



Plan directeur cantonal
**Dimensionnement
de la zone à bâtir**
Un guide explicatif

Point presse du 3 février 2011

Jean-Claude Mermoud, Conseiller d'Etat

Rappel: principes du PDCn

Constats

Plan directeur cantonal entré en vigueur en 2008

▶ A l'origine, des constats:

- **Augmentation de la population vaudoise**

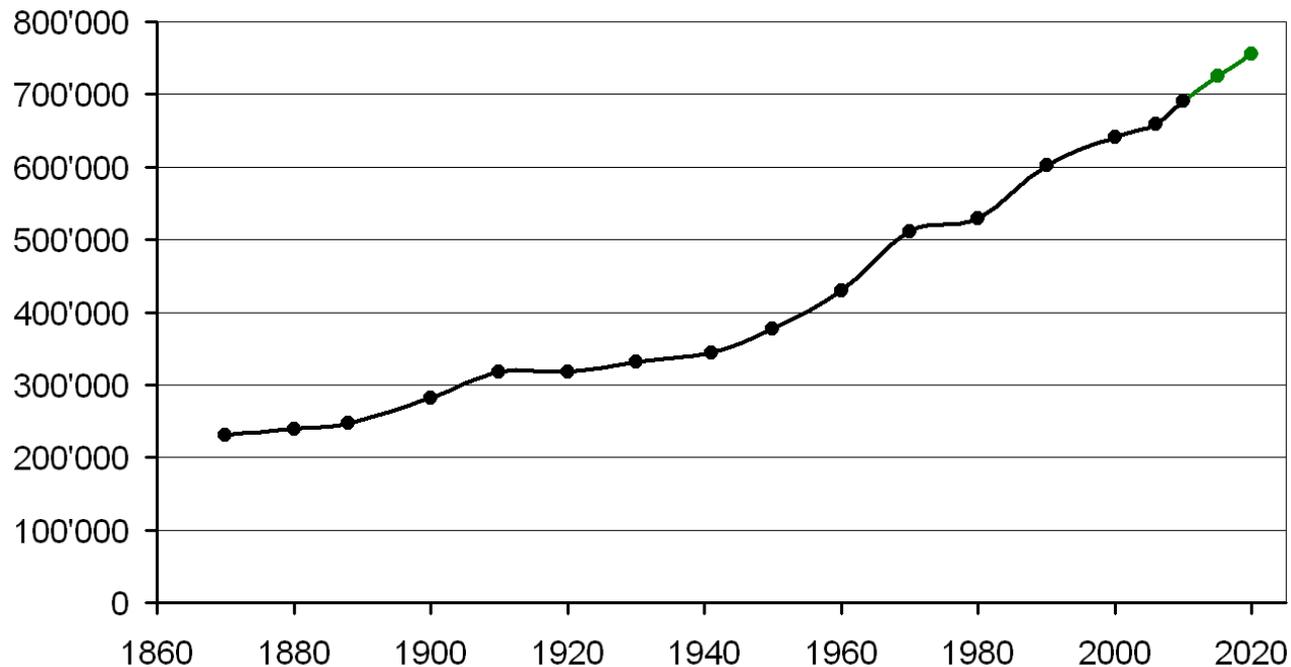
- **Tendance à l'étalement urbain**

= menace réelle en termes d'efficacité et de qualité de vie
Eparpillement de l'habitat = augmentation du trafic routier,
des coûts en infrastructures, embouteillages, pollution,
atteintes au paysage

