



Commune d'Yvonand

Révision du plan d'affectation communal

Présentation publique
18.03.2026

DOLCI

Lexique de l'aménagement du territoire

LAT :	Loi (fédérale) sur l'aménagement du territoire
OAT :	Ordonnance (fédérale) sur l'aménagement du territoire
LATC :	Loi (cantonale) sur l'aménagement du territoire et les constructions
RLAT :	Règlement (cantonal) sur l'aménagement du territoire
RLATC :	Règlement d'application de la LATC (partie construction)
PDCn :	Plan directeur cantonal
PACom :	Plan d'affectation communal
DGTL :	Direction générale du territoire et du logement (ex SDT)
FAO :	Feuille des avis officiels du canton de Vaud

Déroulement de la présentation

- 1. Contexte de planification**
- 2. Données de base**
- 3. Nouveau PACom**
- 4. Suite de la procédure**
- 5. Questions - réponses**



1. Contexte de planification

1. Contexte de la planification - Historique

Contexte légal

01.05.2014 - Entrée en vigueur de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) révisée

31.01.2018 – Approbation de la 4^{ème} adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn)

01.09.2018 - Entrée en vigueur de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) révisée

Révision PACom

2014

2018

2019

2021

2024

2025

2026

DOLCI

Début de la révision

17.07.2019– Examen préliminaire

Coordinations avec le Canton

02.09.2024 – Dépôt pour examen préalable auprès du Canton

04.04.2025 – Préavis de l'examen préalable du Canton

22.05.2025– Séance de coordination avec le Canton (DGTL)

04.03.2026 – 02.04.2026 : Enquête publique

1. Contexte de la planification – Révision de la LAT (2014)

LAT (selon révision entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014) :

Art. 1 LAT : Buts

- **Orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti**, en maintenant une qualité de l'habitat appropriée.

Art. 15 LAT : 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.

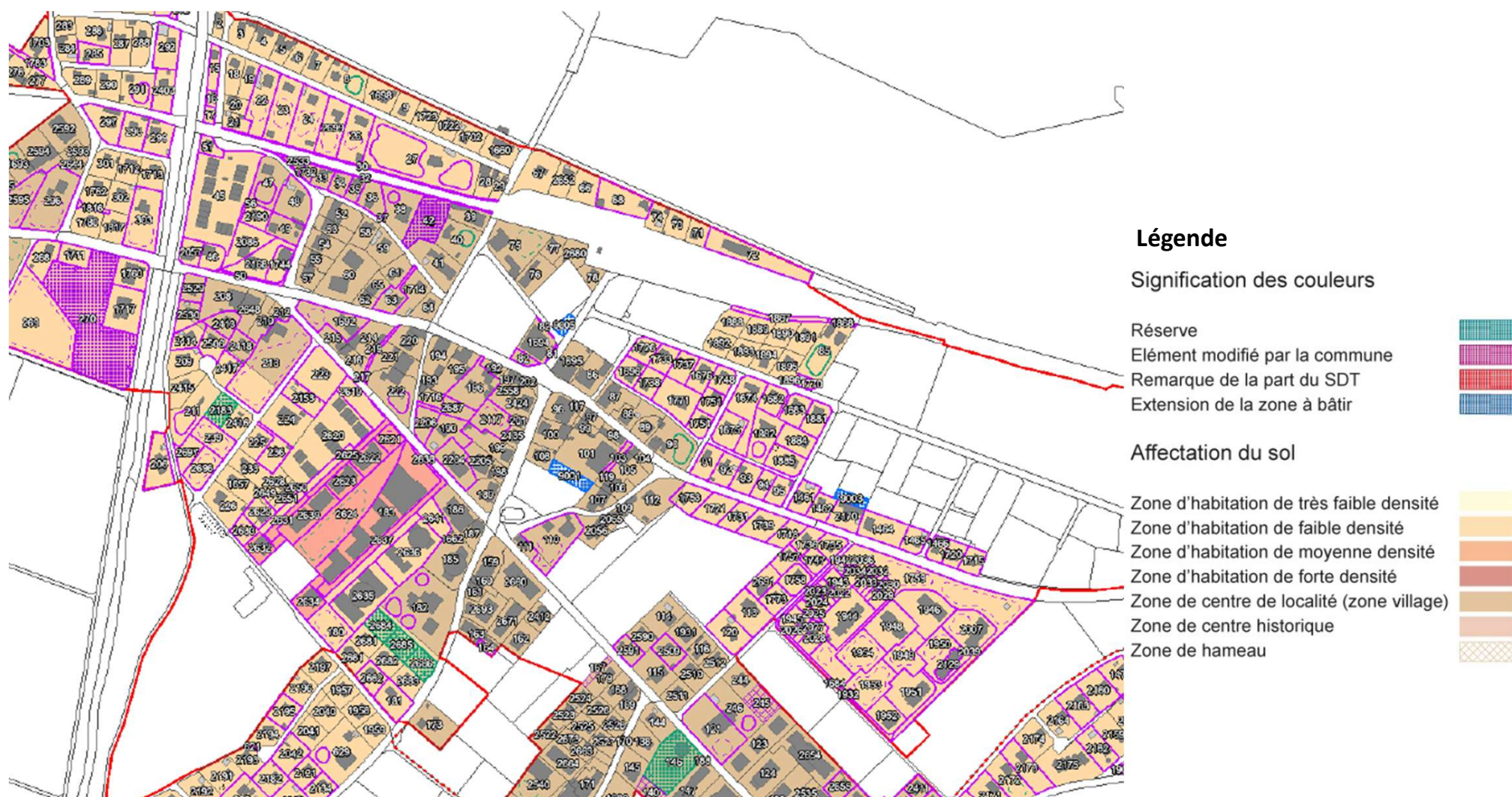
1. Contexte de la planification – Plan directeur cantonal et dimensionnement

- Redimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte (mesure A11 du PDCn) ;
- *Croissance de la population dans le centre* de **1,7 % par année** jusqu'en 2036 ;
- *Croissance de la population hors centre* de **0,75 % par année** jusqu'en 2036 ;
- Point de départ = population communale au 31.12.2015.
- Situation de la commune selon mesure A11 avant révision :

La zone à bâtir **dans le centre** d'Yvonand dispose d'un **excédent** de réserves de **405 habitants.**

La zone à bâtir **hors centre** d'Yvonand dispose d'un **excédent** de réserves de **405 habitants.**

1. Contexte de la planification – Situation en matière de dimensionnement avant la révision du PACom



1. Contexte de la planification – Situation communale en matière de dimensionnement – Centre

A. Besoins

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 [Croissance annuelle en % de la pop. de référence]

Année de référence

Horizon de planification

Population

Année de référence (31 décembre 2015)

Année du bilan (31 décembre 2021)

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 entre l'année de référence et l'horizon [habitants]

Logements d'utilité publique (24 pour les communes avec centre et 12 pour les autres) [habitants]

Population maximale à l'horizon de planification selon la mesure A11

Besoins au moment du bilan [habitants]

En centre		Hors du centre	
1.7	1.7	0.75	0.75
2015	2015	2015	2015
2036	2036	2036	2036
2416		742	
2766		746	
+		+	
863		117	
+		+	
0		0	
=		=	
3279		859	
513		113	

Au 31.12.2015, la **partie centre** d'Yvonand comptait **2'416 habitants** et **2'766 habitants** au 31.12.2021.

Le PDCn indique que la **partie centre** d'Yvonand ne peut excéder **3'279 habitants** au 31.12.2036 (soit une croissance de **513 habitants** à partir du 31.12.2021).

B. Capacités d'accueil au moment du bilan

Capacité des réserves représentées en vert sur la carte [habitants]

Potentiel de densification des autres parcelles [habitants]

Pourcentage du potentiel de densification à utiliser [%]

Part du potentiel de densification comptabilisé à l'horizon de planification [habitants]

Capacité de développement hors de la zone à bâtir [habitants]

Capacités d'accueil au moment du bilan [habitants]

En centre		Hors du centre	
641	287	296	85
+		+	
839		672	
33		33	
277		222	
=		=	
918		518	

Mais les réserves en zone à bâtir de la **partie centre** d'Yvonand peuvent accueillir **918 habitants** d'ici 2036.

C. Bilan

Etat de la capacité d'accueil par rapport aux besoins (sur-capacité si positif) [habitants]

Selon la formule: (Capacité d'accueil au moment du bilan) - (Besoins au moment du bilan).

