

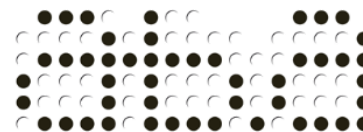


COMMUNE DE BUCHILLON

## REVISION DU PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL

Conseil Communal

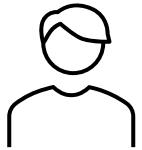
3 décembre 2024



●  
ABA PARTENAIRES SA  
AGITATEURS D'ESPACES  
BONIFICATEURS DE TERRITOIRES  
ACTIVATEURS DE PROJETS

●  
ADRESSE  
AVENUE DE RUMINE 20  
CH-1005 LAUSANNE  
0041 21 721 26 26

# PRESENTATION



**Léo Vodoz**

Urbaniste FSU  
Membre de la direction

## 1. INTRODUCTION

Aménagement du territoire et cadre légal  
Chronologie, objectifs et enjeux de la révision

## 2. ATOUTS DE LA REVISION

Harmonisation des zones

## 3. DIMENSIONNEMENT DES ZONES A BATIR

Zones d'habitation et mixtes  
Zone hôtelière  
Zone d'utilité publique

## 4. AUTRES THEMATIQUES

## 5. SUITE DE LA PROCEDURE

A light gray background map showing a street grid and building footprints. The map is tilted slightly to the right. The buildings are represented by dark gray shapes of various sizes and orientations, scattered across the grid. The streets are thin, light gray lines forming a network.

# 1. INTRODUCTION

# CADRE LEGAL

## Contexte de l'aménagement du territoire

- **LAT du 1<sup>er</sup> janvier 1980**, instaure la séparation entre les terrains constructibles et non constructibles
  - Les zones à bâtir se développent à 90% sur des surfaces agricoles
  - Échoue à endiguer le mitage et la destruction des terres agricoles comme du paysage
- **LAT du 1<sup>er</sup> mai 2014**, validée par 63% de la population, instaure un changement de paradigme
  - Limiter l'expansion de l'urbanisation
  - Orienter le développement vers l'intérieur
  - Réduire les zones à bâtir surdimensionnées
  - Assurer la disponibilité pour éviter la thésaurisation