Rappel: principes du PDCn

Constats

Augmentation de la population vaudoise



Rappel: principes du PDCn

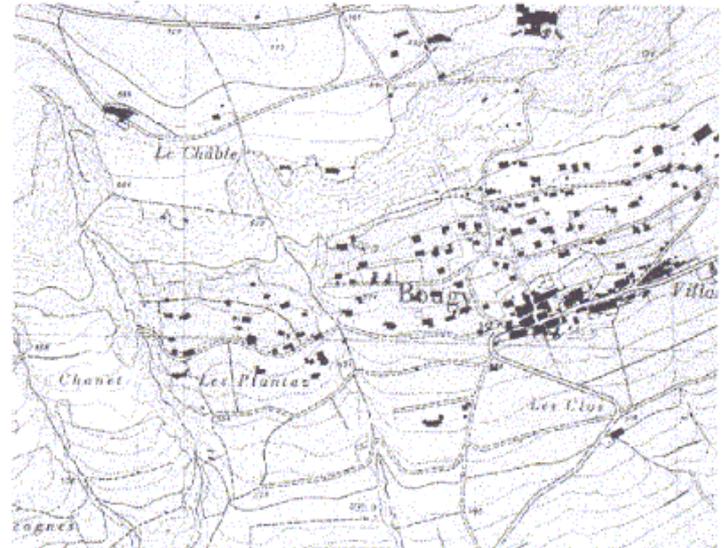
Constats

Tendance à l'étalement urbain - exemple

Bougy-Villars, 1960



Bougy-Villars, 2006



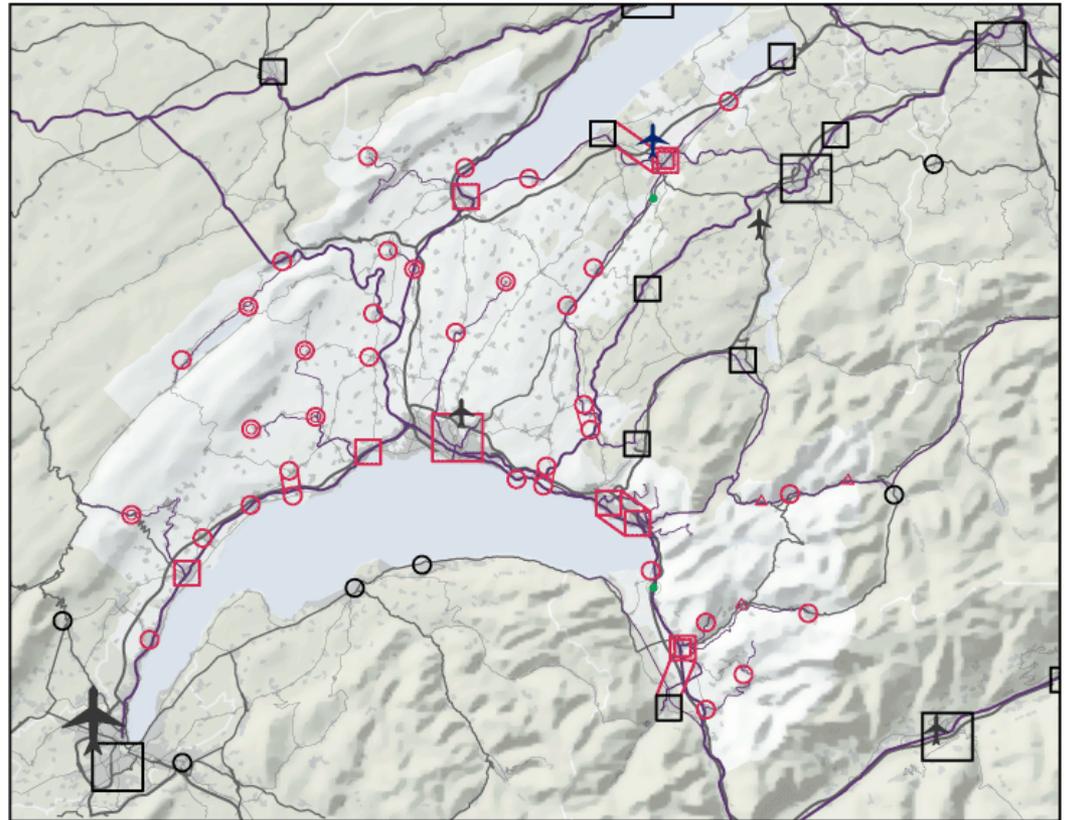
Etude IFP 1201 - La Côte, L'Atelier du paysage / CEP, 2006