En centre		Hors du centre	
405	-1	405	182

La zone à bâtir d'habitation et mixte n'est pas surdimensionnée

1. Contexte de la planification – Situation communale en matière de dimensionnement – Hors centre

A. Besoins

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 [Croissance annuelle en % de la pop. de référence]

Année de référence

Horizon de planification

Population

Année de référence (31 décembre 2015)

Année du bilan (31 décembre 2021)

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 entre l'année de référence et l'horizon [habitants]

Logements d'utilité publique (24 pour les communes avec centre et 12 pour les autres) [habitants]

Population maximale à l'horizon de planification selon la mesure A11

Besoins au moment du bilan [habitants]

En centre		Hors du centre	
1.7	1.7	0.75	0.75
2015	2015	2015	2015
2036	2036	2036	2036
+		+	
2416	2416	742	742
2766	2766	746	746
+		+	
863	863	117	117
+		+	
0	0	0	0
=		=	
3279	3279	859	859
513	513	113	113

Au 31.12.2015, la **partie hors centre** d'Yvonand comptait **742 habitants** et **746 habitants** au 31.12.2021.

Le PDCn indique que la **partie hors centre** d'Yvonand ne peut excéder **859 habitants** au 31.12.2036 (soit une croissance de **113 habitants** à partir du 31.12.2021).

B. Capacités d'accueil au moment du bilan

Capacité des réserves représentées en vert sur la carte [habitants]

Potentiel de densification des autres parcelles [habitants]

Pourcentage du potentiel de densification à utiliser [%]

Part du potentiel de densification comptabilisé à l'horizon de planification [habitants]

Capacité de développement hors de la zone à bâtir [habitants]

Capacités d'accueil au moment du bilan [habitants]

En centre		Hors du centre	
641	287	296	85
+		+	
839	682	672	635
33	33	33	33
277	225	222	210
=		=	
918	512	518	295

Mais les réserves en zone à bâtir de la **partie hors centre** d'Yvonand peuvent accueillir **518 habitants** d'ici 2036.

Il en résulte donc un surdimensionnement de **405 habitants**.

C. Bilan

Etat de la capacité d'accueil par rapport aux besoins (sur-capacité si positif) [habitants]

Selon la formule: (Capacité d'accueil au moment du bilan) - (Besoins au moment du bilan).

En centre		Hors du centre	
405	-1	405	182

Le PACom révisé le réduit à **182 habitants**.

1. Contexte de la planification – Application du Plan directeur cantonal

Principes de redimensionnement selon directives cantonales :

- **Dézoner les franges de la zone à bâtir** en zone agricole ;
- **Dézoner les espaces non bâtis dans les petites entités urbanisées ;**
- **Affecter en zone agricole les surfaces de plus de 2'500 m² au sein de la zone à bâtir ;**
- **Affecter en zone à bâtir inconstructible les espaces vides au sein du tissu bâti** (espaces publics, vergers, préservation des vues et des éléments patrimoniaux, etc.) ;
- **Assurer la disponibilité des terrains libres de construction** (art.15a LAT et art. 52 LATC).

2. Données de base

2. Données de base - Le site



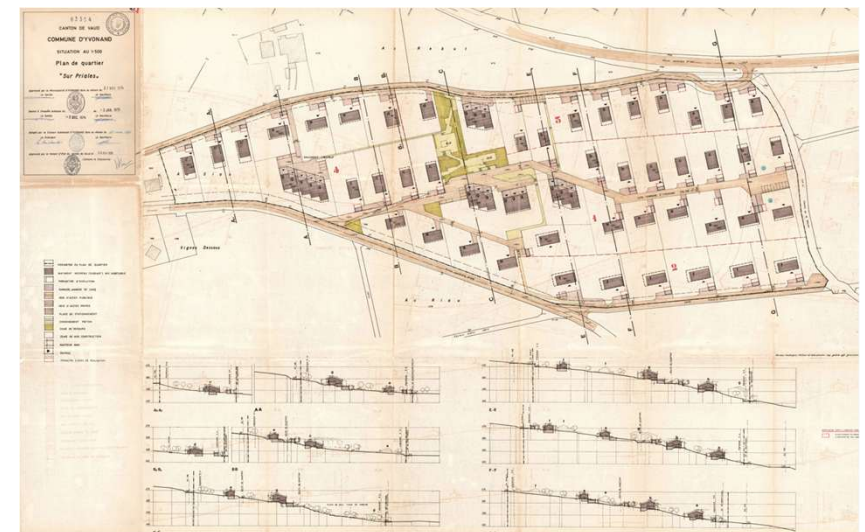
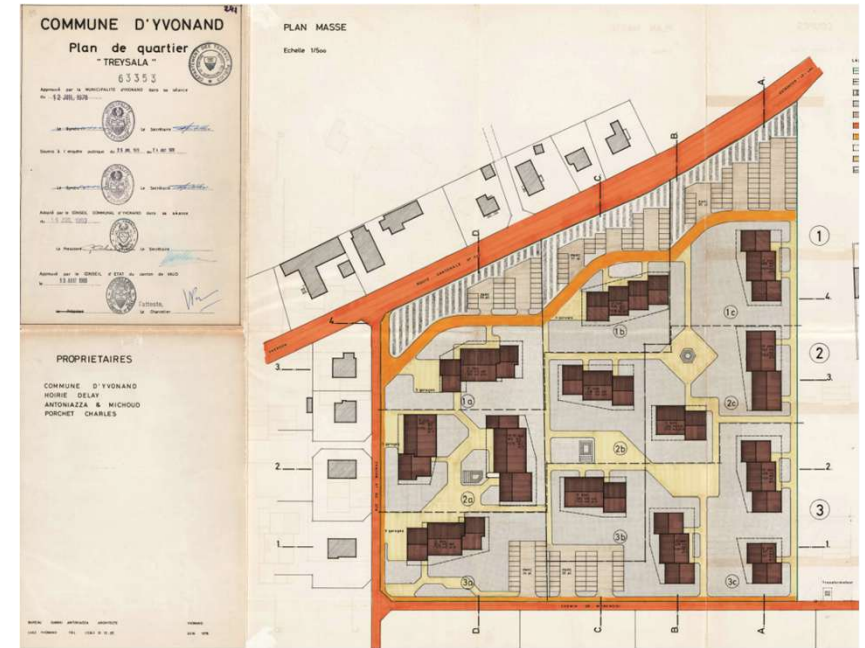
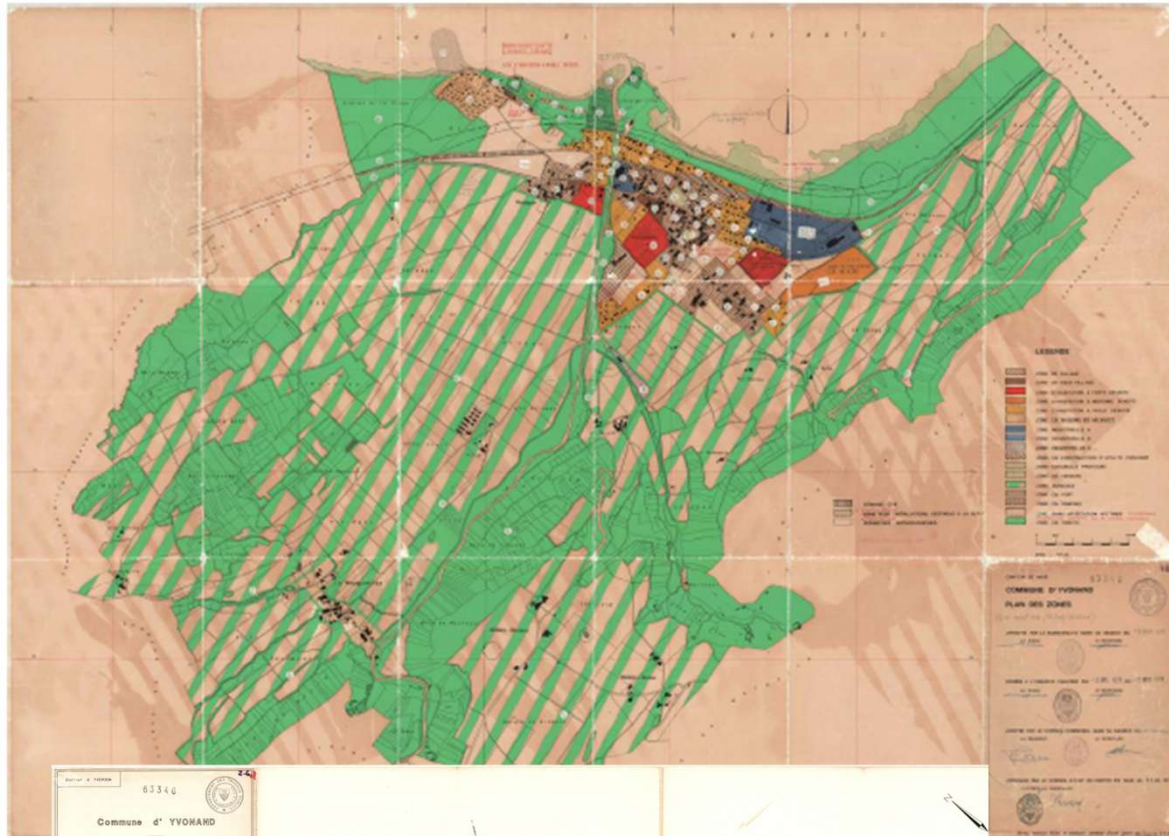
2. Données de base - Patrimoine



2. Données de base - Nature



2. Données de base – Planifications en vigueur



3. Nouveau PACom

3. Nouveau PCom – Composition du dossier

Documents qui sont soumis à l'enquête publique :

- Le Plan d'Affectation Communal (PCom) ;
- Le plan des dangers naturels ;
- Le plan de l'espace réservé aux eaux ;
- Le règlement sur le plan d'affectation communal et la police des constructions ;
- Le plan fixant la limite des constructions ;
- La décadastration de plusieurs parcelles ;
- La délimitation de l'aire forestière ;
- Le dossier d'abrogation du plan d'extension cantonal n°232 : plan et rapport.