# CADRE LEGAL



**Confédération**

LAT, OAT et +15 bases légales



**Canton**

LATC, PDCn et autres bases légales



**Commune**

Plan d'affectation communal



**Particuliers**

Parcelle

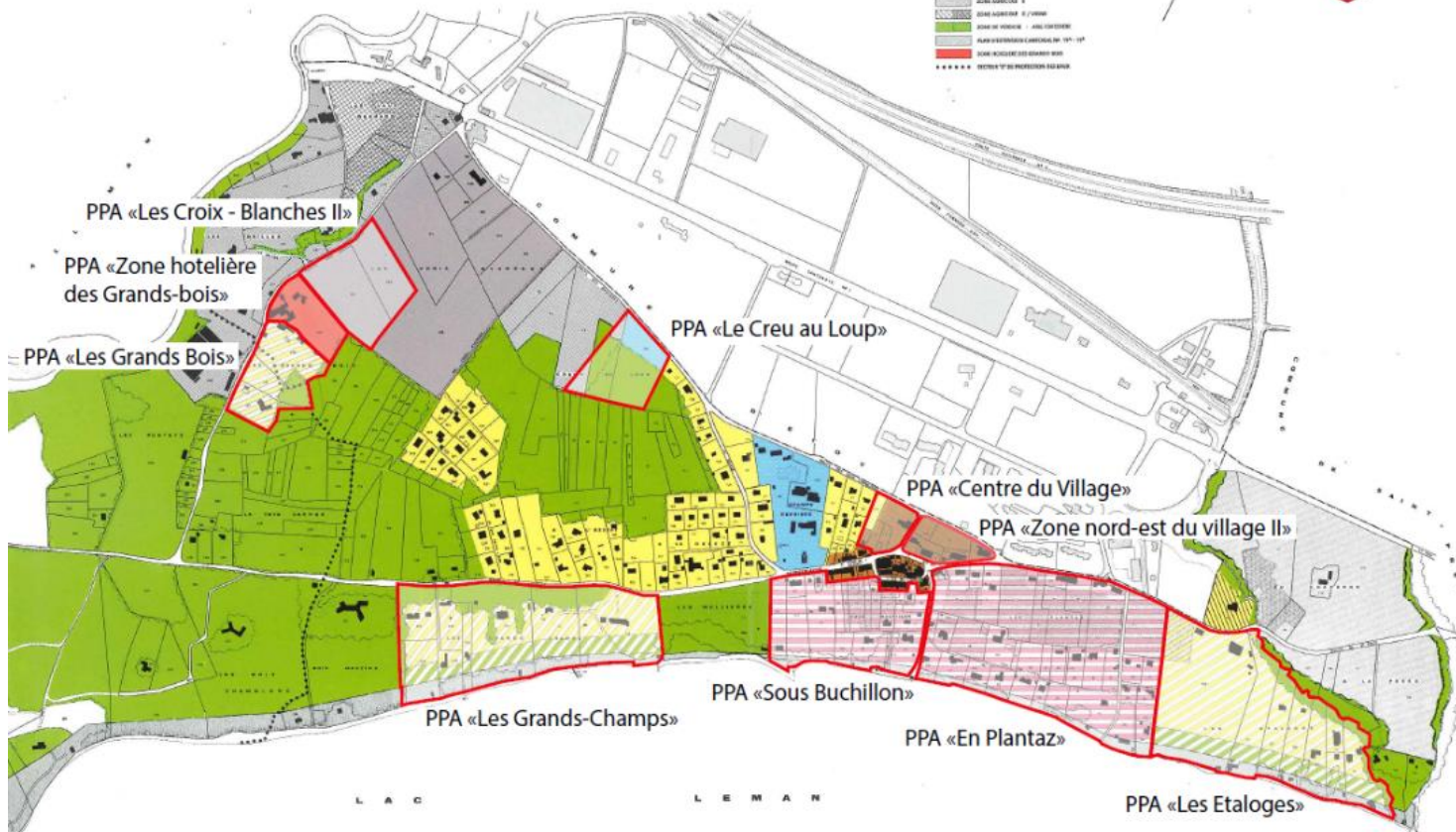
Règles de constructibilité

# SITUATION

## PLAN GÉNÉRAL D'AFFECTATION

1:5000

APPROUVÉ PAR LE CONSEIL D'ÉTAT DANS SES SÉANCES DU 28 MARS 1990 ET DU 25 SEPTEMBRE 1992



1 – Plan général d'affectation du 28 mars 1990

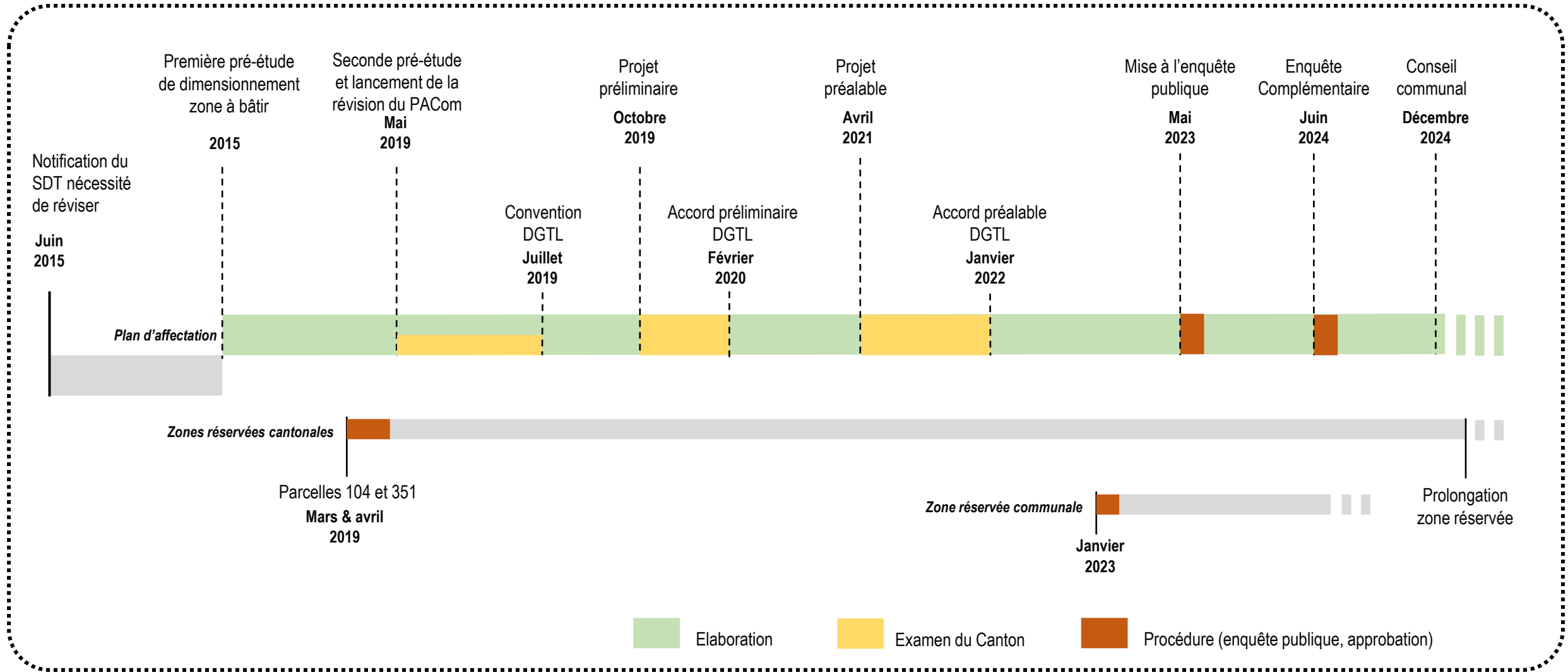
10 – Plans partiels entre 1994 et 2014

2 – Plans d'extensions cantonales 1946

2 – Zones réservées cantonales mars et avril 2019

1 – Zone réservée communale *en cours*

# CHRONOLOGIE



# OBJECTIFS

1. Développer le centre du village
2. Harmoniser les zones et intégrer les plans spéciaux
3. Redimensionner les zones à bâtir et permettre des densifications
4. Mettre à jour le règlement
5. Prendre en compte les inventaires et les enjeux environnementaux








## **2. ATOUTS DE LA REVISION**

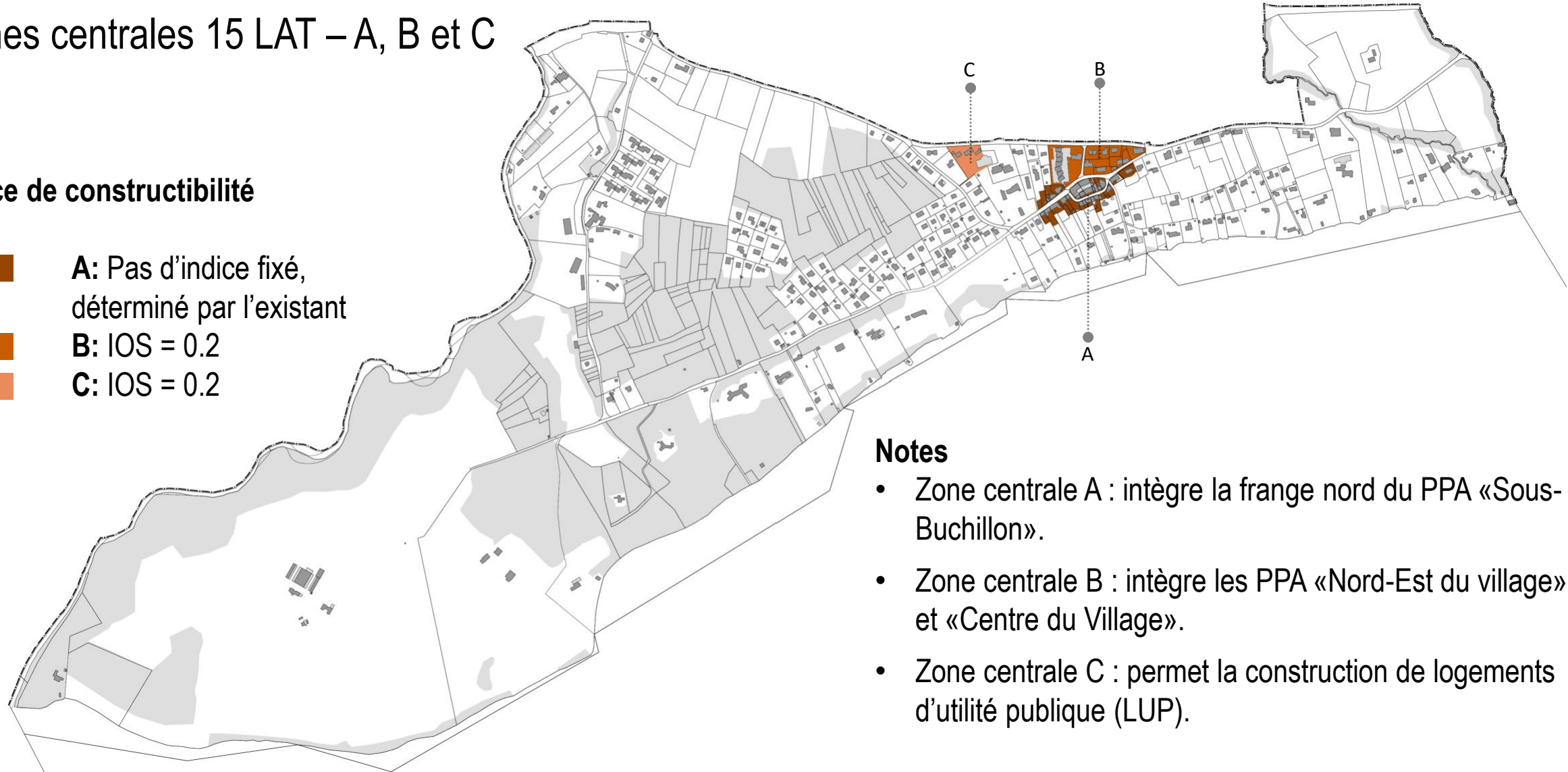
### **HARMONISATION DES ZONES**

# HARMONISATION DES ZONES

## Zones centrales 15 LAT – A, B et C

### Indice de constructibilité

-  **A:** Pas d'indice fixé, déterminé par l'existant
-  **B:** IOS = 0.2
-  **C:** IOS = 0.2



