ha bâti ; la Vallée de Joux en compte 77, alors que les autres régions sont au dessous de 50 EPT/ha bâtis. Une utilisation rationnelle des zones d'activités implique de stimuler la densification des zones existantes, ainsi que d'optimiser l'utilisation des réserves de manière à réduire les besoins en nouvelles zones d'activités.

Ces enjeux démontrent la nécessité de créer un système de gestion au moins à l'échelle régionale, échelle adéquate pour définir une stratégie rationnelle en matière de zones d'activités. Pour le PDCn, un enjeu principal du système de gestion consiste à coordonner le développement des pôles de développement D11 avec celui des zones d'activités régionales et locales D12 afin d'assurer une gestion globale des zones d'activités du canton. Outre cette coordination, le fonctionnement d'un système de gestion nécessite une répartition claire et efficace des rôles et responsabilités des différents acteurs concernés. Les acteurs à solliciter et les outils à mettre en place devront s'appuyer sur les structures existantes. Le partenariat « communes – régions – Canton » devra être renforcé.

F1 Préserver les terres agricoles

La ligne d'action **F1** du PDCn a trait à la préservation qualitative et quantitative des terres agricoles. L'extension du territoire urbanisé, mais aussi la création de nouvelles infrastructures, exercent en effet une pression toujours plus forte sur celles-ci. Le renforcement des dispositions fédérales pour les protéger a un impact sur le développement de l'urbanisation, c'est pourquoi le PDCn intègre cette thématique dans sa stratégie d'urbanisation, dans le cadre de sa 4^e adaptation. La mesure **F12** a pour objectif la préservation et la garantie à long terme des surfaces d'assolement.

F12 Surfaces d'assolement

Les surfaces d'assolement sont les terres arables convenant le mieux à l'agriculture. Celles-ci doivent rester libres de toute construction et rester disponibles pour garantir l'approvisionnement du pays à long terme. Chaque canton est tenu d'en assurer un quota déterminé fixé dans le Plan sectoriel fédéral y relatif (PS SDA) depuis 1992. Celui du Canton de Vaud s'élève à 75'800 ha, ce qui correspond à 17% du quota national. Ce chiffre correspond aux SDA inventoriées dans le canton en 1987-88 à la demande de la Confédération. Cette responsabilité est importante, alors que la surface agricole utile (SAU) vaudoise totalise 109'129 ha (10% de la SAU nationale).

L'inventaire des surfaces est mis à jour annuellement depuis 2010 – date à laquelle il a été digitalisé sur la base des critères mentionnés dans la mesure **F12** et transmis à la Confédération. Le contingent de surfaces d'assolement du canton est supérieur au quota fixé par la Confédération. Cependant, cette marge diminue d'année en année, notamment en raison de la pression urbaine, particulièrement dans les régions de plaine.

Situation actuelle

La superficie actuelle (fin 2014) des terrains sis en SDA est de 76'701 ha (cultures fruitières intensives comprises) dont 97% est situées en zone agricole et 3% en zone intermédiaire. La part des surfaces d'assolement située en sol de qualité I est de 82% contre 18% en sol de qualité II, comme précisé dans le tableau 21 ci-dessous.

Zone d'affectation	Surface nette totale	Qualité I	Qualité II
Zone intermédiaire	1'945	1'583	361
Zone agricole ou équivalente	74'756	61'666	13'090
Total	76'701	63'250	13'451

TAB. 21 Répartition des SDA (ha) par zone d'affectation selon les degrés de qualité de sol – SDT 2014

Entre le 31 décembre 2010 et le 31 décembre 2014, la diminution nette de SDA est de 639 ha, tous facteurs confondus (changements d'affectation, calages et corrections géométriques). Sur la période 2010-2014, la réduction liée au calage des données⁵⁰ est importante : elle correspond à 411 ha, soit deux tiers de la diminution totale (64%). La perte effective de SDA – liée au changement d'affectation – est de 228 ha dont 167 ha (73% de la perte effective) au bénéfice de la zone à bâtir (TAB. 23, ci-dessous).