Documents informatifs accompagnant l'enquête publique

- Rapport explicatif selon l'art. 47 OAT (Ordonnance sur l'aménagement du territoire) et ses annexes ;
- Examens préalables de la DGTL

3. Nouveau PACom – Périmètre

Secteur non soumis à la révision du PACom



- PA «les Plages»
- PA «STEP»
- Arrêté de classement des réserves naturelles des rives sud du lac de Neuchâtel
- PA Mortaigue
- Arrêté de classement des Vallaux des Vaux et de Flonzel

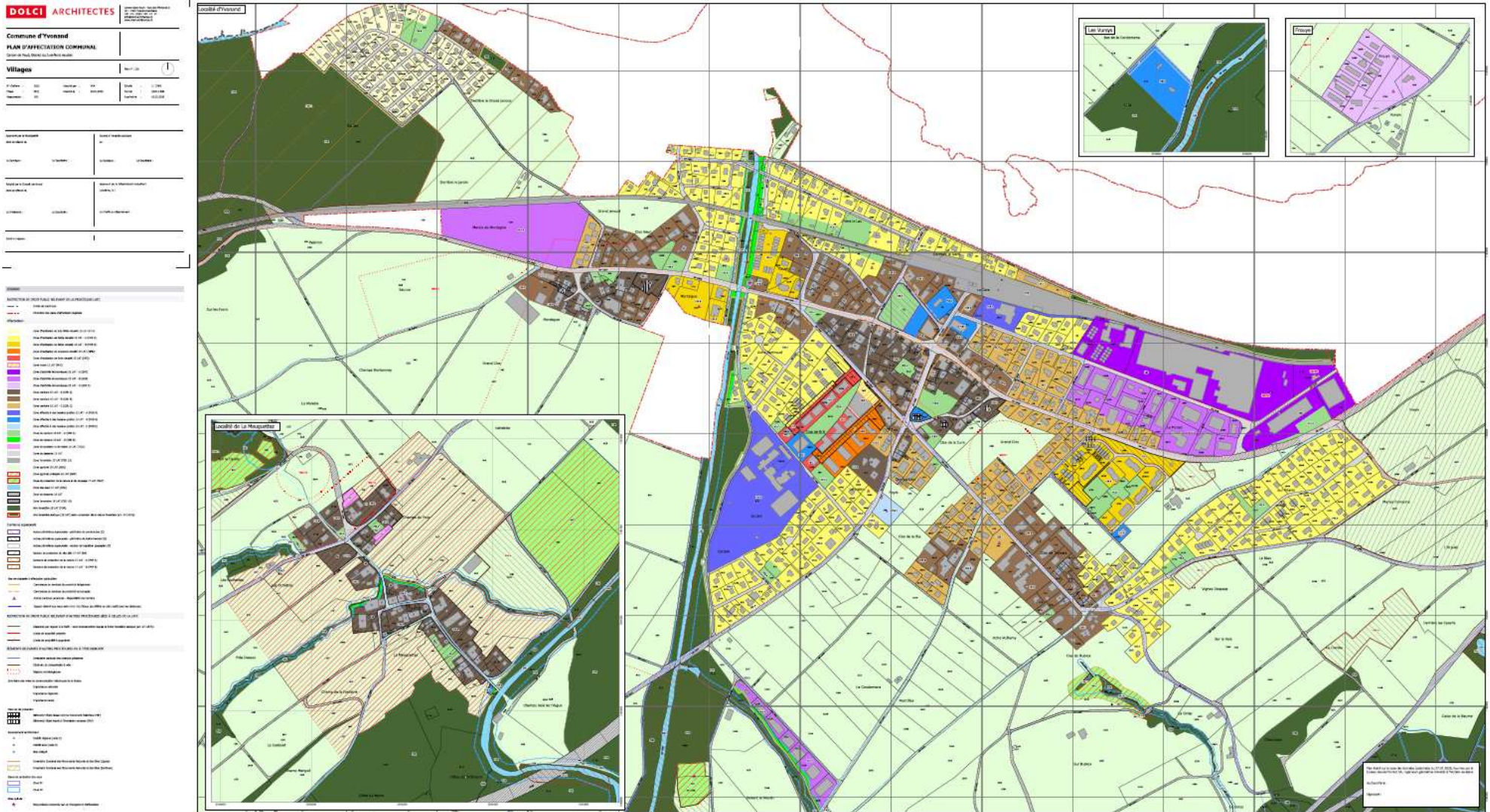
3. Nouveau PCom – Lignes directrices

- Protection du patrimoine bâti des sites patrimoniaux et du hameau de la Mauguettaz ;
- Encouragement de la mixité fonctionnelle ;
- Vitalisation du centre villageois ;
- Développement cohérent ;
- Mise en conformité avec le nouveau cadre légal.

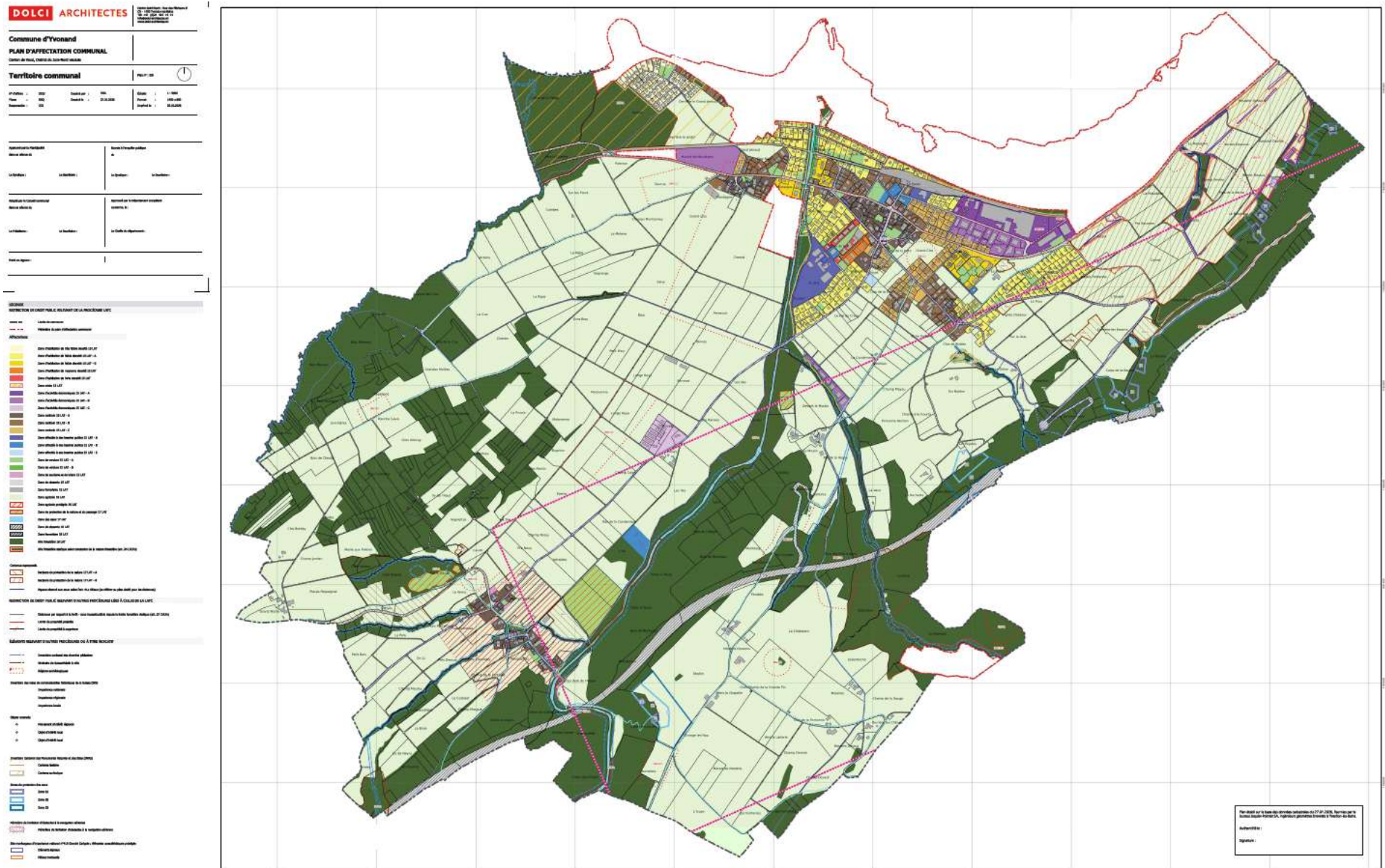
3. Nouveau PACT – Principales mesures de la révision

