Zeitschrift: Tracés : bulletin technique de la Suisse romande
Herausgeber: Société suisse des ingénieurs et des architectes
Band: 135 (2009)
Heft: 07: Zones villas

Artikel: Concentrer le développement des zones à bâtir
Autor: Renaud, Alain
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-99744

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 30.12.2025

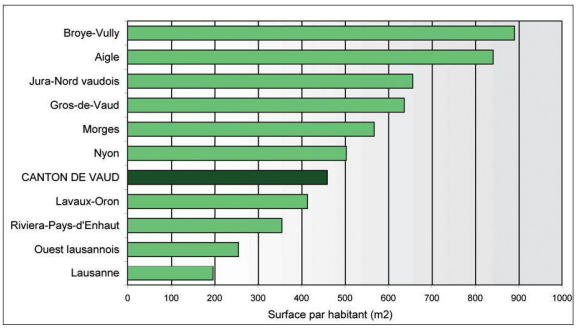
ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Alain Renaud

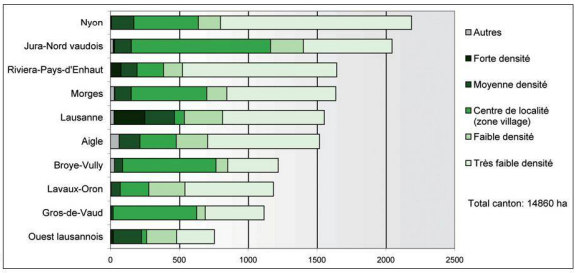
Concentrer le développement des zones à bâtir

L'Etat peut prendre des mesures tant incitatives que normatives pour orienter le développement territorial vers l'objectif de 400 m² de surface d'habitat et d'infrastructure par habitant. Les plans directeurs cantonaux, par exemple, sont des outils adéquats pour définir une telle cible. Etant contraignants pour les collectivités mais pas pour les particuliers, ils nécessitent cependant une mise en œuvre coordonnée dans les planifications régionales et communales.

Dans le canton de Vaud, la surface d'habitat et d'infrastructure par habitant est estimée à 446 m² par la Confédération. Cette moyenne masque cependant un bilan contrasté : entre le district de Lausanne et celui de Broye-Vully, le rapport est de 1 à 5. La présence de zones à forte densité pour l'habitat est fortement corrélée à ces différences entre districts. Les zones à faible et très faible densité sont majoritaires dans tous les districts, y compris dans les districts urbains.



1



2

Aujourd'hui dans le canton, la densité la plus fréquente est de 30 habitants et emplois par hectare. La majorité des surfaces accueille donc un nombre relativement restreint d'habitants. Par contre, la majorité de la population habite dans des zones denses, de plus de 150 habitants et emplois à l'hectare.

Réserves, besoins et vitalité du Canton

Selon les perspectives démographiques à l'échelle européenne, le canton de Vaud et le plateau suisse en général se situent à la confluence de deux zones d'attraction. D'une part, ce que les spécialistes appellent la « banane bleue », qui, de Londres à Milan, marque l'axe européen le plus dynamique économiquement. D'autre part, le plateau suisse se positionne dans le peloton de tête des régions les plus attractives pour le résidentiel, avec la côte d'Azur et les côtes espagnoles. 100 000 nouveaux habitants sont attendus dans le canton de Vaud d'ici 2020, perspectives qui correspond à la croissance moyenne depuis les années 60 et que la réalité de ces dernières années tend à renforcer. Cette dynamique induit d'une part une pression sur les réserves en zone à bâtir – y compris sur celles qui sont mal situées, d'autre part sur l'utilisation du foncier, donc sur la densité de demain.

