



● 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



● COMMUNE DE BUCHILLON

● ADRESSE

Rue Roger de Lessert 10, 1164 Buchillon

● OBJET

Révision du plan d'affectation communal  
Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT

● PROCEDURE

Enquête publique et enquête complémentaire

● 1348-45



● Lausanne, le 15 juin 2024

ABA/1348-45/Enquête publique et enquête complémentaire/47 OAT



---

•  
Autorité

Commune de Buchillon

---

•  
Date

15.06.2024

La Syndique

Claudine Gerardi-Zürcher

La Secrétaire

Eliane Roch

## PERSONNES DE RÉFÉRENCE

Commune de Buchillon  
021 807 34 50 / [greffe@buchillon.ch](mailto:greffe@buchillon.ch)  
Lawrence Breitling, Municipal de l'urbanisme

ABA PARTENAIRES S.A., Lausanne  
021 721 26 26 / [info@aba-partenaires.ch](mailto:info@aba-partenaires.ch)  
Chargés de projet : Xavier Conus, Léo Vodoz et Yannick Vial

## ABRÉVIATION

COS	Coefficient d'occupation du sol
CUS	Coefficient d'utilisation du sol
DGE	Direction générale de l'environnement
DGTL	Direction générale du territoire et du logement
ECA	Etablissement Cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels
ERE	Espace réservé aux eaux
EREE	Espace réservé aux étendues d'eaux
ETU	Extérieur du territoire urbanisé
FSU	Fédération suisse des urbanistes
IBN	Inventaire fédéral des sites de reproduction de batraciens
ICOMOS	International council on monuments and sites
IFP	Inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels
IMNS	Inventaire des monuments naturels et des sites
IOS	Indice d'occupation du sol
ITU	Intérieur du territoire urbanisé
IUS	Indice d'utilisation du sol
IVS	Inventaire des voies de communication historiques de la Suisse
IZA	Inventaire fédéral des zones alluviales
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi Cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions
LEaux	Loi fédérale sur la protection des eaux
LPPPL	Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif
LUP	Logement d'utilité publique
MADR	Méthode automatique de dimensionnement des réserves

NORMAT	Directive cantonale de normalisation des données de l'aménagement du territoire
OEaux	Ordonnance sur la protection des eaux
PACom	Plan d'affectation communal
PDCar	Plan directeur des carrières
PDCn	Plan directeur cantonal
PEC	Plan d'extension cantonal
PGA	Plan général d'affectation
PGEE	Plan général d'évacuation des eaux
PNP	Protection de la nature et du paysage
PPA	Plan partiel d'affectation
RPA	Règlement du plan d'affectation
SB	Surface bâtie
SBD	Surface bâtie déterminante
SDA	Surface d'assolement
SDT	Service du développement du territoire
SPD	Surface de plancher déterminante
STD	Surface de terrain déterminant
TIBP	Territoire d'intérêt biologique prioritaire
TIBS	Territoire d'intérêt biologique supérieur
TU	Territoire urbanisé
ZUP	Zone affectée à des besoins publics

## TABLE DES MATIÈRES

<b>0. Présentation du dossier.....</b>	<b>1</b>
0.1. Origine et contexte de la procédure .....	1
0.2. Planifications de rang supérieur .....	1
0.3. Planifications communales en vigueur .....	2
0.4. Chronologie .....	3
0.5. Bordereau des pièces.....	5
<b>1. Recevabilité.....</b>	<b>6</b>
1.1. Acteurs du projet .....	6
1.2. Information et participation .....	6
1.3. Démarches liées.....	6
1.4. Disponibilité des terrains .....	6
1.5. Plus-value.....	7
<b>2. Justification .....</b>	<b>8</b>
2.1. Présentation du contexte communal .....	8
2.2. Nécessité de légaliser .....	9
2.3. Périmètre du plan d'affectation communal .....	9
2.4. Modifications du projet pour enquête complémentaire.....	9
2.4.1 Modifications en lien avec le règlement .....	10
2.4.2 Modifications en lien avec le plan d'affectation .....	11
2.5. Impact sur le projet.....	12
2.5.1 Impact sur le dimensionnement des zones à bâtir 15 LAT .....	12
2.5.2 Impact sur le bilan des surfaces d'assolément .....	12
2.5.3 Impact sur la plus-value .....	12
2.6. Zone d'habitation et mixtes.....	12
2.6.1 Bilan du dimensionnement avant révision.....	12
2.6.2 Territoire urbanisé .....	15
2.6.3 Méthode de redimensionnement de la zone à bâtir .....	16
2.6.4 Application du redimensionnement de la zone à bâtir .....	18
2.6.5 Mesures de planification complémentaire.....	27
2.6.6 Bilan du dimensionnement après révision .....	28
2.7. Zone de tourisme et loisirs .....	29
2.8. Zone affectée à des besoins publics .....	30
2.8.1 Etat avant révision et évaluation des besoins à 15 ans .....	30
2.8.2 Synthèse .....	32
2.8.3 Réflexions et engagement des autorités communales .....	33

2.8.4	Mesures découlant de la stratégie .....	34
2.9.	Révision des dispositions réglementaires .....	37
2.9.1	Règlement du plan d'affectation.....	37
<b>3.</b>	<b>Conformité .....</b>	<b>56</b>
3.1.	Mobilité .....	56
3.1.1	Transports publics.....	56
3.1.2	Mobilité douce .....	56
3.2.	Patrimoine culturel.....	57
3.2.1	Inventaires fédéral et cantonal .....	57
3.2.2	Archéologie et recensement architectural.....	57
3.2.3	Chemins IVS .....	58
3.2.4	Parcs et jardins .....	58
3.3.	Patrimoine naturel .....	58
3.3.1	Surfaces d'assolement.....	59
3.3.2	Milieux naturels répertoriés .....	60
3.3.3	Réseau écologique cantonal.....	61
3.3.4	Forêts .....	62
3.4.	Protection de l'homme et de l'environnement .....	62
3.4.1	Economie d'énergie .....	62
3.4.2	Plan général d'évacuation des eaux .....	62
3.4.3	Espace réservé aux eaux et aux étendues d'eau .....	62
3.4.4	Nappe phréatique et cours d'eau .....	63
3.4.5	Mines et carrières.....	64
3.4.6	Dangers naturels.....	65
<b>4.</b>	<b>Conclusion .....</b>	<b>65</b>
<b>5.</b>	<b>Annexes.....</b>	<b>66</b>
5.1.	Bilan de dimensionnement – état initial avec corrections.....	66
5.2.	Bilan de dimensionnement – état après révision.....	67
5.3.	Extrait du plan d'affectation – éléments paysagers et naturels.....	67





## **0. PRÉSENTATION DU DOSSIER**

---

### **0.1. ORIGINE ET CONTEXTE DE LA PROCÉDURE**

L'entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> mai 2014 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (ci-après LAT), a considérablement changé les conditions cadres de toutes les planifications territoriales. Autrefois principalement axées sur le développement de nouvelles zones à bâtir, les révisions de plans d'affectation communaux doivent aujourd'hui assurer une évolution modérée du potentiel constructible et tenir compte de problématiques environnementales et sociales nouvelles.

Parmi les nombreux défis à relever, les objectifs de la LAT mentionnent la nécessité d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, en maintenant une qualité de l'habitat appropriée et de créer un milieu bâti compact (art. 1 al. 2 let. a<sup>bis</sup> et b LAT). Elle demande également que les zones à bâtir soient définies de manière à répondre aux besoins prévisibles pour les quinze années à venir, et que les zones à bâtir surdimensionnées soient réduites (art. 15 al. 1 et 2 LAT).

L'analyse du dimensionnement des zones à bâtir des communes vaudoises révèle que sur l'ensemble du territoire cantonal la surface disponible à la construction s'avère deux à trois fois plus importante que nécessaire pour les 15 années à venir, selon les critères et exigences du Plan directeur cantonal (ci-après PDCn), approuvé par la Confédération le 31 janvier 2018. Considérée comme surdimensionnée au sens de la mesure A11 du PDCn, la Commune de Buchillon doit entreprendre un redimensionnement de sa zone à bâtir conformément aux dispositions cantonales en la matière.

La présente révision a donc pour objectif d'adapter le plan d'affectation communal (ci-après PACom) selon les exigences de la LAT révisée, la méthode de dimensionnement définie par le PDCn et les principes de redimensionnement définis par la Direction générale du territoire et du logement (ci-après DGTL). Outre les préoccupations relatives à la répartition de la zone à bâtir, cette révision est également l'occasion d'élaborer un règlement communal adapté aux besoins en matière de police des constructions afin de garantir un développement harmonieux du territoire. La réflexion sera par ailleurs élargie aux thématiques complémentaires régies par le plan d'affectation concernant notamment le patrimoine culturel, l'environnement ou les équipements d'intérêt publics.

Pour entreprendre ce projet d'envergure, la Municipalité a décidé de mandater le bureau ABA PARTENAIRES SA afin de définir une stratégie pour le redimensionnement de sa zone à bâtir et d'orienter son développement urbanistique pour les 15 prochaines années.

### **0.2. PLANIFICATIONS DE RANG SUPÉRIEUR**

Cette révision respecte les lois et instruments d'aménagement du territoire de rang supérieur en vigueur (fédéral, cantonal). Au surplus, la Commune de Buchillon est concernée par une mesure de planification supra-communale, le plan d'extension cantonal (PEC) des rives du lac Léman n° 19a et 19b.

### 0.3. PLANIFICATIONS COMMUNALES EN VIGUEUR

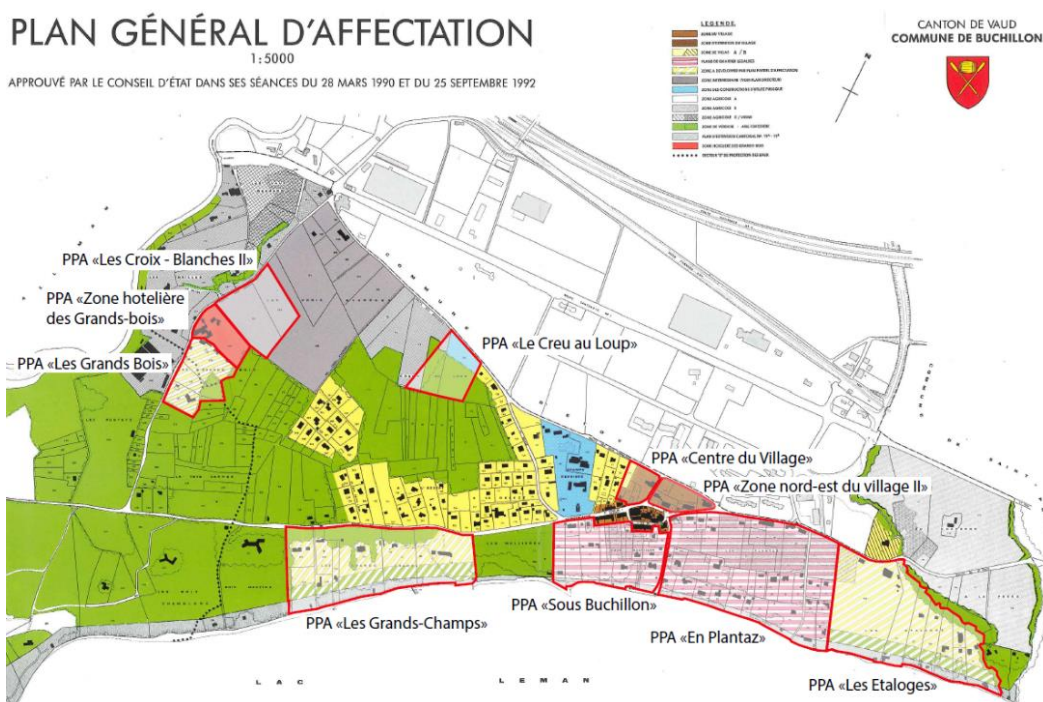
Le territoire de la Commune de Buchillon est régi par :

- un plan général d'affectation (PGA) et son règlement (approuvés le 28.03.1990) ;
- les dix plans partiels d'affectations (PPA) suivants :
  - o « Le Creu au Loup » (approuvé le 4.11.2014),
  - o « Zone Nord-Est du village II » (approuvé en 2014),
  - o « Les Grands Champs » (approuvé le 2.09.2013),
  - o « Centre du Village » (approuvé le 28.11.2012),
  - o « Les Grands Bois » (approuvé le 15.12.2010),
  - o « Les Croix Blanches II » (approuvé le 07.08.2006),
  - o « En Plantaz » (approuvé le 18.12.2003),
  - o « Zone hôtelière des Grands Bois » (approuvé le 17.01.2000),
  - o « Les Etaloges » (partiellement approuvé le 23.02.1994),
  - o « Sous Buchillon » (approuvé le 12.01.1994).

Le PGA a également fait l'objet des modifications suivantes depuis son approbation :

- o Modification suite à la décision du Conseil d'Etat du 28 mars 1990 (approuvée le 25.09.1992),
- o Adjonction d'un article 3bis et modification de l'article 15 (approuvées le 19.08.1996).

La DGTL, chargée par le Conseil d'Etat de surveiller les demandes de permis de construire dans les zones constructibles excédentaires, a également planifié des zones réservées au sens de l'art. 46 LATC sur les parcelles 104 et 351. De même, la Municipalité a établi une zone réservée sur la parcelle 257.



Extrait du PGA de Buchillon, source, Commune de Buchillon, modifié par ABA PARTENAIRES SA

#### 0.4. CHRONOLOGIE

2014	La Commune mandate le Bureau d'étude Rossier SA, afin de réaliser le bilan des réserves en zone à bâtir selon la méthode automatique de dimensionnement des réserves (MADR). Cette analyse met en évidence le surdimensionnement de la zone à bâtir.
2015	La Commune mandate le bureau ABA PARTENAIRES SA afin d'effectuer une étude complémentaire sur le dimensionnement de la zone à bâtir et d'élaborer une stratégie en matière d'aménagement du territoire.  Sur la base de celle-ci et après concertation avec M <sup>e</sup> Haldy, avocat conseil de la Commune, la Municipalité de Buchillon a décidé d'attendre la publication des tenants et aboutissants de la 4 <sup>ème</sup> adaptation du PDCn.
2017	Une première pré-étude de dimensionnement est élaborée en février suite à l'adoption par le Grand Conseil vaudois de la 4 <sup>ème</sup> adaptation du PDCn. Au vu des incertitudes découlant de l'adaptation des instruments d'aménagement du territoire en fonction des nouvelles bases légales, celle-ci n'est pas transmise au Service du développement territorial (SDT) pour examen.
Février 2019	La Commune mandate le bureau ABA PARTENAIRES SA pour établir une nouvelle pré-étude visant à définir une stratégie pour le redimensionnement de la zone à bâtir communale en fonction de l'évolution des bases légales.
Mars & avril 2019	Le Canton dépose des oppositions concernant des demandes de permis de construire sur les parcelles 104 et 351. Une zone réservée cantonale ciblée sur les deux parcelles susmentionnées est ensuite mise à l'enquête.
Mai 2019	La Commune transmet sa pré-étude de dimensionnement de la zone à bâtir et élaboration de la vision communale pour examen au SDT en vue de la signature d'une convention de subventionnement pour les travaux liés au redimensionnement de la zone à bâtir.
Juillet 2019	Le SDT transmet son préavis de synthèse sur la pré-étude de redimensionnement de la zone à bâtir et élaboration de la vision communale du développement. Une convention de subventionnement pour les travaux liés au redimensionnement de la zone à bâtir est signée avec le Canton.
Octobre 2019	Les intentions de la Commune concernant la révision de son plan d'affectation sont transmises au SDT via le questionnaire d'examen préliminaire.
Février 2020	Le SDT transmet son avis préliminaire sur le projet de révision du plan d'affectation. Aucun conflit entre les contraintes territoriales et les objectifs de la révision n'est identifié à ce stade du projet.
Janvier 2021	Une séance de coordination avec la DGTL (ex-SDT) a lieu le 6 janvier. A cette occasion, la Municipalité présente et justifie sa vision en termes de redimensionnement de la zone à bâtir. A cette occasion, le Service cantonal demande à la Commune d'entreprendre des mesures de dézonage supplémentaires.
Avril 2021	La Commune de Buchillon modifie le dossier préalable et le transmet pour examen aux Services de l'Etat.

Janvier 2022	La DGTL transmet son retour d'examen préalable à la Commune. Les mesures de redimensionnement de la zone à bâtir présentées sont jugées insuffisantes par le Canton. Ce dernier exige des mesures complémentaires. Aucun élément bloquant n'est relevé. La Commune est encouragée à aller de l'avant en vue de la mise à l'enquête publique sous respect des demandes effectuées par les divers Services concernés dans le préavis rendu par le Canton.
Août-octobre 2022	Plusieurs coordinations ont eu lieu entre les Services Cantonaux (notamment DGE et DGTL) et la Municipalité afin de confirmer la bonne compréhension et intégration des demandes et remarques émises lors de l'examen préalable.
Mai 2023	La présente révision du plan d'affectation communal est validée par la Municipalité en date du 01.05.2023. Elle est mise à l'enquête publique du 6 mai 2023 au 4 juin 2023. En parallèle, une séance d'information publique est organisée le 3 mai 2023, et une permanence ouverte à la population pour poser des questions le 24 mai 2023. 24 oppositions et 4 remarques ont été déposées dans le cadre du délai d'enquête.
Juin – sept. 2024	Après réception des oppositions, la Municipalité a convié chaque opposant à une séance de conciliation. A l'issue de ces rencontres, elle a étudié la pertinence d'apporter des modifications au projet de PACom.
Oct. – février. 2024	Après examen des arguments avancés par les opposants, la Municipalité décide d'apporter quelques modifications complémentaires au plan d'affectation et à son règlement.
Février – mai 2024	Une séance de conciliation s'est tenue à la DGTL les 27 février 2024. Cette séance avait pour objectif de clarifier des points sensibles soulevés lors de l'enquête publique. La DGTL a rendu son courrier de détermination le 2 mai 2024.
Juin 2024	La version adaptée pour enquête complémentaire est validée par la Municipalité en date du 27.05.2024. Elle est mise à l'enquête publique complémentaire du 15.06.2024 au 14.07.2024. Seuls les éléments du plan d'affectation et du règlement modifiés ou ajoutés faisant l'objet de la présente enquête publique complémentaire peuvent faire l'objet d'une opposition ou d'une remarque. 22 oppositions ont été déposées dans le cadre du délai d'enquête.
Oct. 2024	Après réception des oppositions, la Municipalité a convié chaque opposant à une séance de conciliation. A l'issue de ces rencontres, elle a étudié la pertinence d'apporter des modifications au projet de PACom.
Oct. 2024	Après examen des arguments avancés par les opposants, la Municipalité n'envisage pas de modifier le dossier et soumet le PACom au Conseil pour adoption avant envoi au Canton.