- Réduction du surdimensionnement **de la partie centre et hors centre** ;
- Modification des prescriptions réglementaires des zones ;
- Renforcement de la protection des bâtiments et ensembles à forte valeur patrimoniale ;
- Abrogation des planifications de détail ;
- Délimitation de l'aire forestière ;
- Harmonisation du parcellaire ;
- Protection des biotopes fédéraux et cantonaux.

3. Nouveau PCom – Plan à l'échelle 1:2'000



3. Nouveau PACom – Plan à l'échelle 1:5'000



3. Nouveau PCom – Zone d’habitation de très faible densité 15 LAT

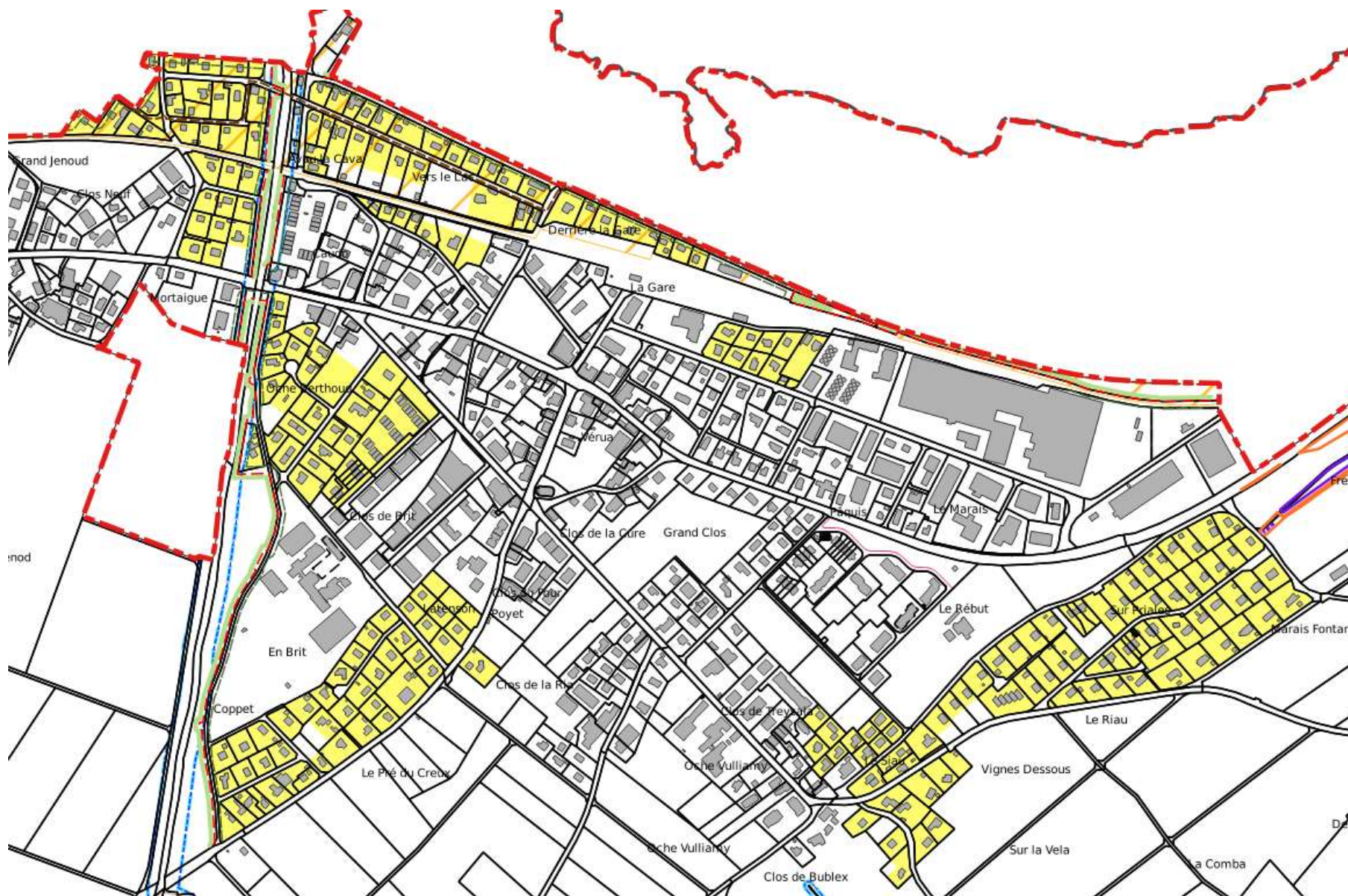


3. Nouveau PACom – Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT

Principales caractéristiques réglementaires :

- IUS : 0.40
- L'indice de verdure est de 0.30
- Distance aux limites: 3.00 m
- Hauteur à la corniche : 3.50 m
- Les toitures seront plates ou à pans
- Couleurs des façades : les tons vifs sont interdits.

3. Nouveau PCom – Zones d’habitation de faible densité 15 LAT – A



3. Nouveau PCom – Zones d'habitation de faible densité 15 LAT – B



3. Nouveau PCom – Zones d'habitation de faible densité 15 LAT – A et B

Principales caractéristiques règlementaires :

- Habitations et activités non gênantes compatibles avec l'habitat
- IUS : 0.45 pour la zone « A » et 0.625 pour la zone « B »
- Distance aux limites: 4.00 m ;
- Hauteur à la corniche : 6.50 m pour la zone «A» et 14.00 pour la zone «B» ;
- Indice de verdure : 0.30. ;
- Toitures plates ou à pans, le nombre maximum est limité à quatre ;
- Couverture : tuiles dont la couleur s'harmonisera avec celle des toitures traditionnelles.

3. Nouveau PCom - Zone mixte 15 LAT

- Habitations, entreprises moyennement gênantes
- IUS : 1.35 ;
- Hauteur des constructions : 14.0m ;
- Les droits à bâtir alloués aux activités doivent correspondre à 40% des droits à bâtir totaux de la zone.
- Toitures à deux pans
- Couleur des façades : les tons vifs sont interdits.

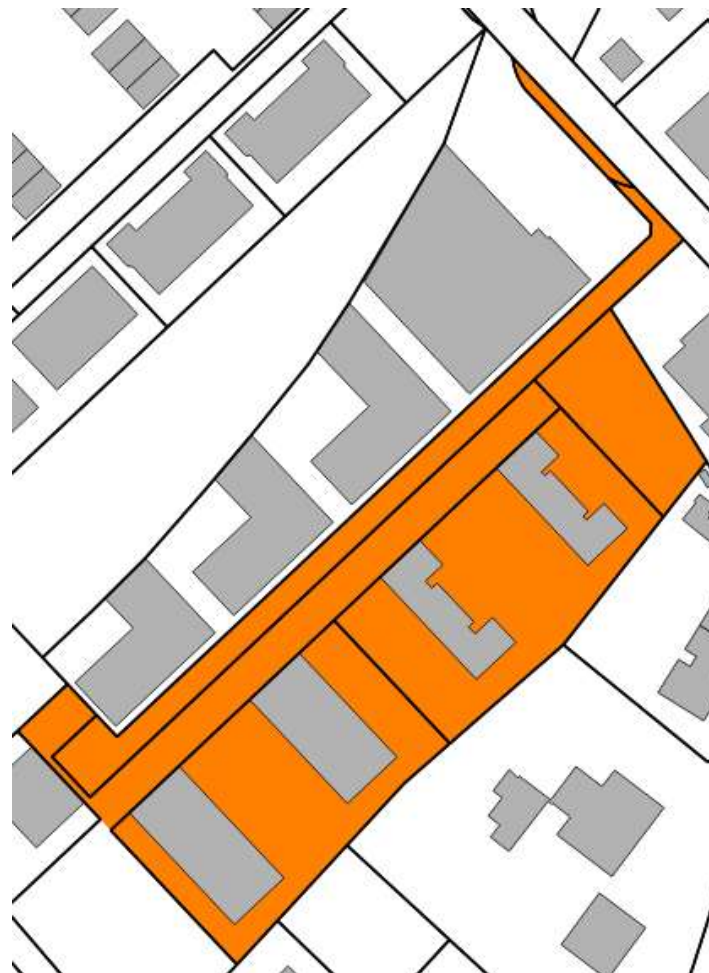


Zone mixte 15 LAT (MIX)

3. Nouveau PACom – Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT

Principales caractéristiques réglementaires :

- IUS : 0.80
- Distance aux limites: 6.00 m ;
- Hauteur à la corniche : 12.0 m ;
- L'indice de verdure est de 0.30
- Les toitures seront à deux pans
- Couleurs des façades : les tons vifs sont interdits.



