



Préavis n° 01 - 2026
relatif à l'adoption du Plan d'affectation communal
(PACom) et de son règlement

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

Le territoire communal est actuellement régi par le plan des zones (communément appelé plan général d'affectation, ou PGA), et son règlement, entrés en vigueur le 23 décembre 1988.

Les dispositions fédérales et cantonales ayant passablement changé ces dernières années, notamment suite à l'acceptation par la population de la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) en 2013, les communes surdimensionnées doivent réviser leur plan d'affectation (selon la nouvelle terminologie, plan d'affectation communal, ou PACom). En effet, la LAT stipule que « *les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes* » et que « *les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites* » (Art. 15, al.1-2 LAT).

La 4^{ème} adaptation du plan directeur cantonal (PDCn) a également intégré les exigences de la LAT au niveau cantonal. Avec sa mesure A11, le PDCn fixe une croissance maximale de population selon la typologie des communes. Pour Mauborget, dont la population était de 119 habitants en 2015, le PDCn octroie un quota spécifique permettant d'atteindre une population cible de 164 habitants à l'horizon 2036. Sur la base de la situation démographique au moment du bilan (138 habitants au 31.12.2022), les besoins sont estimés à 26 nouveaux habitants.

Parallèlement, un calcul des réserves constructibles a été réalisé à l'aide des outils cantonaux, recensant l'ensemble des droits à bâtir existants sur toutes les zones à bâtir de la commune. Un potentiel de réserves et de densification du bâti existant pour 187 nouveaux habitants a ainsi pu être déterminé.

La comparaison entre les besoins et les capacités disponibles met en évidence un surdimensionnement manifeste de la zone à bâtir de l'ordre de 161 habitants. Conformément aux exigences légales, une révision du plan d'affectation est donc indispensable pour ramener le dimensionnement à un niveau équilibré. Pour mener à bien ce processus, la Municipalité a mandaté le bureau BR PLUS INGÉNIEURS SA pour l'accompagner dans le long processus de révision du plan d'affectation.

Historique du projet

- En fin mai 2019, une pré-étude est déposée à la DGTL (Département général du territoire et du logement) en vue d'une demande de subvention et d'un examen préliminaire. Une convention relative à une subvention est conclue, sous réserve de la conformité du futur PACom au cadre légal.
- Le dossier de révision du PACom est déposé à la DGTL pour examen préalable en mai 2022. Après traitement du dossier auprès de tous les services cantonaux concernés, l'examen préalable a été retourné à la Municipalité en septembre 2022.
- Le dossier est soumis à l'enquête publique du 13 septembre au 13 octobre 2025. Après cette période, trois oppositions ont été déposées. Une séance de conciliation a été tenue le 12 janvier 2026 avec l'ensemble des opposants. Une opposition a par la suite été retirée.

Principes de dimensionnement

La DGTL a mis en place une directive relative au redimensionnement de la zone à bâtir, s'articulant autour de 5 principes. Si après application de ces principes, le dimensionnement de la zone à bâtir n'est pas équilibré (capacités = besoins), un surdimensionnement incompressible peut être accepté par le Canton, ce qui implique que le PACom est conforme à la mesure A11 du PDCn. Toutefois, cela nécessite d'appliquer ces principes avec rigueur, ce qui engendre une faible marge de manœuvre pour la Municipalité.

Les principes sont les suivants :

- Principe 1 : Les franges de la zone à bâtir doivent être dézonées en priorité. Sur la base de la délimitation d'un territoire urbanisé, fondée sur des critères établis par la DGTL, la zone à bâtir non aménagée en bordure de zone agricole doit être dézonée en priorité.
- Principe 2 : Ne s'applique pas pour la commune de Mauborget.
- Principe 3 : Les espaces vides de plus de 2500 m² (indépendamment des limites parcellaires), situés dans le milieu bâti, doivent être affectés soit en zone agricole, soit en zone de verdure.
- Principe 4 : Ne s'applique pas pour la commune de Mauborget.
- Principe 5 : Les parcelles totalement libres restantes, non concernées par les principes de dimensionnement précédents sont soit maintenues en zone constructible, avec l'obligation de construire dans un délai donné faute de quoi des mesures fiscales s'appliqueront, soit affectées dans une autre zone (zone de verdure ou autre zone constructible, mais non habitable). La mise en œuvre de ce principe a pour but de lutter contre la thésaurisation (impossibilité de valoriser un terrain disponible en raison de la volonté du propriétaire de le maintenir non construit), et permet d'être en conformité avec l'art. 15a LAT, qui stipule que *« les cantons [doivent prendre], en collaboration avec les communes, les mesures nécessaires pour que les zones à bâtir soient utilisées conformément à leur affectation »*.