## 0.5. BORDEREAU DES PIÈCES

Éléments soumis à la première enquête publique :

Le dossier soumis à l'enquête publique qui s'est tenue du 6 mai au 4 juin 2023 était composé de :

- Le plan d'affectation des zones à l'échelle 1 :5'000 avec un agrandissement sur les zones à bâtir à l'échelle 1 : 2'500 ;
- Le règlement du plan d'affectation ;
- Le présent rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT.

Le plan d'affectation communal et le règlement sont les seuls documents liants du dossier pour les autorités et les tiers. Ils sont ainsi les deux seules pièces du dossier opposables par les tiers.

Le rapport 47 OAT vise à expliciter les réflexions et les mesures d'aménagement retenues lors de la présente révision générale. Ce document est liant pour les autorités mais n'est pas contraignant pour les tiers. Il ne peut donc pas être sujet à opposition.

Le dossier était accompagné des annexes suivantes :

- Le rapport de synthèse généré via le guichet Cantonal de simulation du dimensionnement de la zone à bâtir (état initial avec corrections apportées par ABA PARTENAIRES SA) ;
- Le plan des espaces réservés aux eaux (ERE) ;
- Les 5 plans de constatation de nature forestière établis le 13.04.2022 (1 : 1'000).

L'ensemble du dossier (annexes comprises) a fait l'objet d'une enquête publique.

Éléments soumis à l'enquête publique complémentaire.

- Le plan des modifications apportées pour l'enquête publique complémentaire ;
- Le règlement du plan d'affectation adapté pour l'enquête publique complémentaire ;
- Le plan d'abrogation des plans d'extension cantonaux (PEC) 19a et 19b ;
- Le présent rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT adapté pour l'enquête publique complémentaire.

Le dossier est accompagné des annexes suivantes :

- Le rapport de synthèse généré via le guichet Cantonal de simulation du dimensionnement de la zone à bâtir (état initial avec corrections apportées par ABA PARTENAIRES SA) ;
- Extrait du plan d'affectation communal figurant, à titre indicatif, les éléments paysagers et du patrimoine naturel au sens large (voir annexe 1).
- Le plan n°2 de constatation de nature forestière établi le 08.12.2023 (1 : 1'000).

L'ensemble du dossier est soumis à la présente enquête publique complémentaire. Seuls les éléments du plan d'affectation et du règlement modifiés ou ajoutés faisant l'objet de la présente enquête publique complémentaire peuvent faire l'objet d'une opposition ou d'une remarque.

## **1. RECEVABILITÉ**

---

### **1.1. ACTEURS DU PROJET**

Conformément à l'art. 34 al. 1 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), le pilotage du projet est assuré par la Municipalité de Buchillon.

Le PACom est élaboré par le bureau d'architecture et d'urbanisme ABA PARTENAIRES SA à Lausanne. Par son expérience et ses qualifications, le bureau ABA PARTENAIRES SA répond aux exigences de l'art. 3 al. 1 LATC.

La base cadastrale et le fichier numérique répondant à la norme NORMAT 2 sont respectivement contrôlés et fournis par le bureau d'études Rossier SA, ingénieurs géomètres à Aubonne.

### **1.2. INFORMATION ET PARTICIPATION**

Conformément à l'article 2 LATC, une séance de présentation publique des mesures d'aménagement retenues dans le cadre de la présente révision du PACom sera organisée parallèlement à la mise à l'enquête publique du dossier.

Le travail réalisé est le fruit d'une coordination avec les Services Cantonaux concernés, plus particulièrement la DGTL qui soutient la Commune de Buchillon dans le processus de révision de son PACom.

Le présent dossier prend en compte les consultations préalables réalisées auprès de la DGTL, notamment la pré-étude de redimensionnement, l'examen préliminaire et les séances de coordination.

### **1.3. DÉMARCHES LIÉES**

Certaines démarches ont été entreprises parallèlement à la présente révision du PACom. Il s'agit notamment de :

- La détermination de l'espace réservé aux eaux (ERE). L'ERE a été défini sur l'intégralité du territoire communal en collaboration avec le répondant spécialisé de la DGE-EAU en janvier 2021.
- L'actualisation des constatations de nature forestière lorsque la forêt est contiguë à la zone à bâtir. Cette mise à jour des lisières forestières a été effectuée par l'inspecteur forestier en collaboration avec Rossier SA les 20 et 31 mai, ainsi que les 2 et 9 juin 2021. Les 5 plans de constatation ont été soumis à l'enquête publique. Suite à cette dernière, des adaptations ont été apportées le 13 février 2024 sur le plan n°2. .

Les résultats de ces coordinations sont reportés sur le PACom, ainsi que dans le règlement du plan d'affectation le cas échéant. Les tenants et aboutissants de ces démarches sont détaillés dans le présent rapport 47 OAT.

### **1.4. DISPONIBILITÉ DES TERRAINS**

En application de l'art. 15 LAT, les cantons et les communes prennent les mesures nécessaires pour que leurs zones à bâtir soient utilisées conformément à leur affectation, ce qui signifie notamment que les zones à bâtir doivent être mobilisées d'ici à l'horizon de planification.

Entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> septembre 2018, l'article 52 LATC introduit des « mesures favorisant et garantissant la disponibilité des terrains à bâtir ». En particulier, l'art. 30 du règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT) requiert de fixer un délai d'obligation de construire dans le règlement du plan d'affectation communal (ci-après RPA).

En accord avec la législation fédérale et cantonale, pour garantir la disponibilité des terrains à bâtir, la Commune de Buchillon a mis en place des dispositions réglementaires qui prévoient un délai de construction de 12 ans au-delà duquel des sanctions sous la forme de mesures fiscales s'appliquent, conformément à l'article 52 LATC. Ces dispositions sont détaillées à l'art.1.5 du RPA.

Les seules parcelles concernées par cette mesure sont les parcelles Nos 49 et 550.

Les parcelles suivantes ne sont pas concernées par cette mesure pour les raisons suivantes :

- La parcelle N°318 représente un accès (desserte) qui ne pourrait pas être entretenu ni en zone agricole ni en zone de verdure. Toutefois sa taille et sa forme la rendent inconstructible en l'état, c'est pourquoi cette dernière est maintenue en zone à bâtir sans mesure complémentaire.
- Les parcelles N°316 est également inconstructible pour les mêmes raisons. Cependant, elles ne représentent pas d'accès et sont donc propices à un dézonage vers la zone de verdure 15 LAT (cf. chapitre 2.4.4).
- La parcelle N°410 est prise entre limites de construction, petite surface constructible et forme complexe. C'est pourquoi elle est également colloquée en zone de verdure 15 LAT.

## **1.5. PLUS-VALUE**

L'article 5 LAT impose la mise en place d'une taxe sur la plus-value foncière par les cantons. Les articles 64 LATC et suivants détaillent sa mise en œuvre. Selon l'article 64 alinéa 1, les avantages majeurs résultant des mesures d'aménagements du territoire font désormais l'objet d'une compensation sous la forme de perception d'une taxe sur la plus-value.

Dans le cas de la révision, les situations suivantes sont identifiées :

- Seule une partie de la parcelle n°49 passe de zone d'utilité publique à zone centrale 15 LAT – C, afin de permettre la réalisation de logements d'utilité publique (LUP) et des logements libres. La taxe sur la plus-value n'est pas due si le terrain appartient à une collectivité publique pour la part qui doit obligatoirement être réalisée sous forme de logements d'utilité publique. Ainsi, la Commune sera en partie exemptée de la taxe sur la plus-value, car elle remplit les conditions de l'article 68 al.4 LATC. En effet, la parcelle 49, propriété communale, est destinée à la réalisation de tâches publiques que la Commune va exécuter elle-même.
- Les parcelles n°24, 26, 27, 29, 33, 34, 36, 60, 61, 63, 64, 380 et 431 ont été légèrement adaptées dans le plan et le règlement. Les modifications n'engendrent que des variations mineures et ne sont donc pas soumises à une taxation de la plus-value, telle que le prévoit l'art. 64 LATC.

## 2. JUSTIFICATION

### 2.1. PRÉSENTATION DU CONTEXTE COMMUNAL

Située entre les localités de Rolle et Morges, la Commune de Buchillon s'étend le long du lac Léman sur près de 5 km. Elle jouit d'un cadre de vie de grande qualité et s'inscrit au cœur d'une région dotée d'une forte croissance économique et démographique. Ses caractéristiques lui confèrent un profil territorial et socio-économique spécifique.

Le noyau villageois historique, de taille modeste, est complété à l'Ouest par un large secteur comprenant les infrastructures publiques et l'ensemble des services à la population. Ce cœur de village est complété par des secteurs plus récents, relativement denses, sis sur la partie Nord de la Commune. De part et d'autre du centre villageois se développent ensuite de vastes quartiers résidentiels de faible densité présentant un maillage typique. Dans la frange située en bordure du lac Léman, les quartiers résidentiels prennent de l'ampleur et s'étendent sur de larges domaines.

Au niveau de la desserte en transports publics, la Commune de Buchillon est desservie par un bus (ligne n°722 Etoy – St-Livres). La centre de la localité bénéficie également de la proximité avec la gare d'Etoy située à environ 500m et en conséquence, d'un accès au transport par le rail avec des correspondances vers Lausanne ou Genève.

Sur le plan démographique, la population de la Commune de Buchillon est restée relativement stable ces cinq dernières années. Elle s'élevait à 638 habitants à fin 2017.

Avec plus de 61.3% de maisons individuelles, Buchillon possède une identité résidentielle marquée. En 2016, le parc de logement de la Commune était composé de 75,4% de 4 pièces ou plus, contre 45,7% pour le Canton de Vaud. Excepté le centre historique, la Commune est dépourvue de logements collectifs. Cette identité est renforcée par la présence de grands domaines privés principalement le long du lac Léman.

#### *Localisation et situation de la Commune*



Source : Guichet cartographique Cantonal, modifié par ABA PARTENAIRES SA



## 2.2. NÉCESSITÉ DE LÉGALISER

Compte tenu de l'ancienneté des documents en vigueur, la présente procédure de révision est l'occasion de traiter plusieurs enjeux de la planification communale. Elle vise notamment à :

- adapter le dimensionnement des zones à bâtir conformément aux exigences de l'article 15 LAT, de la mesure A11 du PDCn et des fiches d'application de la DGTL ;
- adapter les zones d'affectation à la directive cantonale de normalisation des données de l'aménagement du territoire (ci-après NORMAT 2) entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2021 ;
- intégrer les exigences de la LATC révisée au 1<sup>er</sup> septembre 2018, dont la transcription des dangers naturels, la garantie de disponibilité des terrains à bâtir et la taxe sur la plus-value ;
- favoriser la préservation des qualités patrimoniales, paysagères et l'identité du village;
- revoir, simplifier et actualiser les dispositions du règlement de la police des constructions.

Les chapitres suivants détaillent les mesures et méthodes retenues par la Commune pour adapter sa planification conformément aux exigences légales en vigueur d'une part, et pour construire un projet de développement du territoire cohérent d'autre part.

## 2.3. PÉRIMÈTRE DU PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL

Le présent plan d'affectation communal (PACom) couvre la totalité du territoire communal à l'exception du périmètre régi par le plan spécifique relatif au PPA « *Les Croix Blanches II* » approuvé le 07 août 2006.

Bien que ce plan partiel soit aujourd'hui entièrement réalisé, son abrogation et intégration au sein du PACom n'est pas prévue en raison des dispositions précises qu'il comporte (aire d'implantation, de jardin, accès, etc.). Aucune modification du statut du sol n'est ainsi projetée au sein du périmètre de ce plan. Toutefois, les parcelles régies par ce plan sont évidemment comptabilisées dans le calcul du dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixtes communale (cf. chapitre 2.4).

## 2.4. MODIFICATIONS DU PROJET POUR ENQUÊTE COMPLÉMENTAIRE

Après réception des arguments individuellement ou collectivement avancés par l'ensemble des opposants, les mesures de planification retenues dans le dossier mis à l'enquête en mai-juin 2023 ont été réexaminées et mises en perspective avec la stratégie de redimensionnement établie dans le cadre de la révision, et de manière plus générale avec l'ensemble des mesures de planification prises.

Après évaluation des différents cas de figure au regard des principes de la LAT et des exigences du PDCn, la Municipalité apporte quelques modifications ponctuelles à son projet de révision. Ces modifications sont présentées par catégories, qu'elles appartiennent à des modifications réglementaires, liées au plan ou à sa légende, ou en lien avec d'autres thématiques particulières.

Pour rappel, l'ensemble des mesures participant au redimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte telles que présentées dans le rapport 47 OAT au stade de l'enquête publique est maintenu en l'état. Il en est de même pour les autres types de zones, à l'exception de certaines aires forestières dont l'affectation est rectifiée conformément à la législation en vigueur en zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT.

Finalement, au vu des quelques remarques sur la lisibilité générale du plan d'affectation, un extrait de plan ne figurant que les éléments paysagers et naturels (espace réservé aux eaux, inventaires, zone agricole protégée, etc.) est joint en annexe (voir annexe 1).

### 2.4.1 Modifications en lien avec le règlement

Les modifications réglementaires effectuées sont les suivantes :

- L'article 3.6 du RPA concernant la définition du concept de surface de terrain déterminante (STd) est modifié de sorte à préciser que les zones viticoles ne sont pas comprises dans le calcul.
- L'article 7.4 concernant les plantations a été adapté afin de mettre à jour les dispositions relatives aux essences recommandées, déconseillées et interdites.
- L'attention particulière préconisée vis-à-vis de la Renouée du Japon fixée dans l'article 9.8 du RPA qui ne concernait que l'aire naturelle ouverte a été généralisée à l'ensemble du territoire par son introduction dans l'article 7.4 du RPA.
- L'article 7.5 du RPA concernant les haies et clôtures est modifié de sorte à interdire les clôtures dites « pleines ».
- A l'article 8.8 du RPA qui concerne l'éclairage extérieur, la mention qui laissait une certaine marge quant au respect des recommandations fédérales sur les émissions lumineuses est supprimée.
- L'article 9.6 du RPA est modifié de sorte à limiter le stationnement des caravanes sur les propriétés exclusivement à celles munies de plaques d'immatriculation.
- Une précision est ajoutée aux articles 9.8 et 9.9 du RPA concernant l'admissibilité des voies de desserte dans les aires naturelles ouverte et arborée, ce qui n'était pas clairement stipulé dans la première version du règlement.
- L'article 9.11 du RPA est ajouté concernant le traitement du périmètre de l'Inventaire des zones alluviales (IZA).
- L'article 12.3 du RPA est complété par une disposition visant à permettre la surélévation d'un niveau supplémentaire des constructions existantes d'un niveau au maximum et qui sont accolées à un bâtiment existant, sous réserve de considérations architecturales ou de la préservation de l'harmonie des lieux.
- L'article 12.5 précise que la hauteur (H) des faîtes doit correspondre à l'existant. Cette modification est réalisée afin d'assurer la cohérence avec l'article 12.3 stipulant que la capacité constructible de la zone centrale est déterminée par les volumes existants.
- Les articles 16.1 et 17.1 ont été modifiés afin de supprimer la notion d'habitation individuelle, ceci afin d'être cohérent avec les articles 16.2 et 17.2 qui spécifient que ces dernières peuvent accueillir jusqu'à deux logements.
- L'article 16.4 précise les dispositions spécifiques à la parcelle 550 ainsi que pour le bâtiment ECA n°286. Ces dispositions spécifiques sont reprises de l'ancien PPA « Sous-Buchillon ».
- L'article 18.4, al. 2, limite le nombre maximal de studio hôtelier au nombre de 16.
- L'article 18.5, al. 3, *la notion de non-génants pour le voisinage* pour les équipements de sports ou de plein air au sens de l'art. 4.9 ou 7.3 a été rajoutée.
- L'article 18.7, précise la hauteur « H » à 7.8m au lieu de 6m afin d'assurer l'habitabilité des comble dans le périmètre C.
- La mention de l'abrogation du plan partiel d'affectation (PPA) de la zone hôtelière des Grands-Bois (du 17 janvier 2000) a été ajoutée à l'article 30.3 du RPA.
- L'article 26 modifie les dispositions de la zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT de manière à différencier les mesures de protection entre les secteurs comportant des jardins et constructions existantes et les secteurs non bâtis.

