

Dézonage, c'est le carnage!

DÉVELOPPEMENT URBAIN

La Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) donnant des règles générales, chaque canton planche actuellement sur un plan directeur qui tente de maîtriser au mieux les besoins régionaux. Dans le canton de Vaud, les petites communes tirent la langue et la plupart des institutions et des fédérations ne sont pas pour et l'ont fait savoir. Des possibilités d'exception brandies par le canton freinent quant à elles la prise de position de certaines communes qui craignent des «représailles».



Avec la Loi sur l'aménagement du territoire, l'habitat groupé, les petits immeubles et les barres de logements vont prendre le pas sur l'ère de la villa individuelle qui touche à sa fin. TRIBU architecture, Lausanne

Magaly Mavilia

Avec la quatrième adaptation du Plan cantonal vaudois (PDCn), qui doit encore être adopté par le Grand Conseil d'ici à la fin de l'année puis approuvé par le Conseil fédéral d'ici à 2017, les communes craignent l'exode et voient leurs plans de zones ou de quartiers élaborés depuis plusieurs années mis au rabais, voire au rebus. En effet, le 75% des communes vaudoises, soit 244 sur 318, a trop de zone à bâtir. L'application de la LAT, votée en 2014, est quant à elle fixée au 1er mai 2019. Au-delà de cette date, et en l'absence de mesure de compensation, aucune zone à bâtir ne pourra être créée. Il s'agit en effet de redonner, mètre par mètre, des zones qui ont été construites à l'agriculture ou de supprimer le droit de bâtir dans certaines petites villes ou villages au profit de pôles d'importance cantonale. Point de friction ultime, la croissance démographique annuelle est limitée: de 1% à 2,6% selon les communes ou les agglomérations.

Ça chamboule tout!

Avec la LAT et le PDCn, les choses vont drastiquement changer et les proprié-

étaires de terrains qui ont mis en gage leur bien pour une hypothèque ou monter leur entreprise vont chèrement en payer les frais. Sans parler de ces familles qui souhaitent agrandir leur ferme ou construire une deuxième villa sur leur parcelle pour accueillir enfants ou petits-enfants afin d'éviter de devoir se rendre dans un EMS qu'elles n'auront peut-être pas les moyens de payer et qui sera à la charge de la collectivité. La préservation du mitage du territoire est en train d'accoucher dans la douleur. Certes, le peuple a voté oui en 2014, mais s'il souhaitait préserver un joli paysage, avait-il vraiment pris la mesure d'un dézonage qui tourne au carnage pour certaines régions?

C'est fini, on ne construit plus!

Basée sur un scénario démographique prévoyant au maximum 185'000 nouveaux habitants dans le canton d'ici à 2030, la quatrième adaptation du PDCn prévoit des taux annuels de croissance différenciés pour la période 2015-2030 en fonction du type de commune ou

de périmètre. Les localités et quartiers hors des centres bénéficient d'un taux inchangé de 1% par année. Ce taux plafond varie entre 1% et 2,6% pour les centres et les agglomérations. «Dans ce cadre, certaines communes qui ont beaucoup construit entre 2008 et 2014 ont déjà consommé une grande partie de leur potentiel et ne pourront plus construire dans les années à venir, s'inquiète Siegfried Chemouny, secrétaire général de l'Association de Communes Vaudoises (AdCV). Ce système favorise les grandes agglomérations qui ne se sont pas développées au même rythme en raison notamment de procédures plus lourdes que dans les petites communes. En l'occurrence, les grandes communes et les agglomérations ont un double avantage car elles ont aussi un pourcentage plus élevé».

Artisans et vie de village compromis

«Ce que l'on demande aux petites communes, c'est de se départir de leurs zones à bâtir au profit des grands

pôles d'intérêt cantonal, le but étant principalement de régler le problème des transports et de bâtir des grandes cités telles que celles qui sont décriées à l'étranger, argumente Emmanuel Poularas, administrateur de Prologis, spécialisé dans la maison familiale et l'immeuble PPE familial et de rendement, à Oron-la-Ville. Or, que vont devenir les communes qui ont déjà exploité leur droit de bâtir si elles ne peuvent plus accueillir d'habitants ces prochaines années? Nous allons nous retrouver avec des villages vieillissants et sans vie. Sans parler des artisans locaux qui risquent soit de perdre leur emploi soit de devenir les employés des grandes enseignes qui vont construire ces mégapoles démesurées pour notre canton. Le propriétaire qui a gardé un bout de terrain pour ses enfants se retrouve sans rien, la famille ne pourra plus construire autour des parents et des grands-parents. Une bonne partie des gens qui ont grandi dans un village va devoir partir. L'aspect humain est totalement mis de côté».