Présentation du PACom

Description des zones

Zone centrale 15 LAT - A

Cette zone correspond en grande partie à l'actuelle zone du village, à l'exception des parcelles ou parties de parcelles dézonées ou affectées dans d'autres zones. L'indice d'utilisation du sol (IUS) est de 0.5. Les distances aux limites sont maintenues (6 m) par rapport au règlement actuellement en vigueur, tout comme pour la hauteur à la corniche (7 m)

Zone centrale 15 LAT - B

Cette zone comprend la presque totalité des parcelles situées dans l'actuel PPA « Champs Lederrey, Canivet » (celui-ci étant abrogé par le PACom). Les mesures constructives du PPA sont maintenues ou transposées dans le PACom ; L'IUS est fixé à 0.25 et la hauteur à la corniche est fixée à 5 mètres. Une distance aux limites de 5 mètres est obtenue à partir du périmètre d'implantation des bâtiments du PPA.

Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT

Cette zone correspond en grande majorité à l'emprise de la zone de résidences secondaires, sous réserve du dézonage de certains secteurs, du passage d'autres secteurs en zone de verdure ou en d'autres zones à bâtir, ainsi qu'à l'adaptation du périmètre suite à la constatation des lisières forestières. Un IUS de 0.17 s'applique, tandis que les distances aux limites (6 à 8 mètres selon la longueur du bâtiment), ainsi que la hauteur à la corniche (5 mètres) restent inchangées.

Zone de verdure 15 LAT

Il s'agit d'une nouvelle zone, qui fait partie de la zone à bâtir (15 LAT), mais qui est inconstructible pour des bâtiments principaux. La surface en zone de verdure 15 LAT n'est pas comptabilisée dans le calcul des droits à bâtir. Des dépendances sont autorisées. Des voies d'accès, des places de stationnement non couverts, des panneaux solaires implantés sur le terrain ou des pompes à chaleur peuvent également être autorisés à certaines conditions.

Cette zone englobe des secteurs de plus de 2500 m², conformément au principe 3, des parcelles situées en bordure de zone agricole, ainsi que des parcelles entièrement libres.

Zones affectées à des besoins publics 15 LAT – A et B

Ces deux zones sont dédiées aux infrastructures publiques ne comprenant aucun logement. Elles sont partiellement issues de l'actuelle zone mixte d'utilité publique et de verdure et de la zone de construction d'utilité publique.

Ces deux zones se distinguent par la possibilité de construire des bâtiments (zone A) ou uniquement des aménagements de surface (zone B). La parcelle 69, récemment acquise par la commune, est intégrée dans la zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A.

Zones de tourisme et de loisirs 15 LAT et 18 LAT

Ces deux zones sont dédiées aux constructions et installations liées à des activités touristiques, ne relevant pas directement de l'exécution d'une tâche publique. Une distinction est faite entre les parcelles situées au sein du territoire urbanisé (15 LAT, à savoir la colonie) ou à l'extérieur du territoire urbanisé (18 LAT, installations en lien avec les activités de sport d'hiver, ainsi que l'espace de détente au nord de la colonie).

Zones de desserte 15 et 18 LAT

Deux nouvelles zones de dessertes 15 et 18 LAT sont introduites, car l'ensemble du territoire communal doit être zoné, conformément aux dernières modifications des dispositions cantonales en la matière. Elles ne concernent que des domaines publics routiers.

Zone des eaux 17 LAT

Également introduite, cette zone ne concerne que le domaine public des eaux, le long du ruisseau du Breuil, au nord-est du territoire communal

Zone agricole 16 LAT

Cette zone comprend l'actuelle zone agricole, ainsi que les terrains dézonés, en application du principe de dimensionnement n°1.

Aire forestière 18 LAT et aire forestière sylvo-pastorale 18 LAT

L'aire forestière et la zone agropastorale actuelle sont maintenues, respectivement sous les dénominations d'aire forestière 18 LAT et d'aire forestière sylvo-pastorale 18 LAT. La délimitation en bordure de zone à bâtir est quelque peu adaptée en fonction de la nouvelle constatation des lisières.