## 2.4.2 Modifications en lien avec le plan d'affectation

Les modifications effectuées sur le plan sont les suivantes :

- L'angle sortant des 10 mètres à la lisière forestière a été systématiquement arrondi. L'arrondi face à un angle sortant permet d'assurer une distance de 10 mètres en tous points vis-à-vis de la lisière telle que relevée.
- Plusieurs tracés figurant la distance de 10 mètres à la lisière forestière ont été rajoutés, notamment sur les parcelles 68, 104, 332 et 351.
- Le tracé de la lisière forestière de la parcelle 160, a été corrigé conformément à la dernière constatation en date.
- Le secteur des PEC, auparavant colloqué en zone de verdure a été affecté en zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT.
- Plusieurs surfaces initialement affectées à l'aire forestière 18 LAT ont été reversées en zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT, conformément aux plans de constatation de la nature forestière. Les parcelles concernées sont les suivantes : 30, 43, 44, 94, 104, 316, 317, 344, 351, 382 et 550.
- Sur la parcelle 313, tout à l'ouest de la commune, une portion de l'aire forestière 18 LAT est colloquée en zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT conformément à une décision de la Cour de droit administratif et public (CDAP, GE.2014.0183), omise lors de la mise à l'enquête publique. Il n'y a actuellement pas de décision de classement de l'embouchure de la zone alluviale de l'Aubonne, car deux arrêts de la CDAP en 2006 et 2019 ont imposé à la DGE de réexaminer la décision de classement de l'embouchure de l'Aubonne datant de 2003. Le plan d'affectation communal (PACom) de Buchillon fait office de document d'aménagement du territoire pour affecter la zone alluviale d'importance fédérale n°119 « Embouchure de l'Aubonne ». En attendant la décision de classement qui est en cours de réalisation au sein des services de l'Etat, ce sont les dispositions du PACom qui s'appliquent. Cette pratique a été validée par la DGTL. Lorsque la décision de classement de l'embouchure de l'Aubonne sera approuvée et entrera en vigueur (après le PACom de Buchillon), ce sera la décision de classement qui s'appliquera et qui viendra « par-dessus » le PACom, en valant affectation.
- Le tracé du périmètre de protection de la nature et du paysage 17 LAT « PNP1 » concernant la zone alluviale du delta de l'Aubonne a été revu de façon à suivre le tracé de l'Inventaire des zones alluviales (IZA).
- Sur la parcelle 117, le tracé du périmètre de protection de la nature et du paysage 17 LAT « PNP3 » concernant la prairie sèche au lieu-dit *En Chaperon* a été adapté de sorte à contourner, la portion viticole du terrain en question.
- Plusieurs sections de domaines publics ont été modifiées, passant de zone de desserte 15 LAT à zone de desserte 18 LAT, ou inversement, selon la situation. Pour rappel, selon NORMAT 2, une zone de desserte 15 LAT doit être choisie dès lors que le domaine public se trouve entouré de zones à bâtir selon l'art. 15 LAT (zone centrale, zone de verdure, etc.). Dans le cas contraire (zone agricole, zone viticole, etc.), c'est la zone de desserte 18 LAT qui doit être préférée.
- Le secteur du PPA les Etaloges initialement non approuvé par le Conseil d'Etats était colloqué en zone de verdure 15 LAT dans la version pour l'enquête publique. Ce secteur a été modifié en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – C. Les modifications portent sur les parcelles, 111, 376, 109, 504, 425 et 423. Ces parcelles sont aussi touchées par une mise en zone des secteurs du PEC en zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT. Cette zone était auparavant de la zone de verdure. Ces points ont fait l'objet de concertations étroites avec les services du Canton.

- D'autres modifications d'ordre « cosmétique » ont été réalisées : superposition de contenus, modification de la représentation de l'espace réservé aux eaux, et autres améliorations visant à une meilleure lisibilité globale des plans.

## **2.5. IMPACT SUR LE PROJET**

Ce sous-chapitre présente l'impact des modifications explicitées précédemment sur le projet de révision du plan d'affectation communal.

### **2.5.1 Impact sur le dimensionnement des zones à bâtir 15 LAT**

Les zones à bâtir ne sont pas impactées par quelque modification du projet, à l'exception des zones de verdure. En effet, comme mentionné précédemment, plusieurs surfaces affectées en aire forestière selon le projet soumis à la première enquête publique l'ont été par erreur. Dès lors, la situation a été corrigée et l'ensemble de ces surfaces ont été reversées en zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT, conformément à leur affectation en vigueur.

### **2.5.2 Impact sur le bilan des surfaces d'assolement**

Aucun impact sur le bilan des surfaces d'assolement (SDA) n'est à mesurer.

### **2.5.3 Impact sur la plus-value**

Aucun impact sur la plus-value résultant des mesures de planification prises dans la présente révision du PACom n'est à relever.

## **2.6. ZONE D'HABITATION ET MIXTES**

### **2.6.1 Bilan du dimensionnement avant révision**

L'évaluation des besoins en zone à bâtir et des capacités d'accueil restantes sont une étape clé de la procédure de révision d'un PACom. Elle permet d'évaluer le dimensionnement de la zone à bâtir, à l'horizon de la planification, soit 15 ans. Le cas échéant, un redimensionnement de la zone à bâtir s'impose lorsque la zone à bâtir d'une Commune est surdimensionnée (art. 15, al. 2 LAT).

Le bilan des réserves en zone à bâtir est mis à jour en fonction de la situation actuelle de la Commune et des directives issues de la 4<sup>ème</sup> adaptation du PDCn (mesure A11). Il résulte d'une différence entre les besoins, établis sur la base des possibilités de croissance à l'horizon de planification fixé à 15 ans, ainsi que sur les capacités d'accueil de la zone à bâtir, en prenant en compte les constructions réalisées et les permis d'habiter délivrés.

Les chapitres ci-dessous présentent l'état de la situation de la zone à bâtir avant la révision du PACom, ainsi que le détail des calculs effectués pour établir le bilan des réserves à bâtir de la Commune.

#### Besoins

La population maximale admise à l'horizon de la planification se calcule grâce à la population décomptée lors de l'année de référence du bilan et un taux de croissance annuel admis selon la typologie de la Commune (agglomération, centre régional, centre local, localité à densifier, village et quartier hors centre). L'accessibilité aux principaux équipements, services et arrêts de transports publics est un des critères permettant de définir la typologie d'une Commune. En fonction de ces critères, la Commune de Buchillon est assimilée selon les critères fixés par le PDCn comme étant une Commune de type « hors centre » et bénéficie, en conséquence, d'un taux de croissance annuel de 0.75%.

La Commune de Buchillon planifie dans le cadre de la présente révision un projet qui comprend des logements d'utilité publique et qui intègre un besoin équivalant à 12 habitants (détail au chapitre 2.6).

DONNEES DE BASE	Hors centre
A. Taux de croissance annuel accordé par la mesure A11 du PDCn	0.75%
B. Nombre d'années séparant 2015 de l'horizon de planification (2015 - 2036)	21
C. Possibilité de développement totale (A*B)	15.75%
D. Population au 31 décembre 2015	624 hab.
E. Besoins en logements d'utilité publique	12 hab.
F. Population au moment du bilan (31 décembre 2017)	638 hab.

BESOINS AU MOMENT DU BILAN		
Méthode de calcul	Données Buchillon	Résultat
$(D + (15.75\% \text{ de } D) + E) - F$	$(624 + (624 * 15.75\%) + 12) - 638$	<b>96 hab.</b>

### Capacité d'accueil

Le calcul des réserves en zones à bâtir a été effectué sur la base des données calculées automatiquement par la méthode automatique de détermination des réserves (ci-après MADR), conformément aux directives de la DGTL.

La méthode de détermination des réserves établie par la DGTL comprend :

- **Les réserves (1)** : parcelles non ou partiellement bâties, pouvant accueillir un ou plusieurs nouveaux bâtiments. Les réserves sont comptabilisées à 100%.
- **Les potentiels de densification (2)** : parcelles ne pouvant pas accueillir de nouveaux bâtiments, mais dont la surface de plancher déterminante (ci-après SPd) autorisée n'a pas été entièrement réalisée. Les potentiels sont comptabilisés à hauteur d'un tiers.
- **La capacité d'accueil des zones à bâtir** communales s'obtient donc en calculant la différence entre la surface de plancher déterminante maximale (SPd) autorisée par le règlement, à laquelle est soustraite la SPd déjà réalisée.
- **La capacité d'accueil en nombre d'habitants** s'obtient en considérant une moyenne cantonale de **50 m<sup>2</sup> de SPd** par habitant. Cette valeur de référence est applicable pour toutes les communes vaudoises indépendamment de leur tissu bâti résidentiel.

L'actualisation des réserves en zones à bâtir a été effectuée conformément aux directives de la DGTL. Les paramètres suivants ont été ajustés :

- Les nouvelles constructions ou agrandissements réalisés depuis le dernier bilan ont été soustraits de la capacité d'accueil.
- Les données fournies par le guichet cantonal de simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir ont été vérifiées et, dans certains cas, corrigées.

Sur la base de ces éléments, la capacité d'accueil obtenue est la suivante :

B. CAPACITE D'ACCUEIL	
1. Capacité de développement résidentiel de la zone à bâtir	236 hab.
2. Potentiel de densification des autres parcelles	33 hab.
3. Capacité de développement hors de la zone à bâtir	0 hab.
<b>Capacités d'accueil au moment du bilan (1+2+3)</b>	<b>276 hab.</b>

### Bilan et perspectives

Selon le bilan de dimensionnement mis à jour (voir détails ci-dessous), la surcapacité d'accueil par rapport aux besoins est de **180 habitants** (sur la période 2015-2036).

<b>C. BILAN</b>	
<b>Surcapacité d'accueil par rapport aux besoins</b>	
Capacités accueil (276) – Besoins (96)	<b>180 hab.</b>

Au regard de ce bilan et selon les critères fixés dans la mesure A11 du PDCn, il apparaît que la Commune de Buchillon est considérée comme surdimensionnée. La Commune est donc tenue de réduire sa zone à bâtir. En application de l'art. 15 LAT et des dispositions du PDCn, la zone à bâtir communale devra correspondre aux besoins prévisibles pour les 15 années suivantes.

Les chapitres suivants présentent les outils de réflexions et les démarches nécessaires pour réaliser le redimensionnement des capacités d'accueil communales selon une approche systématique se voulant à la fois quantitative et qualitative.

## 2.6.2 Territoire urbanisé

**Le territoire urbanisé est un outil** visant à orienter la stratégie communale de redimensionnement ainsi qu'à encadrer le futur développement du village. Il comprend les secteurs largement bâtis, y compris les terrains non bâtis à vocation urbaine.

Dans le cadre d'une démarche de redimensionnement de la zone à bâtir, la délimitation du territoire urbanisé permet d'identifier les différentes actions à mener pour réduire le potentiel d'accueil des zones à bâtir. Celles-ci sont en effet différentes si l'on se trouve à l'intérieur ou hors du territoire urbanisé. A plus long terme, il permet de distinguer les zones à bâtir à densifier de celles qui ne doivent pas l'être.

Le territoire urbanisé de la Commune de Buchillon (cf. plan ci-après) a été délimité en application des critères suivants :

- Délimitation du périmètre sur la base d'éléments structurant du site d'étude (réseau viaire, lisières, limites parcellaires, etc.).
- Inclusion des portions de territoire communal pouvant être définies comme faisant partie d'un tissu construit largement bâti (dense, équipé et desservi par les transports publics).
- Inclusion des constructions distantes de moins de 50 m les unes des autres.
- Inclusion des surfaces non bâties mais étant marquées par l'urbanisation (surfaces vides participant à la structuration du milieu bâti, jardins, etc.).
- Exclusion des bâtiments agricoles situés en bordure du territoire urbanisé.
- Exclusion des petites zones à bâtir comprenant moins de dix habitations permanentes et qui ne présentent peu ou pas de services ni d'équipements.
- Exclusion des terrains non bâtis, en contact avec la zone agricole, situés en bordure du périmètre et ne participant pas à la structuration du milieu bâti.

Au vu de la morphologie du tissu bâti de la localité de Buchillon et des spécificités de la planification en vigueur (voir chapitre 2.1.), la délimitation du territoire urbanisé proposée appelle quelques remarques complémentaires.

De nombreux secteurs en zone résidentielle faible densité se répartissent sur le territoire communal, principalement à l'Est et à l'Ouest du centre. Ces secteurs, dont l'affectation est définie par des PPA, présentent des tissus bâtis particuliers qui n'ont pas de liens directs avec le cœur de la localité. Il s'agit notamment des plans d'affectation nommés « *Les Etaloges* », « *Les Grands Bois* », « *Les Croix Blanches II* » et « *Les Grands Champs* ». Etant donné que ces secteurs ne disposent pas des caractéristiques d'un centre de localité selon les critères évoqués ci-dessus, ils ne sont pas inclus dans le périmètre de territoire urbanisé.

Au Nord du cœur de la localité de Buchillon, le périmètre du territoire urbanisé est indiqué comme « ouvert » pour prendre en compte la réalité du terrain. En effet, un secteur résidentiel compact, complété par une vaste zone industrielle, s'étend sur la Commune d'Etoy en contiguïté du territoire de Buchillon.

Au Nord-Ouest du centre du village, le périmètre de territoire urbanisé est étendu pour inclure le PPA « *Le Creu au Loup* ». Cette planification, approuvée le 4 novembre 2014 par le Département, permet de regrouper les locaux de la voirie communale et d'assurer la bonne gestion des déchets verts.

Enfin, un vignoble de plus de 5'000 m<sup>2</sup> s'étend en contrebas du centre de la localité. Compte tenu de sa dimension, de l'utilisation du sol et de l'affectation actuelle en zone viticole, ce secteur a été exclu du territoire urbanisé. Il en résulte un périmètre, avec des trous, qui reste néanmoins cohérent avec les critères fixés ci-dessus et l'utilisation effective du sol. Vu le surdimensionnement important de la Commune, aucun périmètre de développement n'est prévu en tant que future extension du territoire urbanisé délimité.

### 2.6.3 Méthode de redimensionnement de la zone à bâtir

Afin d'assurer la cohérence des mesures de réduction de la zone à bâtir retenues, la Commune a élaboré une méthodologie qui se base sur les principes de l'aménagement du territoire (fixés par la LAT, le PDCn et les lignes directrices fournies par les fiches d'application de la DGTL) et intègre les caractéristiques du territoire communal.

Pour chaque parcelle sur laquelle un potentiel de construction, voire de densification a été identifié par le guichet de dimensionnement cantonal, une évaluation individuelle de son maintien en zone à bâtir a été effectuée.



Source : Guichet cartographique cantonal, modifié par ABA PARTENAIRES SA



Les critères utilisés pour déterminer les surfaces à dézoner sont détaillés ci-après.

**Critère d'exclusion – présence d'un permis de construire :**

L'identification de la présence d'un permis de construire est un facteur décisif pour une première évaluation de la pertinence d'une sortie de la zone à bâtir. En effet, il est incohérent d'entreprendre des dézonages là où des permis de construire ont été attribués. Ces parcelles sont donc maintenues en zone à bâtir.

**Critère d'inclusion – périmètre d'extension cantonal et espace réservé aux eaux (ERE) :**

Le territoire de la Commune de Buchillon est partiellement touché par les périmètres d'extension cantonal (PEC) 19a et 19b, ainsi que par des espaces réservés aux eaux (ERE) et aux étendues d'eaux (EREE). Ces périmètres délimitant une surface inconstructible sont reportés dans le PACom, sous la forme de zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT ou de zones agricoles protégées 16 LAT. Lorsque les ERE et les EREE se superposent à de la zone à bâtir, la surface est affectée en zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT.

Cette mesure constitue un non classement en zone à bâtir dans le sens où elle ne permet désormais plus le report des droits à bâtir des surfaces situées hors zone à bâtir. Les bâtiments existants compris restent au bénéfice de la situation acquise au sens de l'article 80 LATC.

**Localisation par rapport au territoire urbanisé (ci-après TU) :**

Conformément aux directives en la matière, le redimensionnement de la zone à bâtir se fait en priorité sur les terrains situés à l'extérieur du TU.

A l'extérieur du territoire urbanisé (ETU) :

Une attention particulière est apportée aux terrains qui pourraient être identifiés comme nouvelles surfaces d'assolement (ci-après SDA). A l'extérieur du TU, la méthodologie de dézoning se fait principalement en application de deux principes émis par la DGTL :

- Dézoner toutes les franges de la zone à bâtir en zone agricole ou en zone de verdure si cela se justifie.
- Dans les petites zones à bâtir, commencer par dézoner les espaces non bâtis. Analyser s'il est pertinent ou non de maintenir les constructions en zone à bâtir.

A l'intérieur du territoire urbanisé (ITU) :

A l'intérieur du TU, l'enjeu est d'éviter de prendre des mesures contraires aux buts et principes de l'aménagement du territoire (voir notamment art. 1 al. 2 et art. 3 al. 3 LAT). Concrètement, il s'agit de ne pas prendre des mesures contraires au principe de densification des zones à bâtir et d'éviter ainsi un renforcement du mitage.

La méthode de dézoning se fait principalement en application de trois critères émis par la DGTL :

- Affecter en zone agricole (ou en zone de verdure si cela se justifie) les espaces vides de plus de 2'500 m<sup>2</sup> situés au milieu du bâti.
- Mener une réflexion qualitative sur le tissu bâti et les espaces vides qu'il comprend, afin d'identifier les secteurs qui méritent d'être mis en valeur et les préserver par des mesures de redimensionnement. Les secteurs considérés par de telles mesures doivent bénéficier de qualités paysagères et patrimoniales reconnues et objectives.
- Assurer la disponibilité des terrains libres de construction sur le territoire communal (art. 52 LATC). Le cas échéant, affecter les parcelles concernées en conformité avec leur usage futur.

## 2.6.4 Application du redimensionnement de la zone à bâtir

### **Application du redimensionnement à l'extérieur du territoire urbanisé :**

Plusieurs types de mesures de redimensionnement sont projetés :

- de zone à bâtir 15 LAT à zone de verdure 15 LAT ;
- de zone à bâtir 15 LAT à zone agricole ou viticole 16 LAT ;
- liés à l'ERE, de zone à bâtir 15 LAT à zone de verdure 15 LAT.

