



Commune de
Mauborget

BR+

INGÉNIEURS GÉOMÈTRES BREVETÉS

BR PLUS INGENIEURS SA

Rue de la Plaine 68
1401 Yverdon-les-Bains

Grand Rue 9
1337 Vallorbe
www.br-plus.ch



Révision du plan d'affectation
communal (PACom)
Information à la population

Mauborget, le 10 septembre 2025

Dossier n° 4738-YVE



Bienvenue

M. Le Syndic, Claude Roulet

- ① Cadre fédéral et cantonal
- ② Redimensionnement de la zone à bâtir
- ③ Présentation du PACom
- ④ Effets du PACom
- ⑤ Autres enjeux en lien avec le PACom
- ⑥ Suite de la procédure

David Varidel – ingénieur géomètre breveté / SIA

Joël Vuilliomenet – géographe urbaniste UNIL

BR PLUS INGENIEURS SA



Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) – révision majeure de 2014

Article 1 : Buts

- 1 La Confédération, les cantons et les communes veillent à une utilisation mesurée du sol
- 2 Ils soutiennent par des mesures d'aménagement les efforts pour
 - orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti;
 - créer un milieu bâti compact

Article 15: Zones à bâtir

- 1 Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes.
- 2 Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.

Plan directeur cantonal (PDCn) – 4^{ème} adaptation, 2018

Mesure A11 «Zones d'habitation et mixtes»

- Les zones à bâtir légalisées correspondent aux besoins prévus à 15 ans
- La zone à bâtir est redimensionnée, de façon à obtenir une adéquation entre besoins en nouveaux habitants (selon croissance démographique maximale allouée par la mesure A11) et capacité d'accueil des réserves de zone à bâtir
- Les communes surdimensionnées doivent réviser leur plan d'affectation
- Pour les communes qui ne procéderaient pas au redimensionnement de leur zone à bâtir, le canton peut agir par substitution
- Commune de Mauborget: village et quartier hors-centre: croissance annuelle de 0.75%
Quota fixe de +45 habitants pour les communes de moins de 200 habitants

Périmètre compact d'agglomération et de centre cantonal	Croissance totale maximale de 2015 à 2030*	Croissance annuelle maximale depuis 2031
Lausanne-Morges	+75'810	+4'260
AggloY	+10'890	+550
Rivelac	+19'200	+1'120
Chablais Agglo	+5'170	+250
Grand Genève	+17'220	+720
Payerne	+4'060	+180
	Croissance annuelle maximale	
Périmètre des centres régionaux	1.7% de la population 2015	
Périmètre des centres locaux	1.5% de la population 2015	
Périmètre des localités à densifier	1.5% de la population 2015	
Villages et quartiers hors centre	0.75% de la population 2015	

Plan directeur cantonal (PDCn) – 4^{ème} adaptation, 2018

Evaluation du dimensionnement actuel de la zone à bâtir de la commune

- A. Définition des **besoins** (exprimé en nombre d'habitants)
- B. Définition de la **capacité d'accueil** (exprimé en nombre d'habitants)

Si $A > B$: Zone à bâtir sous-dimensionnée – possibilité d'extension / densification

↪ Si $A < B$: Zone à bâtir **surdimensionnée** – nécessité de dézoner, rendre inconstructible

↪ Si $A = B$: Zone à bâtir **correctement dimensionnée**

<i>Population maximale 2036 selon PDCn</i>	277
A - Besoin en nouveaux habitants	26
B - Capacité de réserves	187
Surdimensionnement	161

Sur la base d'une surface de plancher déterminante de 50 m² par habitant, selon le Plan directeur cantonal



Historique du projet

Pré-étude et
examen
préliminaire

- Envoi à la DGTL en mai 2019
- Retour de l'examen préliminaire en juillet 2019
- Obtention d'une subvention cantonale

Examen
préalable

- Envoi à la DGTL en mai 2022
- Retour de l'examen préalable en septembre 2022

Enquête
publique



Principes de dimensionnement

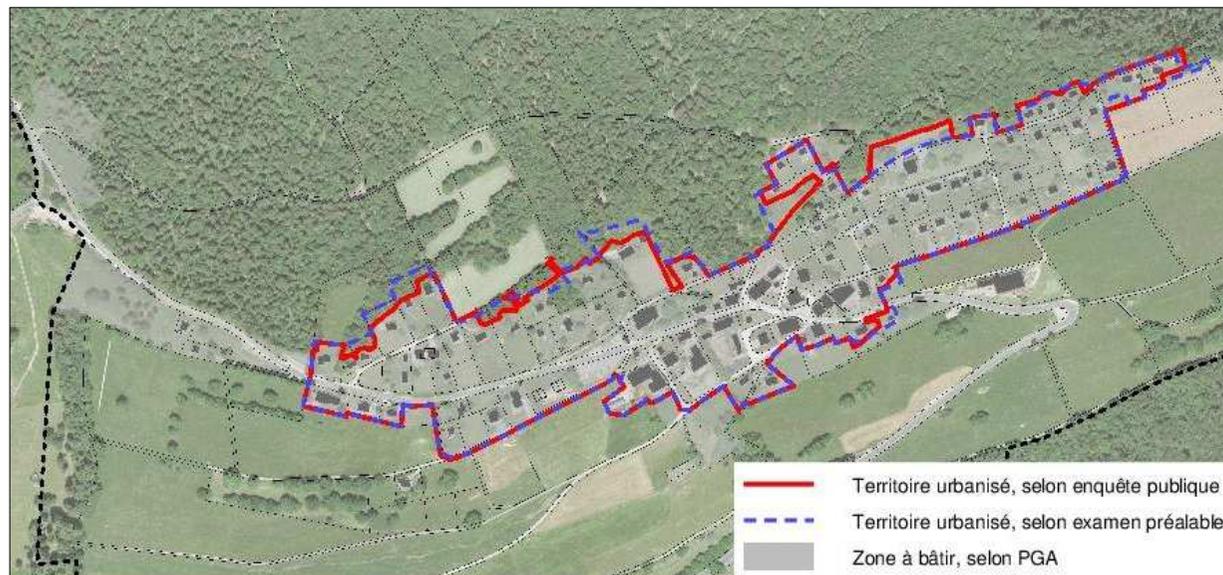
- Principe 1: Dézoner les franges de la zone à bâtir en zone agricole
- Principe 2: Redimensionner les espaces non bâtis dans les petites entités urbanisées situées hors du territoire urbanisé ou d'un territoire largement bâti
- Principe 3: Affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2500 m² situés à l'intérieur du territoire urbanisé
- Principe 4: Mener une réflexion qualitative sur le tissu bâti
- Principe 5: Assurer la disponibilité des terrains libres de constructions. Le cas échéant, affecter les parcelles concernées en conformité avec leur usage futur.

Si après application de ces principes, le dimensionnement de la zone à bâtir n'est pas équilibré, un surdimensionnement incompressible peut être accepté par le Canton.



Principes de dimensionnement – Délimitation du territoire urbanisé

- Le territoire urbanisé est une donnée de base pour cadrer le développement de l'urbanisation. Cette délimitation a une incidence sur l'application de certains principes de dimensionnement.
- Il comprend les territoires largement bâtis situés en zone à bâtir, y compris les terrains non bâtis, mais à vocation urbaine.
- La délimitation en bordure de zone agricole se base selon l'usage du terrain (bâtiments, routes d'accès, places, jardins aménagés, petites constructions, etc.). Si un terrain n'est pas utilisé comme jardin, il est exclu du territoire urbanisé

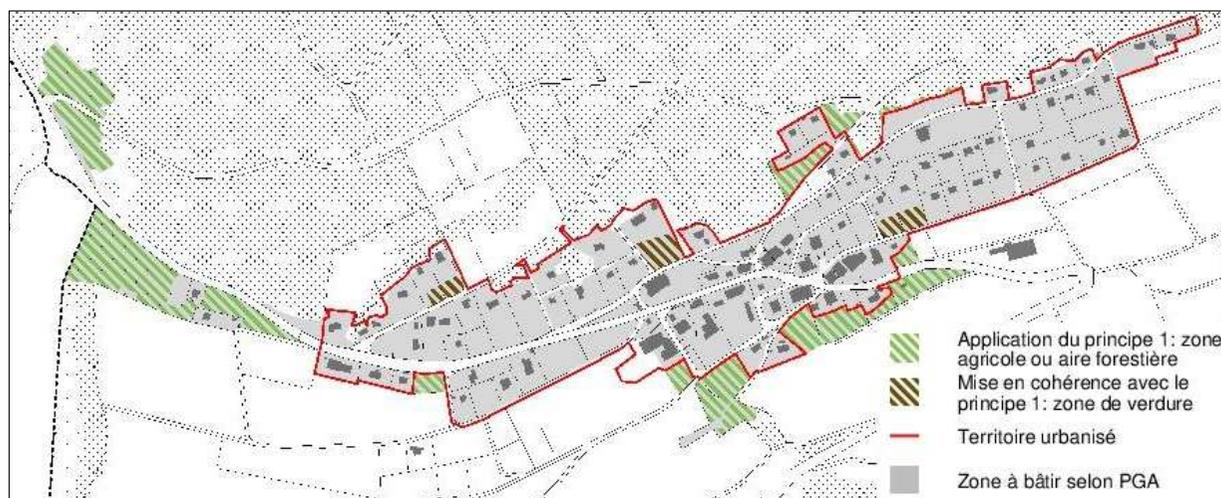


Principes de dimensionnement

Principe 1: Dézoner les franges de la zone à bâtir en zone agricole

Les terrains actuellement situés en zone à bâtir, et situés hors du territoire urbanisé doivent être dézonnés en priorité.