### Notes

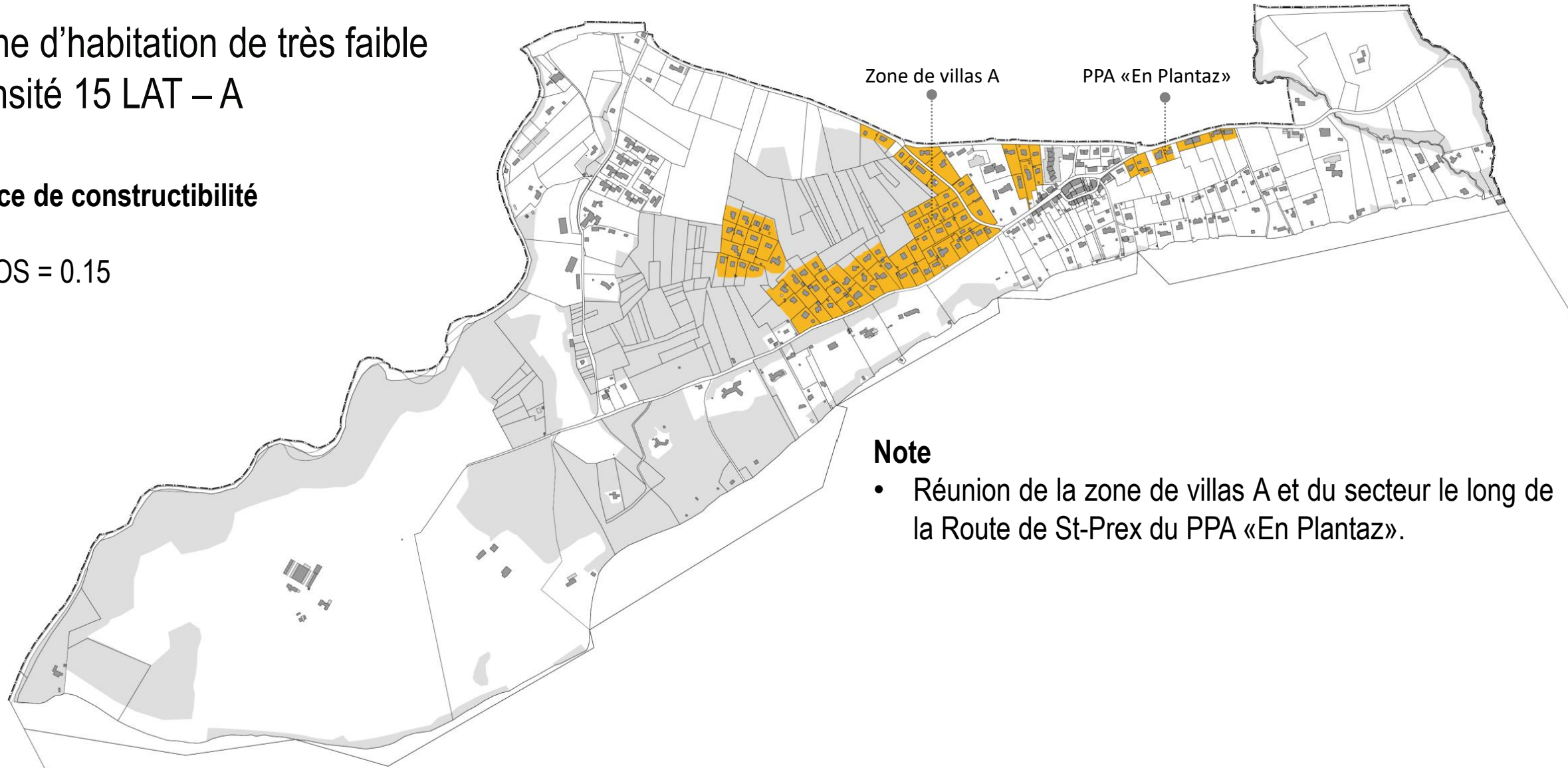
- Zone centrale A : intègre la frange nord du PPA «Sous-Buchillon».
- Zone centrale B : intègre les PPA «Nord-Est du village» et «Centre du Village».
- Zone centrale C : permet la construction de logements d'utilité publique (LUP).

# HARMONISATION DES ZONES

Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – A

Indice de constructibilité

A: IOS = 0.15



## Note

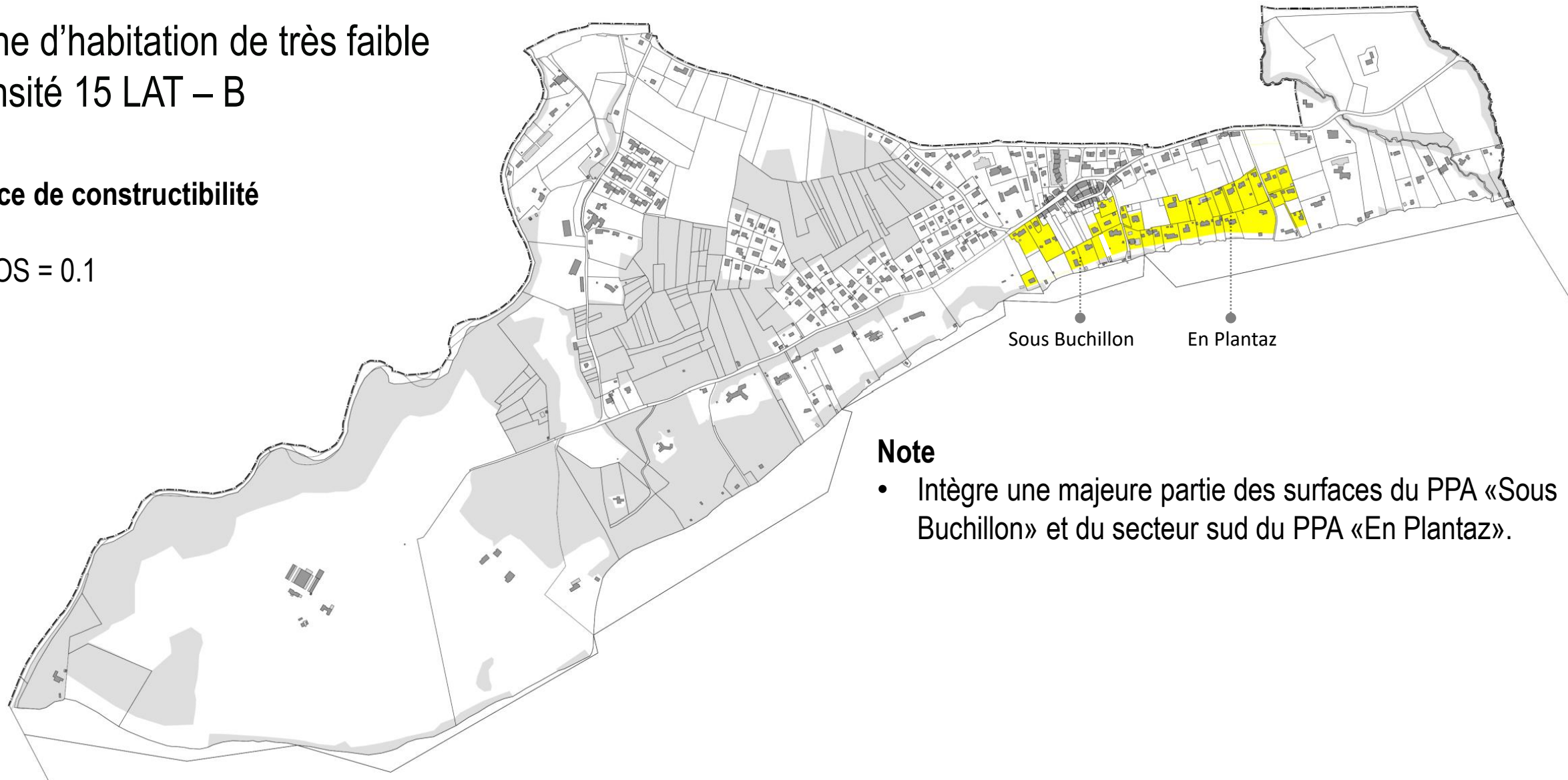
- Réunion de la zone de villas A et du secteur le long de la Route de St-Prex du PPA «En Plantaz».