3. Nouveau PCom – Zone d'habitation de forte densité 15 LAT

Principales caractéristiques réglementaires :

- IUS : 1.35
- Distance aux limites: 3.00 m ;
- Hauteur à la corniche : 12.0 m ;
- Les toitures seront à 2 pans
- Couleurs des façades : les tons vifs sont interdits.



3. Nouveau PACom – Zone centrale 15 LAT - A

Objectifs :

- Préservation du site ;
- Protection des éléments interstitiels.



3. Nouveau PACT - Zone centrale 15 LAT - B



3. Nouveau PACom – Zone centrale 15 LAT – A et B

Zone centrale 15 LAT - A

Principales caractéristiques réglementaires

- L'habitat, aux exploitations agricoles, aux constructions d'utilité publique ainsi qu'aux entreprises moyennement gênantes et aux commerces compatibles avec la zone
- Indice de verdure : 0.25 ;
- Hauteur des constructions : 9.0 m ;
- Distance aux limites : 3.0 m ;
- Toitures à pans, recouvertes de tuiles dont la couleur s'harmonisera avec celles des toitures traditionnelles ;
- Couleurs des façades : blancs cassés, beiges, jaunes, roses ou gris dans des nuances claires.

Zone centrale 15 LAT - B

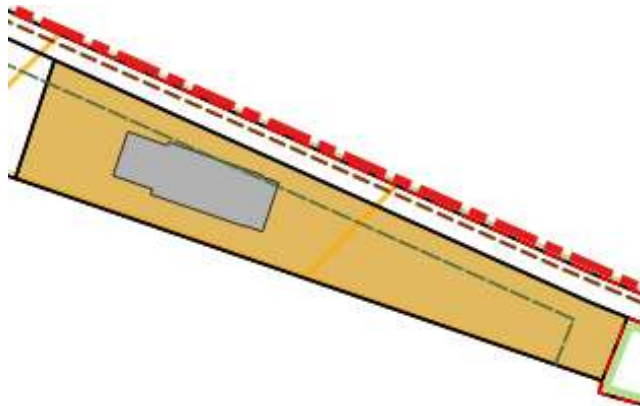
Principales caractéristiques réglementaires

- L'habitat, aux exploitations agricoles, aux constructions d'utilité publique ainsi qu'aux entreprises moyennement gênantes et aux commerces compatibles avec la zone
- Indice de verdure : 0.25 m ;
- Hauteur des constructions : 9.0 m ;
- Distance aux limites : 4.0 m ;
- Toitures à pans, recouvertes de tuiles dont la couleur s'harmonisera avec celles des toitures traditionnelles ;
- Façades : blancs cassés, beiges, jaunes, roses ou gris dans des nuances claires ;
- Moins restrictive que la zone centrale 15 LAT – A en ce qui concerne les percements de toiture et les ouvertures en façades.

3. Nouveau PACom – Zone centrale 15 LAT - C

Objectifs :

- Protection des éléments interstitiels.
- Maintenir les activités en place



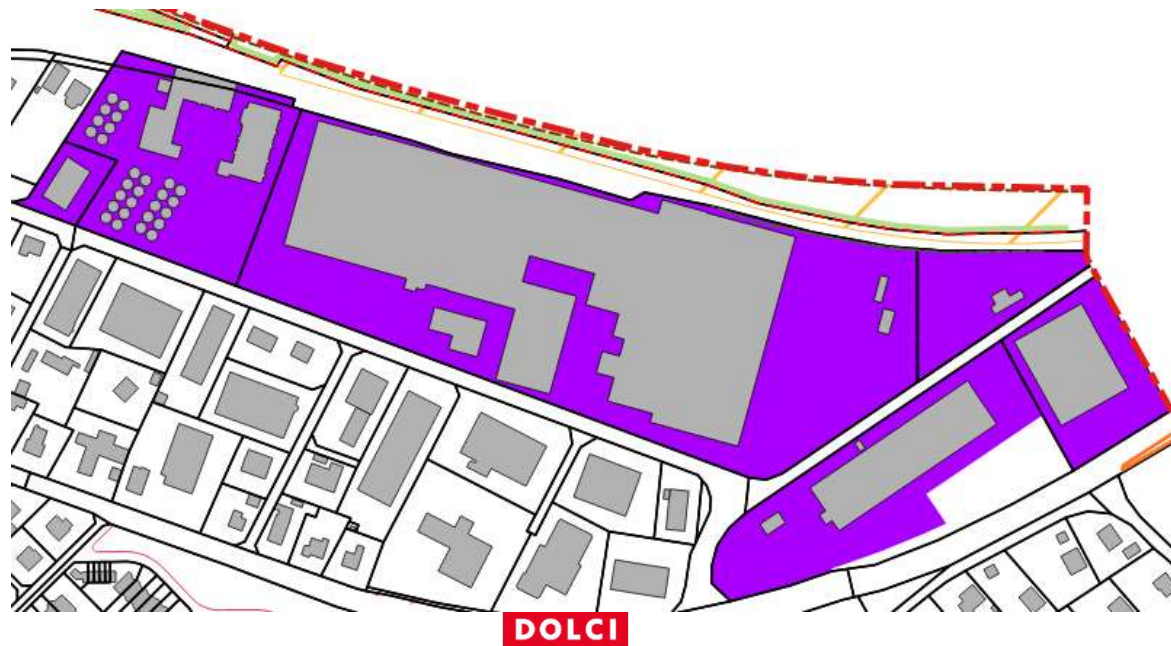
3. Nouveau PCom – Zone centrale 15 LAT – C

Principales caractéristiques réglementaires

- L'habitat, aux exploitations agricoles, aux constructions d'utilité publique ainsi qu'aux entreprises moyennement gênantes et aux commerces compatibles
 - Hauteur des constructions : 9.0 m ;
 - Distance aux limites : 3.0 m ;
 - Indice de verdure : 0.30 ;
 - Toitures plates ou à pans (maximum 4) ;
 - Couleurs des façades : les tons vifs sont interdits.
-
- Reprend dans l'ensemble les mêmes dispositions que la zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT – A mais peut accueillir des activités moyennement gênantes et qu'en conséquence la zone définit un DS III.

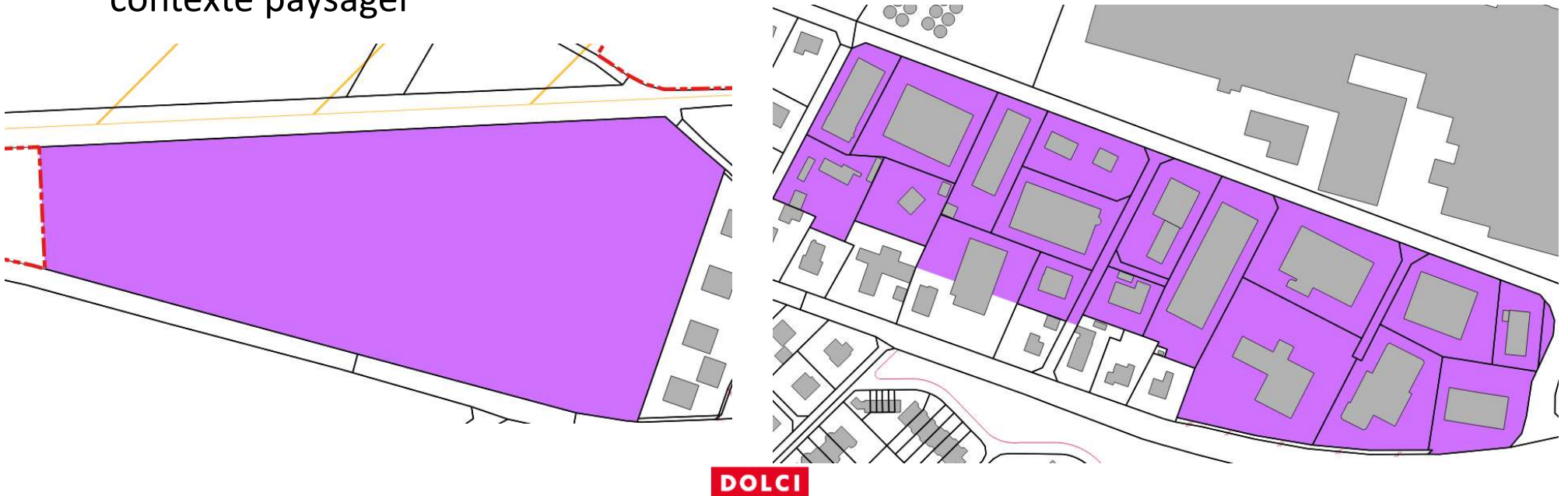
3. Nouveau PCom - Zones d'activités économiques 15 LAT - A

