

COMMENT DÉLIMITER LE TERRITOIRE URBANISÉ ?

1. DE QUOI S'AGIT-IL ?

Le territoire urbanisé est une donnée de base nécessaire pour cadrer le développement de l'urbanisation. Il comprend les territoires largement bâtis situés en zone à bâtir formant le cœur d'une localité, y compris les terrains non bâtis à vocation urbaine.

Une fois tracé, le territoire urbanisé permet de distinguer les zones à bâtir à densifier de celles qui ne doivent pas l'être ([voir fiche Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement ?](#)).

Dans une démarche de redimensionnement des zones à bâtir, la délimitation du territoire urbanisé permet

d'identifier les différentes actions à mener pour réduire le potentiel d'accueil des zones à bâtir. Celles-ci sont en effet différentes si l'on se trouve à l'intérieur ou hors du territoire urbanisé.

La commune délimite le périmètre du territoire urbanisé en amont d'une révision d'un plan d'affectation. Le périmètre du territoire urbanisé est intégré dans la stratégie d'aménagement qu'elle soumet au Service du développement territorial au début de la procédure de planification ([voir fiche Comment initier la révision d'un plan d'affectation ?](#)).

2. COMMENT PROCÉDER ?

La délimitation du territoire urbanisé se déroule selon les étapes suivantes :

1) Distinguer les territoires largement bâtis situés en zones à bâtir, des petites entités bâties situées hors de la zone à bâtir

Analyser les différents secteurs affectés en les séparant en deux catégories :

- les territoires urbanisés déjà largement bâtis situés en zone à bâtir ;
- les petites entités bâties situées hors de la zone à bâtir.

Un territoire largement bâti situé en zone à bâtir répond aux critères suivants :

- il réunit en principe au moins un groupe de bâtiments de dix habitations permanentes ;
- il comprend essentiellement des constructions destinées à l'habitation, aux activités économiques, aux services et aux équipements, à l'exclusion de celles destinées à l'agriculture ;
- la distance entre les constructions est en principe inférieure à 50 mètres.

Les petites entités bâties situées hors de la zone à bâtir comprennent moins de dix habitations permanentes et ne présentent peu ou pas de services ni d'équipements.

2) Identifier le territoire urbanisé

Parmi les territoires largement bâtis situés en zone à bâtir, identifier le noyau (ou éventuellement les noyaux) qui forme(nt) le(s) centre(s) construit(s) historique(s) de(s) la localité(s), en se référant à l'inventaire des sites construits ISOS. Le territoire urbanisé désigne également le milieu bâti qui accueille les services et les équipements et qui bénéficie d'une bonne desserte en transports publics. C'est à partir de ce(s) noyau(x) urbanisé(s) que l'on peut tracer le périmètre du territoire urbanisé au sein duquel la commune sera amenée à se développer.

3) Délimiter le pourtour du territoire urbanisé

Sur la base d'une photo aérienne, définir le périmètre du territoire urbanisé en appliquant les principes suivants :

- se rapprocher au plus près des constructions et des abords aménagés en se calant sur des éléments physiques du site (route, configuration du site, pente, lisières forestières, murs, éléments construits, etc.) ;

- se caler sur le foncier (lorsque les limites cadastrales sont proches des éléments aménagés). Le calage sur le parcellaire ne doit pas créer d'incohérences en incluant, dans le territoire urbanisé, des portions de terrains qui n'en présentent pas les caractéristiques ;
- exclure les bâtiments se situant à plus de 50 mètres des bâtiments se trouvant à l'intérieur du territoire urbanisé ;
- tenir compte de l'usage actuel du sol. Si le terrain en zone à bâtir est aménagé sous la forme d'un jardin, il doit être inclus dans le territoire urbanisé. A l'inverse, ce même terrain utilisé comme champ doit être exclu du territoire urbanisé ;
- exclure les bâtiments agricoles situés en bordure du territoire urbanisé. Ils peuvent cependant y être inclus s'ils entretiennent un lien suffisamment étroit avec le territoire urbanisé (principe d'accès, proximité avec les secteurs d'habitation) ;
- exclure, en bordure du périmètre, les terrains inaptes à la construction.

4) Examen des espaces vides

Les territoires largement bâtis, situés en zone à bâtir, peuvent inclure des espaces vides qu'il s'agit d'analyser en fonction de la taille de l'entité urbanisée, de leur situation et de leur relation avec le bâti environnant.

3. LIENS UTILES

- Bases légales : articles 3, 6 et 15 LAT
- [Mesure A11 du plan directeur cantonal](#)

CONTACT

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

VERSION

Février 2019