# HARMONISATION DES ZONES

Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – B

Indice de constructibilité

B: IOS = 0.1



## Note

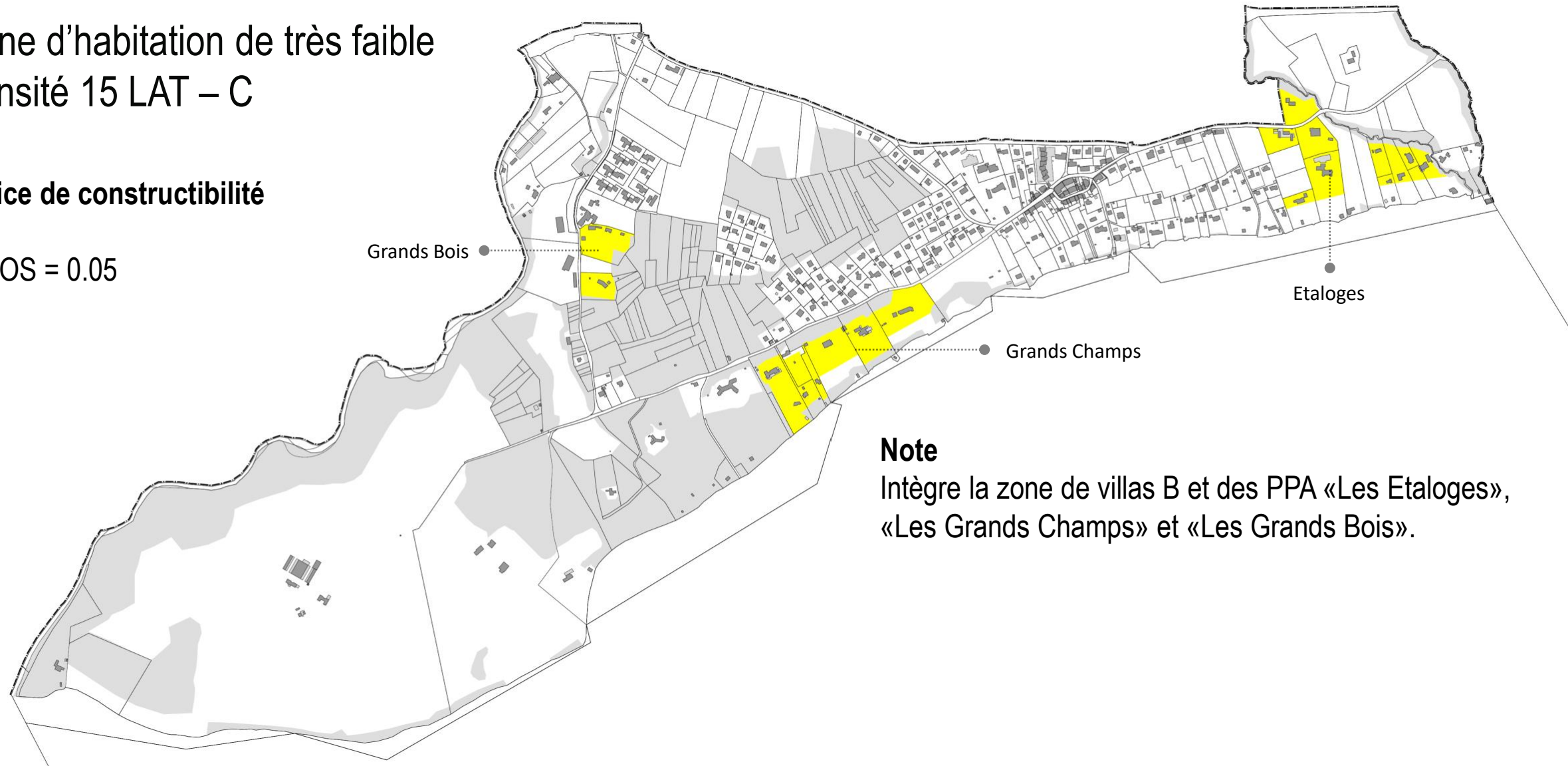
- Intègre une majeure partie des surfaces du PPA «Sous Buchillon» et du secteur sud du PPA «En Plantaz».

# HARMONISATION DES ZONES

Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – C

Indice de constructibilité

C: IOS = 0.05



## Note

Intègre la zone de villas B et des PPA «Les Etaloges», «Les Grands Champs» et «Les Grands Bois».

# HARMONISATION DES ZONES

## Situation **avant** révision (PGA 1990)

- 1 plan général d'affectation
- 10 plans partiels d'affectation existants
- 2 zones réservées cantonales
- 2 plans d'extension cantonaux (PEC)
- 1 zone réservée communale

## Situation **après** révision (PACom 2024)

- 1 plan d'affectation communal
- 1 plan partiel d'affectation reconduit
- 6 zones d'habitation et mixtes



### **3. DIMENSIONNEMENT DES ZONES A BATIR**

#### **ZONE D'HABITATION**

# BASE LEGALE

## Que dit la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)?

### Article 1 – Buts

<sup>1</sup> La Confédération, les cantons et les communes veillent à **une utilisation mesurée du sol**.

<sup>2</sup> Ils soutiennent par des mesures d'aménagement les efforts pour orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti et pour **créer un milieu bâti compact**.