En conséquence, le quota de SDA vaudois est toujours respecté. Cependant, la marge du canton s'est fortement réduite, passant de 786 ha en 2010 à 175 ha fin 2014 hors cultures fruitières intensives. La poursuite de cette tendance annonce une disparition de la marge à

⁵⁰ On entend par *calage* la mise en colinéarité des zones d'affectation avec les limites cadastrales numérisées. Celui-ci engendre la diminution des SDA notamment en raison de la réaffectation des chemins au domaine public. Entre 2011 et 2014, l'ensemble des plans d'affectation ont été calés sur le cadastre.

moyen terme ce qui impliquerait le blocage des projets dont l'emprise sur les SDA ne serait pas compensée. L'application de la mesure doit être renforcée pour assurer la pérennité des surfaces d'assolement à long terme, raison pour laquelle cette mesure est révisée dans la 4^e adaptation.

A l'échelle nationale, le plan sectoriel des SDA sera révisé par la Confédération dès 2016.

	2010	2011	2012	2013	2014
Surface brutes SDA⁵¹	80'145	79'895	79'722	79'597	79'483
TOTAL net avec cultures fruitières intensives	77340	77099	76932	76811	76701
Cultures fruitières intensives	754	759	734	726	726 ⁵²
TOTAL (net) sans cultures fruitières intensives	76586	76340	76198	76085	75975
Marge⁵³	786	540	398	285	175
Diminution annuelle nette	0	-246	-142	-113	-110
Diminution cumulée de la marge par rapport à 2010	0	-246	-388	-501	-611

TAB. 22 Evolution des SDA (ha) 2010 – 2014, SDT

Emprises

Parmi les 167 ha (26%) de surfaces de SDA perdues durant la période 2010-2014 au profit de la zone à bâtir, la plus grande part (84 ha ou 51%) l'a été au bénéfice de la zone d'habitation ; le reste a été converti en zone d'utilité publique, en zone d'activités et en d'autres types de zone à bâtir. Hors zone à bâtir, la perte a été de 61 ha, dont l'essentiel a été destiné à la catégorie I : *autres types hors zone à bâtir*⁵⁴ (54 ha – voir le tableau ci-dessous).

Type de zone	SDA gagnées au détriment de...	SDA perdues au profit de...	Bilan
A Zone d'habitation et mixte	5.6	-89.9	-84.4
B Zone d'activités (artisanale, tertiaire, industrielle)	0.3	-12.8	-12.5
C Zone d'utilité publique, sport, loisirs	1.6	-55.5	-53.9
E Autres types de zone à bâtir	1.3	-17.8	-16.5
D Zone intermédiaire	6.7	0	6.7
F Aire forestière	4.6	-11.2	-6.6
G Sites protégés hors zone à bâtir	1.7	-7.3	-5.6
H Zone agricole spécialisée	1.4	-7.4	-6
I Autres types hors zone à bâtir	1.1	-55.2	-54.1
J Domaine public et cours d'eau	11.6	-7.2	4.4
Total	35.8	-264.2	-228.4

TAB. 23 Pertes et gains de SDA (ha) liés à un changement d'affectation entre 2010 et 2014 – SDT

Application

Selon la mesure **F12**, les emprises sur les SDA doivent être en principe compensées, soit par reconversion d'une zone à bâtir en zone agricole, soit par la pérennisation de surfaces d'assolement sises précédemment en zone intermédiaire ou en zone affectée au sens des articles 17 et 18 LAT ; la surface pérennisée étant dès lors affectée à la zone agricole, agricole protégée, viticole ou viticole protégée. Dans la pratique, les compensations par reconversion n'ont pas été mises en œuvre de manière systématique. En ce qui concerne la pérennisation, les compensations ayant eu lieu entre 2010 et 2014 ont permis de pérenniser 45.6 ha de surfaces d'assolement. Cette pratique de la pérennisation compense qualitativement les emprises, mais présente l'inconvénient de ne pas compenser quantitativement la perte

⁵¹ De la surface brute cartographiée est soustrait un forfait de 3,5 % qui compense les talus, lisières de forêts, haies, ruisseaux, etc., afin d'obtenir la surface nette SDA.