Contenus superposés

Un secteur de sport d'hiver 18 LAT est créé en faveur des infrastructures nécessaires aux activités de ski et de bob. Il reprend une partie de l'emprise de la servitude en faveur du téléski, inscrit dans le PGA actuel.

Sur le même principe, un secteur de sport d'été 18 LAT est créé en faveur du site de décollage en parapente.

Un secteur de protection du site bâti 17 LAT est créé en faveur d'un jardin historique recensé par l'ICOMOS. Cela ne concerne que le cimetière.

Enfin, deux secteurs de protection de la nature et du paysage 17 LAT – A et B sont créés pour protéger les liaisons biologiques identifiées par le réseau écologique vaudois ainsi qu'un biotope protégé d'importance régionale.

Constatation de la nature forestière

Conformément aux dispositions cantonales et fédérales en matière des forêts, une constatation des lisières forestières doit être effectuée par l'inspecteur forestier lors de la révision des plans d'affectation dans les secteurs proches ou attenants à la zone à bâtir. Cette constatation a été effectuée le 12 novembre 2019. Le PACom constitue le document formel de constatation des lisières et de la bande inconstructible dans les 10 mètres. Le dossier de PACom comprend également un plan de constatation de la nature forestière.

Autres enjeux pris en compte dans le PACom

Bien que la problématique principale de la révision du PACom soit le redimensionnement de la zone à bâtir, d'autres enjeux liés à la protection du patrimoine culturel et naturel, la mobilité ainsi qu'à la protection de la nature et du paysage doivent également être pris en compte dans le PACom. Ces enjeux, reposant principalement sur des inventaires, recensements et autres procédures existantes, sont pour certains issus de dispositions cantonales ou fédérales qui ont été introduites ultérieurement à l'entrée en vigueur du PGA actuel. Par conséquent, ils doivent dorénavant être intégrés dans la nouvelle planification, par la présence d'une disposition

réglementaire appropriée, tandis que pour certains enjeux, une représentation directe sur le plan lui-même ou l'ajout d'un secteur superposé aux zones est nécessaire.

En termes de patrimoine culturel et construit, le recensement architectural est reporté sur le plan, associé à une disposition réglementaire. Le recensement des parcs et jardins à valeur patrimoniale par l'ICOMOS (Conseil international des monuments et des sites) est également intégré dans le PACom, via un secteur de protection du site bâti 17 LAT.

En termes de patrimoine naturel, l'Inventaire (cantonal) des monuments naturels et des sites (IMNS) est intégré dans la planification via un report sur le plan et d'une mesure réglementaire de protection. De plus, deux secteurs de protection de la nature et du paysage 17 LAT sont introduits pour la protection de biotopes ainsi que pour les liaisons biologiques identifiées par le réseau écologique vaudois.

La nouvelle planification introduit également des mesures de protection contre le bruit, avec l'introduction de nouveaux degrés de sensibilité au bruit (DS), ainsi qu'en faveur de la protection des eaux souterraines. Le règlement comprend également des dispositions supplémentaires pour l'évacuation des eaux météoriques (eaux claires), ainsi que pour toute intervention sur des sites pollués. Enfin, bien qu'aucun danger naturel n'affecte la zone à bâtir, le règlement prévoit des dispositions générales applicables pour tout projet situé dans un périmètre de danger.

Conformité du PACom

Après application des principes de dimensionnement, le surdimensionnement de la zone à bâtir a pu être réduit de 161 habitants (avant la planification) à 53 habitants (après la planification). Etant donné que l'ensemble des principes de redimensionnement ont été suivis, le PACom est jugé conforme à la LAT et au PDCn.

Pour les autres enjeux, après adaptation du dossier selon les préavis des services cantonaux, le PACom peut être jugé conforme aux autres dispositions cantonales et fédérales en la matière.

Enquête publique et oppositions

Suite à la tenue d'une séance d'information le 10 septembre 2025, le dossier a été soumis à l'enquête publique du 13 septembre au 13 octobre 2025.