# BASE LEGALE

## Que dit la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)?

### Article 15 - Zones à bâtir

<sup>1</sup> Les zones à bâtir répondent **aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes.**

<sup>2</sup> **Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.**

→ *Il y a donc nécessité de procéder à des dézonages dans les zones à bâtir surdimensionnées.*

<sup>5</sup> La Confédération et les cantons élaborent des directives techniques relatives au classement de terrains en zone à bâtir, notamment à **la manière de calculer la surface répondant aux besoins.**

→ *Mesure A11 du Plan directeur cantonal (PDCn)*

# METHODE

## A: Calcul des besoins

Potentiel de croissance démographique (**horizon 2036**)

Buchillon est un village dit «hors centre» : **0.75% / an**

Nombre d'années 21 ans: **15.75% (année réf :2015)**

Croissance démographique équivalant à: **96 habitants**

### Taux annuel de développement

Croissance annuelle maximale, en % de la population de 2015

**Périmètre compact d'agglomération et de centre cantonal**  
(60 communes)

**1,8%-2,6%**

**Centres régionaux**  
(30 communes)

**1,7%**

**Centres locaux**  
(15 communes)

**1,5%**

**Localités à densifier**  
(6 communes)

**1,5%**

**Villages ou quartiers hors centre**  
(308 communes)

**0,75%**

# METHODE

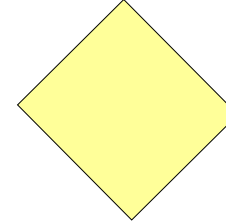
## B: Calcul de la capacité d'accueil

Calculé sur toutes les parcelles en zone d'habitation

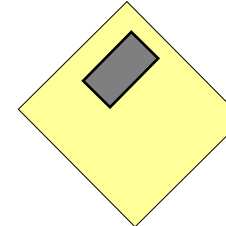
Norme cantonale de 50m<sup>2</sup> / habitant

Capacité d'accueil équivalent à : **276 habitants**

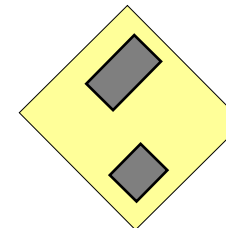
**Libre**



**Avec réserve**



**Bâtie**



# BILAN INITIAL

## Bilan **avant** révision

Possibilité de développement

(En % de la population 2015, par an)

A : Besoins au moment du bilan

B : Capacité d'accueil au moment du bilan

**C : Surcapacité d'accueil (capacité-besoins)**

## Hors-centre

0.75%

96 habitants

276 habitants

**180 habitants**

Loi fédérale sur l'aménagement du territoire

*«Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.»* (art. 15 al. 2 LAT).

# STRATEGIE

Les 5 principes de redimensionnement appliqués dans la révision du PACom (DGTL) :

1. Dézoner les franges de la zone à bâtir en zone agricole ;
2. Traiter les petites zones à bâtir et évaluer la pertinence d'un maintien en zone à bâtir ;
3. Affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2'500 m<sup>2</sup> ;
4. Mener une réflexion qualitative sur le tissu bâti et les espaces vides (zone de protection, aire inconstructible) ;
5. Assurer la disponibilité des terrains libres (52 LATC).

# STRATEGIE

## **Stratégie adoptée :**

→ Une stratégie uniforme pour l'ensemble de la commune

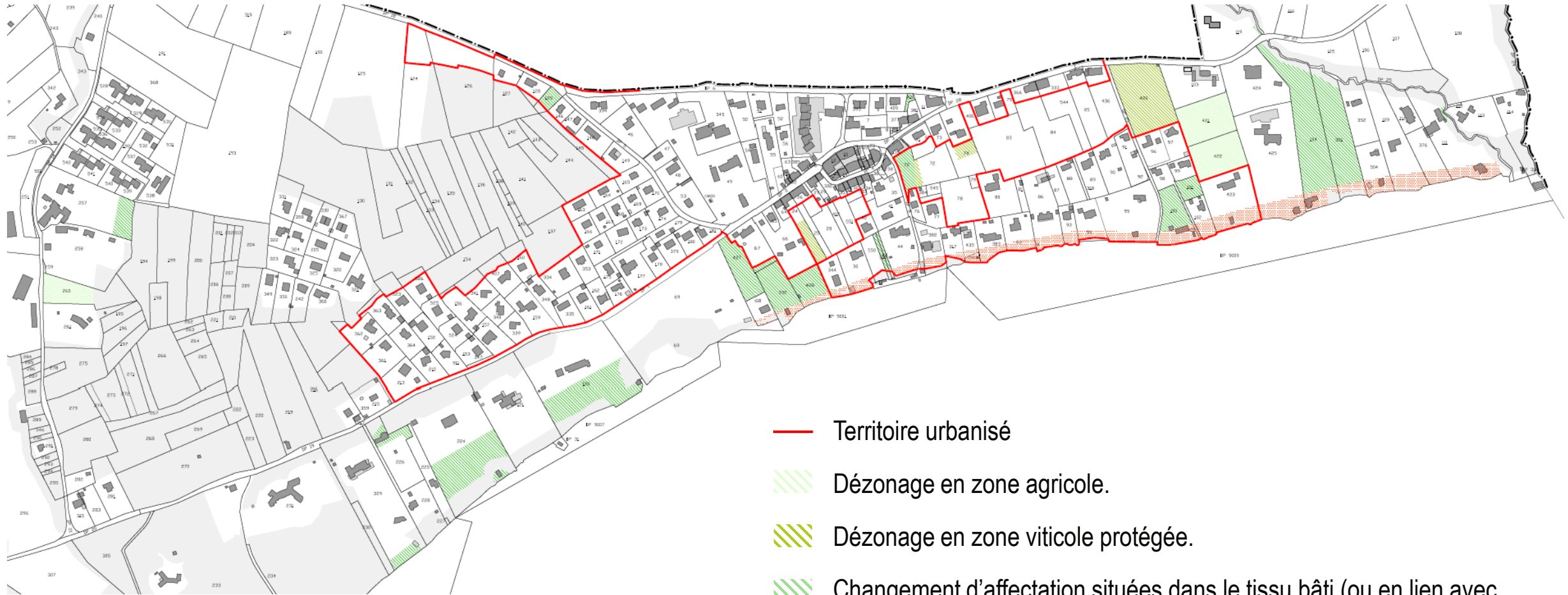
## **Grands principes :**

→ Équité de traitement : à situation similaire, traitement similaire...

→ Vision minimale du redimensionnement :

- Minimum acceptable pour le Canton (incompressible)
- Impact minimal sur les droits à bâtir des propriétaires

# MESURES DE REDIMENSIONNEMENT



- Territoire urbanisé
- ▨ Dézoning en zone agricole.
- ▨ Dézoning en zone viticole protégée.
- ▨ Changement d'affectation situées dans le tissu bâti (ou en lien avec l'ERE) en zone de verdure.
- ▨ Dézoning ou changement d'affectation en lien avec l'abrogation du PEC.

# BILAN FINAL

## Bilan **après** révision

Possibilité de développement  
(En % de la population 2015, par an)

Besoins au moment du bilan

Capacité d'accueil

**Surcapacité après dézonage**

*Rappel* surcapacité d'accueil **avant** dézonage

**Hors-centre**

0.75%

96 habitants

141 habitants

**45 habitants**

180 habitants

*Surdimensionnement dès lors considéré comme **incompressible**.*

*→ accord du Canton vis-à-vis de la stratégie déployée.*



# CONSEQUENCES

## Indemnisation pour expropriation matérielle (Art. 71-73 LATC)

Un propriétaire ayant subi une perte de valeur d'un terrain équivalant à une expropriation matérielle peut prétendre à une indemnisation 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.

### Procédure

- Demande à adresser à la DGTL, à partir de l'entrée en force du nouveau plan d'affectation (délai d'un an).
- Procédure complètement indépendante de l'approbation du PACom.

### Fonctionnement

- L'indemnité est versée par l'Etat (art. 73 al. 1 LATC).
- Fonds cantonal constitué à partir de la taxe sur la plus-value.