⁵² Données au 31 décembre 2013 en attente de la publication par StatVD des données au 31 décembre 2014.

⁵³ Marge= (contingent - quota - cultures fruitières intensives)

⁵⁴ Au sein de la catégorie I les zones principalement concernées sont la zone d'extraction et dépôt de matériaux (34 ha), la zone équestre (10 ha) et la zone de hameau (8.5 ha).

engendrée puisque ces surfaces font déjà partie des SDA. Elle contribue donc à la diminution des SDA.

Actions menées

Une aide de travail a été publiée en 2013⁵⁵ pour soutenir les communes. Elle traite de l'élaboration d'une stratégie régionale et communale quand celle-ci est nécessaire et de l'élaboration du rapport explicatif sur les SDA, qui doit être fourni lors de tout projet de planification ayant des emprises sur les SDA.

Perspectives

Au vu de la diminution de la marge de manœuvre cantonale et de l'évolution de la législation fédérale, la pratique doit à présent être plus exigeante et intégrer les nouvelles dispositions légales.

Par ailleurs, certaines des données sur lesquelles la cartographie des SDA s'appuie sont anciennes ; la méthode nécessite une révision en profondeur dans le cadre de la 5^e adaptation, en coordination avec le PS-SDA révisé.

⁵⁵ SDT, *Aide de travail pour l'élaboration de la stratégie ainsi que du rapport explicatif selon la mesure F12*, 2013.

Acronymes

ADNV	Association pour le développement du Nord Vaudois
AEE	Aperçu de l'état d'équipement
AF	Améliorations foncières
AggloY	Agglomération yverdonnoise
ARE	Office fédéral du développement territorial
DGMR	Direction générale de la mobilité et des routes
DIRH	Département des infrastructures et des ressources humaines
DIS	Département des institutions et de la sécurité
EPT	Equivalent plein-temps
GOP	Groupe opérationnel des pôles
ha	Hectare
HHD	Habitat historiquement dispersé (Mesure C12 du PDCn)
HTD	Habitat traditionnellement dispersé (Mesure C23 du PDCn)
HZB	Hors zone à bâtir
ICFF	Installation commerciale à forte fréquentation
IFF	Installation à forte fréquentation
LADE	Loi sur l'appui au développement économique
LAF	Loi sur les améliorations foncières
LAT	Loi sur l'aménagement du territoire (fédérale)
LATC	Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (cantonale)
LEB	Chemin de fer Lausanne-Echallens-Bercher
LLA	Logement à loyer abordable
OAT	Ordonnance sur l'aménagement du territoire
OFS	Office fédéral de la statistique
PADE	Politique d'appui au développement économique
PALM	Projet d'agglomération Lausanne-Morges
PDCn	Plan directeur cantonal
PDR	Plan directeur régional
PGA	Plan général d'affectation
Plog	Politique du logement
PPDE	Politique des pôles de développement
RCB	Registre cantonal des bâtiments
SAU	Surface agricole utile
SBP	Surface brute de plancher
SCL	Service des communes et du logement
SDA	Surface d'assolement
SDT	Service du développement territorial
ZHM	Zone d'habitation et mixte