En quantité, le canton de Vaud dispose des réserves nécessaires pour les quinze prochaines années – voire même pour trente ans. Les réserves sont en théorie suffisantes dans chaque district, mais l'écart s'accentue depuis quelques années entre les aires d'influence des agglomérations et les régions plus éloignées. La Côte voit par exemple ses réserves s'amenuiser beaucoup plus rapidement que la Broye. En qualité par contre, les terrains légalisés non bâtis ne répondent souvent pas aux objectifs d'un développement durable : 57 % des réserves sont planifiées en zones de très faible densité et correspondent donc à un CUS inférieur au 0,4 aujourd'hui exigé pour les nouvelles planifications. Les réserves de faible et très faible densité sont présentes dans tous les districts, atteignant même 90 % des réserves du district Riviera – Pays-d'Enhaut. La proportion est équivalente dans le district de Lausanne, mais s'explique par le fait que les secteurs non

Fig. 1 : Surface de zone d'habitat et d'infrastructure par habitant en 2005

Fig. 2 : Surface des affectations de la zone à bâtir à vocation d'habitation ou mixte

Fig. 3 : Attractif pour l'habitat, en concurrence pour les emplois

Fig. 4 : Surfaces légalisées dans les zones à bâtir à vocation d'habitation ou mixte

Fig. 5 : Réserves dans les zones à vocation d'habitation et mixte, par type d'affectation

Fig. 6 : Profil de densité Lausanne - Yverdon (densité humaine mesurée tous les 100 m dans un rayon de 500 m)

Fig. 7 : Plan directeur cantonal vaudois : deux stratégies complémentaires

construits restants sont situés principalement dans des quartiers forains. Même dans des districts urbains comme l'Ouest lausannois, la faible densité représente environ trois quarts des réserves.

Moyens d'action de l'Etat

Si l'on établit une coupe de densité entre Lausanne et Yverdon, on constate une tendance à l'élargissement des zones construites plutôt qu'à leur densification. A l'inverse, la stratégie des projets d'agglomération cherche à augmenter la densité dans les zones compactes et à éviter un étalement sur l'ensemble du territoire. Le Plan directeur cantonal vaudois (PDCn) joue sur les deux axes, en proposant deux stratégies complémentaires. D'une part, par l'augmentation de la densité dans les centres, d'autre part, par une stratégie visant à limiter l'étalement urbain. La première se décline en deux mesures :

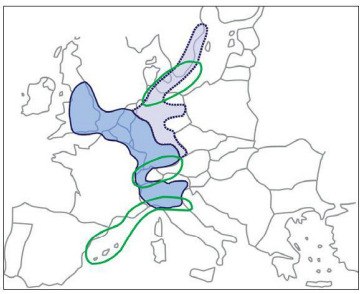
- une mesure incitative visant à renforcer la collaboration entre les différents partenaires du développement territorial, notamment par l'élargissement des missions du groupe opérationnel des pôles, une unité chargée de la promotion et de la mise en valeur des pôles de développement économique, à la promotion du logement ;
- une mesure normative qui consiste à exiger une densité de 100 hab/ha.

Dans les villages, le PDCn incite les communes à un développement interne et exige pour toutes les nouvelles zones à bâtir un CUS de 0,4, soit une densité de 80 habitants par hectare correspondant à celle que l'on trouve dans un centre villageois traditionnel. C'est donc une mesure qui va de pair avec un souci de qualité.

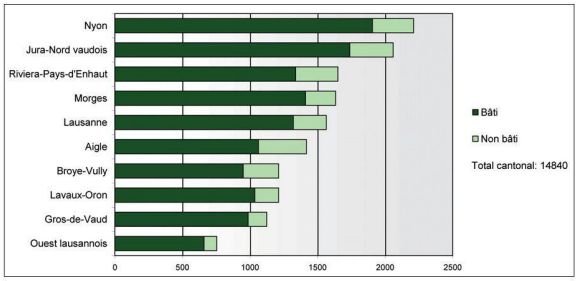
La seconde stratégie vise à freiner l'étalement urbain en limitant les nouvelles zones à bâtir hors des centres en fonction d'un taux de croissance de 15 %, soit à la moyenne cantonale des quinze dernières années.

