

DIMENSIONNEMENT DES ZONES À BÂTIR DESTINÉES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX INFRASTRUCTURES

COMMENT DIMENSIONNER LES ZONES À BÂTIR DESTINÉES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX INFRASTRUCTURES ?

1. DE QUOI S'AGIT-IL ?

Les communes peuvent non seulement planifier des zones à bâtir d'habitation et mixtes et d'activités sur leur territoire, mais également des zones à bâtir pour d'autres types d'usages comme des zones d'utilité publique, de sport et loisirs, de camping, de transport, de production d'énergie, etc.

Dans ces cas précis, ces zones à bâtir doivent être dimensionnées sur la base d'un projet concret qui répond aux besoins de la commune et qui sera réalisé dans les 15 ans. Le dimensionnement de ces types de zones à bâtir n'est donc pas directement lié à la croissance démographique de la commune concernée. Ces dernières

doivent également être réduites quand elles ne répondent pas à un projet concret.

La délimitation de ces zones à bâtir se fait dans le cadre d'une procédure d'élaboration ou de révision d'un plan d'affectation.

Il est important de distinguer, dans le plan d'affectation et le règlement associé, les zones destinées aux équipements et aux infrastructures sises en zone ou hors zone à bâtir (voir points 3 et 4 ci-après).

La typologie des zones d'affectation selon la directive **NORMAT** facilite cette distinction.

2. COMMENT PROCÉDER ?

Lorsqu'elles élaborent ou révisent un plan d'affectation, les communes traitent le dimensionnement des zones à bâtir pour des équipements et des infrastructures en respectant les points suivants :

- Les zones sont dimensionnées pour permettre la réalisation d'un projet concret qui répond à un besoin. Le besoin doit être justifié dans le rapport d'aménagement selon l'article 47 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire.
- Les communes prennent également en compte les besoins spécifiques de la région et vérifient la compatibilité de prévoir de telles zones avec la planification de rang supérieur. Les communes favorisent le regroupement des installations lorsqu'un besoin similaire est démontré dans les communes voisines (obligation de planifier par-delà les frontières communales).
- Les nouvelles zones sont localisées en priorité dans les périmètres de centre et dans le territoire urbanisé en respectant notamment les critères de la mesure F12 du plan directeur cantonal ([voir fiche](#)

[Comment traiter et justifier un projet qui nécessite une emprise sur des surfaces d'asselement ?](#)

- Un équipement ou une installation peut se déployer sur des secteurs en zone à bâtir (art. 15 LAT) et/ou en autres zones (art. 18 LAT et 32 LATC). Le règlement doit les différencier explicitement en deux types de zones distincts.
- Les projets d'utilité publique ayant des effets importants sur le territoire et l'environnement (art. 8, al. 2 LAT) doivent répondre aux conditions définies dans la mesure B44 – Infrastructures publiques et, le cas échéant, dans les mesures spécifiques du plan directeur cantonal.

Sont considérés comme importants les projets qui se caractérisent par :

- une forte génération de déplacements ;
- l'exposition du voisinage à des nuisances ou à des risques significatifs ;
- une emprise importante sur le territoire.

Les zones surdimensionnées doivent être réduites (art. 15, al. 2, LAT), en privilégiant les secteurs qui répondent aux critères des surfaces d'assolement ([voir fiche Com-](#)

[ment identifier de nouvelles surfaces d'assolement lors de la révision d'un plan d'affectation ?](#)).

3. ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET INFRASTRUCTURES EN ZONE À BÂTIR

Les zones destinées à des équipements ou des infrastructures situées dans le territoire urbanisé sont considérées comme des zones à bâtir au sens de l'article 15 LAT.

Exemples d'activités pouvant prendre place dans une zone d'installations (para) publiques : bâtiments culturels (salles de spectacles et musées), écoles publiques et écoles privées, installations sportives, touristiques et de détente (courts de tennis ouverts ou couverts, terrains de football, piscines et patinoires extérieures ou couvertes, clubs house, mini-golfs, etc.), cimetières et lieux de cultes, y compris maisons de paroisse et cures, hôpitaux, places de stationnement, installations de

compostage, déchetteries, casernes de pompier, parcs publics, usines de destruction ou d'incinération des ordures ménagères, même si elles sont exploitées par des particuliers, salles polyvalentes, etc.

Exemples d'activités ne pouvant pas prendre place dans une zone d'installations (para) publiques : les aménagements extérieurs d'un bâtiment d'habitation, des appartements pour retraités en PPE, un garage souterrain privé, une chapelle appartenant à une association privée même si elle constitue un équipement collectif. Ces équipements doivent être prévus en zone d'habitation et mixte.

4. ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET INFRASTRUCTURES HORS ZONE À BÂTIR

Les zones pour équipements ou infrastructures planifiés hors zone à bâtir sont classées sous l'appellation zones spéciales. Les zones spéciales permettent l'implantation d'activités spécifiques (sports, loisirs, extraction de gravier, stations d'épuration, etc.) dont la localisation s'impose hors de la zone à bâtir (art. 18 LAT ; art.32 al. 2 LATC).

La destination d'une construction ou d'une installation impose que celle-ci soit implantée hors de la zone à bâtir lorsqu'elle peut, pour des raisons techniques ou

d'exploitation, ou en raison de la nature du terrain, n'être édiflée qu'à un endroit précis du territoire non constructible ou lorsqu'aucune zone à bâtir existante ne s'y prête.

Des exemples typiques de constructions dont l'implantation hors de la zone à bâtir est imposée par leur destination sont les restaurants de montagne ou les abris pour randonneurs, les terrains de golf, les pistes de ski, les pistes de karting ou de motocross.

5. LIENS UTILES

- Bases légales : [articles 8, 15 et 24 LAT](#)
- Espace Suisse / Territoire & Environnement, Mai n°3/09
- Mesures [A14](#), [B34](#), [B41](#) et [B44](#) du plan directeur cantonal

CONTACT

Direction générale du territoire et du logement, info.dgtl@vd.ch, 021 316 74 11

VERSION

Février 2020