Sous l'ancien PGA, les surfaces qui étaient initialement affectées en zone de non-bâtir par les PEC 19a et 19b bénéficiaient d'un report des droits à bâtir. En effet, pour les plans partiels d'affectation *Les Etaloges*, *Les Grands Champs* et *Les Grands Bois*, le calcul du COS intégrait les surfaces comprises dans les PEC (art. 27). Selon les bases légales en vigueur, le report des droits à bâtir situés sur des terrains hors zone à bâtir n'est plus possible.

Selon l'avis de la DGTL du 2 mai 2024 (courrier de détermination relatif à la séance du 27 février 2024), le présent PACom abroge les deux Plans d'extension Cantonaux (19a et 19b) et colloque ces espaces en zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT pour l'ensemble des parcelles à l'exception des parcelles N°311, 312 et 378 qui sont colloquées en zone agricole protégée 16 LAT. L'abrogation des PEC (19a et 19b) est soumise simultanément à l'enquête publique complémentaire. Cette mesure constitue un non classement en zone à bâtir dans la sens où elle ne permet désormais plus le report des droits à bâtir des surfaces situées hors zone à bâtir.

De manière générale, les parcelles concernées par des mesures de redimensionnement demeurent à ce jour non-bâties ou partiellement non-bâties. L'affectation retenue pour ces mesures de redimensionnement dépend de la nature du sol et du contexte de la surface dézonée. Selon la configuration des lieux, plusieurs types de mesures de redimensionnement peuvent être appliqués sur la même parcelle.

Sur les terrains dézonés, des études pédologiques pourront être menées, afin d'identifier si une reconversion en SDA est possible.

Pour chaque secteur, un extrait du PACom figurant les surfaces dézonées est présenté ci-après. Un tableau différentiel détaillant l'affectation, la surface dézonée et la surface de terrain déterminante (STd)<sup>1</sup> avant et après révision est également présenté.

---

<sup>1</sup> La surface de terrain déterminante (STd) correspond à la surface du bien-fonds situé en zone à bâtir. Cette surface sert de base au calcul des droits à bâtir.

## **Secteur Les Etaloges**

*Les Etaloges – secteur dit de « l'arrière-rives » :*

Selon le PGA de 1990, cette bande est comprise dans la zone à développer par plan partiel d'affectation mais y figure en hachuré vert, couleur qui renvoie à la zone de verdure (le PPA concrétisait d'ailleurs cette intention en affectant cette bande en zone de non bâtir). En outre, l'art. 27 du règlement de l'ancien PGA prévoyait un calcul du COS en prenant en compte la surface comprise dans cette bande. Dès lors, le principe du report des droits prévu à l'art. 27 du règlement PGA, s'applique à l'intérieur de la bande de l'arrière-rive. Afin de clarifier cette situation, le PACom révisé affecte ces secteurs en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – C.

Conformément au droit en vigueur, les parties de parcelles déjà construites et aménagées en jardin peuvent être maintenues et font partie de ce qui est appelée le « surdimensionnement incompressible ». Pour ces raisons, l'ensemble des droits bâtir sont maintenus. En revanche, les parties des parcelles sises en bordure du territoire urbanisé, qui sont en nature de pré, en verger ou très faiblement aménagées, doivent être dézonées, ce qui est le cas pour les parcelles n°421, 422, 104 et 351.

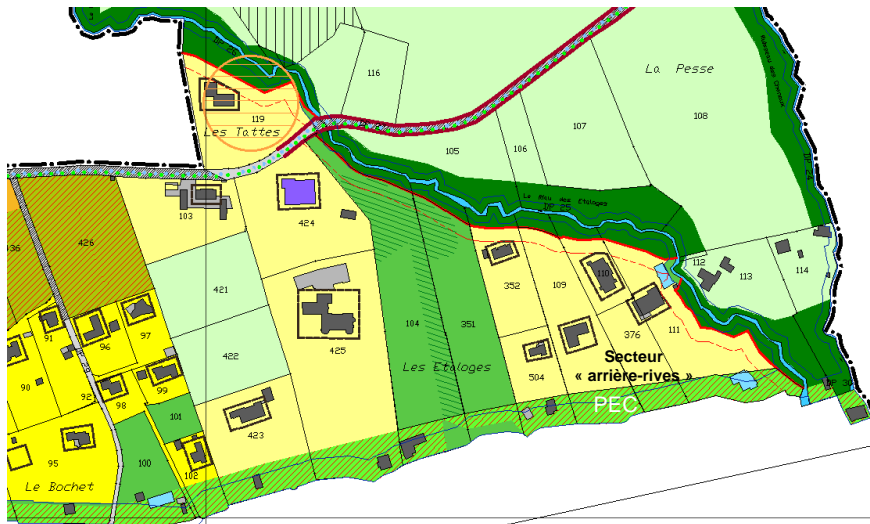
*Les Etaloges – secteur du « plan d'extension cantonal » (PEC) :*

Le PEC est une planification cantonale qui ne prévoit aucune zone à bâtir au sens de la LAT. Il s'agit d'une zone de protection interdisant toutes constructions, les bâtiments et aménagements existants étant au bénéfice de la situation acquise. Par conséquent la surface du PEC ne peut être incluse dans la zone de faible densité. Dans le secteur des Etaloges, les habitations sont globalement éloignées de la rive, laquelle demeure largement végétalisée. La rive présente donc des qualités paysagères voire biologiques qui méritent d'être protégées. En application des art. 3 et 17 LAT, en raison des qualités paysagères des rives dans ce secteur et de l'absence d'aménagements de type jardin ou de leur faible densité, ce secteur est affecté en zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT, sans possibilité de report des droits à bâtir.

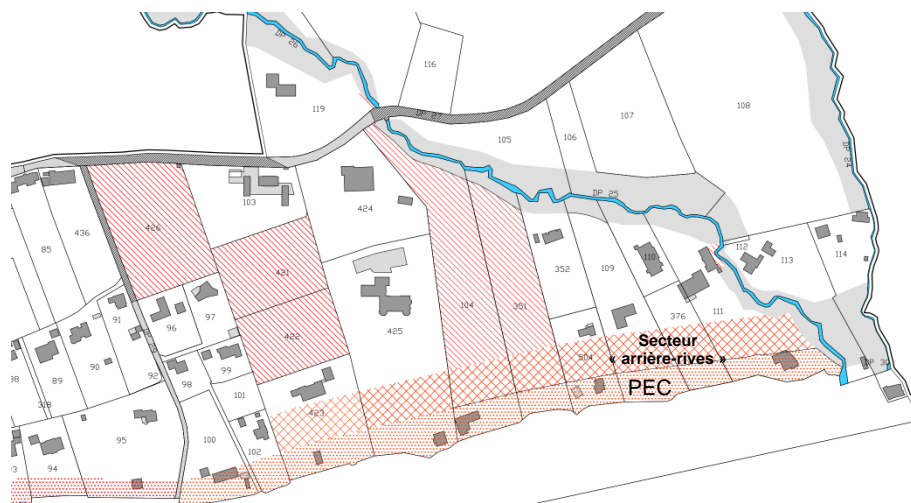
Plan partiel d'affectation Les Etaloges (extrait)




Extrait du PACom révisé)




Identification des surfaces modifiées aux Etaloges



 Secteurs modifiés

 Secteur non-approuvé par le C.E. : clarification du statut en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – C

 Surface modifiée suite à l'abrogation du PEC

Source : ABA-PARTENAIRES SA

Tableau différentiel des droits à bâtir avant et après révision :

N° parcelle	Avant révision		Après révision			
	Affectation	Surface de terrain déterminante STd (m²)	Surface modifiée (m²)	Affectation de la surface modifiée	Affectation de la surface maintenue en zone à bâtir	Surface de terrain déterminante STd (m²)
111	PPA Les Etaloges	5'652	1'467	Zone de protection de la nature et du paysage 17LAT et aire firestière	ZHFD-C	4'341
376	PPA Les Etaloges	2'494	613	Zone de protection de la nature et du paysage 17LAT	ZHFD-C	1'880
109	PPA Les Etaloges	5'418	1'113	Zone de protection de la nature et du paysage 17LAT	ZHFD-C	4'305
504	PPA Les Etaloges	2'706	838	Zone de protection de la nature et du paysage 17LAT	ZHFD-C	1'868
351	PPA Les Etaloges	5'817	5'347	Zone de protection de la nature et du paysage 17LAT	-	-
104	PPA Les Etaloges	8'730	7'842	Zone de protection de la nature et du paysage 17LAT	-	-
425	PPA Les Etaloges	11'041	1'333	Zone de protection de la nature et du paysage 17LAT	ZHFD-C	9'708
423	PPA Les Etaloges	5'373	1'463	Zone de protection de la nature et du paysage 17LAT	ZHFD-C	3'910
422	PPA Les Etaloges	3'802	3'802	Zone agricole	-	-
421	PPA Les Etaloges	4'220	4'220	Zone agricole	-	-
119	Zone de Villas B	4'628	57	Zone verdure (ERE)	ZHFD-C	4'571
426	PPA En Plantaz	2'397	2'397	Zone viticole	-	-

## Secteur Sous Buchillon

### Identification des surfaces modifiées à l'extérieur du territoire urbanisé

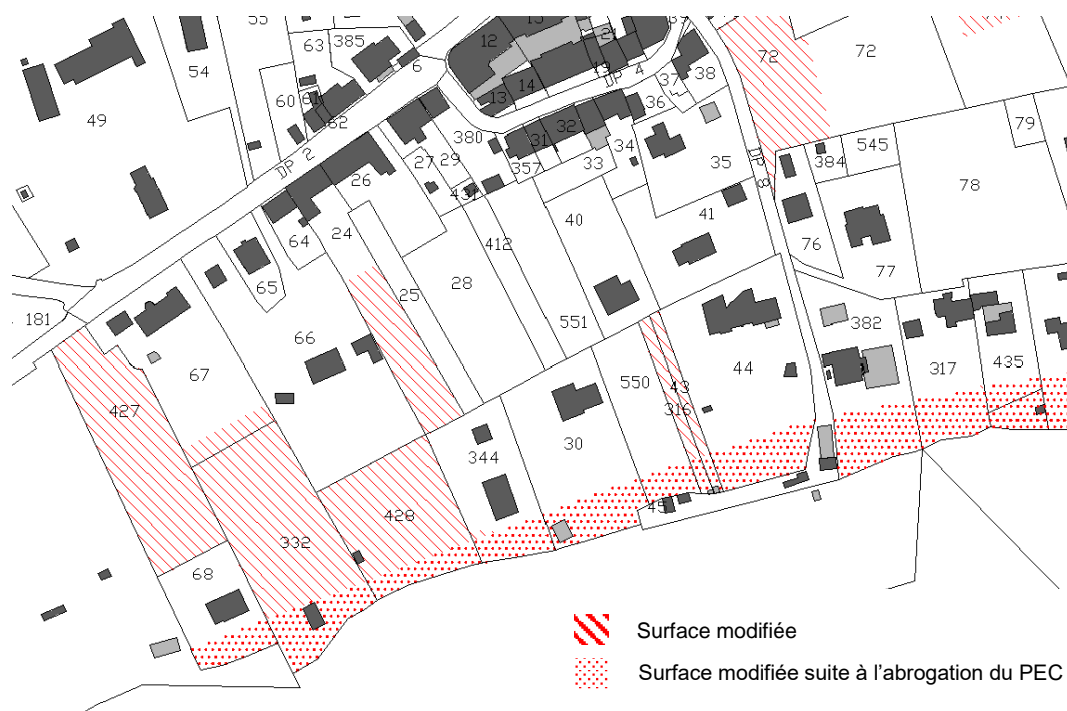


Tableau différentiel des droits à bâtir avant et après révision :

N° parcelle	Avant révision		Après révision			
	Affectation	Surface de terrain déterminante STd (m <sup>2</sup> )	Surface modifiée (m <sup>2</sup> )	Affectation de la surface modifiée	Affectation de la surface maintenue en zone à bâtir	Surface de terrain déterminante STd (m <sup>2</sup> )
74	Zone résidentielle faible densité	2'120	645	Zone viticole	ZHFD-A	1'475
72	Zone centre	1'491	1'491	Zone verdure & zone viticole	-	-
24	PPA Sous Buchillon	1'575	952	Zone viticole	Zone centrale - A	623
67	PPA Sous Buchillon	2'456	250	Zone verdure	ZHFD-B	2'206
428	PPA Sous Buchillon	2'084	2'084	Zone verdure	-	-
332	PPA Sous Buchillon	2'851	2'851	Zone verdure	-	-
427	PPA Sous Buchillon	2'470	2'470	Zone verdure	-	-
68	PPA Sous Buchillon	1'115	210	Zone verdure (ERE)	ZHFD-B	905

## Secteur Les Grands Champs

### Identification des surfaces modifiées à l'extérieur du territoire urbanisé





-  Surface modifiée
-  Surface modifiée suite à l'abrogation du PEC

Tableau différentiel des droits à bâtir avant et après révision :

N° parcelle	Avant révision		Après révision			
	Affectation	Surface de terrain déterminante STd (m²)	Surface modifiée (m²)	Affectation de la surface dézonée	Affectation de la surface maintenue en zone à bâtir	Surface de terrain déterminante STd (m²)
120	PPA Les Grands Champs	13'060	5'160	Zone verdure (+ERE)	ZHFD-C	7'900
224	PPA Les Grands Champs	11'448	5'148	Zone verdure (+ERE)	ZHFD-C	6'300
226	PPA Les Grands Champs	3'668	877	Zone verdure	ZHFD-C	2'791
329	PPA Les Grands Champs	9'418	724	Zone verdure (ERE)	ZHFD-C	8'694

## Secteur Les Grands Bois

### Identification des surfaces modifiées à l'extérieur du territoire urbanisé





-  Surface modifiée
-  Surface modifiée suite à l'abrogation du PEC

Tableau différentiel des droits à bâtir avant et après révision :

N° parcelle	Avant révision		Après révision			
	Affectation	Surface de terrain déterminante STd (m <sup>2</sup> )	Surface modifiée (m <sup>2</sup> )	Affectation de la surface modifiée	Affectation de la surface maintenue en zone à bâtir	Surface de terrain déterminante STd (m <sup>2</sup> )
257	PPA Les Grands Bois	8'995	1'360	Zone de verdure	Zone de tourisme et de loisirs	7'635
260	PPA Les Grands Bois	2'336	2'336	Zone agricole	-	-



**Application du redimensionnement à l'intérieur du territoire urbanisé :**

Après analyse du territoire communal, un seul type de mesures de redimensionnement est projeté à l'intérieur du territoire urbanisé :

- De zone à bâtir 15 LAT à zone de verdure 15 LAT.
- Le statut inconstructible des parcelles 100, 101 et 129 est reconduit. Elles sont colloquées en zone de verdure.
- Les parcelles impactées par les PEC 19a et 19b suivent la même logique qu'hors zone à bâtir. C'est-à-dire que leur statut inconstructible est confirmé sans report des droits à bâtir.
- Lorsque l'espace réservé aux eaux se superpose à la zone à bâtir, cette dernière est modifiée en zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT.

Les parcelles concernées sont partiellement bâties. Celles-ci sont listées et détaillées dès la page suivante, secteur par secteur.

## Secteurs Les Plantaz et Sous Buchillon

### Identification des surfaces modifiées à l'intérieur du territoire urbanisé

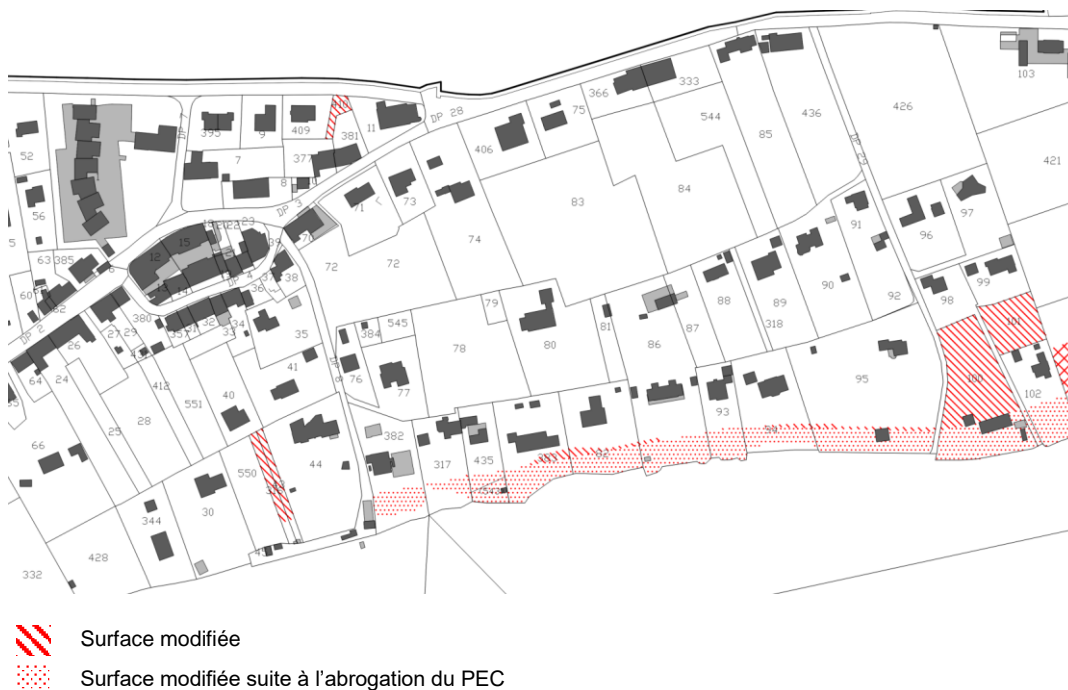


Tableau différentiel des droits à bâtir avant et après révision :

N° parcelle	Avant révision		Après révision			
	Affectation	Surface de T. déterminante STd (m <sup>2</sup> )	Surface modifiée (m <sup>2</sup> )	Affectation de la surface modifiée	Affectation de la surface maintenue en zone à bâtir	Surface de terrain déterminante STd (m <sup>2</sup> )
101	PPA En Plantaz (Secteur de non-construction)	909	909	Zone de verdure	-	-
100	PPA En Plantaz (Secteur de non-construction)	1'953	1'953	Zone de verdure	-	-
95	PPA En Plantaz	5'028	123	Zone verdure (ERE)	ZHFD-B	4'905
94	PPA En Plantaz	1'574	38	Zone verdure (ERE)	ZHFD-B	1'536
93	PPA En Plantaz	806	8	Zone verdure (ERE)	ZHFD-B	798
86	PPA En Plantaz	3'622	62	Zone verdure (ERE)	ZHFD-B	3'560
82	PPA En Plantaz	1'599	105	Zone verdure (ERE)	ZHFD-B	1'494
383	PPA En Plantaz	1'542	95	Zone verdure (ERE)	ZHFD-B	1'447
317	PPA En Plantaz	1'045	2	Zone verdure (ERE)	ZHFD-B	1'043
43	PPA Sous Buchillon	216	216	Zone verdure	-	-
316	PPA Sous Buchillon	260	260	Zone verdure	-	-
344	PPA Sous Buchillon	1'300	19	Zone verdure (ERE)	ZHFD-B	1'281
410	PPA Zone Nord-Est du Village II	167	167	Zone verdure	-	-

### Secteur zone de villas

### Identification de la surface modifiée à l'intérieur du territoire urbanisé





-  Surface modifiée
-  Surface modifiée suite à l'abrogation du PEC

Tableau différentiel des droits à bâtir avant et après révision :

N° parcelle	Avant révision		Après révision			
	Affectation	Surface de terrain déterminante STd (m <sup>2</sup> )	Surface modifiée (m <sup>2</sup> )	Affectation de la surface modifiée	Affectation de la surface maintenue en zone à bâtir	Surface de terrain déterminante STd (m <sup>2</sup> )
129	Zone de Villas A	583	583	Zone de verdure	-	-

Compte tenu de sa taille réduite, la parcelle 129, autrefois colloquée en zone de villas, ne disposait d'aucun droit à bâtir dans le plan d'affectation approuvé en mars 1990. Compte tenu de la situation de surdimensionnement de la zone à bâtir, ce statut d'inconstructibilité est reconduit dans le plan révisé au moyen d'une zone de verdure.