- Zone d'habitation actuelle concernée par ce principe: 10 parcelles concernées (surface totale 1.1 ha)
- Zone mixe d'utilité publique et de verdure actuelle concernée par ce principe: 5 parcelles concernées (surface totale 1.9 ha)
- Zone de verdure en bordure de zone agricole: 5 parcelles (4000 m²)

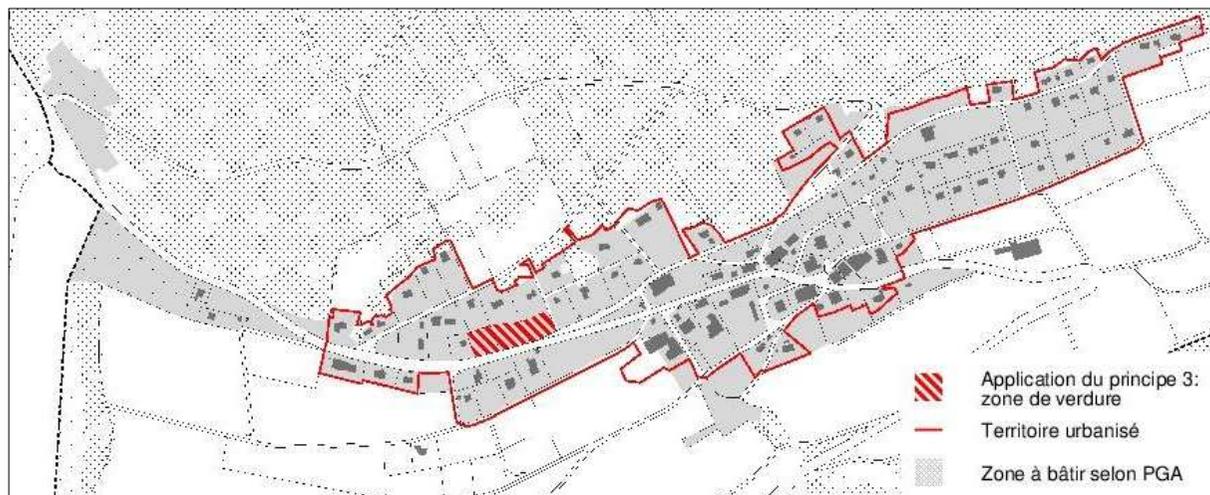




Principes de dimensionnement

Principe 3: Affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2500 m² situés à l'intérieur du territoire urbanisé

Trois parcelles forment ensemble un espace libre d'environ 3000 m². Elles sont affectées en zone de verdure

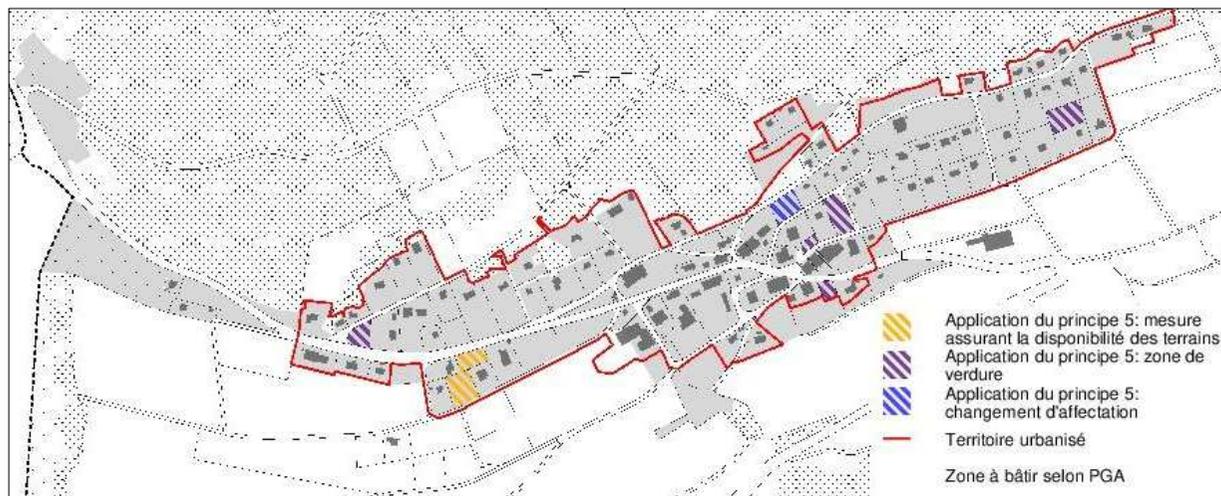


Principes de dimensionnement

Principe 5: Assurer la disponibilité des terrains libres de constructions. Le cas échéant, affecter les parcelles concernées en conformité avec leur usage futur.

Traitement des parcelles libres:

- Soit changement d'affectation (par exemple utilité publique)
- Soit maintien en zone d'habitation, mais conditionné par une mesure assurant la disponibilité des terrains
- Soit passage en zone de verdure si la constructibilité est restreinte





Les types de zones

PGA + PPA

Zone du village



SUPPRIMÉ
REPLACÉ

PPA Champs



Lederrey, Canivet

Zone de chalets



PACom

Zone centrale 15 LAT – A

Zone centrale 15 LAT – B

Zone d’habitation de faible densité 15 LAT

NOUVEAU Zone de verdure 15 LAT

NOUVEAU Zone de desserte 15 LAT

Zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A

Zone affectée à des besoins publics 15 LAT – B

Zone de tourisme et de loisirs 15 LAT

Zone de constr. d’ut. publ.



Zone mixte d’ut. publ et de verd.

Zone agricole



Zone agricole 16 LAT

NOUVEAU Zone des eaux 17 LAT

Zone affectée à des besoins publics 18 LAT

NOUVEAU Zone de desserte 18 LAT

Aire forestière



Aire forestière 18 LAT

Zone agropastorale



Aire forestière sylvo-pastorale 18 LAT

15 LAT
Zone à bâtir

16 LAT
Zone agricole

17 LAT
Zones protégées

18 LAT
Autres zones



Les types de zones : contenus superposés

PGA

PACom

NOUVEAU Zone de protection du site bâti 17 LAT

Servitude en faveur du téléski

→ Secteur de sport d'hiver 18 LAT

NOUVEAU Secteur de sport d'été 18 LAT

NOUVEAU Secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT - A

NOUVEAU Secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT - B

Contenu
superposé

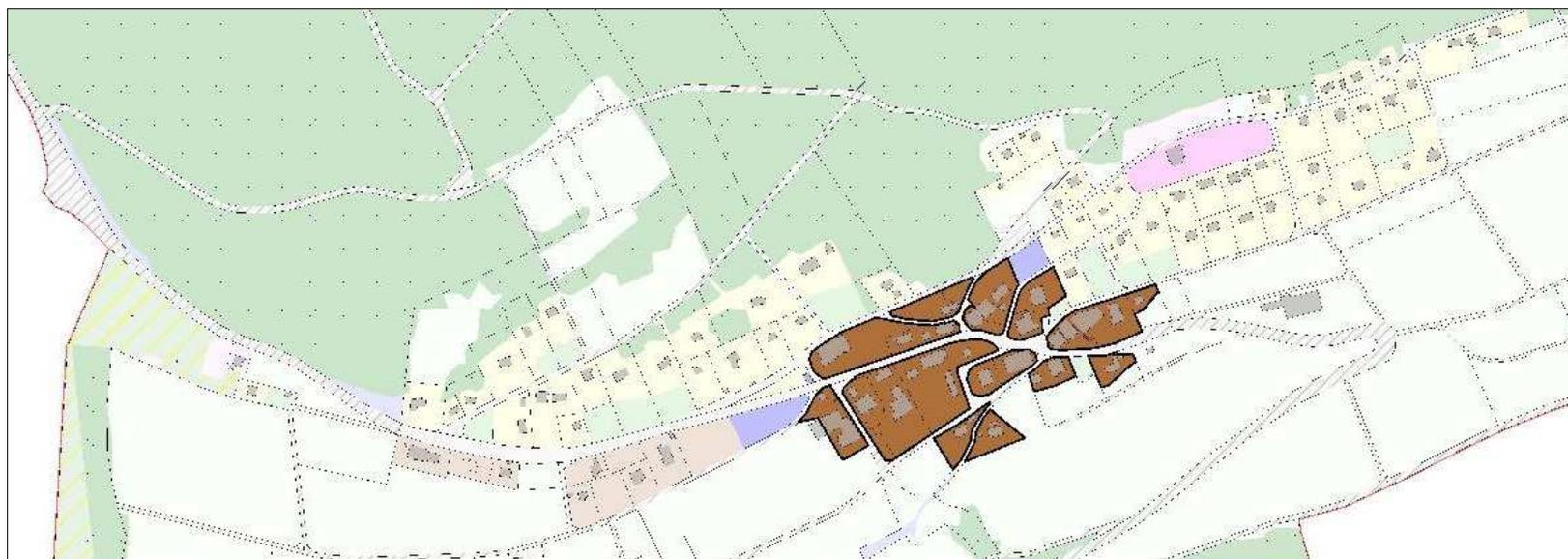
Zone centrale 15 LAT - A

Caractéristiques

- Centre de localité
- Généralement bâtiments anciens et protégés
- Tissu bâti compact