Cette approche quantitative a été la plus discutée tant lors de la phase de consultation que des débats politiques. Si cet ensemble de mesures a pour but éviter l'étalement urbain, il cherche aussi à préserver des « vides », en préservant par exemple des parcs et forêts urbains ou des échappées pour structurer le paysage de l'arc lémanique.

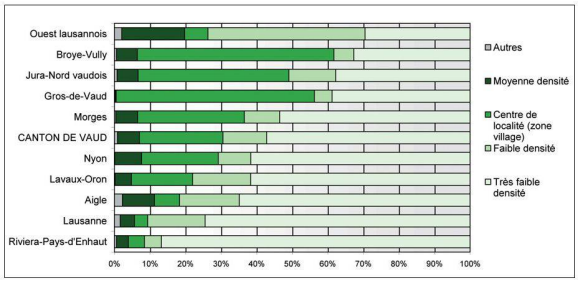
Les plans directeurs cantonaux ont pour vocation de coordonner les différentes politiques sectorielles à incidence spatiale. Ainsi, cette hiérarchie des densités est coordonnée à une stratégie de la mobilité et à une hiérarchie des axes de transport : à chaque niveau de centralité correspond une qualité différenciée de transports publics et la densité permet d'optimiser le réseau de transports publics en augmentant



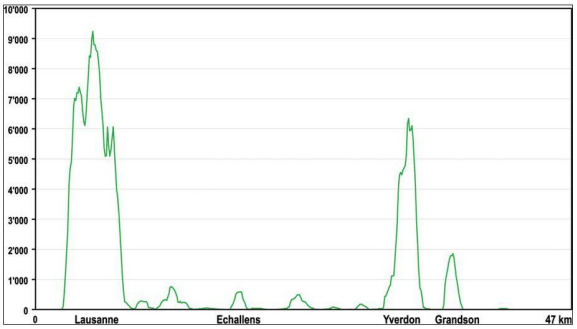
3



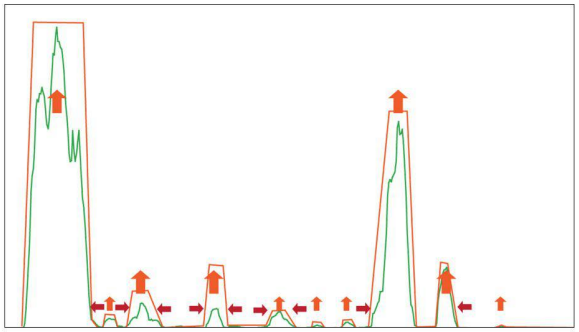
4



5



6



7

Fig. 8 : Exemple de la stratégie de mobilité

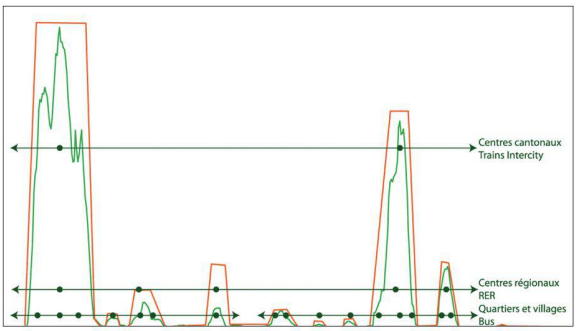
Fig. 9 : Centres et nœuds

Fig. 10 : Un réseau pour structurer la métropole

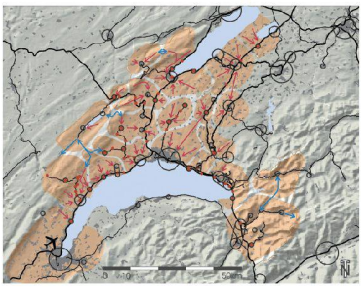
Fig. 11 : Les réserves actuelles des centres sont aussi prévues pour de la faible densité

Fig. 12 : Densité effective en 2020 : un enjeu partagé

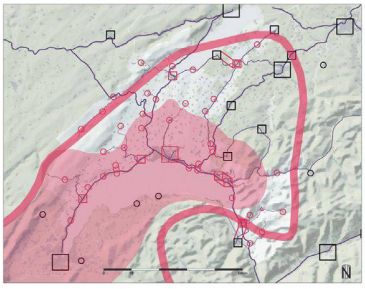
(Tous les documents illustrant cet article ont été fournis par l'auteur.)