- Etablissements industriels, fabriques, entrepôts, garage-ateliers ou industriels, aux entreprises artisanales, ainsi qu'aux activités susceptibles d'accueillir du public ;
- Hauteur des constructions : 15.0m ;
- Distance aux limites : 6.0m ;
- Toitures plates, asymétriques et inversées autorisées ainsi que végétalisées, sous réserve des surfaces nécessaires aux installations pour la production d'énergie solaire ;
- Couleurs : doivent garantir une intégration optimale des constructions



3. Nouveau PCom - Zones d'activités économiques 15 LAT - B

- Activités artisanales moyennement gênantes
- Indice de verdure : 0.15 ;
- Hauteur des constructions : 8.0m ;
- Distance aux limites : 5.0m ;
- Toitures plates, asymétriques et inversées autorisées ainsi que végétalisées, sous réserve des surfaces nécessaires aux installations pour la production d'énergie solaire ;
- Couleurs : doivent garantir une intégration optimale des constructions dans le contexte paysager



3. Nouveau PCom - Zones d'activités économiques 15 LAT - C

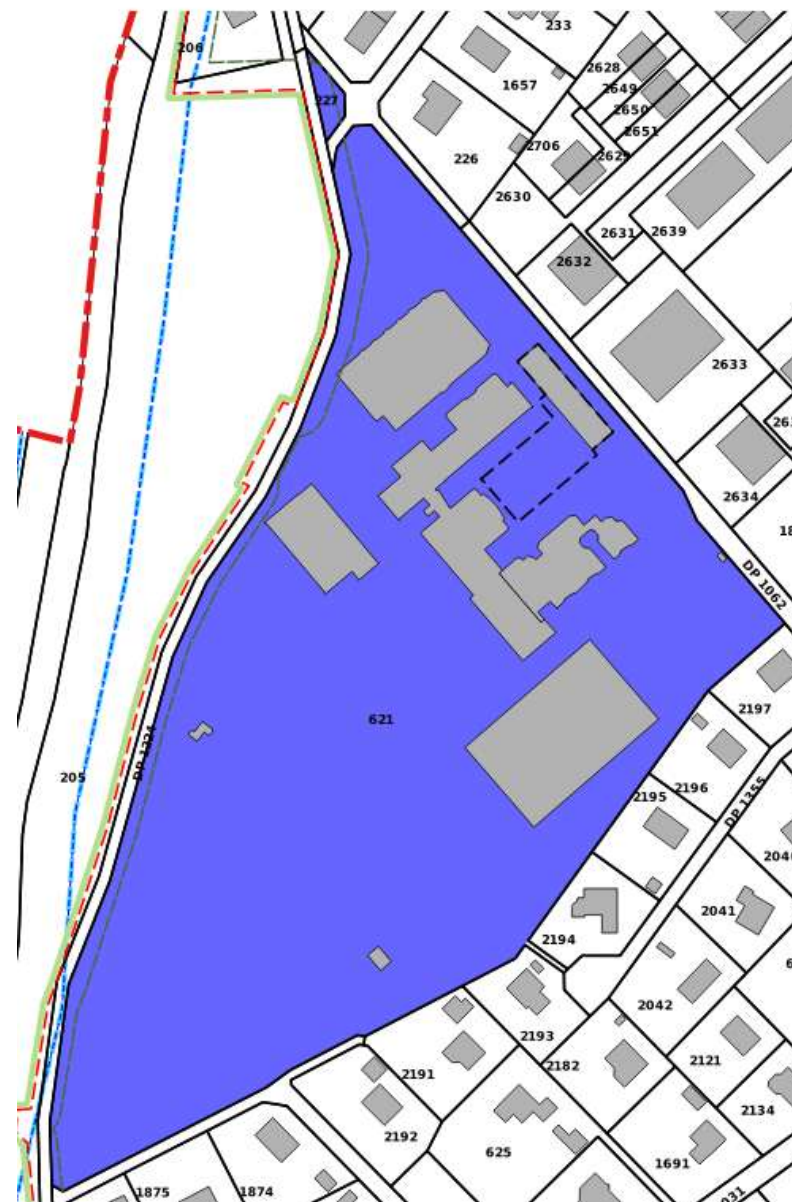
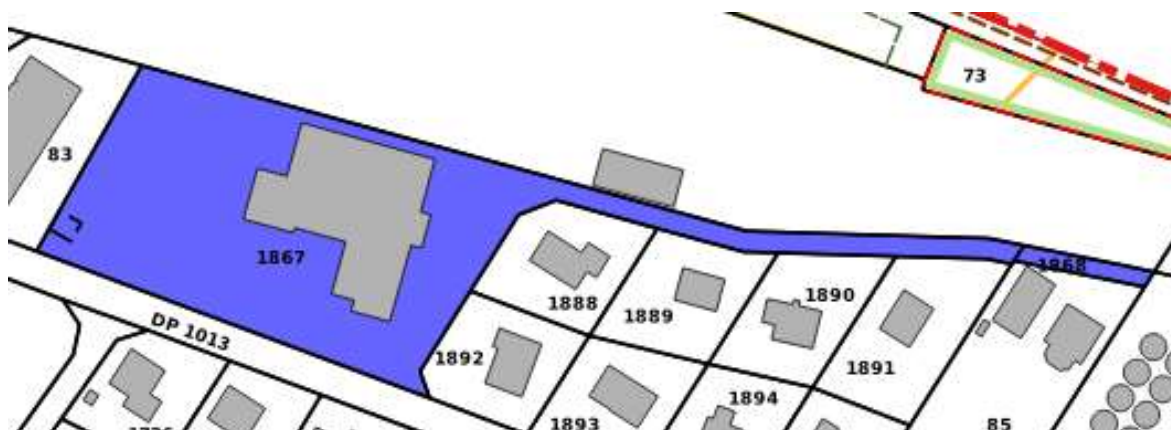
- Activités artisanales moyennement gênantes, ainsi qu'aux activités tertiaires. Les activités équestres sont autorisées.
- Hauteur des constructions : 5.0m ;
- Distance aux limites : 3.0m ;
- Toitures plates, asymétriques et inversées autorisées ainsi que végétalisées, sous réserve des surfaces nécessaires aux installations pour la production d'énergie solaire ;
- Couleurs : doivent garantir une intégration optimale des constructions dans le contexte paysager



Zone d'activités économiques 15 LAT - C (ACA C)



3. Nouveau PACom – Zone affectée à des besoins publics 15 LAT - A



3. Nouveau PACom – Zone affectée à des besoins publics 15 LAT - B



3. Nouveau PCom – Zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A et B : Deux zones différenciées

Zone affectée à des besoins publics 15 LAT - A

Principales caractéristiques réglementaires

- Hauteur des constructions : 12 m ;
- Distance aux limites : 3 m ;
- Toits plats autorisés.

Constructions et installations possibles (exemples)

- École
- Salle polyvalente
- Parking
- Tout autre bâtiment ou installation d'intérêt public

Zone affectée à des besoins publics 15 LAT - B

Aménagements et installations

Aménagements et installations possibles (exemples)

- EMS
 - Infrastructures destinées aux activités préscolaires et parascolaires
 - Parking
 - Voirie
 - Administration communale
 - Station de relevage
 - Déchetterie
 - Parc à chiens
 - Terrains de sport
 - Tout autre bâtiment ou installation d'intérêt public ou sportive
- Constructibilité : les prescriptions de la zone centrale 15 LAT – B sont applicables, à l'exception des toitures qui seront plates ou à pans.