Dispositions principales et objectifs

- Préservation du site et densification de qualité
- IUS 0.50. Suppression d'une surface minimale de parcelle
- Assurer l'exploitabilité des volumes existants (même en cas de dépassement de l'IUS).
- Maintien des distances aux limites (6m) et de la hauteur à la corniche à (7m)



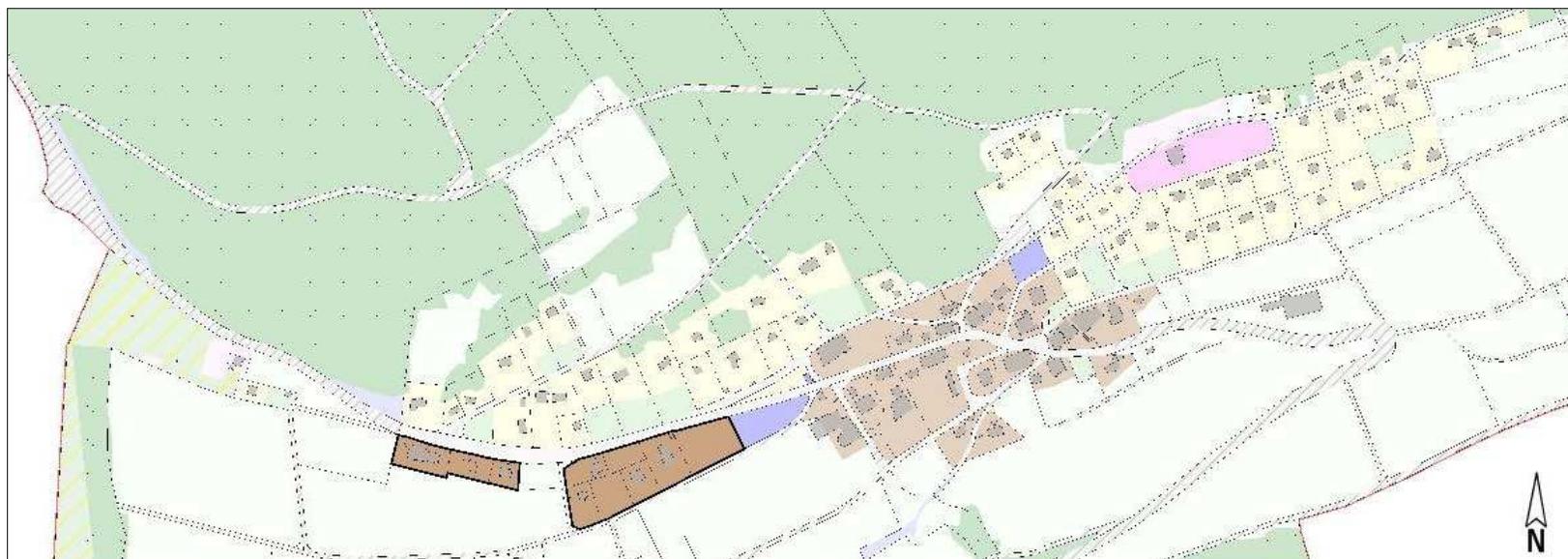
Zone centrale 15 LAT - B

Caractéristiques

- Extension de la localité
- Bâtiments plus récents, destinée à l'habitation, l'hôtellerie, le tourisme ou l'artisanat
- Issu du PPA «Champs Leddery, Canivet», abrogé par le PACom

Dispositions principales et objectifs

- Densification de qualité
- IUS 0.25 (reprise du PPA)
- Assurer l'exploitabilité des volumes existants (même en cas de dépassement de l'IUS)
- Distances aux limites (5m) adaptée selon le périmètre d'évolution du PPA
- Hauteur à la corniche maintenue (5m).



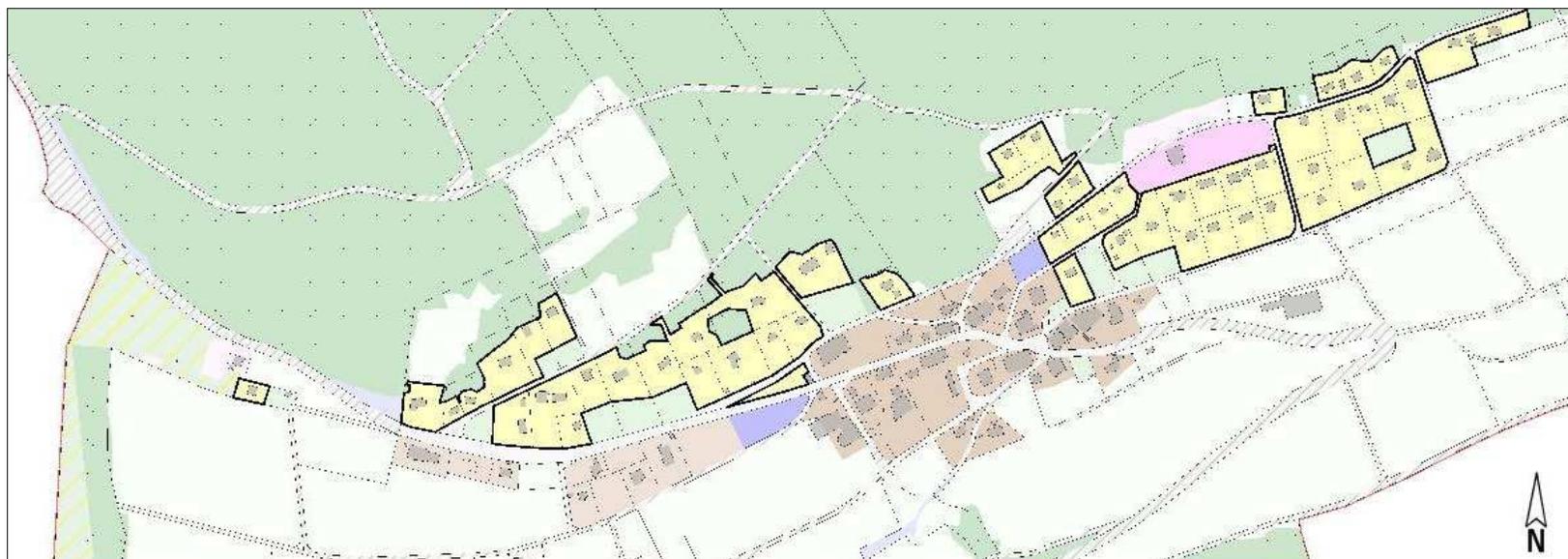
Zone d'habitation de faible densité 15 LAT

Caractéristiques

- Généralement maisons individuelles
- Issu d'une urbanisation récente
- En retrait du centre historique

Dispositions principales

- IUS 0.17 (transposé à partir des dispositions du PGA)
- Suppression de la surface minimale de la parcelle
- Maintien des dispositions actuelles
 - Distance à la limite: 6 à 8m selon la longueur du bâtiment
 - Hauteur à la corniche: 5m