#### 2.6.5 Mesures de planification complémentaire

Le bâtiment ECA n°147 sur la parcelle 226 est aujourd'hui en situation de non-conformité compte tenu de sa localisation particulière par rapport à la distance à l'aire forestière.

Etant donné qu'il s'agit du seul bâtiment d'habitation sis sur la parcelle, la Commune planifie un périmètre d'implantation conditionnel. La construction d'un bâtiment à l'intérieur de ce périmètre est conditionnée à la démolition du bâtiment en situation de non-conformité et à la remise en état du site.

Cette mesure encourage le propriétaire à relocaliser des bâtiments potentiellement vétustes à l'extérieur des espaces sensibles (espace du lac ou de la forêt) plutôt qu'à entretenir des bâtiments mal situés du point de vue de la protection de la nature et du paysage. Du point de vue du dimensionnement de la zone à bâtir, le périmètre d'implantation conditionnel n'augmente pas le potentiel d'accueil dans la mesure où la surface maximale constructible dans le périmètre

d'implantation conditionnel équivaut à la surface bâtie déterminante (SBd) du bâtiment démoli, telle que définie dans l'article 3.4 du règlement du PACom.

### 2.6.6 Bilan du dimensionnement après révision

Considérant l'ensemble des mesures de redimensionnement prévues dans le cadre de la révision, ainsi que le changement d'affectation prévu sur la parcelle 49 (voir chapitre 2.6), la Commune de Buchillon parvient à diminuer son surdimensionnement, qui passe de **180 à 45 habitants**. Elle reste néanmoins surdimensionnée au sens de la législation cantonale.

Les mesures de redimensionnement de la zone à bâtir prévues permettent de répondre aux exigences de l'article 15 al. 2 LAT. Il répond aux exigences de la mesure A11 du PDCn et respecte les principes généraux d'aménagement du territoire.

<b>CAPACITE D'ACCUEIL</b>	
1. Capacité de développement résidentiel de la zone à bâtir après révision	106 hab.
2. Potentiel de densification des autres parcelles après révision	35 hab.
<b>Capacités d'accueil au moment du bilan après révision (1+2)</b>	<b>141 hab.</b>

<b>BILAN</b>	
<b>Surcapacité d'accueil par rapport aux besoins</b>	
Capacités accueil (141) – Besoins (96)	<b>45 hab.</b>

Compte tenu des mesures de redimensionnement entreprises et après avoir appliqué les principes édictés par le Canton en matière de redimensionnement de la zone à bâtir (cf. chapitre 2.4.3), la Commune de Buchillon considère avoir entrepris toutes les mesures envisageables, afin de répondre aux objectifs du PDCn en la matière. En conséquence, le surdimensionnement restant de sa zone à bâtir doit être considéré comme étant incompressible.

Tableau récapitulatif du bilan des réserves à bâtir :

	<i>Bilan initial avant révision</i>	<i>Bilan après révision</i>
<i>Surcapacité d'accueil</i>	<b>180 habitants</b>	<b>45 habitants</b>

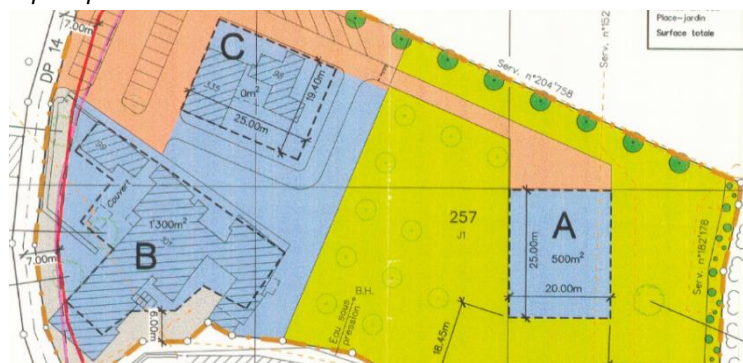
Le *Bilan après révision* comprend également le potentiel d'accueil issu du changement d'affectation planifié sur la parcelle 49 (détail chapitre 2.6). Cette mesure, prévue pour réaliser un projet d'intérêt public, représente une capacité d'accueil totale de 34 habitants dont 12 issus du bonus LUP octroyé par la mesure A11 du PDCn. Autrement dit, ce changement d'affectation a un impact de seulement 22 habitants sur le bilan après révision.

En l'absence de ce projet, la zone d'habitation et mixtes de la Commune présenterait une surcapacité d'accueil de 23 habitants après dézonage. La situation de surdimensionnement incompressible après révision est donc indépendante du projet planifié sur la parcelle 49.

## 2.7. ZONE DE TOURISME ET LOISIRS

La révision du plan d'affectation communal a également été l'occasion d'évaluer la **Zone hôtelière des Grands Bois**, aujourd'hui régie par le PPA éponyme. Cette planification, approuvée au début de l'an 2000, était vouée à l'aménagement d'une auberge-hôtel avec de l'habitat destiné à la gestion de l'auberge, ainsi que diverses aires liées à l'exploitation du site. Outre les divers aménagements de surfaces autorisés par cette planification, les périmètres d'implantation des constructions étaient définis pour permettre : la construction d'une habitation avec un maximum de deux logements superposés (A), un habitat correspondant aux besoins de l'hôtellerie (B), ainsi que des infrastructures hôtelières, l'habitat en étant exclu (C).

*Extrait du plan partiel d'affectation*



Source : Commune de Buchillon

Cette planification se situe en dehors du territoire urbanisé de Buchillon, entre la forêt sur sa partie Est, un tissu largement bâti dans sa partie Nord (PPA Les Croix Blanches II) et un tissu faiblement bâti dans son versant Sud (PPA Les Grands Bois). Elle dispose au surplus d'une desserte en transport public qualifiée de faible (classe E) selon le Géoportail cantonal.

Les dispositions réglementaires associées au PPA de la zone hôtelière des Grands Bois permettent la réalisation de plusieurs unités d'habitation (périmètre A et B) en complément des surfaces liées à l'exploitation de l'auberge-hôtel. Plus précisément, il est possible de construire un bâtiment de 2 logements superposés de 5 à 6 pièces chacun dans le périmètre A en complément de l'habitat correspondant aux besoins de l'hôtellerie dans le périmètre B. Cette planification ne répond manifestement pas aux stricts besoins de l'exploitation de l'auberge-hôtel. Elle est donc considérée comme clairement surdimensionnée en regard des activités en présence. Au surplus, la répartition des périmètres d'implantation des constructions, fortement dispersée, empêche une utilisation optimale et rationnelle du sol.

Compte tenu de ces caractéristiques, la Commune a décidé d'abroger le PPA et de le convertir dans une zone de tourisme et loisirs 15 LAT. Cette modification s'accompagne de la suppression du périmètre (A), de l'application d'une zone verdure de 1'360 m<sup>2</sup> sur la frange Est et d'une refonte des dispositions réglementaires, afin de limiter le développement des appartements de fonction à 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans ce secteur excentré. L'aire de verdure superposée est reconduite, afin de garantir un espace de dégagement pour des activités annexes. Il convient de souligner que la surface maintenue en zone de tourisme et loisirs 15 LAT, soit 7'635 m<sup>2</sup>, permet la construction d'un maximum de 16 studios hôteliers dans le périmètre (C) et garantit à l'activité présente de pouvoir se développer raisonnablement dans les 15 prochaines années.

Ces mesures de planifications assurent que l'appartement de fonction sera strictement limité à l'exploitation de l'activité sur le site. Elles répondent ainsi aux buts de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire de créer un milieu bâti compact et d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur (art. 1 al. 2 LAT). Ces mesures contribuent à « répartir judicieusement les lieux d'habitation et les lieux de travail et de les planifier en priorité sur des sites desservis de manière appropriée par les transports publics » (art. 3 al. 3 let. a LAT). Proportionnées et adéquates, elles répondent enfin à l'impératif de réduire les zones à bâtir surdimensionnées (art. 15 LAT).

## 2.8. ZONE AFFECTÉE À DES BESOINS PUBLICS

Conformément aux directives du PDCn, la Commune de Buchillon a procédé à l'examen du dimensionnement de ses zones à bâtir destinées à accueillir des installations et équipements d'utilité publique. Le dimensionnement de ce type de zone n'est pas directement lié à la croissance démographique de la Commune. Les zones affectées à des besoins publics (ZUP) doivent néanmoins être dimensionnées sur la base de besoins concrets identifiés dans un horizon à 15 ans.

L'élaboration du présent PACom est l'occasion pour la Commune de Buchillon de vérifier sa stratégie en termes d'infrastructures et d'équipements publics et de l'ajuster en fonction de ses besoins ainsi que des directives du PDCn.

### 2.8.1 Etat avant révision et évaluation des besoins à 15 ans

Préalablement à la révision, la Commune de Buchillon dispose de deux zones destinées à l'accueil des infrastructures et besoins d'utilité publique. La première, largement occupée et aménagée, est située au centre de la localité alors que la seconde, autrefois libre de construction, se localise à l'entrée Ouest de la Commune.

Du point de vue des infrastructures, les anciennes installations de voirie vétustes, sous-dimensionnées et gênantes situées à proximité de l'établissement scolaire sur la route des Bruyères (parcelle 49) ne répondent plus au besoin depuis plusieurs années.

La Commune a donc entrepris de relocaliser le hangar de voirie, autrefois partagé avec la Commune de St-Prex, ainsi qu'une déchetterie dans la ZUP située sur les parcelles 124/126 à l'extérieur du village. Alors que la construction du hangar a été achevée en 2022, les études concernant la nouvelle déchetterie devraient se terminer courant 2023.

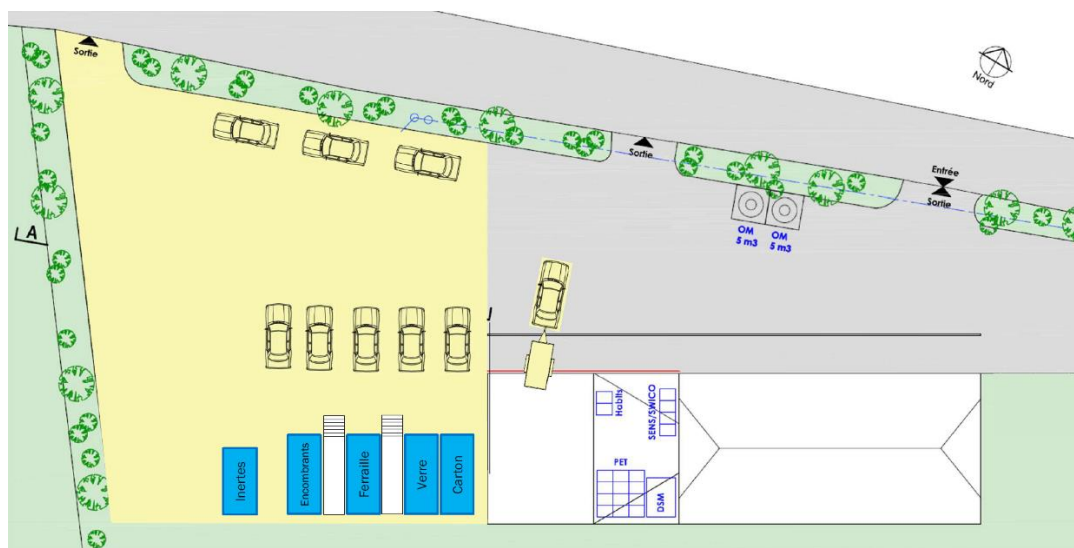
*Photo du bâtiment de la voirie*



*Source : Commune de Buchillon, bâtiment de voirie réalisé*



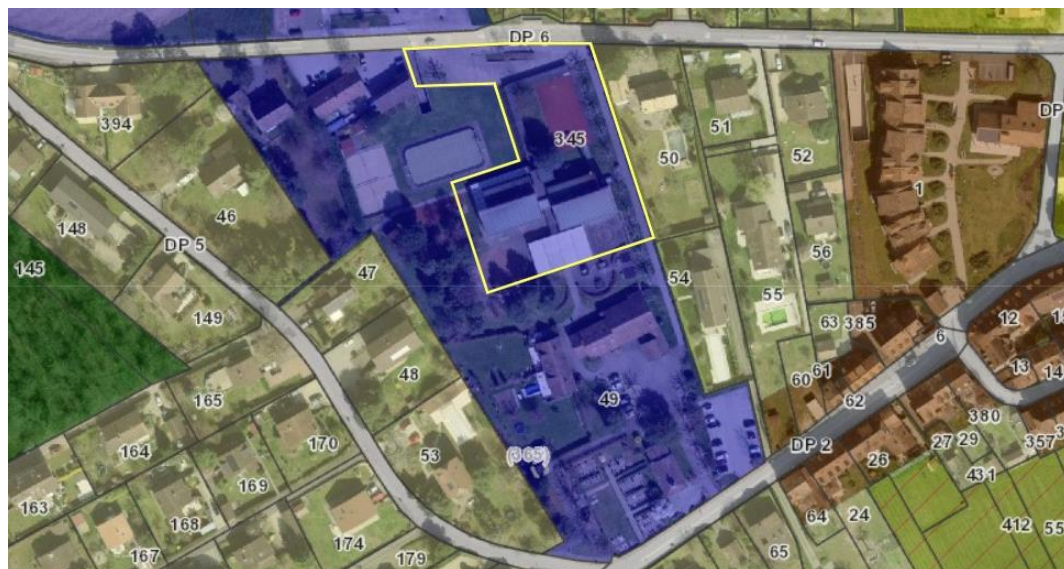
### Plan provisoire d'organisation de la déchetterie



Ces projets, réalisés et en cours, valorisent pleinement la ZUP en vigueur sur les parcelles 124/126. Ils permettront à terme de regrouper les infrastructures de voirie autrefois situées sur la parcelle 49 et d'optimiser la déchetterie communale par la construction d'un nouvel hangar sur ces parcelles.

La parcelle 345 couvre les besoins scolaires, comprend une UAPE et des terrains de sports (établissement actuellement surdimensionné par rapport aux besoins). Dans la mesure où elle répond aux besoins de la Commune, elle doit être maintenue en l'état.

### Plan situation parcelle 345, ZUP A



Source : Guichet cartographique cantonal, modifié par ABA PARTENAIRES SA

La parcelle 49 accueille bon nombre d'infrastructures d'utilité publique et notamment un bâtiment administratif, la grande salle communale, un carnotzet, des abris PC, un bâtiment ecclésiastique, le cimetière et des places de stationnement sur sa partie Sud ainsi que des bâtiments d'habitation. Le bâtiment de la voirie déjà affecté et le hangar utilisé actuellement comme déchetterie sis au Nord seront déplacés sur les parcelles 124 et 126 mieux situées pour accueillir ces installations gênantes.

*Plan situation parcelle 49, ZUP A*



Source : Guichet cartographique cantonal, modifié par ABA PARTENAIRES SA

**2.8.2 Synthèse**

Les récentes réalisations mentionnées ci-dessus et les infrastructures d'utilité publique existantes permettent de couvrir les besoins de la Commune pour les 15 prochaines années. Aucun besoin supplémentaire de ZUP n'est identifié à ce stade.

Le déplacement des locaux de voirie situés au Nord de la parcelle 49 sur les parcelles 124/126 libère des espaces particulièrement bien localisés au cœur du village. La Commune doit définir une nouvelle vocation à des terrains de propriété communale, déjà colloqués en zone à bâtir. Afin d'éviter que ces terrains stratégiques pour la Commune ne soient laissés à l'abandon et n'engendrent un effet néfaste sur la vie villageoise, une étude sur les différents potentiels de valorisations de ces terrains a donc été menée par la Municipalité.