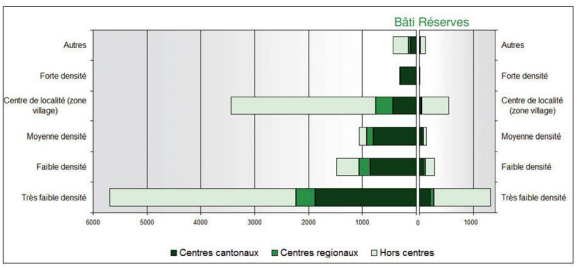
8



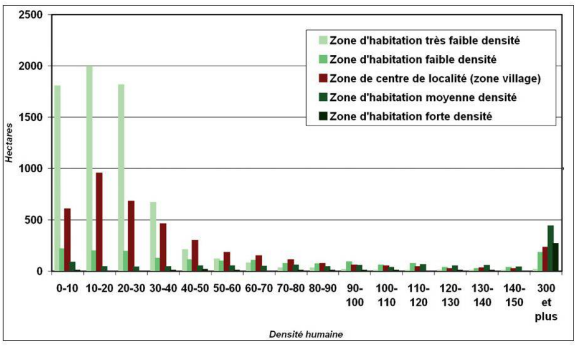
9



10



11



12

son taux de couverture. Les centres ont donc une vocation de relais vers leur région, de lieu d'échange dont la portée est beaucoup plus large qu'une simple stratégie d'urbanisation, qui permet aussi de planifier les équipements publics dans le cadre d'un projet territorial. Le RER vaudois forme l'armature de ce réseau de centres, dont l'objectif est de contribuer à la structuration de la métropole lémanique.

Car le PDCn se fonde sur une définition des centres fonctionnelle et non plus administrative : il s'agit de quartiers où les personnes à mobilité réduite peuvent atteindre les commerces et les infrastructures de transports publics en moins de dix minutes. Actuellement, ces centres accueillent les 2/3 de la population, les 2/3 des emplois secondaires et les 3/4 des emplois tertiaires. Par contre, la surface bâtie correspondante est inférieure à la moitié de la surface bâtie totale du canton.

Mais les réserves sont situées en grande partie (80 %) hors de ces centres. Cette répartition tend à se renforcer, vu qu'environ 3/4 des nouveaux habitants s'installent hors des centres. L'objectif du plan directeur cantonal est de maintenir le poids actuel des centres, donc d'accueillir trois habitants sur quatre dans ces centres.

Evaluer les effets de la planification directrice

Les mesures du PDCn ont été intégrées dans le modèle de prévision démographique cantonal :

- Etant donné qu'il offre à toutes les communes une croissance minimale équivalant à la moyenne cantonale, le modèle proposé n'a pas d'impact négatif sur le développement régional.
- La réaffectation des 8000 fermes du canton permettrait en théorie, dans le respect de la législation fédérale, une économie du sol de 5 à 10 %. Par contre, cela entrerait en conflit avec l'objectif de renforcer les centres.
- Le CUS de 0,4 dans les nouvelles zones à bâtir permettrait une économie du sol de 14 %.
- Quant à la densification du tissu existant, pour laquelle un partenariat avec les communes est indispensable, elle pourrait conduire à une économie d'environ 10 %, conforme aux résultats obtenus par l'ARE.

Quelle que soit l'action que peut prendre l'Etat à travers sa planification directrice, le partenariat entre tous les acteurs – propriétaires, investisseurs, architectes, urbanistes – sera nécessaire pour pouvoir valoriser à leur juste valeur les potentiels qui ont été planifiés par les cantons et par les communes.

Alain Renaud
Responsable Plan directeur cantonal et études de base
Etat de Vaud-DEC-SDT, Pl. de la Riponne 10, CH – 1014 Lausanne