

# Estimer avec réalisme les réserves de la zone à bâtir

**Selon l'article 3 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire mise en vigueur au 1er mai dernier, les autorités en charge de l'aménagement du territoire veillent à ce que les territoires réservés à l'habitat et à l'exercice des activités économiques soient aménagés selon les besoins de la population et leur étendue limitée. Cette disposition législative conduit de facto à une réduction des zones à bâtir surdimensionnées et une meilleure utilisation des réserves existantes.**

La question est de déterminer le «bon» dimensionnement de la zone à bâtir. Pour cela, il convient d'estimer la croissance démographique et économique des 15 prochaines années. Dans le Canton de Vaud, la croissance démographique de chaque commune est déterminée (ou limitée) par les dispositions de la mesure A11 du Plan directeur cantonal. Ce dernier est en cours de révision. Des débats devraient s'engager dans les mois à venir pour déterminer la clé de répartition de la croissance entre les communes centres et les autres communes. Les besoins de l'économie sont eux plus difficiles à estimer.

Le «bon» dimensionnement de la zone à bâtir dépend aussi des potentialités d'accueil de nouveaux habitants et emplois dans le tissu urbain existant. C'est ce qu'on appelle aussi les réserves de la zone à bâtir. Le Service du développement territorial (SDT) a demandé aux communes d'examiner les réserves de leur zone à bâtir, respectivement d'évaluer les potentialités d'accueil de nouveaux habitants. Pour cela, une méthode a été définie par le SDT. Les communes devaient rendre leur copie le 31 octobre dernier.

La méthode du SDT surestime certainement les potentialités d'accueil de nouveaux habitants dans la zone à bâtir. Par exemple, pour la Ville de Morges, le tissu urbain existant permettrait d'accueillir 571 nouveaux habitants selon la méthode du SDT. En prenant en compte la thésaurisation, les servitudes privées et les permis de construire délivrés depuis le 1er janvier 2014, la zone à bâtir de la Ville de Morges pourrait accueillir seulement 249 nouveaux habitants. La différence est de taille.

Le Canton et les communes ont intérêt à estimer de manière réaliste les réserves de la zone à bâtir. On évitera ainsi de tricoter trop serré les

mailles du développement territorial, de prolonger la pénurie de logements et d'asphyxier l'économie vaudoise. Il conviendrait donc d'adapter la méthode définie par le SDT, quelle que soit la taille des communes, en tous les cas pour les zones urbaines.

**PIERRE YVES DELCOURT**

PRÉSIDENT DE LA FÉDÉRATION SUISSE  
DES URBANISTES, SECTION ROMANDE



Photo Régis Colombo