La mise à l'enquête a suscité 3 oppositions, déposées dans les délais. Conformément à l'art. 40 LATC, chacun des opposants a été invité à une séance de conciliation, tenue le 12 janvier 2026, en présence de M. Claude Roulet, syndic, M. Christian Adler, vice-syndic, Stéphane Roulet, municipal, ainsi que des mandataires en charge du dossier. Un procès-verbal des séances a été rédigé puis envoyé aux opposants pour remarques et détermination, avec la possibilité de maintenir ou de retirer l'opposition. Suite aux séances de conciliations, une opposition a été retirée formellement. Celle-ci n'est pas traitée dans le présent préavis. Les procès-verbaux ainsi que les oppositions sont à disposition des membres de la Commission chargée d'étudier le préavis.

Les principaux griefs des oppositions maintenues sont exposés ci-dessous, accompagnés de la réponse proposée par la Municipalité en vue de la délibération par le Conseil général.

Pour préparer la délibération du Conseil général, tant sur l'adoption du PACom que sur la levée des oppositions, le chapitre suivant détaille les griefs des oppositions maintenues et expose les arguments de la Municipalité en faveur de leur levée.

Traitement des oppositions

Opposition de M. Sulzmann

M. Maurice Sulzmann a formulé son opposition, par courrier daté du 7 octobre 2025. Une séance de conciliation a été tenue le 12 janvier 2026. Le propriétaire ne s'étant pas formellement positionné sur le maintien ou le retrait de son opposition, celle-ci est considérée comme maintenue par défaut.

Résumé du motif d'opposition

M. Sulzmann demande à ce que le règlement comprenne des restrictions de hauteurs de construction dans la zone centrale 15 LAT – B, et en particulier sur la parcelle 46, situé en face de sa propriété, en faisant référence à l'axe 3 (préservation des vues et des césures paysagères) du chapitre 6.1 du rapport d'aménagement. Il propose également de transférer cette parcelle en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT.

Concernant sa propriété (parcelle n°17), M. Sulzmann demande plus de précisions dans le calcul des réserves de zone à bâtir contenu dans l'annexe 2.

Proposition de réponse de la Municipalité

Concernant la parcelle 46, la réglementation de la zone centrale 15 LAT – B reprend les mêmes dispositions constructives que celles de l'actuel PPA Champs Lederrey Canivet, avec une limitation à 2 niveaux (rez-de-chaussée + combles). De plus, si une zone d'habitation de très faible densité 15 LAT devait s'appliquer sur cette parcelle, la même hauteur (rez-de-chaussée + combles) s'appliquerait également. Ainsi, la demande de préservation des vues souhaitée par l'opposant est déjà assurée par le PACom, rendant celle-ci à la fois inutile et sans objet.

Concernant la demande de précision dans la méthode de calcul des réserves de zones à bâtir, l'outil cantonal relatif à ce calcul a pour but d'estimer un bilan global du surdimensionnement au niveau communal, mais ne reflète pas les droits à bâtir réels au niveau parcellaire, qui devront être calculés de manière plus précise lors de l'élaboration d'un projet. L'outil cantonal d'estimation des réserves se base d'abord sur un calcul automatisé, suite à quoi des corrections manuelles peuvent être faites. Pour la parcelle en question, la correction manuelle correspond à la nouvelle zone de verdure, ainsi qu'à la déduction du garage du propriétaire dans le calcul des réserves, conformément aux directives cantonales. Ces précisions ayant été fournies lors de la séance de conciliation, le motif de l'opposition basé sur un manque d'information n'a plus lieu d'être.

Pour les raisons présentées ci-dessus, **la Municipalité propose de lever l'opposition.**

Opposition de Mme et M. André, représentés par Me Yves Nicole

Mme Maria André et M. Jean-François André ont formulé une opposition, par courrier daté du 5 octobre 2025, au dézonage de leur parcelle n°44. Une séance de conciliation a été tenue le 12 janvier 2026, Mme et M. André y étant assistés par Maître Yves Nicole. L'opposition est maintenue le 18 février 2026, par réponse au procès-verbal de la séance de conciliation.

Résumé du motif d'opposition

Les opposants contestent le dézonage de leur parcelle en zone agricole. Ils précisent que le terrain, bien que non bâti, est entièrement équipé, bénéficie d'une excellente desserte routière et s'inscrit en continuité immédiate du tissu bâti existant, répondant ainsi, selon eux, à la définition du « territoire urbanisé » (citant les art. 15, 18 et 19 LAT ainsi que la jurisprudence fédérale).