Rappel: principes du PDCn

- ▶ Un projet pour l'habitat, le travail et les loisirs:
Assurer la vitalité des centres et de leur région
 - Lutte contre l'étalement urbain
 - Optimiser les infrastructures existantes en favorisant l'implantation des nouveaux habitants dans les centres (cantonaux, régionaux, locaux)
 - Conserver la même proportion de la population dans les centres (3/4 des habitants)

Rappel: principes du PDCn

- ▶ Un projet pour l'habitat, le travail et les loisirs:
Assurer la vitalité des centres et de leur région



Rappel: principes du PDCn

Problématique des zones à bâtir

- ▶ Un **surdimensionnement** global des zones à bâtir dans le canton menace les objectifs du PDCn
- ▶ Principe contenu dans le Plan directeur =
 - Permettre aux **centres** d'augmenter leur population de manière soutenue
 - Sans empêcher les **autres communes** de se développer, limiter leur croissance démographique à la moyenne cantonale
- ▶ Les communes ont jusqu'à **2018** pour adapter leurs planifications au nouveau Plan directeur cantonal

Un outil pour les communes : **guide "Dimensionnement de la zone à bâtir"**

- ▶ **Une brochure** fixe clairement la méthode:
Le Canton souhaite faciliter le travail de ses partenaires
- ▶ **Réalisée en concertation** au sein de la
Commission consultative d'application du Plan directeur
cantonal par les représentants des partenaires concernés:
 - Communes
 - Professionnels
 - Associations
- ▶ **Adoptée par le conseil d'Etat**

Guide "dimensionnement de la zone à bâtir "

Etablir la situation de la commune

Règles du Plan directeur cantonal exposées dans la brochure

► Existence d'un centre :

- Commune avec centre = peut y développer de l'habitat
- Commune sans centre = augmentation limitée à 15% de croissance démographique

► Evaluer la capacité hors des centres :

- Communes sous-dimensionnées (zones permettant une croissance de **moins de 15 %**) => possibilité de planifier des zones supplémentaires;
- Communes manifestement surdimensionnées (**plus de 30 %**) => **nécessité de réduire leur zone à bâtir**
- Autres communes => **Pas de modification nécessaire.**
- Les communes peuvent bénéficier d'une marge d'appréciation selon sa situation et les projets

Guide "Dimensionnement de la zone à bâtir"

Exemple d'une commune hors centre

Population de la commune	4000
+ 15%	+ 600
Population maximale	<u><u>4600</u></u>

Population programmée	4500
-----------------------	------

OK

Guide "Dimensionnement de la zone à bâtir"

Exemple d'une commune hors centre

Cas 1 Réserves insuffisantes

Croissance programmée		500 habitants
Capacité d'accueil	-	150 habitants
		<u><u>350 habitants</u></u>
Nouvelle planification pour accueillir		350 habitants

Cas 2 Réserves manifestement surdimensionnées

Double de la croissance maximale		1200 habitants
Capacité d'accueil		1500 habitants
Réduction de la zone à bâtir		