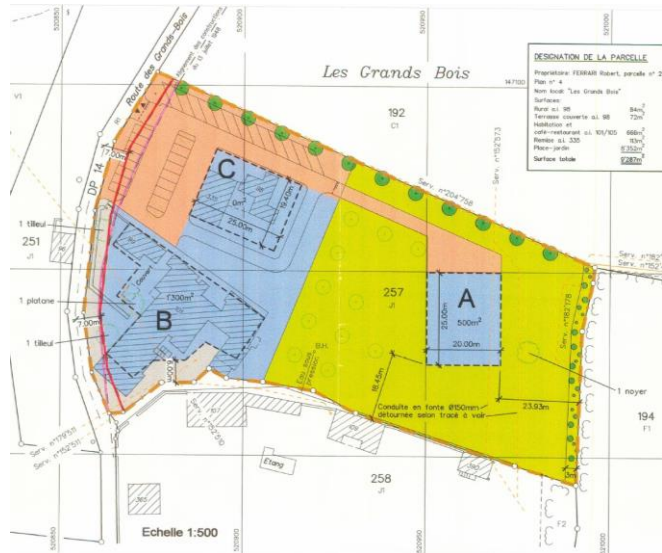


### **3. DIMENSIONNEMENT DES ZONES A BATIR**

ZONE HOTELIERE

# MESURES DE REDIMENSIONNEMENT – Secteur Zone Hôtelière des Grands Bois

## Situation avant révision



## Situation après révision



- Plan de plus de 15 ans
- Partiellement construit
- Zone réservée en cours de planification

- Maintien des périmètres d'implantation B et C, dévolus au service hôtelier.
- Suppression du périmètre A, dévolu uniquement à la création de logement, non conforme à la zone de tourisme et de loisir.
- Limitation de la hauteur à 7,8m (contre 9,5m selon décision TF).



**3. DIMENSIONNEMENT DES ZONES A BATIR**  
ZONE D'UTILITE PUBLIQUE

# BASE LEGALE

## Que dit le Plan directeur cantonal (PDCn) ?

*D'après la mesure **B44 - Infrastructures publiques** :*

Il n'y a pas de dimensionnement en surface ou en habitants mais...

- Nécessité de **justifier les besoins** dans un **horizon de 15 années** pour toute surface affectée en zone d'utilité publique, faute de quoi il s'agira de les dézoner.

# ETAT DES LIEUX

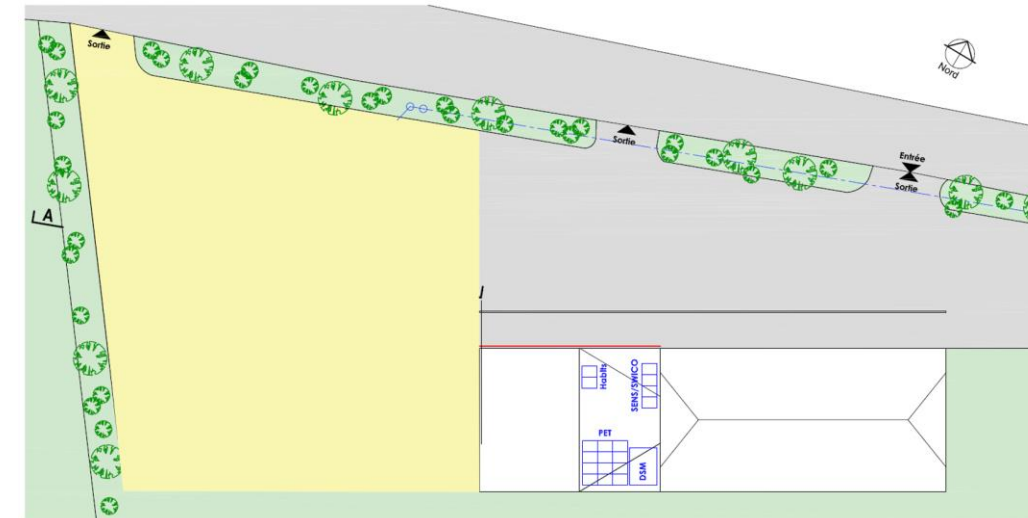
Au Creu au Loup, parcelle 124 / 126



Etape 1 – hangar de la voirie



Etape 2 – projet de déchetterie (plan indicatif)



# MESURE DE PLANIFICATION



- Aucun besoin supplémentaire de ZUP pour les 15 prochaines années.

# CENTRE VILLAGE – Stratégie parcelle 49



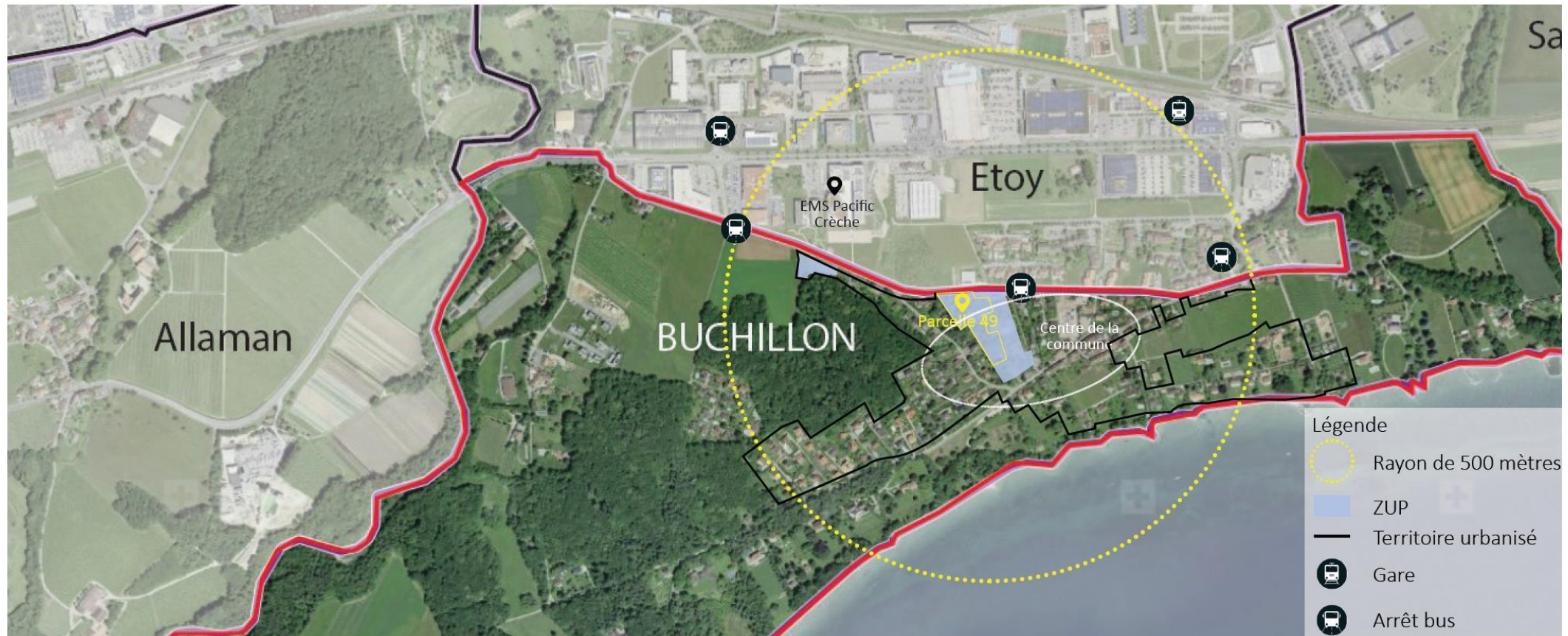
- La délocalisation d'infrastructures sur les parcelles 124/126 laissent une surface inoccupée au cœur du village.
  - Le plan de législature définit l'intention de développer le patrimoine immobilier (financier) et s'en donne les moyens en relevant le plafond d'endettement.
  - La LAT et LATC fixent comme objectif, le développement de l'urbanisation vers l'intérieur et la requalification des espaces sous valorisés.
- Une étude sur les potentiels de valorisation de ces terrains a été menée par la Municipalité.