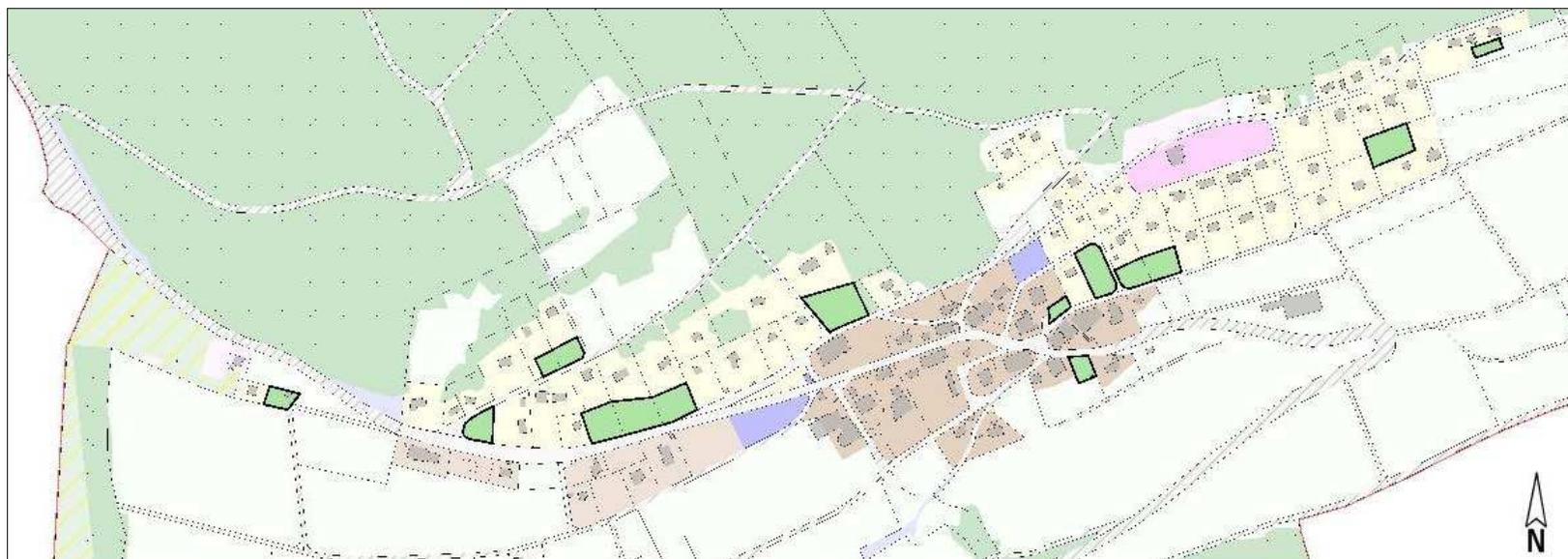




Zone de verdure 15 LAT

Caractéristiques

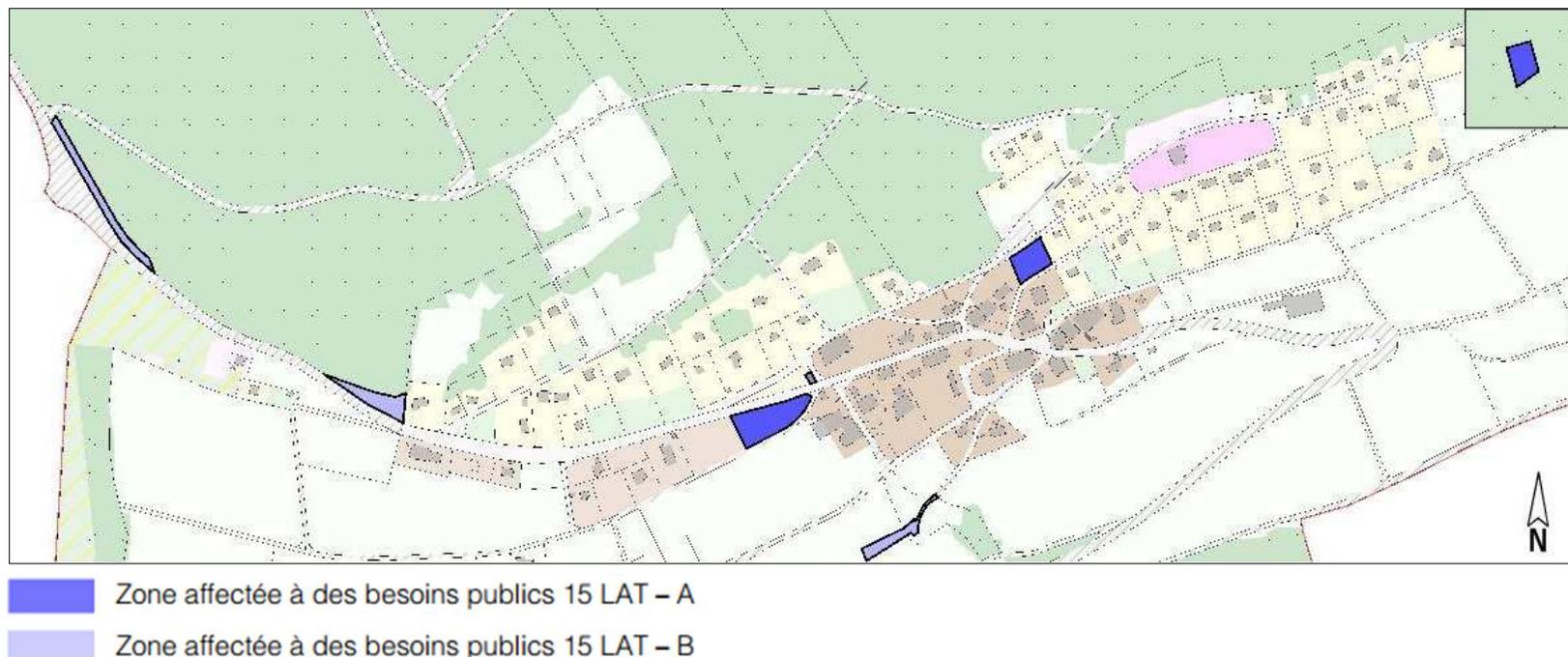
- Issu de l'analyse des principes 3, et 5 de la méthode de dimensionnement de la zone à bâtir
- La surface en zone de verdure 15 LAT n'est pas comptabilisée dans le calcul des droits à bâtir
- Fait partie de la zone à bâtir (15 LAT), mais demeure inconstructible (pour des constructions principales)
- Inconstructible à l'exception de petites constructions et aménagement en lien avec des jardins. Routes d'accès, places de stationnement non couverts et panneaux solaires / PAC réalisables sous conditions



Zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A et B

Caractéristiques

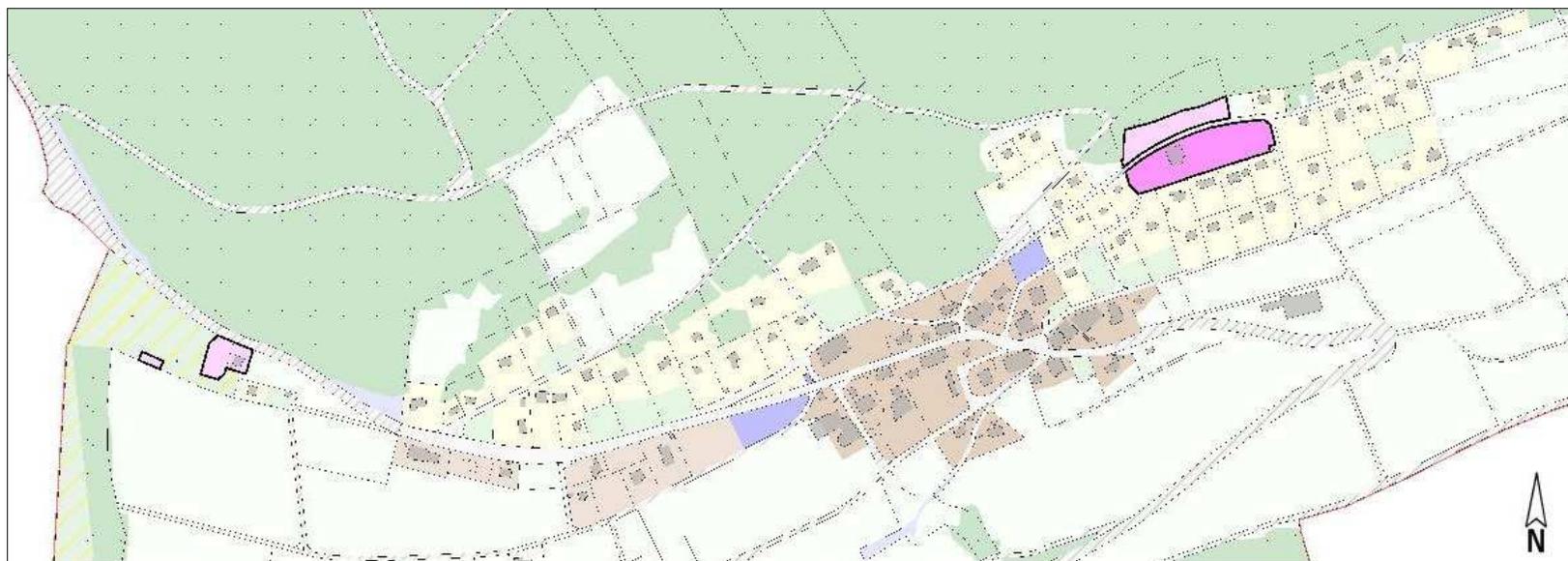
- Destiné aux bâtiments, installations et aménagements à usage public. Pas de mixité avec le logement
- Différenciation en deux zones, selon le type de constructibilité:
 - Zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A: Pour les bâtiments principaux et aménagements d'utilité publique, existants et/ou projetés
 - Zone affectée à des besoins publics 15 LAT – B: Uniquement pour les aménagements de surface, d'utilité publique, existants et/ou projetés