3. Nouveau PACom – Zone affectée à des besoins publics 15 LAT - C

- Cimetière



3. Nouveau PACom – Zone de tourisme et loisirs 15 LAT

Principales caractéristiques réglementaires

- Développement d'activités équestres
- Hauteur des constructions : 6.50m à la corniche
- Distance aux limites : 3m
- Toitures à pans, recouvertes de tuiles dont la couleur s'harmonisera avec celle des toitures traditionnelles sous réserve des surfaces nécessaires aux installations pour la production d'énergie solaire ;
- Couleurs : les couleurs vives sont interdites



3. Nouveau PCom – Zone de verdure 15 LAT – A



3. Nouveau PCom – Zone de verdure 15 LAT – A

Zone de verdure 15 LAT – A (VER A)

- Espaces non bâtis publics ou privés (jardins d'agrément, potagers, vergers et espaces de détente) ;
- Zone inconstructible à l'exception des installations et des aménagements paysagers ;
 - Sont notamment autorisées les places de jeux, les piscines hors sols, les piscines enterrées et autres bassins, etc.
- Accès routiers et les espaces de stationnement y sont également admis pour autant qu'ils soient réduits au strict nécessaire ;
- Doit être majoritairement verte.

3. Nouveau PACom – Périmètre de construction

- Accueil de diverses manifestations villageoises

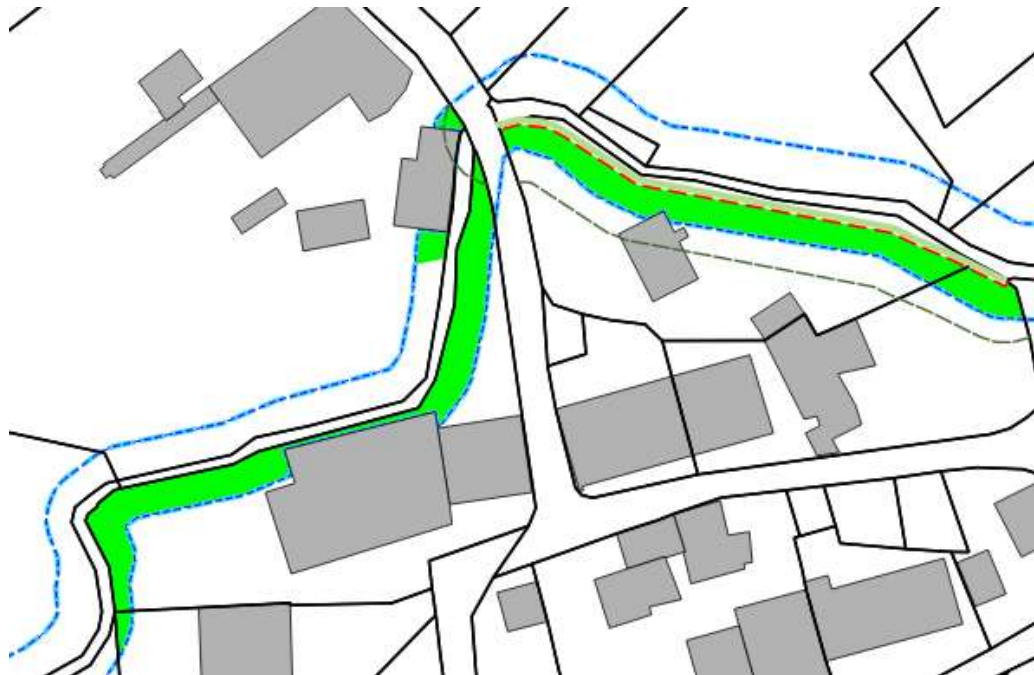


Autres périmètres superposés - périmètre de construction (C)

3. Nouveau PACom – Zone de verdure 15 LAT - B



- Cette zone est régie par les dispositions des législations fédérales et cantonales relatives à l'espace réservé aux eaux ;
- Elle est inconstructible à l'exception des cas définis à l'art. 41c de l'Oeaux.

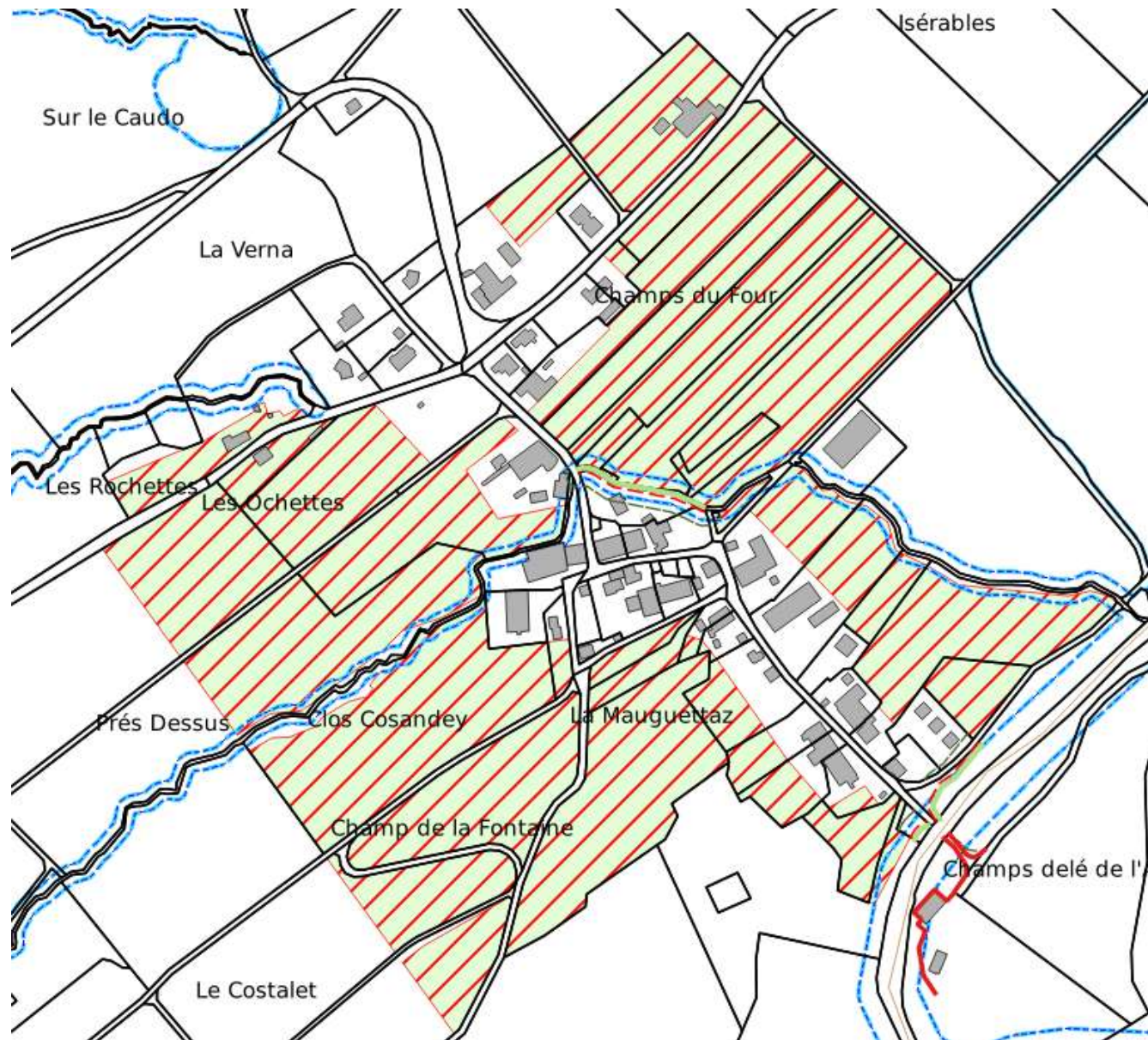


3. Nouveau PCom – Zone agricole 16 LAT

Zone agricole = Hors zone à bâtir !

- La zone agricole 16 LAT est régie par les dispositions de la législation fédérale.