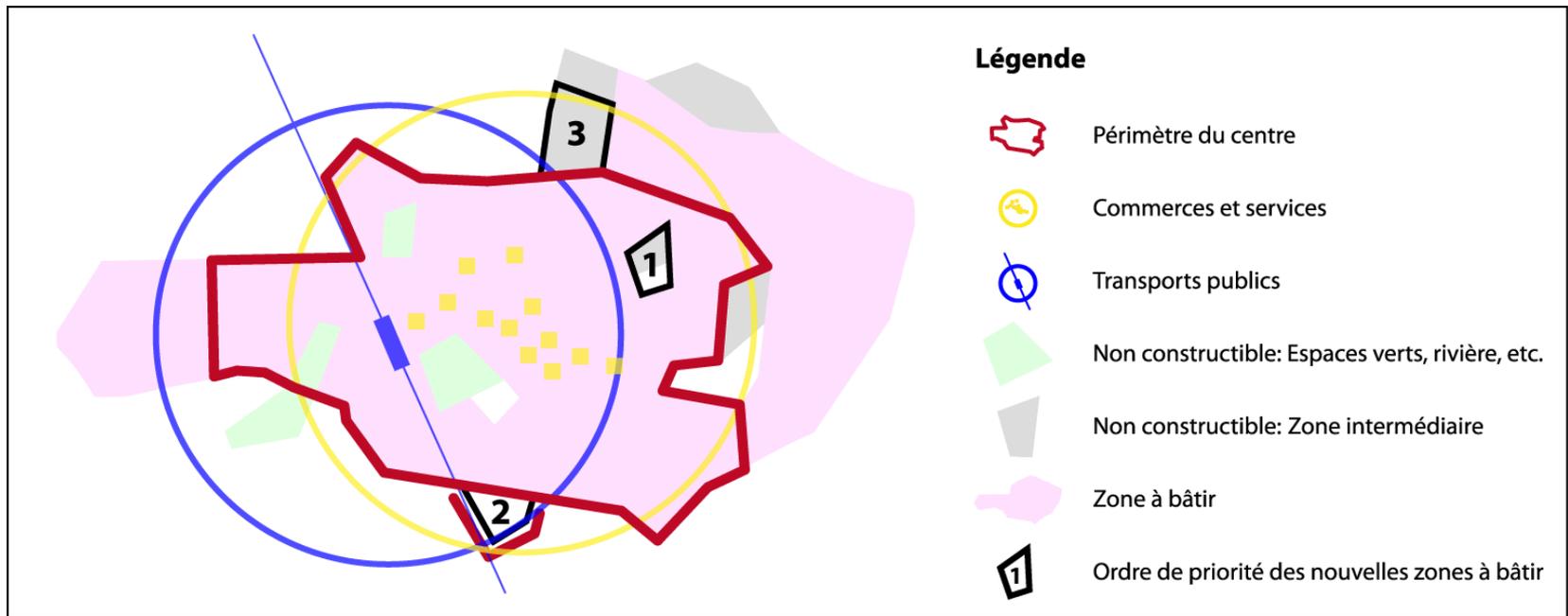
Guide "Dimensionnement de la zone à bâtir"

Les 4 marges d'appréciation

- ▶ **Critères** permettant d'accorder des capacités au-delà de +15% de croissance démographique
 - Projet de territoire intercommunal
 - Offre performante en transports publics
 - Equipements collectifs d'intérêt régional
 - Circonstances exceptionnelles

Guide "Dimensionnement de la zone à bâtir" Où construire – déterminer les emplacements

► Dans les communes avec centre, où construire?



Guide "Dimensionnement de la zone à bâtir"

Une recommandation de la commission

- ▶ **La Commission consultative d'application du Plan directeur cantonal recommande vivement aux communes de**
 - soumettre au Canton le résultat du réexamen (réserves de zones à bâtir et possibilités au regard des prescriptions du PDCn)
 - avant de réaliser l'étude d'un plan d'affectation

- = **S'accorder sur la situation et les possibilités de la commune avant de modifier la planification et engager des frais importants**

- ▶ = Nouvelle approche, par étape, pour faciliter la tâche aux communes

D'autres outils pour les communes

Deux documents réalisés par le Canton

- ▶ Méthode pour délimiter le périmètre des centres
- ▶ Cadre juridique fédéral pour le réexamen du dimensionnement de la zone à bâtir

Dimensionnement de la zone à bâtir

Conclusion

- ▶ **Une obligation pour les communes**
 - PDCn adopté par Grand Conseil = force contraignante
 - Un délai (2018)
- ▶ **Un enjeu essentiel et une application délicate**
- ▶ **Une approche partenariale du Canton**
 - Brochures pour clarifier les règles, les interprétations
 - Facilitation des échanges (fourniture des données)
 - Accord sur le dimensionnement en amont = garantie
 - Commission d'application à disposition