Zone de tourisme et de loisirs 15 LAT et 18 LAT

Caractéristiques

- Destiné aux bâtiments, installations et aménagements touristiques en mains privées
- Différenciation en deux zones, selon sa situation dans / hors du territoire urbanisé
 - Zone de tourisme et de loisirs 15 LAT: Colonie et aménagements de détente et de sports liés
 - Zone de tourisme et de loisirs 18 LAT : Bâtiments installations et aménagements en lien avec des activités de sport d'hiver. Espace de détente au nord de la colonie



 Zone de tourisme et loisirs 15 LAT

 Zone de tourisme et loisirs 18 LAT

Secteurs superposés en lien avec le sport

Secteur de sport d'hiver 18 LAT

- Destiné aux pistes de skis, ainsi que les installations nécessaires à ces activités (téléski et télébob)
- En superposition à la zone agricole 16 LAT et à l'aire forestière sylvo-pastorale 18 LAT

Secteur de sport d'été 18 LAT

- Destiné au site de décollage de vols en parapente
- En superposition à la zone agricole 16 LAT



-  Secteur de sport d'hiver 18 LAT
-  Autres périmètres superposés – Secteur de sport d'été 18 LAT



Autres zones situées hors de la zone à bâtir

Zone agricole 16 LAT

Zone des eaux 17 LAT

Aire forestière 18 LAT

Aire forestière sylvo-pastorale 18 LAT

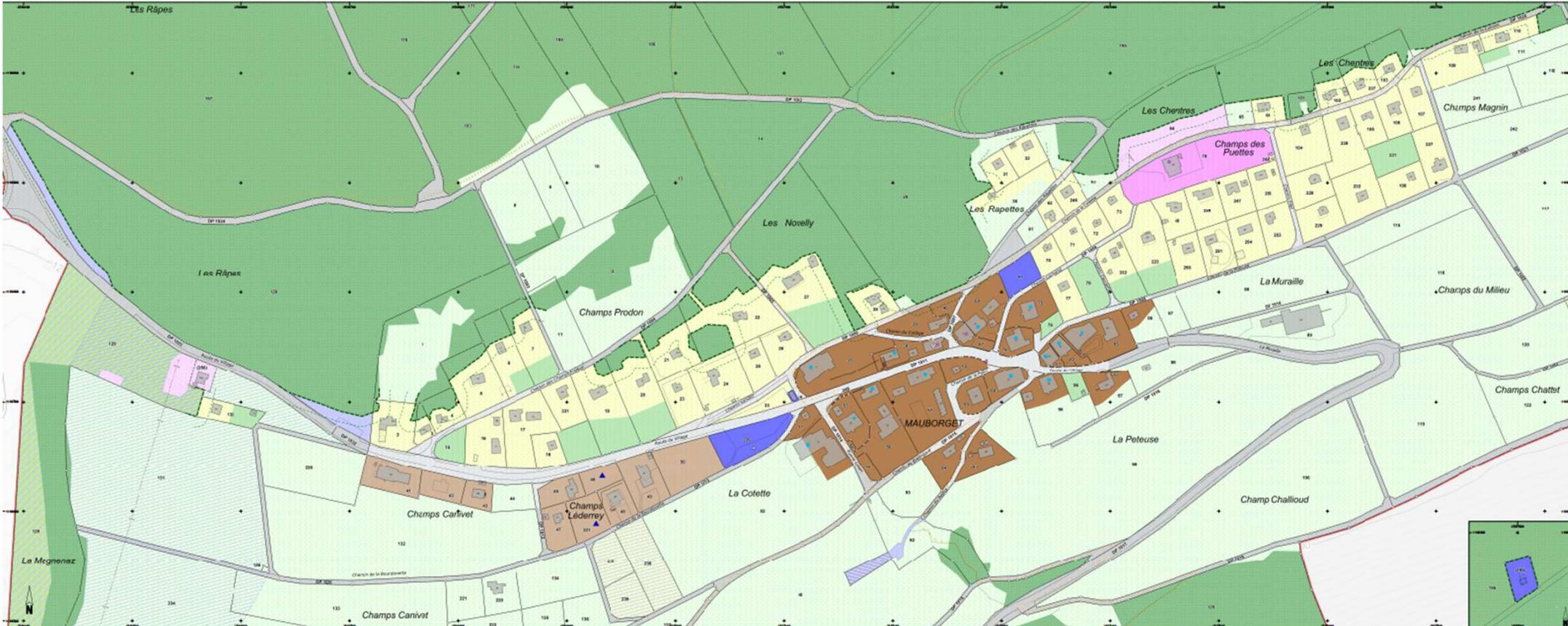
Caractéristiques

- Ces zones et aires comprennent presque l'entièreté du territoire communal, hors de la zone à bâtir
- L'actuelle zone à bâtir concernée par le principe n° 1 est affectée en zone agricole 16 LAT
- Possibles différences de limite de zones le long de la lisière forestière. En bordure de zone à bâtir, déterminé par la constatation de la lisière forestière





PACom complet, secteur du village



Restrictions de droit public relevant de la procédure LATC

- Zones**
- Zone centrale 15 LAT - A
 - Zone centrale 15 LAT - B
 - Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT
 - Zone affectée à des besoins publics 15 LAT - A
 - Zone affectée à des besoins publics 15 LAT - B
 - Zone de tourisme et loisirs 15 LAT
 - Zone de tourisme et loisirs 18 LAT
 - Zone de verdure 15 LAT
 - Zone de desserte 15 LAT
 - Zone de desserte 18 LAT
 - Zone agricole 16 LAT
 - Aire forestière 18 LAT - à titre indicatif (art. 1 RLVFo)
 - Aire forestière sylvo-pastorale 18 LAT - à titre indicatif (art. 1 RLVFo)

Périmètre et frontière communale

- Périmètre du plan d'affectation communal
- Frontière communale

Contenus superposés

- Pratique de sports**
- Secteur de sport d'hiver 18 LAT
 - Autres périmètres superposés - Secteur de sport d'été 18 LAT
- Protection du patrimoine culturel**
- Secteur de protection du site bâti 17 LAT

Disponibilité des terrains

- Autres contenus ponctuels - Bien-fonds concerné par la garantie de la disponibilité des terrains (art. 90 RPACom)

Restrictions de droit public relevant de procédures liées à celles de la LATC

- Listiers forestiers**
- Limite forestière statique en zone à bâtir (art. 24 LVLFo)
 - Limite constructible à la lisière (10 mètres)
- Éléments relevant d'autres procédures**
- Recensement architectural**
- Objet ou bâtiment d'intérêt local (noté "3")
 - Objet ou bâtiment bien intégré (noté "4")
- Patrimoine naturel**
- Inventaire des monuments naturels et des sites (IMNS)
- Protection des eaux**
- Zone S3 de protection des eaux souterraines
- Mobilité douce**
- Inventaire cantonal des chemins de randonnée pédestre



PACom complet, territoire communal

Légende

Restrictions de droit public relevant de la procédure LATC

Périmètre

- Périmètre du plan d'affectation communal
- - - - Frontière communale

Zones

- Zone à bâtir 15 LAT*
- Zone affectée à des besoins publics 18 LAT
- Zone de tourisme et de loisirs 18 LAT
- Zone de desserte 18 LAT
- Zone agricole 16 LAT
- Zone des eaux 17 LAT
- Aire forestière 18 LAT à titre indicatif (art. 1 RLVLFo)
- Aire forestière sylvo-pastorale 18 LAT à titre indicatif (art. 1 RLVLFo)

Contenus superposés

Pratique de sports

- Secteur de sport d'hiver 18 LAT
- Autres zones superposées – Secteur de sport d'été 18 LAT

Protection du patrimoine naturel

- Secteur de prot. de la nature et du paysage 17 LAT - A
Liaisons biologiques (réseau écologique visé)
- Secteur de prot. de la nature et du paysage 17 LAT - B
Biotopes d'importance nationale, régionale et locale

Éléments relevant d'autres procédures

Recensement architectural (hors de la zone à bâtir 15 LAT)

- Objet ou bâtiment d'intérêt local (noté "3")
- Objet ou bâtiment bien intégré (noté "4")