Oron dans le rouge

Avec ses dix communes, Oron est la plus grande fusion vaudoise, pourtant son développement est compromis

par les exigences de la quatrième révision du Plan cantonal vaudois. C'est une de ces communes emblématiques qui ont connu un fort développement immobilier ces dernières années. Or, le taux de croissance de chaque commune est calculé à partir de 2008 et, pour Oron, il ne lui reste guère que la possibilité d'accueillir «entre 400 et 700 nouveaux habitants pour les 15 prochaines années!», estime le syndic Philippe Modoux. «Nous ne sommes pas favorables à cette loi. Concrètement, nous avons un plan de quartier de 800 habitants sérieusement compromis, mais nous n'avons pas encore reçu l'interdiction de le faire. Il a été mis à l'enquête, mais nous ne serons pas dans les critères au niveau des terrains d'assolement. C'est difficile pour les communes car nous travaillons depuis onze ans sur le quartier de la gare et voilà que la donne change», conclut le député qui entend bien se battre au Grand Conseil pour défendre les intérêts des communes.

Le Chablais favorisé

«Après une discussion la semaine dernière avec le canton au sujet de la mise en application de la LAT et des directives cantonales dans le cadre de l'agglomération chablaisienne, nous nous sommes aperçus que nous bénéficions d'un développement supérieur à ce qui se passe dans le canton, se réjouit Frédéric Borloz», syndic d'Aigle. En effet, Chablais Agglo bénéficie d'un taux de croissance annuelle préférentiel de 2,4% contre 1,8% pour l'Agglomération Lausanne-Morges. «La difficulté pour le Chablais, comme pour l'ensemble des communes vaudoises, reste la date de référence du calcul de ce taux de croissance qui part de 2008. «Entre 2008 et aujourd'hui, l'agglomération a connu un grand développement, souligne l'élu et nous avons pris conscience que la grande difficulté est de travailler sur des secteurs qui sont bien définis et limités alors même que très souvent, jusqu'à maintenant, nous travaillions sur plusieurs secteurs en espérant qu'un se développe. Cela risque de faire un blocage important: si l'on se rend compte que le développement d'un secteur n'était pas possible et que nous devons partir sur un autre secteur, nous aurons perdu ce temps. C'est la grande difficulté en termes de gestion communale et cela peut avoir des répercussions dans le temps et le coût préalable visant la réalisation d'un projet. Cette situation entre en contradiction avec la volonté de construire du logement car elle ajoute des contraintes, des délais et des coûts supplémentaires».

Daniel Brélaz:

«Il fallait une LAT, on ne peut pas juste dire on ne fait rien»

S'il ne s'est pas représenté aux élections à la syndicat lausannoise, Daniel Brélaz est élu au Conseil national où il sera également membre de la Commission des finances. Figure politique de la capitale vaudoise et politicien depuis 1975, il est le premier «Vert» à être représenté au Grand Conseil en 1979. Convaincu du bien-fondé de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), pourquoi?

Vous êtes favorable à la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT), pourquoi?

➤ Nous étions obligés d'aller dans une direction qui préserve effectivement un certain nombre de terres agricoles et d'espaces verts non construits. Il fallait bouger en direction d'une densification par rapport à une anarchie des transports et à un mitage du territoire garanti. Il fallait une LAT, on ne pouvait pas juste dire on ne fait rien! Une majorité du centre droite et une partie de la gauche se sont battues pour que cette loi n'entre pas en vigueur, mais le peuple a dit oui.

Quels sont, selon vous, les éléments négatifs de cette loi?

➤ Ce qui se passe malheureusement souvent avec l'administration fédérale est que lorsque nous lui donnons des pouvoirs, elle a tendance à en abuser. Et l'ordonnance dépasse ce qui a été annoncé, notamment par Doris Leuthard. L'administration tente d'accroître son pouvoir par voie d'ordonnance et de pousser l'application de la loi plus loin que ce qui a été voté. Et ça, c'est désagréable, surtout dans un canton en plein développement comme le canton de Vaud. Par ailleurs, la LAT n'a jamais tenu compte du développement énergétique, dans cette optique, elle n'est pas facilitatrice pour les éoliennes et peu incitative pour le solaire. C'est un blocage quasi-total, par exemple sur des terrains qui pourraient tout à fait s'y prêter, comme les bordures d'autoroutes.

Que pensez-vous de la quatrième révision du Plan directeur cantonal?

➤ Le scénario choisi par le canton de Vaud est presque de la provocation face à Berne. Aller plus loin, c'est s'assurer que Berne dira non. Le PDCn avec un scénario de croissance haute est le maximum de ce que l'on peut espérer à Berne.

185'000

C'est le maximum de nouveaux habitants admis dans le Canton de Vaud jusqu'en 2030

Il a m... tout mun sout... N'est-cée de mune... généré à la men blém L'im plus effec moir au m la te est c prop ont l... Les Va blème cités a... ➤ A de p cont pren Dans exige nistr à l'un qu'il à ne satio zone tée. risqu prob ce qu avor de dans tier doni Laus Vert favor gém