

## Aménagement du territoire

## Des élus s'étranglent face à l'ampleur des dézonages

## Politique

**Le mode de calcul des réserves de terrains a changé. Les communes qui ont une zone à bâtir trop étendue sont plus nombreuses qu'annoncé**

Vincent Maendly

Décidément, les politiciens de milice chargés d'appliquer la complexe loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) vont de surprise en surprise. Prenez la fameuse liste des 169 communes vaudoises dont la zone à bâtir est surdimensionnée, mise à jour par l'Etat fin juin. Eh bien, en fait, elle n'est pas exhaustive, apprend-on. Certaines Municipalités pensaient être à l'abri du pénible devoir de déclasser des terrains constructibles et mécontenter leurs propriétaires. Raté. Pourquoi? Parce que la 4e révision du Plan directeur cantonal (PDCn), adoptée en juin par le Grand Conseil, change le mode de calcul des réserves de terrains disponibles. Or la fameuse liste des 169 communes n'intègre pas cette retouche mathématique.

### Finis le taux de saturation

La nouvelle méthode de calcul abolit un paramètre baptisé «taux de saturation», introduit lors de la précédente révision du plan directeur (lire ci-contre). L'effet est mécanique: les réserves de terrains sont désormais entièrement prises en compte, ce qui augmente le nombre d'habitants qu'elles peuvent accueillir en théorie. Et parfois, comme à Baulmes, le résultat du nouveau calcul dépasse nettement le plafond démographique attribué au village jusqu'en 2032. Il faudra donc dézoner!

Son syndic et ex-député Julien Cuérel est remonté: «J'avais posé une question sur ce sujet pendant le débat au Grand Conseil, mais la réponse de la conseillère d'Etat, Jacqueline de Quattro, était restée très évasive. Ce qui me dérange dans cette affaire, c'est le manque de transparence de l'Etat. Et beaucoup de communes sont concernées», avance l'édile.

«C'est un point qui a été occulté



«On voit que les villages qui ont respecté l'esprit de la LAT dès le départ doivent supporter la faveur accordée aux autres»

Didier Lohri Député Vert

lors du débat de juin), analyse Didier Lohri, syndic de Bassins fraîchement élu député Vert. Ce dernier a posé une question urgente au gouvernement à ce sujet, et n'en démord pas. «L'Etat a insisté sur le fait que déplacer de 2008 à 2014 puis 2015 la date de référence pour calculer le potentiel de nouveaux habitants donne un peu d'oxygène aux communes. Mais il est passé comme chat sur braise sur la suppression du taux de saturation. Cet artifice permet d'équilibrer la balance à l'échelle du canton. Au final, ce sont les villages qui ont dès le début respecté la philosophie de la LAT qui supportent aujourd'hui

● Lors de la précédente révision du PDCn - en 2008 -, le calcul des réserves prenait en compte un «taux de saturation» de 80%. C'est-à-dire qu'on supposait que 20% des surfaces constructibles ne seraient jamais bâties. Le nombre de nouveaux habitants qu'elles pouvaient accueillir était de ce fait artificiellement sous-évalué. A l'époque, les communes ont toutes pu s'en apercevoir lorsqu'elles ont rempli la MADR, la «méthode automatique de détermination des réserves», un outil Web conçu par l'Etat.

Cette douceur est tombée avec



«C'est désormais aux communes de recalculer leurs réserves foncières avec notre simulateur online»

Pierre Imhof Chef du Service du développement territorial

une faveur octroyée à ceux qui ne l'ont pas fait.» Rapprocher la date de référence avantage surtout les communes qui se sont développées dans l'intervalle.

### Prévu de longue date

Peu transparent, tout cela? Chef du Service du développement territorial, Pierre Imhof s'en défend. «L'abandon du taux de saturation figurait déjà dans le projet mis en consultation en 2016. C'est du reste la LAT qui l'impose, dit-il. N'oublions pas que d'autres paramètres ont changé: la population a augmenté, des logements se sont construits depuis 2013, les réserves

ont donc évolué, elles viennent d'être mises à jour. Tout cela aussi influence les possibilités de développement des communes. Et celles-ci ont souvent des choix faciles pour limiter les droits à bâtir sans dézoner: parcs publics, parkings, vergers, etc., dont on sait qu'ils ne seront jamais bâtis.»

Certes, mais en fin de compte combien de communes ont-elles une zone à bâtir surdimensionnée, alors? «Impossible à dire, répond Pierre Imhof. C'est désormais à elles de refaire le calcul à l'aide de notre simulateur en ligne. Mais seules les 169 communes de la liste ont le devoir de le faire d'ici à 2022 en raison du surdimensionnement de leur zone à bâtir. Pour simplifier les choses, l'Etat a en effet décidé de ne pas exiger cela des 140 autres.» En résumé, les mauvais élèves qui s'ignorent ont moins de pression que les autres pour se mettre dans le rang.

Cela dit, plusieurs communes se plient à l'exercice même si elles n'y sont pas tenues. Et c'est là que certaines découvrent qu'elles ont, elles aussi, trop de terrains constructibles. Baulmes a ainsi décidé de réviser son PGA «car il date de 1994 et sa durée de vie ne devrait en principe pas excéder quinze-vingt ans», illustre Julien Cuérel. Une autre bonne raison de mettre de l'ordre dans sa planification: cela lève l'insécurité juridique des propriétaires qui théoriquement un terrain constructible excentré et sont susceptibles de se voir privés de leur droit à bâtir par un tribunal, en application de la LAT.

## Souplesse pour les terrains déjà bâtis

la 4e révision du plan directeur, «car elle n'était pas conforme à la LAT», a rappelé mardi la conseillère d'Etat Jacqueline de Quattro devant le Grand Conseil. Les réserves des communes augmentent donc de 20% et, avec elles, le nombre d'habitants que chaque parcelle concernée peut accueillir en théorie. Ce simple effet arithmétique peut déjà grignoter une bonne part du potentiel démographique attribué à l'un ou l'autre village.

Chef du Service du développement territorial, Pierre Imhof signale qu'une commune peut prévoir au cas par cas de

maintenir ce taux de saturation de 80%, «si un terrain est déjà partiellement construit mais pas au maximum de sa capacité». Un terrain nu, en revanche, devra à l'avenir être pleinement utilisé.

La brochure officielle de la 4e révision du plan directeur se montre d'une discrétion de violette sur ce point-là. «En tout cas, il a été clairement évoqué lors des séances de commission et nous en avons encore parlé le 31 août lors d'une présentation publique à laquelle étaient invitées les communes, leurs aménagistes et mandataires», indique Pierre Imhof.