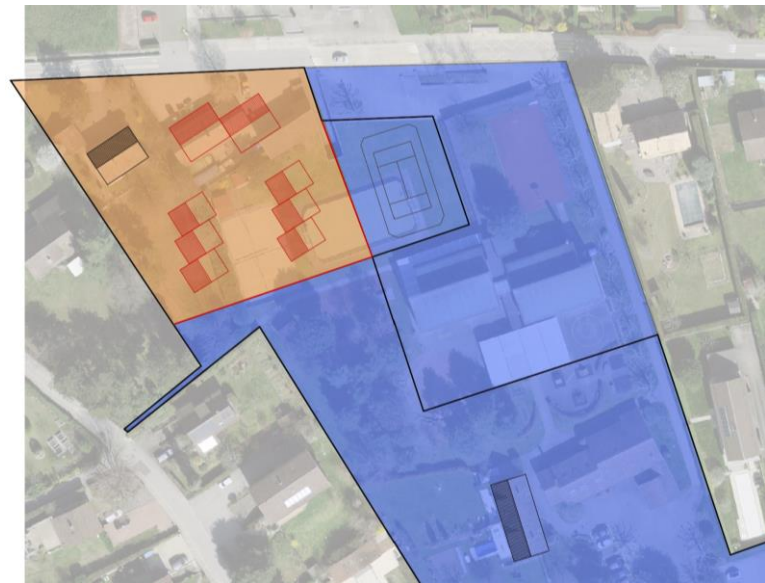
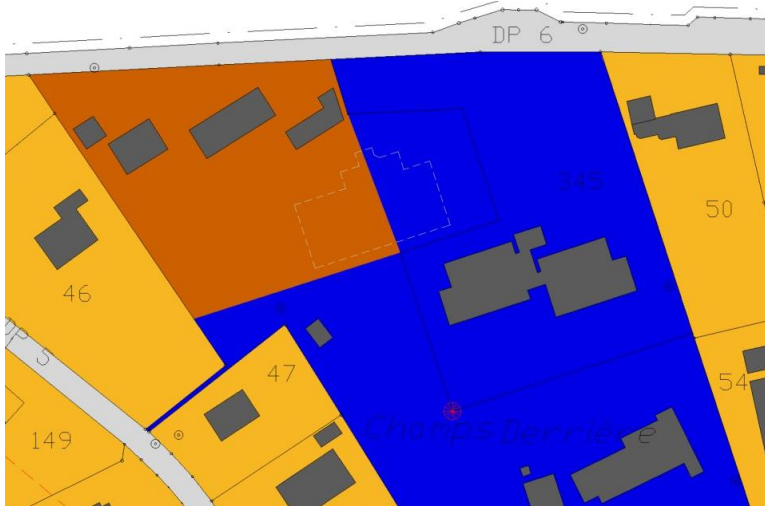
# CENTRE VILLAGE – Stratégie parcelle 49

La parcelle 49 se situe au centre de la commune, dans le territoire urbanisé et à proximité directe :

- de l'école et des infrastructures de sport et de loisirs,
- de l'arrêt de bus «Buchillon collège» et à 550 mètres de la gare d'Etoy,
- Des EMS et des crèches.



# CENTRE VILLAGE – Stratégie parcelle 49



- Changer l'affectation d'une partie de la Zone d'utilité publique en zone centrale sur une surface de 4'200 m<sup>2</sup>.
- Potentiel de 1'680 m<sup>2</sup> de surface de plancher (IUS 0.4).
- Développer un minimum de 600 m<sup>2</sup> de logement d'utilité publique conjointement à 1'080 m<sup>2</sup> de surface d'habitation.





## **4. AUTRES THEMATIQUES DU DOSSIER**

# PATRIMOINE NATUREL ESPACE RESERVE AUX EAUX ET ETENDUES D'EAU

## Base légale

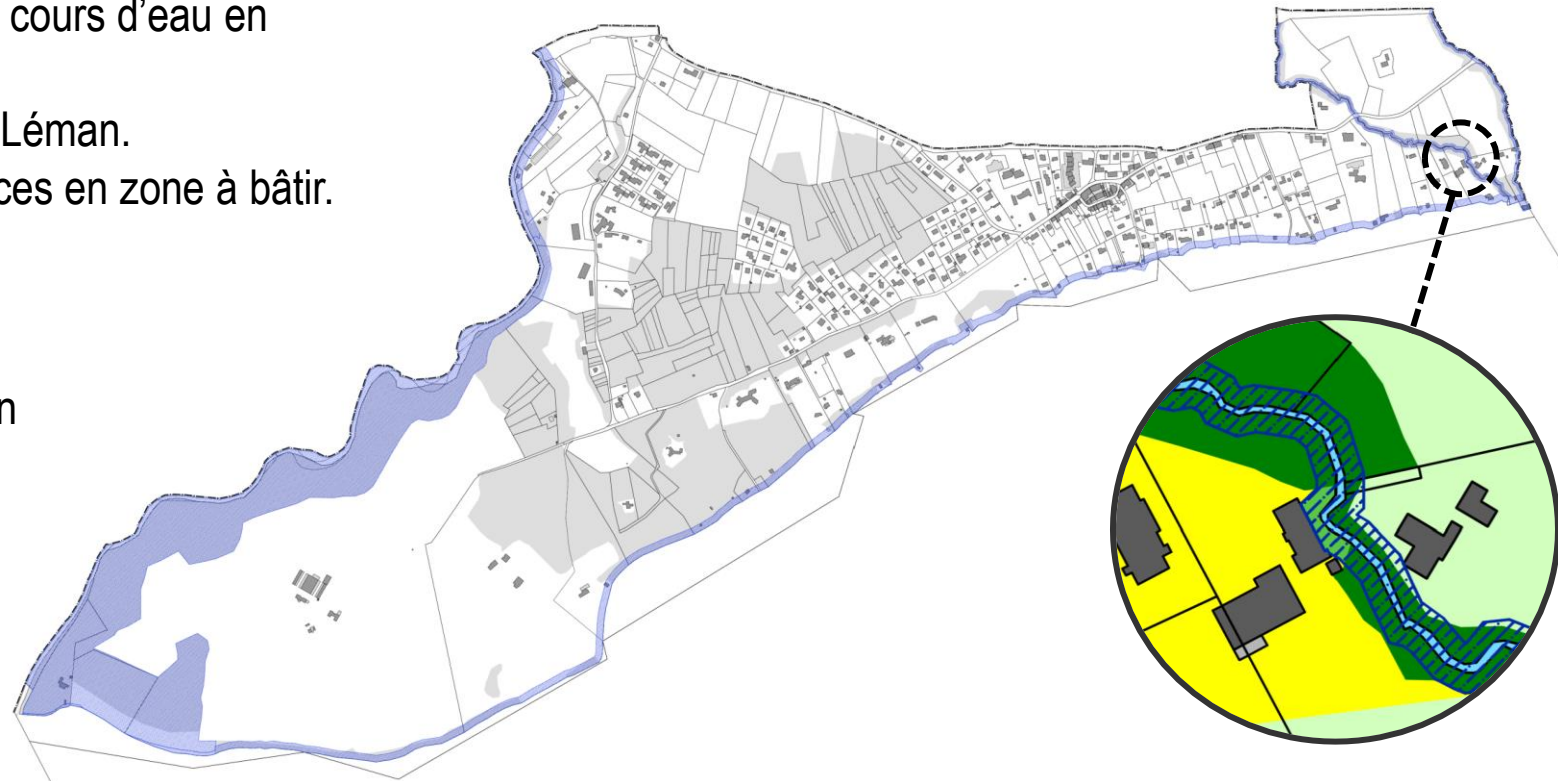
Loi fédérale sur la protection des eaux (LEaux et OEaux), mesure E24 (PDCn).