Références

- DIRECTION GENERALE DE LA MOBILITE ET DES ROUTES (DGMR), *Rapport de l'Observatoire de la mobilité*, Lausanne, 2015.
- MENTHONNEX, J., *Perspectives de population 2010-2040 Vaud et ses régions*, Statistique Vaud, Lausanne, 2011.
- MESSER, M.-A., BONRIPOSI, M., CHENAL, J., *Surfaces d'assolement et meilleures terres agricoles en Suisse. Pratiques cantonales et perspectives d'évolution*, CEAT, Lausanne, 2015.
- Observatoire BCV de l'économie vaudoise, BCV, *Logements vaudois : vers la fin de la pénurie ?*, Lausanne, 2014.
- OFFICE FEDERAL DE LA STATISTIQUE (OFS), *Typologie des communes (22), en 2000*, Berne, 2004.
- OFFICE FEDERAL DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (ARE) & DEPARTEMENT FEDERAL DE L'ENVIRONNEMENT, DES TRANSPORTS, DE L'ENERGIE ET DE LA COMMUNICATION (DETEC), *Complément au guide de la planification directrice*, Berne, 2014.
- OFFICE FEDERAL DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (ARE) & DEPARTEMENT FEDERAL DE L'ENVIRONNEMENT, DES TRANSPORTS, DE L'ENERGIE ET DE LA COMMUNICATION (DETEC), *Directives techniques sur les zones à bâtir*, Berne, 2013.
- OFFICE FEDERAL DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (ARE), *Niveaux de qualité de desserte par les transports publics – Méthodologie de calcul ARE*, Berne, 2011.
- QUEST LAUSANNOIS, Plate-forme logement [en ligne]. Disponible sur : <http://www.ouest-lausannois.ch/strategies/logement/plate-forme-logement/> Consulté le 01.05.2015.
- SERVICE DE L'ECONOMIE, DU LOGEMENT, ET DU TOURISME (SELT), *Produire des Logements, Soutiens cantonaux aux actions communales en faveur de l'habitat*, Lausanne, 2010.
- SERVICE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (SDT), *Aide de travail pour l'élaboration de la stratégie ainsi que du rapport explicatif selon la mesure F12*, 2013.
- SERVICE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (SDT), *Bilan des réserves à bâtir, Procédure et mode d'emploi*, Service du développement territorial, Lausanne, 2013.
- SERVICE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (SDT), *Guide d'application des mesures A11 et A12 : Dimensionnement de la zone à bâtir*, Lausanne, 2011.
- SERVICE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (SDT), *Etude de base Evolution de la zone à bâtir et des SDA*, Lausanne, 2015, non publié.
- SERVICE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (SDT), Agence LMLV, iConsulting, *Zones d'activités du Canton de Vaud*, Lausanne, 2015, non publié.
- SERVICE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (SDT), *Guichet cartographique : bilan des réserves en zone à bâtir (d'habitation et mixte) – Marche à suivre*, Lausanne, 2014.
- SERVICE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (SDT), *Méthode pour délimiter le périmètre des centres – Application des mesures B11 et B12*, Lausanne, 2011.
- SERVICE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (SDT), *Rapport sur l'actualisation de la politique cantonale des pôles de développement (PPDE)*, Lausanne, 2011.
- VODOZ, L., KASER, N., WIDMER, A., *Guide pour les communes vaudoises : Participation et logement, construire pour et avec la population*, Etat de Vaud, Département des institutions et de la sécurité (DIS), Service des communes et du logement (SCL), Lausanne, 2014.

Sources cartographiques

A 1 Localiser l'urbanisation dans les centres

Affectation du sol, 2015, SDT

Densité (habitants et emplois par ha de zone d'habitation et mixte), dans les périmètres de centre et par commune, 2012, OFS, STATPOP, 2013, OFS, STATPENT, 2015, SDT

Localisation des nouvelles zones à bâtir 2008-2014, 2015, SDT

Qualité de la desserte par les transports publics, 2015, DGMR

Dimensionnement de la zone d'habitation et mixte, 2015, SDT

B1 Consolider le réseau de centres dans les régions

Périmètres des centres, par type, 2015, SDT

Croissance du parc immobilier 2008-2014, RCB, SDT 2015

D1 Faciliter l'accueil des entreprises et soutenir le tissu économique existant

Localisation et typologie des sites stratégiques de développement, 2015, SDT

Surfaces affectées et réserves en zone industrielle et d'activités, 2015, SDT

Sources graphiques

A 1 Localiser l'urbanisation dans les centres

Evolution de la population et scénarios de croissance démographique, 2015, StatVD, 2010, OFS