Patrimoine naturel

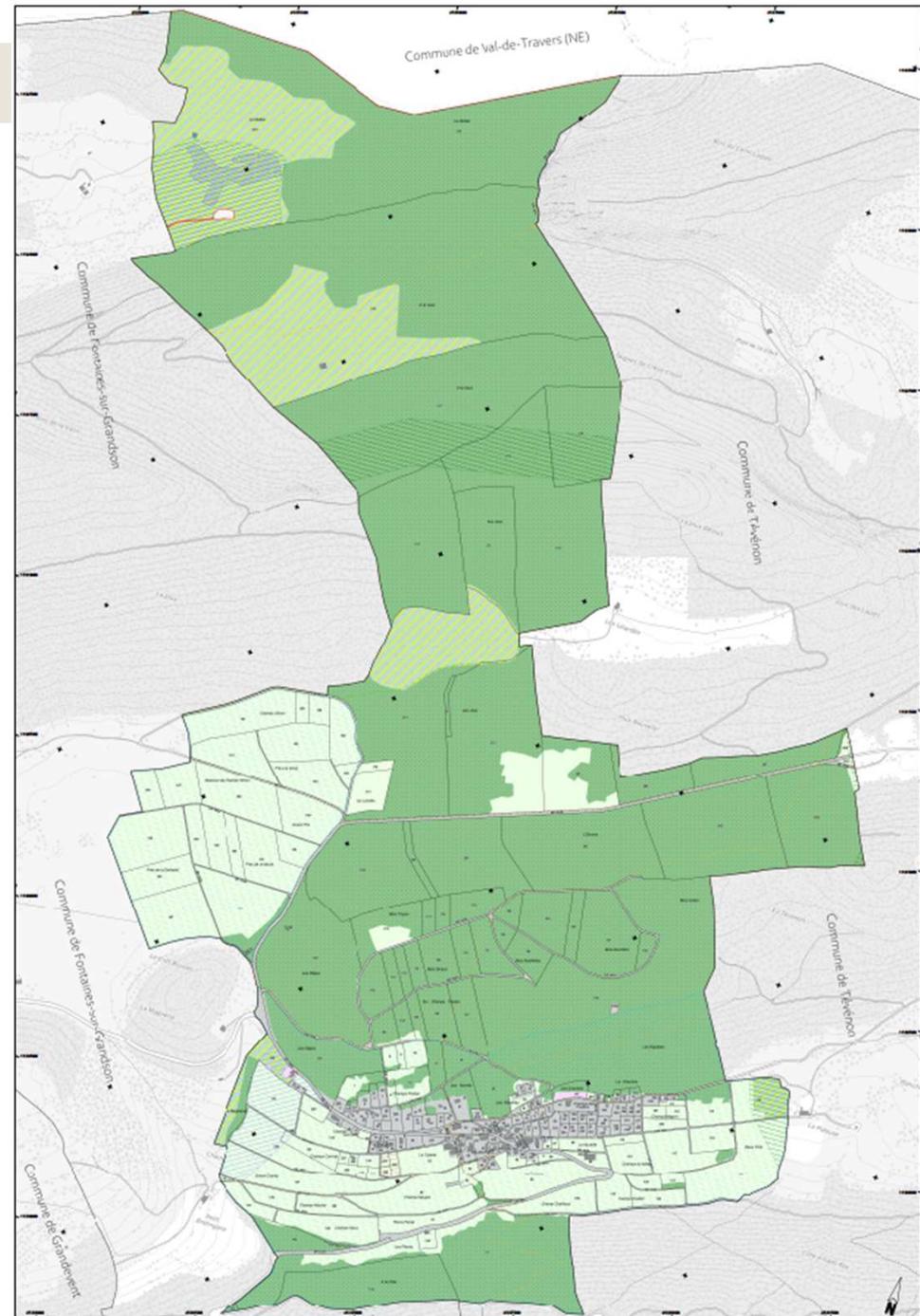
- Inventaire des monuments naturels et des sites (IMNS)
- Inventaire des prairies et pâturages secs d'importance régionale (PPS)

Protection des eaux

- Zone S3 de protection des eaux souterraines

Mobilité douce

- Inventaire cantonal des chemins de randonnée pédestre
- Itinéraires SuisseMobile - La Suisse à pied -
- Itinéraires SuisseMobile - La Suisse à VTT -





Règlement

- Dispositions générales
- Dispositions par zones (exemples ci-dessous non exhaustifs, peuvent différer entre les zones / aires)
 - Destination de la zone, IUS, distances, ordre des constructions, hauteurs
- Dispositions pour toutes les zones (exemples ci-dessous non exhaustifs)
 - Dispositions constructives (définition de l'IUS, de la surface de plancher déterminante, des distances, des hauteurs, des toitures et ouvertures en toitures, etc.)
 - Espaces extérieurs (aménagement extérieurs, dépôts, murs, barrières et clôtures, mouvements de terre, plantations, etc.)
 - Autres constructions (dépendances, constructions souterraines, logements mobiles, etc.)
 - Protection du patrimoine construit (recensement architectural, patrimoine archéologique, etc.)
 - Environnement naturel et contraintes environnementales (arbres isolés, protection de la faune et de la flore, protection contre le bruit, eaux météoriques, protection des eaux souterraines, sites pollués, dangers naturels, etc.)
 - Mobilité et énergie (stationnement, chemin piédestres, installations solaires, etc.)
- Dispositions finales
 - Dossier d'enquête, dérogations, constructions existantes
 - Abrogations et entrée en vigueur



Bilan du dimensionnement après planification

Après mise en application des principes de dimensionnement:

	Avant planification	Après planification
Besoin en nouveaux habitants	26 hab	26 hab
Capacité de réserves	187 hab	79 hab
Surdimensionnement	161 hab	53 hab

Correspondance surface – habitants: Sur la base d'une surface de plancher déterminante de 50 m² par habitant, selon le Plan directeur cantonal

Bien que le bilan soit encore surdimensionné, le plan est conforme aux directives cantonales et fédérales, car l'ensemble des principes a été appliqué



Indemnisation pour expropriation matérielle

Un propriétaire ayant subi une perte de valeur d'un terrain équivalant à une expropriation matérielle peut prétendre à une indemnisation à la charge du Canton, dans les cas suivants:

- Une atteinte grave à l'usage actuel ou futur prévisible de son bien-fonds, sur la base de circonstances concrètes
- Un sacrifice particulier et durable

La suppression des droits à bâtir n'ouvre pas automatiquement le droit à une indemnisation.

« En principe, les mesures licites prises par l'Etat ne donnent pas lieu à indemnisation. Ainsi, lorsqu'une restriction à la propriété repose sur une base légale suffisante – en l'occurrence la révision de la LAT –, est conforme aux buts et principes de l'aménagement du territoire, répond à un intérêt public et respecte le principe de proportionnalité, elle ne donne droit à aucune indemnité. » (Fiche d'application - Indemnisation en cas de changement d'affectation d'un bien-fonds - DGTL)

Procédure

Demande à adresser à la DGTL, à partir de la mise en vigueur du nouveau plan d'affectation, et ceci pendant un délai d'un an.



Autres enjeux pris en compte dans le PACom

Patrimoine culturel

Patrimoine naturel

Protection de l'homme et
de l'environnement

Mobilité

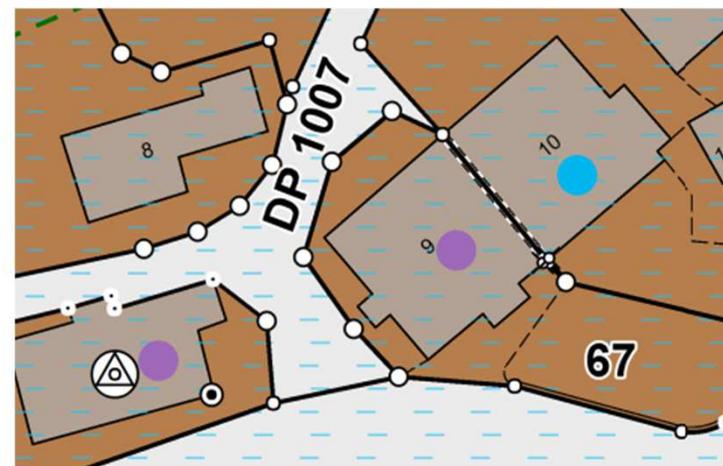
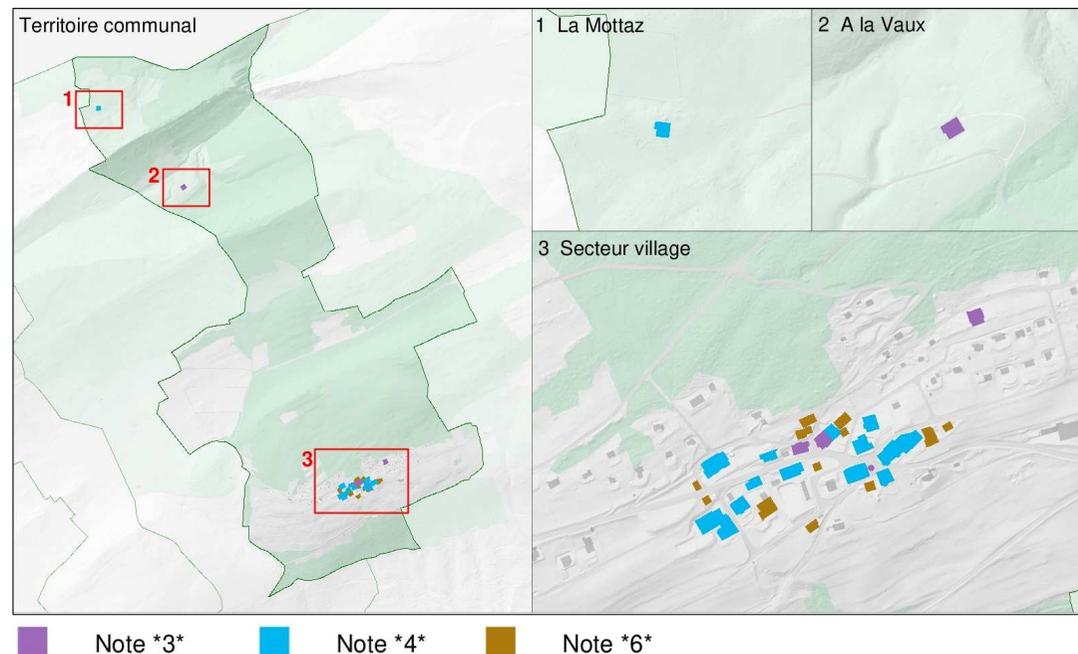
Energie



