

COMMENT TRAITER LES ZONES À BÂTIR D'HABITATION ET MIXTES EXCÉDANT LES BESOINS À 15 ANS OU PEU ADÉQUATES POUR LE DÉVELOPPEMENT ?

1. DE QUOI S'AGIT-IL ?

Les zones à bâtir d'habitation et mixtes doivent être dimensionnées pour les besoins à 15 ans et le développement de l'urbanisation doit se faire vers l'intérieur du territoire urbanisé en maintenant une qualité de l'habitat appropriée et en créant un milieu bâti compact.

Pour répondre à ces principes, les communes surdimensionnées identifient les zones à bâtir d'habitation et mixtes peu adéquates pour leur développement et les

redimensionnent ou les suppriment en changeant leur affectation ([voir fiche Comment dimensionner les zones à bâtir d'habitation et mixtes ?](#)).

Pour se mettre en conformité, les communes révisent leurs plans d'affectation, de manière spécifique à la problématique du dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte ou de manière globale afin d'intégrer tous les aspects qui doivent être mis à jour.

2. LES PRINCIPES DE REDIMENSIONNEMENT DE LA ZONE À BÂTIR D'HABITATION ET MIXTE

En matière de redimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte, la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) attend des communes qu'elles appliquent les principes suivants :

- Dézoner toutes les franges de la zone à bâtir en zone agricole. Ces franges sont identifiées lors de la délimitation du territoire urbanisé et des noyaux largement bâtis de la commune ([voir fiche Comment délimiter le territoire urbanisé ?](#)). Les secteurs qui répondent aux critères des surfaces d'assolement devront être dézonés en priorité et affectés en zone agricole ([voir fiche Comment identifier de nouvelles surfaces d'assolement lors de la révision d'un plan d'affectation ?](#)) Les secteurs à protéger pourront être affectés en zone de protection du paysage 17 LAT ou en zone de site construit protégé 17 LAT ;
- Traiter les petites zones à bâtir isolées (noyaux bâtis comprenant entre 1 et 10 bâtiments), en commençant par réduire la zone à bâtir afin que celle-ci soit calée au plus près des constructions existantes. Selon le résultat, analyser s'il est pertinent ou non de maintenir le bâti en zone à bâtir. Si tel n'est pas le cas, la zone entière doit être affectée en zone agricole. Si toutefois le maintien de la zone à bâtir est inévitable, ce dernier sera admis pour autant que les réserves soient réduites au maximum étant donné que ce type de zone est non conforme à la LAT ;

- Affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2500 m² situés au milieu du bâti. Ces espaces représentent une surface suffisamment grande pour être sujette à un morcellement agricole (cf. art. 58 al. 2 de la Loi fédérale sur le droit foncier rural (RS 210 ; LDFR)). Ainsi, leur affectation en toute autre zone que de la zone agricole devra être justifiée ;

- Mener une réflexion qualitative sur le tissu bâti et les espaces vides qu'il comprend afin d'identifier les secteurs qui méritent d'être mis en valeur et les préserver par des mesures de planification (exemples : espaces publics, vergers, ensembles bâtis remarquables, vues, etc.). Ces secteurs pourront être affectés en secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT ou en secteurs de protection du site bâti 17 LAT. Les droits à bâtir existants peuvent également être réduits pour préserver des jardins, des vergers ou des cours dignes d'intérêt. Cela peut se concrétiser notamment par une modification du règlement de la zone concernée (création d'aire inconstructible, de transition, etc.). Toute réduction de droits à bâtir doit cependant rester conforme au développement vers l'intérieur du milieu bâti et au principe d'économie du sol ;

- Assurer la disponibilité des terrains libres de construction sur le territoire communal et, le cas échéant, affecter les parcelles concernées en conformité avec leur usage

futur. Exemple : une parcelle dont le propriétaire ne s'engagerait pas à construire dans les 15 ans devra être retirée du territoire constructible. N.B : Une révision partielle d'un plan devra inclure les parcelles vides situées dans le milieu bâti.

La stratégie de redimensionnement doit se baser sur ces cinq principes. Si l'application de toutes ces mesures ne

permet pas de répondre aux exigences du plan directeur cantonal (PDCn), un surdimensionnement incompressible de la zone à bâtir d'habitation et mixte sera accepté dans le projet de révision du plan d'affectation communal. Il s'agira cependant de prouver que toutes les mesures de redimensionnement pertinentes du point de vue de l'aménagement du territoire ont été prises.

3. LES PRINCIPES RELATIFS À LA DENSITÉ

En cas de surdimensionnement, il n'est pas admis d'augmenter la densité d'une zone à bâtir, même au cœur de la localité. De même, il n'est pas autorisé de réduire les indices d'une zone à bâtir légalisée pour en réduire le potentiel d'accueil en habitants.

En cas de sous-dimensionnement, la densité peut être augmentée. C'est même une action prioritaire à entreprendre avant de pouvoir créer une nouvelle zone à bâtir. Une augmentation de la densité doit nécessairement

atteindre au moins la densité minimale selon la mesure A11 du PDCn. Il n'est ainsi pas admis de passer un IUS d'un secteur hors centre de 0.2 à 0.3. Celui-ci doit obligatoirement atteindre le 0.4 pour autant que le potentiel le permette. Ainsi, en fonction de la croissance admise, il est possible que la Commune doive cibler les secteurs à densifier.

Il n'est pas possible d'augmenter la densité des secteurs situés hors du territoire urbanisé.

4. LIENS UTILES

- Bases légales : [article 15LAT](#)
- [Mesure A11 du plan directeur cantonal](#)

CONTACT

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

VERSION

Juin 2021