*Plan de synthèse des ZUP et relocalisation des infrastructures*

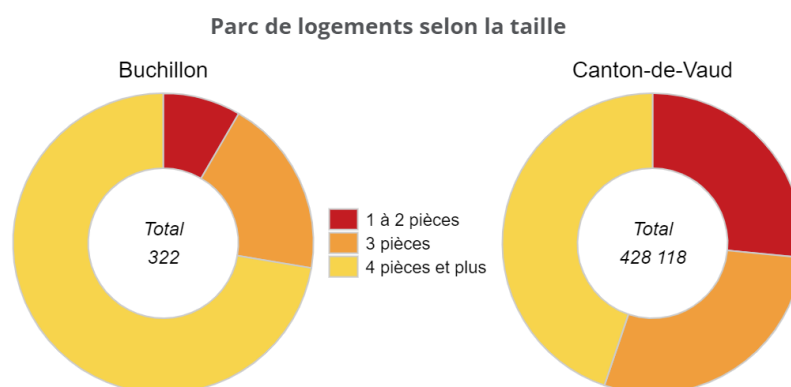


Source : Guichet cartographique cantonal, modifié par ABA PARTENAIRES SA



### 2.8.3 Réflexions et engagement des autorités communales

La Commune de Buchillon présente une population stable depuis les 20 dernières années et une structure du logement pratiquement inchangée durant les 10 dernières années. En 2021, la Commune ne disposait que d'une très faible part de logement entre 1 à 3 pièces (8,4%) et 3 pièces (19,3%). Son tissu urbain est dominé par des habitations individuelles d'un standard élevé, qui sont donc principalement accessibles à une population aisée. Par ailleurs, le faible taux de vacance de la Commune (0.63% en 2022), aggrave la situation de pénurie de logement.



Source : Atlas statistique du Canton de Vaud

Ces paramètres ne favorisent pas la mixité sociale planifiée par la Municipalité et offre peu d'option de relocalisation ou d'évolution pour les jeunes familles comme pour les seniors. Ce constat se traduit notamment par une diminution des effectifs des classes dans l'école de Buchillon. En effet, uniquement trois classes sur les six disponibles sont ouvertes aux 66 élèves de la Commune.

Pour répondre à ces enjeux sociétaux majeurs, la Commune de Buchillon a inscrit dans son plan de législature 2021-2026, l'intention de développer un projet de construction à destination des jeunes familles et des seniors au cœur de son territoire. Dans le cadre de la présente révision du PACom, la Municipalité a étudié plusieurs variantes pour répondre à cet engagement franc du Conseil communal.

Cependant, compte tenu du contexte légal actuel de l'aménagement du territoire, la Commune a dû se résoudre à un effort conséquent dans le cadre du redimensionnement global de la zone à bâtir en modifiant l'affectation de la parcelle 72, dont elle est propriétaire, de zone village à zone de verdure 15 LAT. Par cette mesure, elle contribue à réduire la zone à bâtir localisée sur les franges du tissu bâti et à l'extérieur du territoire urbanisé.

La partie Nord de la parcelle 49 est quant à elle déjà colloquée en zone à bâtir et située au sein du territoire urbanisé dans le cœur de la localité. Les terrains sont déjà partiellement occupés par des bâtiments y compris d'habitation et aménagés pour des accès, jardins, etc. Elle ne présente aucun intérêt pour l'agriculture. En revanche, elle réunit de nombreux avantages en termes de situation :

- A proximité directe de l'école et des infrastructures de sport et de loisirs.
- A proximité directe de l'arrêt « Buchillon collègue ». Cet arrêt est desservi par la ligne 722 (Etoy – Lavigny – Aubonne – St-Livres) et la ligne 792 (Morges – Lully).
- A 550 m de la gare d'Etoy.
- A 300 m de l'EMS Pacific et des crèches Trottiz et Little Green House.

## Plan de situation de la parcelle 49



Source : Guichet cartographique cantonal, modifié par ABA PARTENAIRES SA

Enfin, la délocalisation des infrastructures de voirie sur les parcelles 124/126 laisse une importante surface inoccupée au centre du village. La pertinence d'entreprendre une mesure de planification susceptible de répondre de manière proportionnée à l'engagement du Conseil sur cette parcelle est donc avérée.

### 2.8.4 Mesures découlant de la stratégie

Afin de répondre à ces nombreux défis, la Municipalité a entrepris de réaffecter une part de sa ZUP à un projet de solidarité sociale visant à favoriser, par des loyers modérés et des infrastructures de hautes qualités, l'accueil de jeunes familles ainsi que l'accueil de personnes à mobilité réduite, ceci dans un cadre de vie villageois avec accès direct aux facilités communales, notamment l'administration, l'école, les commerces, etc.

Cette intention se concrétise dans le PACom par un changement d'affectation d'une partie de la parcelle 49, dont elle est propriétaire, de zone de construction d'utilité publique à zone centrale 15 LAT – C sur une surface de 4'200 m<sup>2</sup>. Pour affirmer l'intention du Conseil communal et de la Municipalité, les dispositions règlementaires liées à cette zone prévoient que cette surface soit affectée aux logements d'utilité publique (LUP) au sens de la loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL; BLV 840.15) ainsi qu'à l'habitation, aux commerces, aux services à la personne et activités moyennement gênantes. Par ailleurs, conformément à l'article 14.1 du règlement du PACom, les parcelles colloquées en zone centrale 15 LAT – C feront l'objet d'une mention au registre foncier interdisant leur vente ou cession à des tiers.

Le programme et la définition du projet de locatif intègrent les valeurs minimales garantissant une densification adéquate selon les exigences du PDCn, soit 80 habitants + emplois à l'hectare hors des centres correspondant à un IUS minimum de 0.4. Dans le règlement, cela se concrétise par un IOS de 0.2 et une hauteur de 13m maximum ( $h = 6.5m / H = 13m$ ).

Ces dispositions permettront la réalisation d'un total de 1'680 m<sup>2</sup> de surface de plancher déterminante ( $4'200 \times 0.4$ ) sur la parcelle 49. Afin de garantir que les développements permettent la réalisation de LUP, un minimum de 600 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher dédiées au LUP doit être réalisé conjointement aux autres surfaces laissant 1'080 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher supplémentaires à un projet mixte avec des loyers modérés favorisant l'accueil des familles, seniors et personnes à mobilités réduites.

Du point de vue du dimensionnement de la zone à bâtir et comme mentionné au chapitre 2.4.1, la Commune de Buchillon mobilise dans son bilan le bonus LUP de 12 habitants à sa disposition conformément à l'art. 28, al.1, let. b LPPPL. Ainsi, les 1'680 m<sup>2</sup> de surface de plancher déterminante engendrés par cette affectation en zone centrale 15 LAT – C sont absorbés à hauteur de 12 habitants par les LUP (600/50), le solde ayant un impact correspondant à environ 22 habitants sur la surcapacité résiduelle (1'080/50).

Le diagnostic des ZUP a démontré qu'une surface idéalement située dans le tissu bâti est aujourd'hui sous-occupée par des bâtiments vétustes et inadéquats. Le projet de développement élaboré par la Municipalité répond à la volonté de densifier le territoire urbanisé dans un secteur entièrement bâti et aménagé et répond ainsi aux objectifs du PDCn de coordonner la mobilité, l'urbanisation et l'environnement. Il permettra en particulier :

#### **Sur le plan sociétal**

- De favoriser développement de la Commune par la construction d'appartements à des loyers modérés et des infrastructures de haute qualité d'une part et de permettre ainsi l'accueil de jeunes familles ou de personnes à mobilité réduite, ceci dans un cadre de vie villageois avec accès direct aux facilités.
- De promouvoir dans la Commune une mixité de la population (sociale, âge, nationalité).
- De pérenniser l'occupation des salles de classe du collège de Buchillon.
- De garantir l'entretien et la valorisation du patrimoine foncier communal.

#### **Sur le plan urbanistique**

- De développer harmonieusement et par une densification modérée le centre du village.
- De prévoir un développement au sein du tissu largement bâti, sur des surfaces aménagées et équipées.
- De valoriser les espaces libérés par le déplacement du local de voirie et de la déchetterie autrefois situés au Nord de la parcelle 49.
- De maintenir et renforcer la logique de village avec une mixité de population.

#### **Sur le plan environnemental**

- De rénover le bâtiment communal et les locaux des employés et installer un microgrid, une pompe à chaleur et une grande centrale de production solaire (projet en cours).
- D'intégrer le futur projet au microgrid, la pose de panneaux solaires supplémentaires et l'éventuel regroupement avec la salle de gym, dont le toit plat permet aussi la pose de grandes surfaces de panneaux photovoltaïques.
- D'assurer l'exemplarité énergétique de nouveaux bâtiments.

#### **Sur le plan financier**

- De renforcer l'autonomie financière de la Commune.
- De respecter la stratégie relative au plafond d'endettement.
- D'assurer sur le long terme un cash-flow positif pour la Commune sans maximisation de la rentabilité, mais dans une logique à long terme.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, la Municipalité entreprend le changement d'affectation d'une partie de la parcelle 49 (voir schéma à la page suivante).

*Parcelle 49 – zone centrale C – situation (haut) et projet de PACom (bas)*



Source : Guichet cartographique cantonal, modifié par ABA PARTENAIRES SA



## 2.9. RÉVISION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.9.1 Règlement du plan d'affectation

#### Objectifs :

Les modifications réglementaires prévues dans le règlement du plan d'affectation (ci-après RPA) visent différents objectifs, notamment :

- adapter le règlement aux législations supérieures et accompagner le redimensionnement de la zone à bâtir ;
- mettre à jour la réglementation par rapport aux standards de constructions actuels ;
- protéger l'environnement, les sites et le patrimoine naturel, paysager et bâti ;
- permettre un développement rationnel du tissu urbain sans altérer ses qualités ;
- assurer la qualité architecturale et l'intégration harmonieuse des futures constructions ;
- préserver les possibilités de détente, la qualité de vie et le développement de la vie sociale et villageoise.

#### Adaptation de la dénomination des zones :

Afin de se conformer à l'évolution des directives de « Normalisation des données de l'aménagement du territoire » (ci-après NORMAT 2), les dénominations des zones à bâtir ont été adaptées. Ces changements n'ont pas d'incidence sur d'éventuelles modifications du règlement sur les constructions.

Les dénominations suivantes sont adaptées :

Anciennes dénominations des zones	Nouvelles dénominations des zones (NORMAT 2)
Zone du village	Zone centrale 15 LAT – A
Zone d'extension du village - PPA Nord-Est du Village - PPA Centre Village	Zone centrale 15 LAT – B
Zone de villas A	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - A
Zone de villas B	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - C
PPA Les Etaloges	
PPA Les Grands Champs	
PPA Les Grands Bois	
PPA Sous Buchillon	Zone centrale 15 LAT – A
	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – B
PPA En Plantaz	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – A
	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – B
PPA Zone hôtelière des Grands Bois	Zone de tourisme et loisirs 15 LAT
Zone des constructions d'utilité publique	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT – (A et B)
Zone de verdure	Zone de verdure 15 LAT
	Zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT
Zone agricole A	Zone agricole 16 LAT
Zone agricole B	
Zone agricole C	
Zone vigne	Zone viticole 16 LAT

Par ailleurs, l'ancien plan d'affectation ne faisait pas mention de la « zone de desserte » et des « secteurs de protection de la nature et du paysage ». Afin de se conformer aux directives NORMAT 2, ces zones sont désormais clairement identifiées dans le PACom :

- La « zone de desserte » prend la dénomination de « zone de desserte 15 LAT », lorsqu'elle est située en zone à bâtir, et de « zone de desserte 18 LAT », lorsqu'elle est en dehors.

En complément de ces nouvelles zones à bâtir, des secteurs de protection superposés sont planifiés pour préciser des objets spécifiques sur le territoire communal :

- Les secteurs de protection de la nature et du paysage 17 LAT couvrent diverses zones et divers objectifs de protection, ils sont les suivants :
  - Le secteur « PNP 1 » recouvre l'IFP de la zone alluviale d'importance nationale « Chanivaz – Delta de l'Aubonne ».
  - Le secteur « PNP 2 » recouvre lui le site d'importance nationale de reproduction des amphibiens « Bois Pourri ».
  - Le secteur « PNP 3 » recouvre les secteurs « Les Mellières », « Dupertuis » et « Chaperon », recensés à l'Inventaire cantonal des prairies et pâturages secs d'importance régionale.
  - La zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT s'étend, elle, sur certains secteurs anciennement colloqués par le PGA en zone de verdure, mais se situant hors zone à bâtir.

*Résumé des nouvelles zones introduites :*

<b>Nouvelles zones du PACom</b>
Zone de desserte 15 LAT
Zone de desserte 18 LAT
Secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT
Zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT
Zone agricole protégée 16 LAT
Zone viticole protégée 16 LAT

Modifications du règlement – structure :

Le RPA a été restructuré dans le but de présenter les aspects généraux qui concernent l'ensemble du territoire communal préalablement aux aspects particuliers de chaque zone.

Le RPA est séparé en différents chapitres structurés de la manière suivante :

- **I. Dispositions liminaires** : ce chapitre présente les dispositions introductives et détaille les procédures en matière d'autorisation.
  
- **II. Règles générales** : ce chapitre traite notamment des aspects architecturaux et environnementaux, des équipements et des aménagements extérieurs. Il définit également les modes de calculs des mesures d'utilisation du sol, des hauteurs et des distances.
  
- **III. Règles particulières** : ce chapitre précise les dispositions propres à chaque zone, notamment les dispositions constructives et les valeurs quantitatives.
  
- **IV. Dispositions finales** : ce chapitre définit les modalités d'application du RPA et répertorie les planifications antérieures abrogées par le nouveau plan d'affectation.

## **Modifications du règlement – règles générales**

Deux modifications principales sont apportées aux règles générales.

Règlements en vigueur	RPA (nouveau règlement)
<b>Mesure d'utilisation du sol</b>	
<p style="text-align: center;"><u>Périmètres constructibles localisés</u></p> <p>Le périmètre définit l'emplacement de la construction avec une surface bâtie ainsi qu'une surface brute de plancher habitable réalisable.</p> <p>→ <i>s'applique dans le PPA Sous-Buchillon et En Plantaz.</i></p> <p style="text-align: center;"><u>COS (coefficient d'occupation du sol)</u></p> <p>Le coefficient d'occupation du sol (COS) détermine la surface bâtie maximale (SB) d'un bien-fonds. Le COS est le rapport entre la surface bâtie (SB) et la surface de terrain déterminante (STd).</p> <p><math>COS = SB/STd.</math></p> <p>→ <i>s'applique pour les zones de villas A et B, la zone hôtelière et les PPA Les Grands Champs et Les Grands Bois.</i></p> <p style="text-align: center;"><u>CUS (coefficient d'utilisation du sol)</u></p> <p>Le CUS est le rapport entre la surface brute de plancher utile (SBPu) et la surface de terrain déterminante (STd), soit la surface de terrain en zone à bâtir.</p> <p><math>CUS = SBPu/STd.</math></p> <p>→ <i>s'applique en zone d'extension du village.</i></p> <p style="text-align: center;"><u>IUS (indice d'utilisation du sol)</u></p> <p>L'indice d'utilisation du sol (IUS) est le rapport numérique entre la somme des surfaces de plancher déterminante (SPd) et la surface de terrain déterminante (STd), soit la surface de terrain en zone à bâtir.</p> <p><math>IUS = \sum SPd/STd.</math></p> <p>→ <i>s'applique dans les PPA Nord Est-Village et Centre du village.</i></p>	<p style="text-align: center;"><u>IOS (indice d'occupation du sol)</u></p> <p>L'indice d'occupation du sol (IOS) détermine la surface bâtie maximum (SBd) d'un bien-fonds.</p> <p>L'IOS est le rapport entre la surface bâtie déterminante (SBd) et la surface de terrain déterminante (STd).</p> <p><math>IOS = SBd/STd.</math></p> <p>→ <i>L'IOS s'applique sur toutes les zones citées ci-contre dans un objectif d'uniformisation.</i></p> <p>→ <i>Le passage d'un COS, d'un CUS ou d'un IUS à un IOS ne constitue pas une modification de la capacité constructive, mais une modification de la méthode de mesure.</i></p>



Règlements en vigueur	RPA (nouveau règlement)
<b>Mesure du nombre de niveaux</b>	
<p>Zone village : « Le nombre des étages est limité à deux sous la sablière, rez-de-chaussée compris. Les combles sont habitables sur un seul étage. »</p> <p>Zone villas A et B : « Les combles ne sont habitables que si le bâtiment ne comprend qu'un rez-de-chaussée. »</p> <p>→ Seul un nombre de niveaux habitables maximal est défini selon chaque type de zone.</p>	<p>« Le nombre de niveaux n'est pas fixé. Il résulte uniquement de l'exploitation du gabarit autorisé. »</p> <p>→ Introduction d'une disposition laissant le nombre de niveaux libres sous réserve du respect de la hauteur fixée dans chaque zone.</p>

### **Modifications du règlement – règles particulières :**

Les principales modifications apportées au règlement communal sont résumées, ci-après, pour chaque zone.

**La zone d'extension du village** est délimitée sur une étendue aujourd'hui régie par deux PPA intitulés Nord-Est du Village et Centre du Village. La densité prévue dans l'ancien RPA pour la zone d'extension du village, soit un CUS de 0.3, est légèrement augmentée dans ces planifications de détails.