Patrimoine culturel (1/2)

Recensement architectural cantonal

- Le recensement est reporté sur le plan
- Un article relatif au recensement architectural est intégré au règlement, comprenant les mesures de protection selon les notes
- Cette transcription permet de lier les autorités aux propriétaires



Recensement architectural

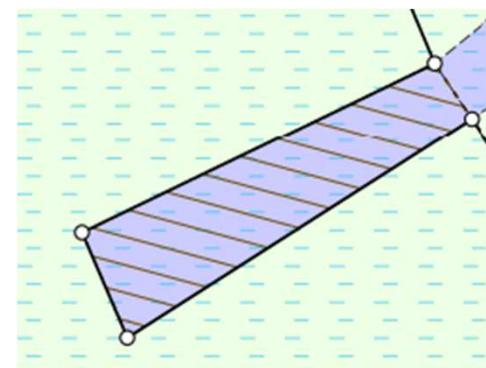
- Objet ou bâtiment d'intérêt local (noté *3*)
- Objet ou bâtiment bien intégré (noté *4*)



Patrimoine culturel (2/2)

Recensement des parcs et jardins à valeur patrimoniale

- Création d'un secteur de protection du site bâti 17 LAT (contenu superposé)
- Ajout d'un article dans le règlement



 Secteur de protection du site bâti 17 LAT

Patrimoine naturel (1/4)

Constatation des lisières forestières

- Les lisières ont été constatées par l'Inspecteur forestier le 12 novembre 2019
- Le plan de constatation des lisières, comprenant également la bande inconstructible de 10 mètres, est annexé au dossier
- La limite forestière est reportée sur le PACom, qui constitue de document formel de constatation de la nature forestière
- L'aire forestière est reproduite sur le plan d'affectation :
 - En bordure de zone à bâtir, l'aire forestière est statique et définitive
 - Hors zone à bâtir, la lisière est figurée à titre indicatif

Plan de constatation de la nature forestière (1:1'000)



Plan d'affectation communal (1:1'000)



— — — Limite forestière statique en zone à bâtir (art. 24 LVLFo)

- - - Limite constructible à la lisière (10 mètres)

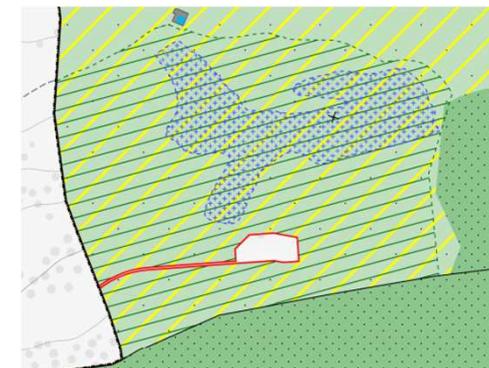
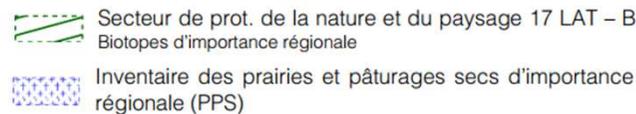


Patrimoine naturel (2/4)

Inventaire des prairies et pâturages secs, d'importance régionale

Création d'un secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT – B (contenu superposé)

Dispositions dans le règlement, avec mesures de protection différenciées entre le biotope ainsi que la zone-tampon attenante.

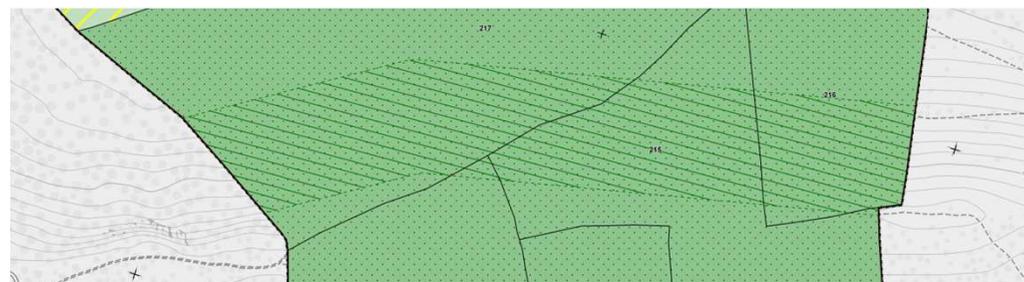
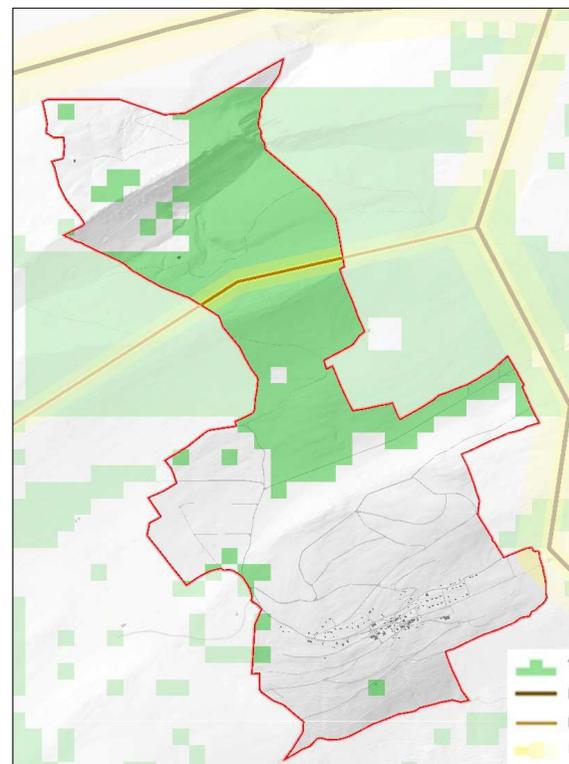




Patrimoine naturel (3/4)

Réseau écologique vaudois (liaisons biologiques)

Création d'un secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT – A (contenu superposé) et dispositions dans le règlement

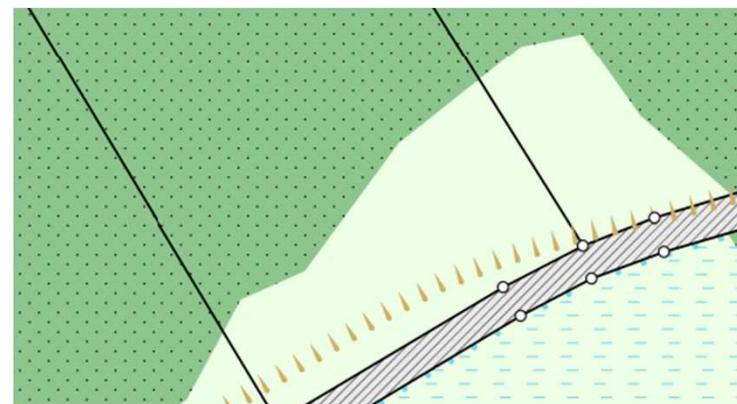
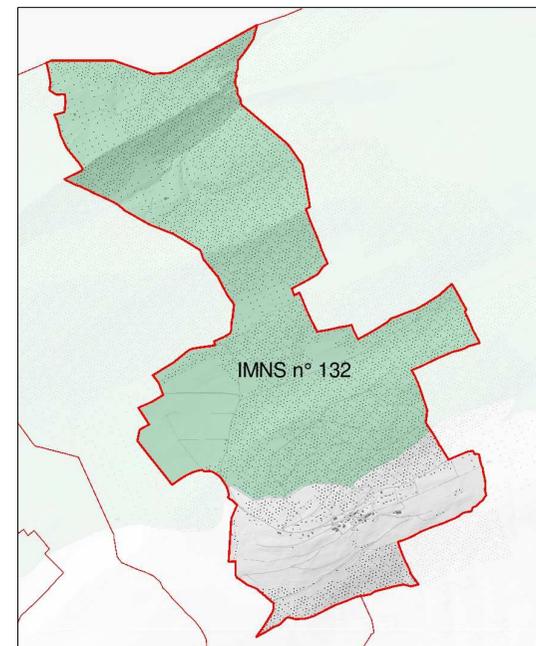