Population par type d'espaces, valeurs absolues 2000-2013, SDT(OFS, StatVD)

Répartition cantonale et croissance de la population par type d'espace, 2000-2013, SDT (OFS, StatVD)

Evolution du ratio population-emploi 2001-2013, StatVD, STATEM

Zones d'affectation par type, 2015, SDT

Evolution de l'affectation 2008 - 2014, par type de zone, 2015, SDT

Bilan des changements d'affectation par type d'affectation 2008- 2014, SDT

Bilan des changements d'affectation dans la zone d'habitation et mixte 2008-2014, SDT

Gains de zone à bâtir en ha (2008-2014), dans et hors des périmètres de centre, par type d'espace, 2015, SDT

Bilan des changements d'affectation en ha (2008-2014) par type de zone dans et en dehors des périmètres de centre, 2015, SDT

Evolution de la zone à bâtir par région entre 2008-2014 ; part dans les périmètres de centre, et distribution régionale, 2015, SDT

Surface totale et surface utilisée (m²/habitant et emploi EPT) par zone d'affectation en zone à bâtir, 2014, SDT

Part des habitants, des actifs et de la zone à bâtir par catégorie d'accessibilité, 2014, SDT

Réserves et potentiels dans la zone à bâtir d'habitation et mixte, 2015, SDT

Potentiels par densification dans la zone à bâtir d'habitation et mixte, 2015, SDT

Répartition des réserves en zone d'habitation et mixte par type de commune, dans et au dehors des périmètres de centre (ha), 2015, SDT

Répartition des réserves en zone d'habitation et mixte par type d'affectation, 2015, SDT

Bilan des syndicats AF suivi entre 2008 et 2015, 2015, SDT

B1 Consolider le réseau de centre dans les régions

Taux de logements vacants 1990-2014 (%), StatVD

Construction annuelle de logement, StatVD

Nombre annuel moyen de nouveaux logements par période et par type de bâtiments, dans les périmètres de centre (vers le haut) et hors centre (vers le bas), RCB, 2015, SDT

F1 Préserver les terres agricoles

Répartition des SDA (ha) par zone d'affectation selon les degrés de qualité de sol, 2014, SDT

Evolution des SDA (ha) 2010-2014, SDT

Pertes et gains de SDA (ha) liés à un changement d'affectation entre 2010 et 2014, SDT

Annexes

Affectation

Type principal	Zones d'affectation
A Zone d'habitation ou mixte	Zone de centre de localité (zone village)
	Zone de centre historique
	Zone d'habitation de faible densité
	Zone d'habitation de forte densité
	Zone d'habitation de moyenne densité
B Zone d'activités (artisanale, tertiaire, industrielle)	Zone d'habitation de très faible densité
	Zone d'activités artisanales
	Zone d'activités tertiaires
	Zone d'aéroport – aérodrome
	Zone de centres commerciaux
C Zone d'utilité publique, sport, loisirs	Zone industrielle
	Zone d'activités touristiques
	Zone de sport et loisirs
	Zone d'installations (para-) publiques
D Zone intermédiaire	Zone de camping
	Zone intermédiaire
E Autres types de zone à bâtir	Zone réservée
	Zone à options
	Zone de site construit protégé
F Aire forestière	Zone de verdure
G Sites protégés hors zone à bâtir	Aire forestière
H Production agricole	Zone naturelle protégée
	Zone agricole
	Zone agricole protégée
	Zone agricole spécialisée
	Zone viticole
I Autres types hors zone à bâtir	Zone viticole protégée
	Zone de golf
	Zone de piste de ski
	Zone d'extraction et dépôt de matériaux
	Zone équestre
	Zone ferroviaire
	Zone de hameau
Zone militaire	
J Domaine public et cours d'eau	Zone para-agricole
	Domaine Public

TAB. I Zones d'affectation par type⁵⁶ – SDT 2015

⁵⁶ Les zones attribuées à la zone à bâtir sont celle des types A, B, C et E, figurant en gris dans le tableau.