	Avant révision	Après révision
	Zone d'extension du village	Zone centrale 15 LAT – A
<b>Destination</b>	Habitation et exploitations viticoles et agricoles, commerce et artisanat n'entraînant pas d'inconvénient pour le voisinage (bruit, odeurs, etc.)	Habitation, commerces et activités moyennement gênantes (yc agricoles).
<b>Capacité constructive</b>	→ Non-précisée.	Capacité constructible déterminée par les volumes existants.
<b>Ordre des constructions</b>	Contigu (favorisé) et non contigu (si existant).	Contigu et non contigu.
<b>Hauteurs</b>	6.5m à la sablière.	6.5m à la corniche (h), 13m au faite (H).
<b>Niveaux habitables</b>	2 niveaux habitables sous la sablière, rez-de-chaussée compris. Combles habitables sur un seul étage.	Non précisés. → Le nombre de niveaux est fonction des gabarits autorisés (hauteur).
<b>Distances aux limites</b>	→ Non-précisées.	3m.
<b>Distances entre bâtiments</b>	→ Non-précisées.	6m.
<b>Toitures</b>	A pans. De pentes minimum 57,7% et maximum 100%	A pans. De pentes minimum 55% et maximum 100%
<b>Degré de sensibilité au bruit</b>	III	III

Pour le PPA Nord-Est Village, l'IUS maximum fixé est de 0.4. Après calcul de la surface effectivement bâtie, l'indice d'occupation du sol (IOS) sur ce secteur s'élève à 0.2.

Ce PPA est abrogé en faveur d'une « zone centrale – B » avec un IOS de 0.2.

	Avant révision	Après révision
	PPA Nord-Est du Village (abrogation)	Zone centrale 15 LAT – B
<b>Destination</b>	<i>Habitation de faible densité et activités non gênantes. Deux logements maximums par parcelle.</i>	Habitation, commerces et activités moyennement gênantes (yc agricoles).
<b>Capacité constructive</b>	CUS = 0.3 IUS = 0.4	IOS = 0.2
	<p><u>Calcul de l'équivalence :</u></p> <p>→ Selon les gabarits autorisés par l'art. 12.5 (6.5m à la corniche, 13m au faîte), deux niveaux complets et un niveau de combles sont réalisables.</p> <p>→ Un niveau de combles est équivalent à 70% d'un niveau complet. Le nombre de niveaux habitables considéré est donc = 2,7 (2 niveaux complet + 0,7 pour les combles).</p> <p><b>IOS x 2.7 = IUS</b></p> <p><b>0.2 x 2.7 = 0.54</b></p>	
<b>Ordre des constructions</b>	Contigu et non contigu.	Contigu sous conditions et non contigu.
<b>Hauteurs</b>	6.5m à la sablière.	6.5m à la corniche (h), (H).selon existant
<b>Niveaux habitables</b>	2 niveaux habitables sous la sablière, rez-de-chaussée compris. Combles habitables sur un seul étage.	Non précisés. → Le nombre de niveaux est fonction des gabarits autorisés (hauteur).
<b>Distances aux limites</b>	→ Non-précisées.	→ Selon périmètres d'implantation.
<b>Distances entre bâtiments</b>	→ Non-précisées.	→ Selon périmètres d'implantation.
<b>Toitures</b>	Minimum 57.7% et maximum 100% A 2 pans selon l'orientation principale des faîtes.	A pans. De pentes minimum 55% et maximum 100%
<b>Degré de sensibilité au bruit</b>	III	III

**Le PPA Centre du Village** a des potentiels à bâtir fixés par deux périmètres d'évolution des constructions. Les potentiels de ces derniers correspondent à un IUS d'environ 0.45.

Après calcul de la surface effectivement bâtie sur ce secteur, l'indice d'occupation du sol (IOS) s'élève à 0.2.

Il est proposé de supprimer le PPA en faveur d'une « zone centrale – B » avec IOS de 0.2.

	Avant révision	Après révision
	PPA Centre du village (abrogation)	Zone centrale 15 LAT – B
<b>Destination</b>	<i>Construction de logements et de locaux d'activités moyennement dérangeantes.</i>	Habitation, commerces et activités moyennement gênantes (yc agricoles).
<b>Capacité constructive</b>	CUS = 0.3 Périmètre d'évolution A : SPd = 2'370 m <sup>2</sup> Périmètre d'évolution B : SPd = 510 m <sup>2</sup>	IOS = 0.2
	<p><u>Calcul de l'équivalence :</u></p> <p>→ Selon les gabarits autorisés par l'art. 12.5 (6.5m à la corniche, 13m au faîte), deux niveaux complets et un niveau de combles sont réalisables.</p> <p>→ Un niveau de combles est équivalent à 70% d'un niveau complet. Le nombre de niveaux habitables considéré est donc = 2,7 (2 niveaux complet + 0,7 pour les combles).</p> <p><b>IOS x 2.7 = IUS</b></p> <p><b>0.2 x 2.7 = 0.54</b></p>	
<b>Ordre des constructions</b>	→ Selon périmètres d'évolution. Périmètre d'évolution A : non contigu Périmètre d'évolution B : contigu	Contigu sous conditions et non contigu.
<b>Hauteurs</b>	Périmètre d'évolution A : 11.5m au faîte Périmètre d'évolution B : existant	6.5m à la corniche (h), 13m au faîte (H).
<b>Niveaux habitables</b>	Périmètre d'évolution A : 3 niveaux Périmètre d'évolution B : 2 niveaux	Non précisés. → Le nombre de niveaux est fonction des gabarits autorisés (hauteur).
<b>Distances aux limites</b>	Périmètre d'évolution A : 4m Périmètre d'évolution B : non précisé	→ Selon périmètres d'implantation.
<b>Distances entre bâtiments</b>	Périmètre d'évolution A : 7m Périmètre d'évolution B : non précisé	→ Selon périmètres d'implantation.
<b>Toitures</b>	Minimum 57.7% et maximum 100% Périmètre d'évolution A : à 2 pans Périmètre d'évolution B : non précisé	A pans. De pentes minimum 55% et maximum 100%
<b>Degré de sensibilité au bruit</b>	III	III

**La zone villas A** de l'ancien plan d'affectation est reconduites dans une nouvelle zone sans modification particulière. La modification principale porte sur l'article 19 de l'ancien PGA stipulant que la surface de parcelle à bâtir est au minimum de 1'200 m<sup>2</sup>, à raison d'une villa par 1'200 m<sup>2</sup>. Cet article a été supprimé dans le nouveau règlement au profit d'une distance aux limites et d'une distance entre les bâtiments. Par ailleurs, selon les dispositions figurant à l'article relatif à la zone d'habitation de très faible densité LAT-A, les bâtiments servant prioritairement à l'habitation sont autorisés et les bâtiments ne pourront pas abriter plus de deux logements.

Les autres dispositions réglementaires, notamment l'IOS = 0.15, les hauteurs à la corniche (h) et au faite (H) fixées respectivement à 4.5m et 7.5m, ainsi qu'une pente de toiture fixée entre 40 et 80% empêchent la construction d'une autre typologie de bâtiment que des villas, voire des villas mitoyennes.

	Avant révision	Après révision
	Zone de villas A	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – A
<b>Destination</b>	Cf. règlement	Habitation en priorité. Activités non gênantes peuvent être admises pour autant qu'elles revêtent un caractère annexe. Maximum 2 logements.
<b>Capacité constructive</b>	COS = 0.125	IOS = 0.15
<b>Ordre des constructions</b>	Non contigu.	Non contigu.
<b>Hauteurs</b>	4m à la sablière si la surface bâtie est inférieure à 120 m <sup>2</sup> .  6.5m à la sablière si la surface bâtie est supérieure à 120m <sup>2</sup> .	4.5m à la corniche (h), 7.5m au faite (H).
<b>Niveaux habitables</b>	Les bâtiments de moins de 120m <sup>2</sup> de surface bâtie ne peuvent avoir qu'un étage (rez-de-chaussée plus combles).  Les bâtiments de plus de 120m <sup>2</sup> de surface bâtie peuvent avoir deux étages habitables, rez-de-chaussée compris.  Combles habitables que si le bâtiment ne comprend qu'un rez-de-chaussée.	Non précisés.  → <i>Le nombre de niveaux est fonction des gabarits autorisés (hauteur).</i>
<b>Distances aux limites</b>	6m.	5m.
<b>Distances entre bâtiments</b>	→ <i>Non-précisées.</i>	10m.
<b>Toitures</b>	A deux pans.  De pentes minimum 46,6% et maximum 100%	A pans.  De pentes minimum 40% et maximum 80%
<b>Degré de sensibilité au bruit</b>	II	II

La zone villa B de l'ancien plan d'affectation est reconduite dans une nouvelle zone sans modification particulière.

	Avant révision	Après révision
	Zone de villas B	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT- C
<b>Destination</b>	Cf. règlement	Habitations individuelles de maximum 2 logements. Surfaces d'activités peuvent également être admises sous conditions (nuisance).
<b>Capacité constructive</b>	COS = 0.05	IOS = 0.05
<b>Ordre des constructions</b>	Cf. règlement	Non contigu.
<b>Hauteurs</b>	Cf. règlement	Varient selon secteurs à prescription particulière. Voir règlement.
<b>Niveaux habitables</b>	Le nombre de niveaux est limité à deux, rez-de-chaussée plus combles habitables.	Non précisés. → <i>Le nombre de niveaux est fonction des gabarits autorisés (hauteur).</i>
<b>Distances</b>	Cf. règlement	Voir règlement.
<b>Toitures</b>	Cf. règlement	A pans. De pentes minimum 40% et maximum 80%
<b>Degré de sensibilité au bruit</b>	II	II

Le PPA Les Etaloges est largement construit à l'exception des parcelles 351, 104, 421 et 422 qui font l'objet d'un redimensionnement de la zone à bâtir (voir chapitre 2.4.4).

Après analyse du secteur, il est décidé d'abroger le PPA Les Etaloges. Etant donné la densité relativement homogène du tissu bâti.

Le PPA prévoyait l'aménagement de trois couloirs naturels pour maintenir la qualité paysagère et biologique du site. Etant donné que deux d'entre eux sont aujourd'hui urbanisés, seul le couloir naturel central est intégré en tant qu'aire naturelle arborée.

	Avant révision	Après révision
	PPA Les Etaloges (abrogation)	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – C
<b>Destination</b>	Multiple (cf. règlement).	Habitations individuelles de maximum 2 logements. Surfaces d'activités peuvent également être admises sous conditions (nuisance).
<b>Capacité constructive</b>	COS = 0.05	IOS = 0.05
<b>Ordre des constructions</b>	→ Selon des périmètres d'implantation.	Non contigu. → Selon périmètres d'implantation.
<b>Hauteurs</b>	4m à la sablière si la surface bâtie est inférieure à 120 m <sup>2</sup> . 6.5m à la sablière si la surface bâtie est supérieure à 120 m <sup>2</sup> .	Variet selon secteurs à prescription particulière. Voir règlement.
<b>Niveaux habitables</b>	Les bâtiments de moins de 120 m <sup>2</sup> de surface bâtie ne peuvent avoir qu'un étage (rez-de-chaussée plus combles). Les bâtiments de plus de 120 m <sup>2</sup> de surface bâtie peuvent avoir deux étages habitables, rez-de-chaussée compris	Non précisés. → Le nombre de niveaux est fonction des gabarits autorisés (hauteur).
<b>Distances</b>	6m (d) et 12m (D).	Voir règlement.
<b>Toitures</b>	→ Non-précisé.	A pans. De pentes minimum 40% et maximum 80%
<b>Degré de sensibilité au bruit</b>	II	II

**Le PPA Les Grands Champs** est largement construit à l'exception des parcelles 120, 224 et 226 qui font l'objet d'un redimensionnement de la zone à bâtir (voir chapitre 2.4.4).

Après analyse du secteur, il est décidé d'abroger le PPA Les Grands Champs. Etant donné la densité relativement homogène du tissu bâti le secteur est colloqué en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – C.

Les périmètres d'implantation des constructions sont maintenus à l'exception de ceux sis sur une parcelle dézonée. La possibilité de réaliser des constructions souterraines, des dépendances, piscines et équipements sportifs dans l'ancienne aire de construction de parc est reconduite dans la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – C (détails article 16.4 RPA).

Le PPA prévoyait également l'aménagement d'une aire naturelle ouverte et d'une aire arborée pour maintenir la qualité paysagère et biologique du site. Ces objets sont reportés sous forme de périmètres superposés dans le plan d'affectation révisé.

	Avant révision	Après révision
	<b>PPA Les Grands Champs (abrogation)</b>	<b>Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – C</b>
<b>Destination</b>	Habitations individuelles, activités non gênantes et parcs.	Habitations individuelles de maximum 2 logements. Surfaces d'activités peuvent également être admises sous conditions (nuisance).
<b>Capacité constructive</b>	COS = 0.05	IOS = 0.05
<b>Ordre des constructions</b>	→ Selon des périmètres d'implantation.	Non contigu. → Selon périmètres d'implantation.
<b>Hauteurs</b>	→ Selon une cote d'altitude définie pour chaque périmètre.	Secteur B « Les Grands Champs » : 6.5m à la corniche (h), 10.5m au faite (H).
<b>Niveaux habitables</b>	Dans les constructions nouvelles, le nombre de niveaux est de deux dont le niveau compris dans les combles.  Dans les constructions existantes, le nombre de niveaux est de trois dont le niveau compris dans les combles.	Non précisés. → Le nombre de niveaux est fonction des gabarits autorisés (hauteur).
<b>Distances aux limites</b>	Non définie (périmètre d'implantation)	Voir règlement (selon périmètre d'implantation).
<b>Distances entre bâtiments</b>	Non définie (périmètre d'implantation)	10m.
<b>Toitures</b>	A deux pans.  De pentes minimum 32% et maximum 100%	A pans.  De pentes minimum 40% et maximum 80%
<b>Degré de sensibilité au bruit</b>	II	II

**Le PPA Les Grands Bois** est entièrement construit à l'exception de la parcelles 260 qui fait l'objet d'un redimensionnement de la zone à bâtir (voir chapitre 2.4.4).

Après analyse du secteur, il est décidé d'abroger le PPA Les Grands Bois. Etant donné la densité relativement homogène du tissu bâti, le secteur est colloqué en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – C.

Les périmètres d'implantation des constructions sont maintenus à l'exception de ceux sis sur une parcelle dézonée. La possibilité de réaliser des constructions souterraines, des dépendances, piscines et équipements sportifs hors des périmètres d'implantation est reconduite dans la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – C (détails article 16.4 RPA).

	Avant révision	Après révision
	PPA Les Grands Bois (abrogation)	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – C
<b>Destination</b>	Habitations individuelles d'un seul logement principal et activités non gênantes.	Habitations individuelles de maximum 2 logements. Surfaces d'activités peuvent également être admises sous conditions (nuisance).
<b>Capacité constructive</b>	COS = 0.05	IOS = 0.05
<b>Ordre des constructions</b>	→ Selon des périmètres d'implantation en ordre contigu ou non contigu	Non contigu. → Selon périmètres d'implantation.
<b>Hauteurs</b>	4.5m à la sablière.	4.5m à la corniche (h), 7.5m au faîte (H).
<b>Niveaux habitables</b>	Dans les constructions nouvelles, le nombre de niveaux est de deux dont le niveau compris dans les combles.  Dans les constructions existantes, le nombre de niveaux est de trois dont le niveau compris dans les combles.	Non précisés. → Le nombre de niveaux est fonction des gabarits autorisés (hauteur).
<b>Distances aux limites</b>	Non définie (périmètre d'implantation)	Voir règlement (selon périmètre d'implantation).
<b>Distances entre bâtiments</b>	Non définie (périmètre d'implantation)	10m.
<b>Toitures</b>	A deux pans. → Pente non précisée.	A pans.  De pentes minimum 40% et maximum 80%
<b>Degré de sensibilité au bruit</b>	II	II



**Le PPA Sous Buchillon** est entièrement construit à l'exception des parcelles 427, 332 et 428 qui font l'objet d'un redimensionnement de la zone à bâtir (voir chapitre 2.4.4). Le potentiel restant sur la parcelle 30 fait l'objet d'un permis de construire, et les travaux sont en cours.

Après analyse du secteur, il est décidé d'abroger le PPA Sous Buchillon. Etant donné la densité relativement homogène du tissu bâti, le secteur est colloqué en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – B.

La frange Nord du périmètre de l'ancien PPA, de la parcelle 64 jusqu'à la parcelle 36 est colloquée en zone centrale A. Les surfaces représentent une série de jardins qui ne disposaient d'aucun potentiel constructible excepté pour la parcelle 36, aujourd'hui construite. Cette partie arrière du bourg villageois est donc intégrée dans la zone centrale, afin d'être préservée de toute nouvelle construction.

	Avant révision	Après révision	
	PPA Sous Buchillon (abrogation)	Zone centrale 15 LAT – A	Zone d'habitation de très faible densité – B
<b>Destination</b>	<i>Multiple (cf. règlement).</i>	Habitation, commerces et activités moyennement gênantes (yc agricoles).	Habitations individuelles de maximum 2 logements. Surfaces d'activités peuvent également être admises sous conditions (nuisance).
<b>Capacité constructive</b>	<i>→ Périmètres constructibles localisés avec surface bâtie et/ou surface brute de plancher habitable.</i>	Capacité constructive déterminée par les volumes existants.	IOS = 0.1
<b>Ordre des constructions</b>	<i>→ Selon les périmètres constructibles localisés.</i>	Contigu et non contigu.	Non contigu.
<b>Hauteurs</b>	5.5m au faite, 6.5m au faite. <i>→ Fixée selon les différents périmètres constructibles.</i>	6.5m à la corniche (h), 13m au faite (H).	Secteur A « Sous-Buchillon » : 5.5m au faite (H).
<b>Niveaux habitables</b>	Minimum 1 niveau, maximum 2 niveaux + combles. <i>→ Fixés selon les différents périmètres constructibles.</i>	Non précisés. <i>→ Le nombre de niveaux est fonction des gabarits autorisés (hauteur).</i>	Non précisés. <i>→ Le nombre de niveaux est fonction des gabarits autorisés (hauteur).</i>
<b>Distances aux limites</b>	<i>→ Fixées par périmètres localisés.</i>	3m.	<i>→ Selon périmètres d'implantation.</i>
<b>Distances entre bâtiments</b>	<i>→ Non-précisées.</i>	6m.	10m.
<b>Toitures</b>	A deux pans. Orientation des faîtes fixée.	A pans. De pentes minimum 55% et maximum 100%	A pans. De pentes minimum 40% et maximum 80%
<b>Degré de sensibilité au bruit</b>	II	III	II

**Le PPA En Plantaz** est entièrement construit à l'exception de la parcelle 72 et de la parcelle 426 qui font l'objet d'un redimensionnement de la zone à bâtir (voir chapitre 2.4.4). Les potentiels restants sur les parcelles 406 et 75 font l'objet d'un permis de construire et les travaux sont en cours.