3. Nouveau PACTe – Zone agricole protégée 16 LAT

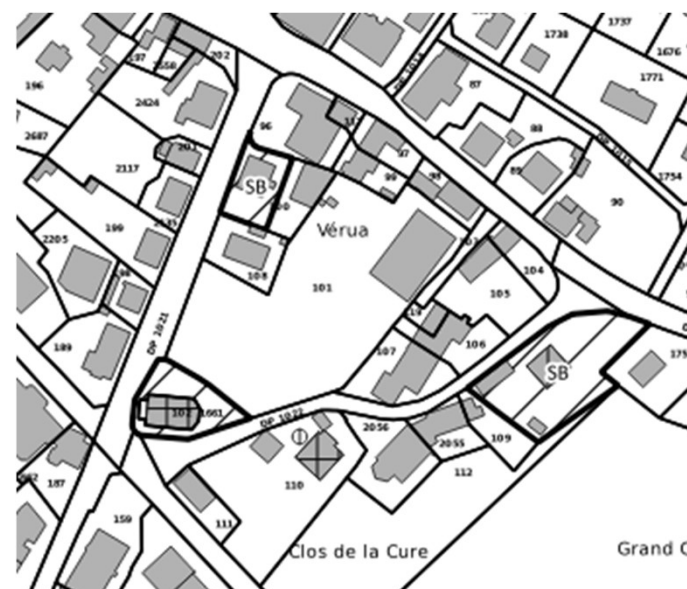


3. Nouveau PACom – Zone agricole protégée 16 LAT

Zone agricole protégée 16 LAT

- Cette zone est destinée à ménager certains espaces agricoles ayant valeur de sites caractéristiques ou de dégagements de sites.
- Elle est exclusivement affectée à la culture du sol et des constructions agricoles ne sont réalisables que sous certaines conditions :
 - Impact minimal sur les dégagements du site construit ISOS ;
 - Implantation imposée par sa destination ;
 - Intégration harmonieuse dans l'environnement ;
 - Aspects justifiés dans le cadre de la demande de permis de construire en présentant les alternatives étudiées et les variantes développées ;
 - Pesée complète des intérêts réalisée par la Commune dans le cadre de la demande de permis.

3. Nouveau PCom – Secteur de protection du site bâti 17 LAT (SB)

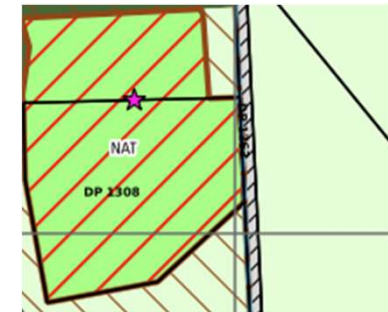
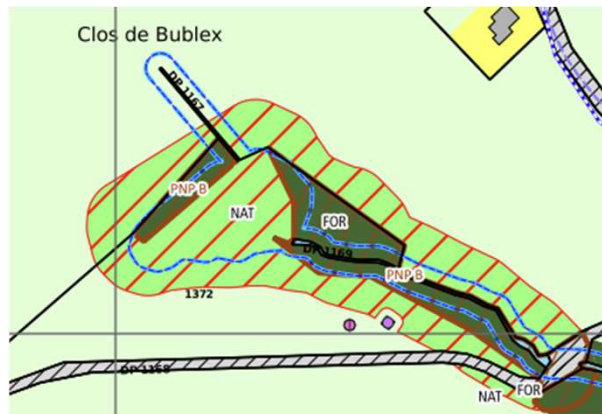


3. Nouveau PCom – Secteur de protection du site bâti 17 LAT (SB)

- Objectifs : préserver les sites à forte valeur patrimoniale
- transformations, travaux d'entretiens ou réparations admis pour autant que ceux-ci soient compatibles avec la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti
- Les espaces libres structurants recensés comme les parcs et jardins historiques sont à préserver

3. Nouveau PACom - Zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT

- Cette zone est destinée à assurer la conservation à long terme de biotopes protégés, notamment leur flore et leur faune indigènes caractéristiques ;
- Seuls les aménagements et les constructions conformes aux buts de protection sont admis ;
- Toute intervention est soumise à autorisation préalable du service en charge de la protection de la nature.



Zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT (NAT)

3. Nouveau PACom - Plan fixant la limite des constructions



Limite des constructions nouvelle

Front d'implantation obligatoire

Limite des constructions radiée approuvée le 1er octobre 1923, le 30 mai 1975, le 27 juin 1979, le 30 novembre 1981, le 18 décembre 1987 et le 10 décembre 1993

3. Nouveau PACom - Plan fixant la limite des constructions

- Mettre en valeur les espaces publics et la morphologie urbaine ;
- Préserver la substance du bâti ;
- Simplifier la réglementation pour les propriétaires (loi sur les routes vs plan fixant la limite des constructions).

3. Nouveau PACom – Autres prescriptions nouvelles

- Indice de verdure : le rapport entre la surface de verdure et la surface de terrain déterminante (STd).
 - La surface de verdure représente les surfaces naturelles ou végétalisées d'un terrain
- Indice de canopée : la part de la superficie d'un terrain occupée par la canopée
 - La canopée représente la couverture (ombre) procurée par la couronne des arbres

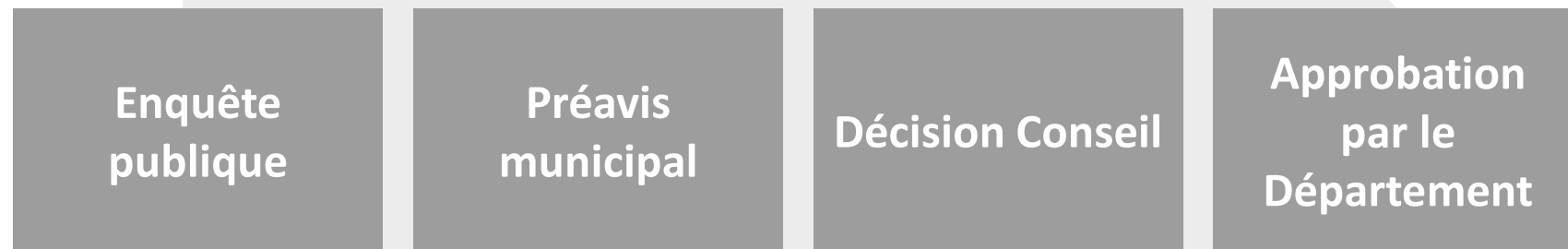
3. Nouveau PACom – Autres prescriptions nouvelles

- Stationnement : normes VSS (1 place / 100 m² de SPd) ;
- Régions archéologiques ;
- Chemins de randonnée pédestre et itinéraires Suisse mobile à vélo ;
- Rez-de-chaussée à affectation particulière ;
- Secteurs de protection du paysage et de la nature 17 LAT A et B sur les inventaires fédéraux et cantonaux ;
- Inventaire des voies historiques de la Suisse (IVS) ;
- Zones de protection des eaux ;
- Espaces réservés aux eaux ;
- Dangers naturels
- Disponibilité des terrains (10 ans).

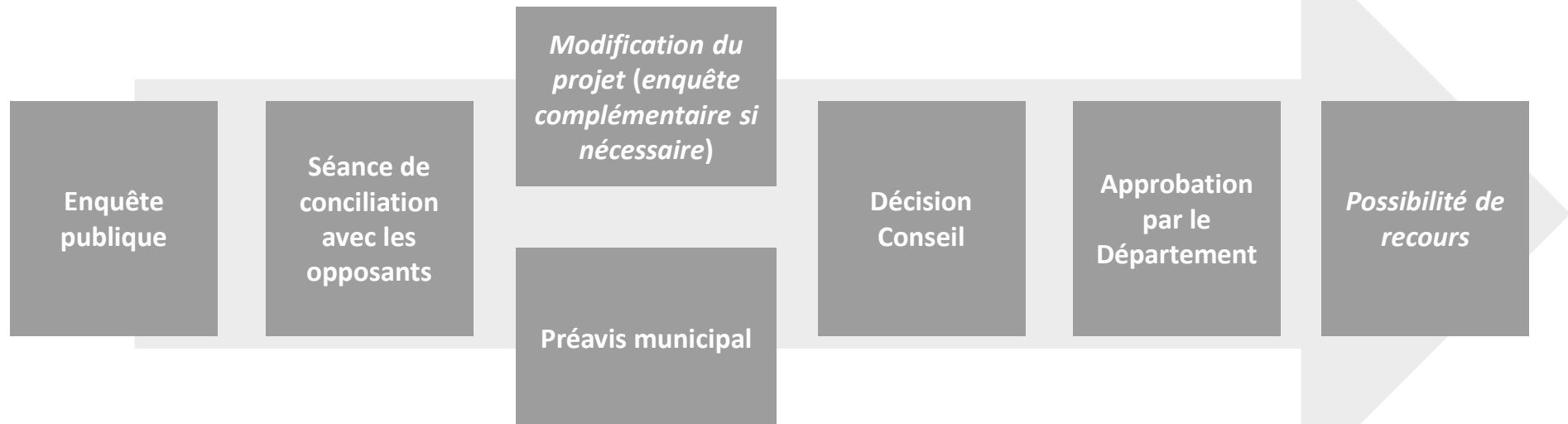
4. Suite de la procédure

4. Procédure de légalisation

Voie 1 : Sans opposition après l'enquête publique



Voie 2 : Avec opposition(s) après l'enquête publique



5. Merci pour votre
attention et place aux
questions