## Mesures

1. Délimitation de l'ERE selon la largeur du cours d'eau en coordination avec la DGE-EAU.
2. Délimitation de l'EREE pour les rives du Léman.
3. Changement d'affectation pour les surfaces en zone à bâtir.

## Effets

1. Hors zone à bâtir : limitation à l'exploitation agricole extensive.
2. En zone à bâtir : affectation en zone de verdure inconstructible, perte de droits à bâtir.



# PATRIMOINE NATUREL LISIERES FORESTIERES

## Base légale

Loi fédérale sur les forêts (LFo), Loi cantonale forestière (LVLFo), RLVLFo et mesure E33 (PDCn).

## Mesures

1. Délimitation des lisières forestières en contact avec la zone à bâtir par l'inspecteur forestier.

## Effets

1. Hors zone à bâtir : lisières figurées à titre indicatif.
2. En zone à bâtir : lisières définitives et légales, inconstructibilité des surfaces sur une bande de 10m à la lisière.



# AUTRES ELEMENTS

Ont également été inventoriés et retranscrits dans le plan et le règlement :

- Les autres éléments et inventaires naturels et paysagers, inventaire fédéral des paysages (IFP) et inventaire des monuments naturels et des sites (IMNS)
- Les zones \*S\* de protection des eaux souterraines et restrictions liées
- Le recensement architectural cantonal (bâtiments protégés)
- Les régions archéologiques, voies de communication historiques et chemins de randonnée à préserver
- Etc.



## **5. SUITE DE LA PROCEDURE**

# OPPOSITIONS

Enquête publique du 6 mai au 4 juin 2023

## **24 oppositions dont 1 collective**

- 9 relatives au dézouage
- 2 relatives à la zone hôtelière
- 13 relatives à des objets divers (règlement, lisières, patrimoine, etc)

## **4 remarques**

- 4 objets divers

- Séances de conciliation et coordinations avec le Canton.
- 10/24 oppositions deviennent sans objet avec l'enquête publique complémentaire.
- Des propositions de réponses seront soumises au Conseil pour toutes les oppositions à lever.



# OPPOSITIONS

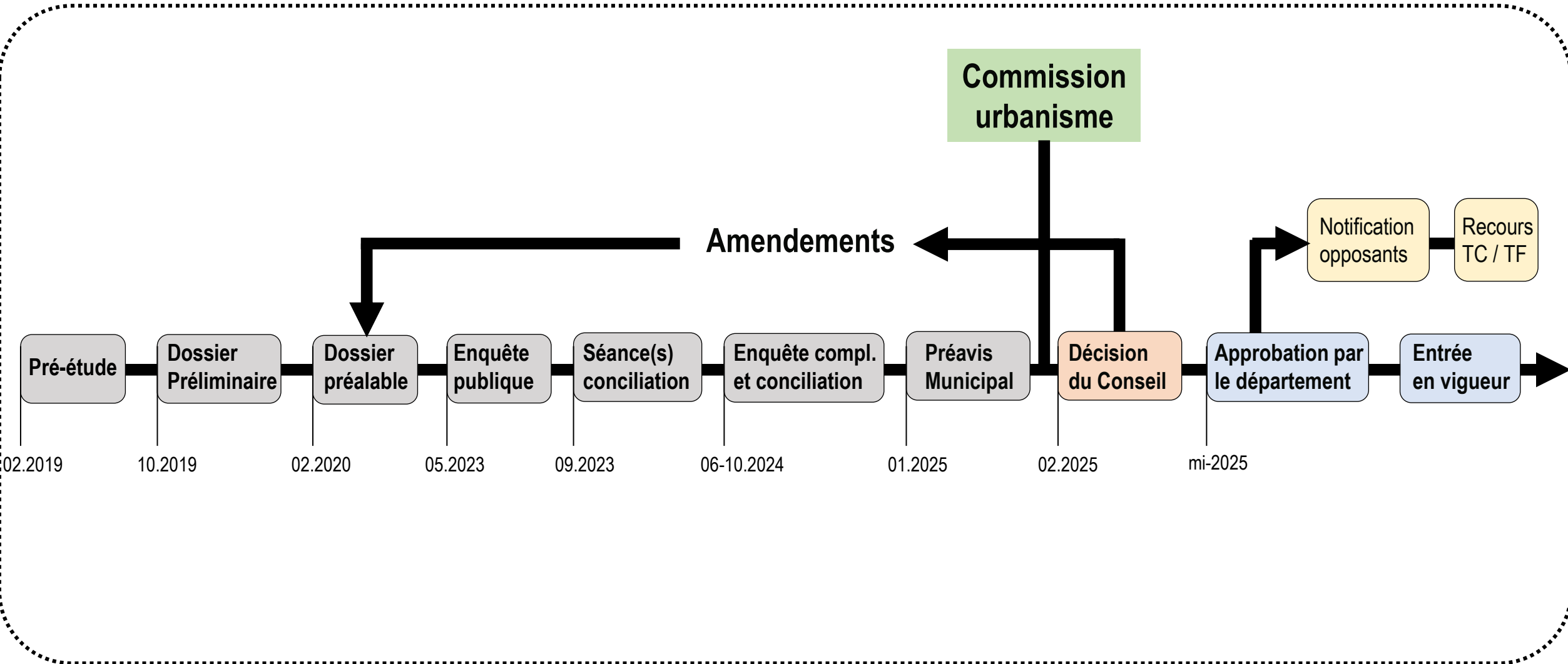
Enquête publique complémentaire du 15 juin au 14 juillet 2024

## **21 oppositions dont 1 collective (+ 1 hors délai)**

- 9 relatives au dézouage
- 3 relatives à la zone hôtelière
- 9 relatives à des objets divers

- Séances de conciliation.
- 8/21 ne portent pas sur l'enquête complémentaire et sont non recevables.
- Des propositions de réponses seront soumises au Conseil pour toutes les oppositions à lever.

# PROCEDURE





MERCI POUR VOTRE ATTENTION