Patrimoine naturel (4/4)

Inventaire cantonal des monuments naturels et des sites (IMNS)

Disposition réglementaire et report sur le plan



 Inventaire des monuments naturels et des sites (IMNS)

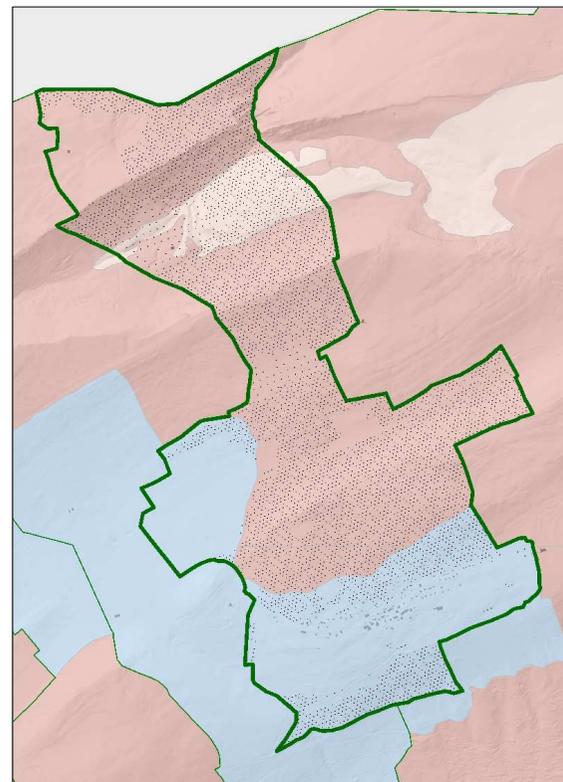


Protection de l'homme et de l'environnement

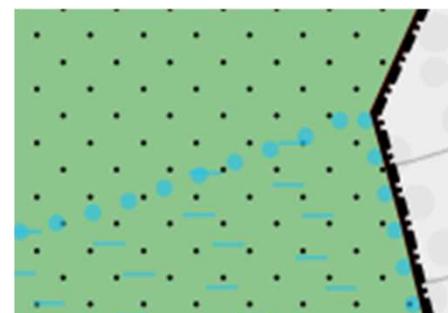
Protection des eaux souterraines

Report des zones de protection des eaux S1, S2 et S3 sur le plan (uniquement S3 à Mauborget)

Un article du règlement renvoie aux dispositions fédérales



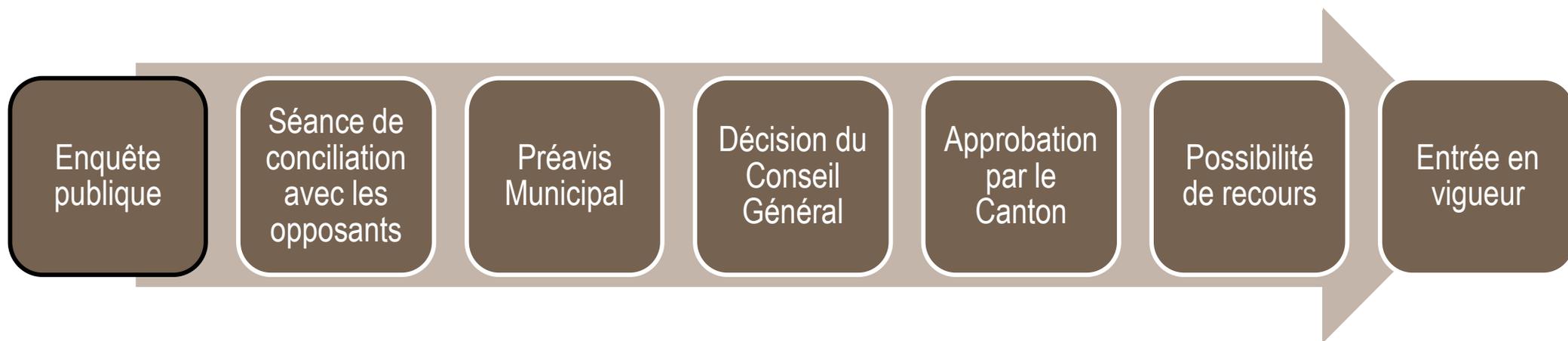
- Zone de protection S3
- Secteur de protection Au
- Secteur de protection üB



Zone S3 de protection des eaux souterraines



Suite de la procédure



**Documents soumis à l'enquête publique du 13.09.2025 au 13.10.2025**

- Plan d'affectation communal (1:5000, 1:1000)
- Règlement du plan d'affectation communal
- Constatation des lisières forestières

En consultation, à titre informatif : rapport d'aménagement selon art. 47 OAT avec annexes

Avis d'enquête publié dans la FAO et dans le journal de Sainte-Croix,
le 12.09.2025

Mise à l'enquête publique du 13 septembre au 13 octobre 2025

Documents disponibles au bureau du greffe, consultation sur demande auprès
de la secrétaire, au 024 436 23 24

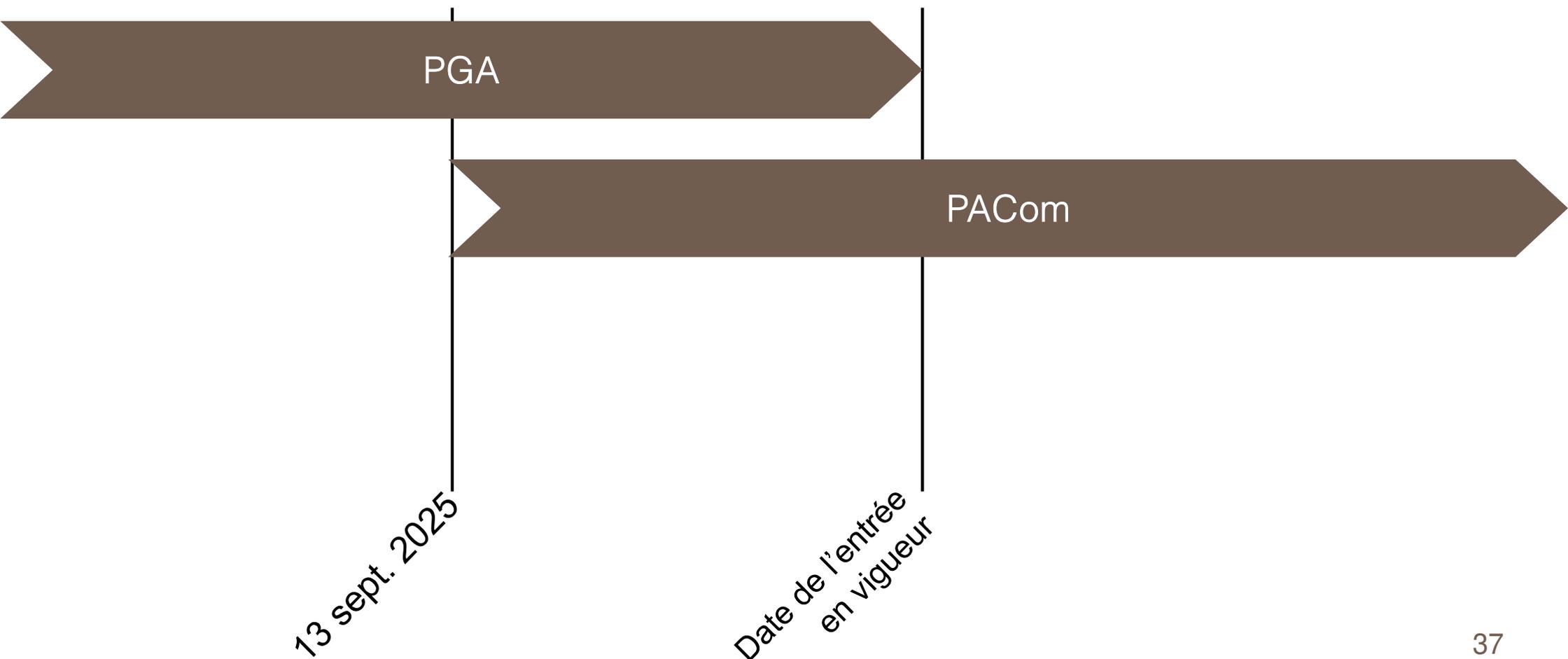
Documents disponibles sur le site internet: www.mauborget.ch



Effets des procédures

Article 49, alinéa 1 LATC:

« La municipalité refuse tout permis de construire allant à l'encontre d'un plan, dès l'ouverture d'une enquête publique concernant un plan d'affectation »





?

?

?

*Des questions de
compréhension ?*

?

?

?

?

?

?

?