Ils soulignent également que la parcelle fait partie intégrante du Plan partiel d'affectation (PPA) « Champs Lederrey, Canivet », qui prévoit un quartier sur une dizaine de parcelles, dont seule cette parcelle serait dézonée, ce qui provoquerait une rupture dans l'aménagement prévu.

Sur le plan procédural, les opposants relèvent une irrégularité dans la notification de la séance d'information (courrier adressé à un seul des deux copropriétaires) et contestent le fait que la version du dossier transmise au canton pour examen préalable ne leur ait pas été communiquée.

Enfin, ils estiment que cette mesure constitue une atteinte disproportionnée à la garantie de la propriété (art. 26 Cst.), s'apparentant à une expropriation matérielle ouvrant droit à indemnisation.

Proposition de réponse de la Municipalité

Sur le dézonage et la délimitation du territoire urbanisé : Bien que la parcelle soit équipée et située en bordure du bâti, la législation fédérale (art. 15 al. 2 LAT) impose prioritairement la réduction des zones à bâtir surdimensionnées. La méthodologie cantonale de redimensionnement indique que les parcelles libres situées en frange de zone agricole doivent être dézonées en priorité (Principe 1), indépendamment de leur équipement. La jurisprudence citée par les opposants ne s'applique pas à la délimitation du territoire urbanisé. Le fait que la parcelle soit un champ non bâti justifie son exclusion du périmètre constructible pour respecter l'objectif de redimensionnement.

Sur la planification communale existante : La parcelle fait bien partie du PPA « Champs Lederrey, Canivet ». Cependant, ce plan, tout comme le PGA, date d'une époque où les exigences de la LAT révisée ne s'appliquaient pas avec la même rigueur. Une commune dont la zone à bâtir est surdimensionnée se doit de réviser l'ensemble de sa planification, y compris les plans partiels, pour la rendre conforme au droit supérieur. Le maintien de cette parcelle en zone à bâtir empêcherait l'approbation du PACom par le Canton.

Sur les aspects procéduraux : Concernant l'absence de notification de la version « examen préalable » aux propriétaires, la Municipalité rappelle que cette phase est interne à la Municipalité et aux services cantonaux, car les éléments initialement proposés par la Municipalité, éventuellement non conformes au droit, doivent être corrigés avant d'être rendus publics. Le droit d'être entendu et le principe de transparence sont pleinement garantis par la mise à l'enquête publique, laquelle a été dûment publiée et a permis le dépôt de la présente opposition. S'agissant de l'invitation à la séance d'information adressée à un seul copropriétaire,

la Municipalité reconnaît cette omission mais précise que cette séance, dont l'avis était publié dans la FAO ainsi que dans un journal local, était de nature purement informative. La loi n'exigeant pas une information individuelle de tous les propriétaires pour une planification touchant l'ensemble du territoire communal, cette omission ne peut pas être considérée comme un vice de procédure.

Sur la garantie de la propriété et l'indemnisation : La garantie de la propriété (art. 26 Cst.) n'est pas absolue et admet des restrictions de droit public fondées sur une base légale (art. 36 Cst), comme c'est le cas ici avec la LAT et le PDCn. Si les propriétaires estiment subir une perte de valeur s'apparentant à une expropriation matérielle, la voie de l'indemnisation leur est ouverte. Une demande formelle pourra être adressée à la DGTL dans l'année suivant l'entrée en vigueur du nouveau plan, selon la procédure cantonale en vigueur.

Pour les raisons présentées ci-dessus, **la Municipalité propose de lever l'opposition.**

CONCLUSION

Au vu de ce qui précède, nous avons l'honneur de vous demander, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL GENERAL DE MAUBORGET,

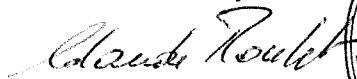
Sur proposition de la Municipalité, entendu le rapport de sa Commission et considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

Décide :

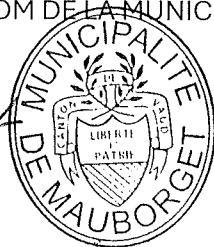
- De lever l'opposition de M. et Mme André, représentés par Me Nicole Yves
- De lever l'opposition de M. Maurice Sulzmann

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



Claude Roulet



La Secrétaire



Annick Gander