Après analyse du secteur, il est décidé d'abroger le PPA En Plantaz. Compte tenu de sa densité, la partie située le long de la route de Saint-Prex est affectée à la zone d'habitation de très faible densité A (parcelles 436, 85, 333, 366, 75, 406, 74, 73). La partie Sud, de part et d'autre de la route Sous-les-Vignes, est colloquée en zone d'habitation de très faible densité B.

Cette distinction permet d'affecter chaque secteur de l'ancien PPA En Plantaz au plus près de la densité qu'il autorisait. Ces affectations ne modifient pas la capacité constructive mais s'adaptent à la situation préexistante.

	Avant révision	Après révision	
	PPA En Plantaz (abrogation)	Zone d'habitation de très faible densité – A	Zone d'habitation de très faible densité – B
<b>Destination</b>	<i>Multiple (cf. règlement).</i>	Habitation en priorité. Activités non gênantes peuvent être admises pour autant qu'elles revêtent un caractère annexe.	Habitations individuelles de maximum 2 logements. Surfaces d'activités peuvent également être admises sous conditions (nuisance).
<b>Capacité constructive</b>	<i>→ Périmètres constructibles localisés avec surface bâtie et/ou surface brute de plancher habitable.</i>	IOS = 0.15	IOS = 0.1
<b>Ordre des constructions</b>	<i>→ Selon les périmètres constructibles localisés.</i>	Non contigu.	Non contigu.
<b>Hauteurs</b>	5.5m au faîte ou 7.5m au faîte ou selon cote d'altitude. <i>→ Fixée selon les différents périmètres constructibles.</i>	4.5m à la corniche (h), 7.5m au faîte (H).	Secteur A : 5.5m au faîte (H). Reste de la zone 4.5m à la corniche (h), 7.5m au faîte (H).
<b>Niveaux habitables</b>	Minimum 1 niveau, maximum 2 niveaux + combles. <i>→ Fixés selon les différents périmètres constructibles.</i>	Non précisés. <i>→ Le nombre de niveaux est fonction des gabarits autorisés (hauteur).</i>	Non précisés. <i>→ Le nombre de niveaux est fonction des gabarits autorisés (hauteur).</i>
<b>Distances aux limites</b>	6m.	5m.	<i>→ Selon périmètres d'implantation.</i>
<b>Distances entre bâtiments</b>	<i>→ Non-précisées.</i>	10m.	10m.
<b>Toitures</b>	A deux pans. Orientation des faîtes fixée.	A pans. De pentes minimum 40% et maximum 80%	A pans. De pentes minimum 40% et maximum 80%
<b>Degré de sensibilité au bruit</b>	II	II	II

La révision du plan d'affectation communal a également été l'occasion d'évaluer le **PPA Zone hôtelière des Grands Bois** (détail chapitre 2.5)

Après analyse du secteur, il est décidé d'abroger le PPA Zone hôtelière des Grands Bois et de le reporter en zone de tourisme et loisirs.

	Avant révision	Après révision
	Zone hôtelière des Grands Bois (abrogation)	Zone de tourisme et de loisirs 15 LAT
<b>Destination</b>	Equipements destinés à la viabilité de l'Auberge. Stationnement autorisé, équipements de détente, plantations, etc. autorisés.	Maintient et développement hôtelier du secteur des Grands Bois. Le logement n'est pas admis hormis un appartement de fonction d'une surface ne dépassant pas 25 m <sup>2</sup> .
<b>Capacité constructive</b>	COS = 0.125	IOS = 0.125
<b>Ordre des constructions</b>	→ <i>Selon les périmètres constructibles localisés.</i>	Non contigu / Contigu si-existant → <i>Selon périmètres d'implantation.</i>
<b>Hauteurs</b>	4m à la sablière si la surface bâtie est inférieure à 120 m <sup>2</sup> . 6.5m à la sablière si la surface bâtie est supérieure à 120 m <sup>2</sup> .	Périmètre B : 6.5m à la corniche (h), 9m au faite (H). Périmètre C : 4m à la corniche (h), 7.8m au faite (H).
<b>Niveaux habitables</b>	Les bâtiments de moins de 120 m <sup>2</sup> de surface bâtie ne peuvent avoir qu'un étage (rez-de-chaussée plus combles). Les bâtiments de plus de 120 m <sup>2</sup> de surface bâtie peuvent avoir deux étages habitables, rez-de-chaussée compris.	Non précisés. → <i>Le nombre de niveaux est fonction des gabarits autorisés (hauteur).</i>
<b>Distances aux limites</b>	→ <i>Fixées par périmètres localisés.</i>	5m.
<b>Distances entre bâtiments</b>	→ <i>Non-précisées.</i>	Selon les besoins.
<b>Toitures</b>	A deux ou quatre pans. De pentes minimum 57,7% et maximum 100%	A pans. De pentes minimum 55% et maximum 100%
<b>Degré de sensibilité au bruit</b>	III	III

**La zone d'utilité publique** est précisée dans le cadre de la présente révision de la manière suivante.

	Avant révision	Après révision
	Zone d'utilité publique (abrogation)	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A
<b>Destination</b>	Non précisée.	Equipements et installations d'utilité publique tels que bâtiments administratifs, ecclésiastiques, scolaires, cimetière et places de stationnement.
<b>Capacité constructive</b>	Non précisée.	IOS = 0.2
<b>Ordre des constructions</b>	Non précisée.	Non contigu.
<b>Hauteurs</b>	Non précisée.	11m à la corniche (h), 15m au faite (H).
<b>Niveaux habitables</b>	Non précisée.	Non précisés. → <i>Le nombre de niveaux est fonction des gabarits autorisés (hauteur).</i>
<b>Distances aux limites</b>	Non précisée.	5m.
<b>Distances entre bâtiments</b>	Non précisée.	Selon les besoins.
<b>Toitures</b>	Non précisée.	La forme est libre
<b>Degré de sensibilité au bruit</b>	II	II

Pour faire suite à la stratégie de la Municipalité de valoriser une partie de leur parcelle, une nouvelle zone centrale est créée. La zone centrale 15 LAT – C est précisée dans le cadre de la présente révision de la manière suivante.

	Avant révision	Après révision
	Zone d'utilité publique (abrogation)	Zone centrale 15 LAT - C
<b>Destination</b>	Non précisée.	Construction de logements d'utilités publique (LUP) au sens de la loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) ainsi qu'à l'habitation, aux commerces et activités moyennement gênantes.  Les parcelles colloquées en zone centrale 15 LAT – C feront l'objet d'une mention au registre foncier interdisant leur vente ou cession à des tiers.
<b>Capacité constructive</b>	Non précisée.	IOS = 0.2
<b>Ordre des constructions</b>	Non précisée.	Contigu et non contigu
<b>Hauteurs</b>	Non précisée.	6.5m à la corniche (h), 13m au faite (H).
<b>Niveaux habitables</b>	Non précisée.	Non précisés. → <i>Le nombre de niveaux est fonction des gabarits autorisés (hauteur).</i>
<b>Distances aux limites</b>	Non précisée.	3m.
<b>Distances entre bâtiments</b>	Non précisée.	6m.
<b>Toitures</b>	Non précisée.	Les pentes doivent être comprises en 55% et 100%.
<b>Degré de sensibilité au bruit</b>	II	III

**Le PPA Le Creu au Loup** a pour objectif la construction d'une déchetterie à court terme (voir chapitre 2.6). Après analyse, il est décidé d'abroger le PPA et de l'intégrer dans la zone affectée à des « besoins publics – B ». Bien qu'abrogé, l'objectif initial du PPA Le Creu au Loup de centralisation de la déchetterie sur ces parcelles est maintenu.

Les dispositions réglementaires inscrites au PPA pour assurer un développement approprié du site, notamment pour les aspects paysagers, sont reportées dans le RPA.

	Avant révision	Après révision
	PPA Le Creu au Loup (abrogation)	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT - B
<b>Destination</b>	Construction de bâtiments pour la voirie et réalisation d'une déchetterie.	Construction de bâtiments pour la voirie et réalisation d'une déchetterie.
<b>Capacité constructive</b>	CM = 2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	IM = 2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Ordre des constructions</b>	→ Selon les périmètres constructibles	Non contigu.
<b>Hauteurs</b>	7m à l'acrotère et 9m au faîte.	7m à la corniche (h), 9m au faîte (H).
<b>Niveaux habitables</b>	Non précisée.	Non précisés. → Le nombre de niveaux est fonction des gabarits autorisés (hauteur).
<b>Distances aux limites</b>	→ Selon les périmètres constructibles	6m.
<b>Distances entre bâtiments</b>	→ Selon les périmètres constructibles	Selon les besoins.
<b>Toitures</b>	La forme est libre.	La forme est libre.
<b>Degré de sensibilité au bruit</b>	III	III

**Le Plan partiel d'affectation « les Croix Blanches II »**, adopté le 20 mai 2006, est maintenu dans le cadre de la révision du PACom. Ce choix s'appuie sur les éléments suivants :

- Le PPA est entièrement bâti,
- Les PPA est en dehors du territoire urbanisé de la Commune et répond à un plan d'aménagement spécifique,
- La répartition des droits à bâtir par parcelle et spécifiés sur le plan rend difficile l'application d'un indice et demanderait un article particulier dans le règlement,
- L'implantation est spécifique à chaque bâtiment (distance à la limite et entre bâtiments) et demanderait des dispositions réglementaires au cas par cas.
- La gestion des différentes aires demanderait l'ajout de règles particulières dans le règlement.

Ainsi, dans le but de ne pas insérer un nombre disproportionné d'éléments particuliers dans le règlement du PACom uniquement pour qualifier ce secteur, il a été décidé de maintenir le PPA « Croix-Blanche II ».

	Avant révision	Après révision
	PPA « Les Croix Blanches II » (maintien)	PPA « Les Croix Blanches II » (maintien)
<b>Destination</b>	Habitation individuelle et annexes non gênantes pour le voisinage. Activités artisanales et tertiaires de modeste importance peuvent être admises.	→ Selon PPA
<b>Capacité constructive</b>	→ Selon aires d'implantation.	
<b>Ordre des constructions</b>	Non précisé.	
<b>Hauteurs</b>	8.5m au faîte.	
<b>Niveaux habitables</b>	2 niveaux maximum (rdc + combles)	
<b>Distances aux limites</b>	→ Selon aires d'implantation.	
<b>Distances entre bâtiments</b>	→ Selon aires d'implantation.	
<b>Toitures</b>	A deux pans (ou libre si opération d'ensemble).  De pentes minimum 25° et maximum 40°.	

### 3. CONFORMITÉ

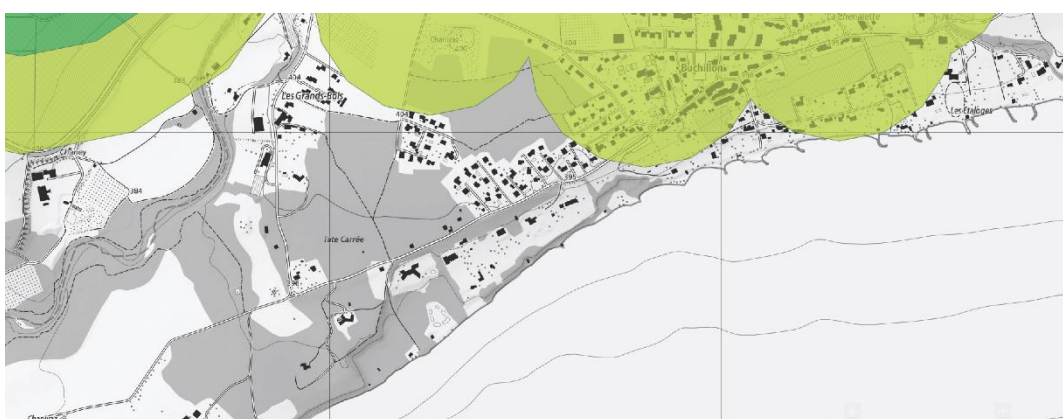
#### 3.1. MOBILITÉ

##### 3.1.1 Transports publics

Bien que la desserte en transports publics soit qualifiée de faible par le guichet cartographique de la Confédération, il convient de souligner que le village est desservi par un bus Carpostal de la ligne St-Livres – Aubonne – Lavigny – Etoy (ligne n°722).

La zone d'habitation et mixtes de la Commune de Buchillon étant qualifiée de surdimensionnée selon les critères du PDCn, un redimensionnement a été entrepris dans chaque secteurs. Les mesures de planification retenues dans le cadre de la présente révision peuvent donc être considérées comme cohérentes du point de vue de l'équilibre entre densification et desserte en transports publics.

*Aire de desserte en transport publics*



**Légende**

■	Classe A: très bonne desserte
■	Classe B: bonne desserte
■	Classe C: desserte moyenne
■	Classe D: faible desserte

Source : Guichet cartographique de la Confédération

##### 3.1.2 Mobilité douce

La Commune est traversée par l'itinéraire national pour les vélos N°1 « Rhone-Route » et l'itinéraire régional n°46 Tour du Léman. Les itinéraires pédestres nationaux n° 3 « Alpenpanorama-Weg » et n°4 « ViaJacobi » traversent également la Commune d'Est en Ouest.

Ces itinéraires sont reportés sur le plan d'affectation communal et une disposition au RPA a été ajoutée afin de garantir la continuité de ces itinéraires. Les mesures de planification retenue dans le cadre de la présente révision ne portent pas atteinte à la pérennité de ces itinéraires.



## 3.2. PATRIMOINE CULTUREL

### 3.2.1 Inventaires fédéral et cantonal

La Commune de Buchillon est comprise dans l'Inventaire des sites construits d'importance locale à protéger en Suisse. De nombreux bâtiments bien intégrés (note 4) et d'intérêt local (note 3) sont répartis dans le centre du village ainsi que dans le secteur Chanivaz. Un ensemble de trois bâtiments sont classés d'intérêt régional (note 2) à l'Ouest du territoire.

Ces objets sont identifiés sur le plan d'affectation et font l'objet de dispositions réglementaires spécifiques à l'article 10.2 du règlement précisant les interventions architecturales possibles et les procédures spécifiques en la matière.

Le secteur du bourg est colloqué en zone centrale 15 LAT – A. Compte tenu de la particularité des constructions existantes et dans une optique de préservation du site, la capacité constructive est déterminée par les volumes existants, de modestes agrandissements peuvent être admis.

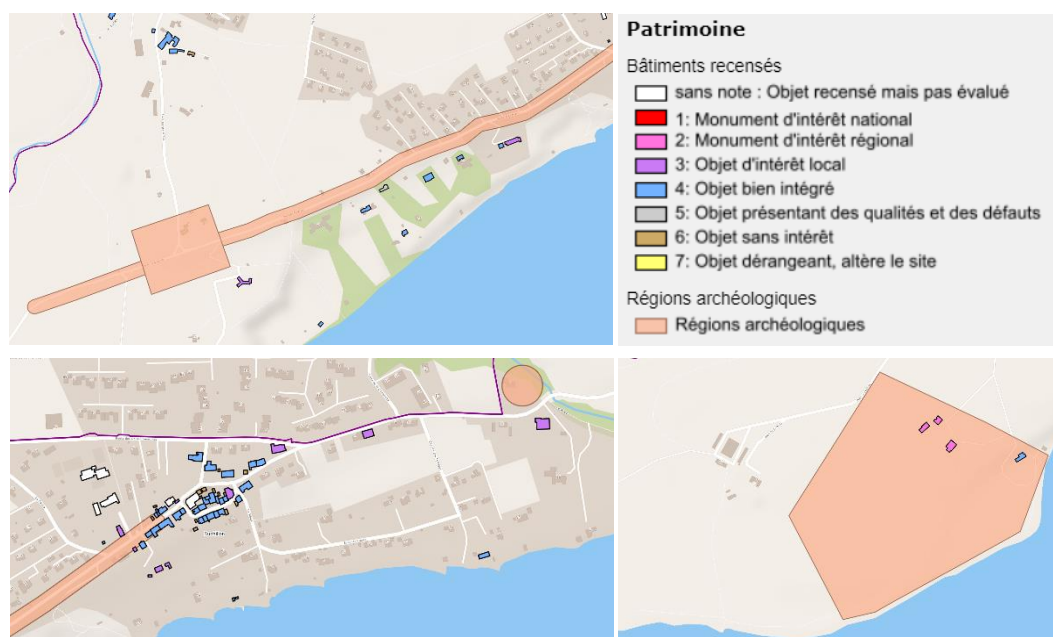
### 3.2.2 Archéologie et recensement architectural

Quatre régions archéologiques figurent sur le territoire de la Commune. Celles-ci sont reportées sur le Plan d'affectation. Il s'agit des régions :

- N°156/301 Chanivaz, établissement romain ;
- N°156/302 Au grand Bois, La Tatte carrée, nécropole romaine à incinération ;
- N°156/303 Chemin des Romains, Grands Bois, ancien chemin ;
- N°156/304 En Tattes des Fourches, ancien gibet signalé sur les plans d'Etoy (1705).

Aucune mesure de planification ne porte atteinte à ces derniers. L'article 10.3 du règlement mentionne les dispositions particulières qui s'appliquent le cas échéant. Au surplus, l'Archéologie cantonale doit être intégrée et consultée lors de l'élaboration de plans d'affectation et lors de la planification de projets à fort impact sur le sous-sol.

#### Répartition des régions archéologiques et des sites patrimoniaux

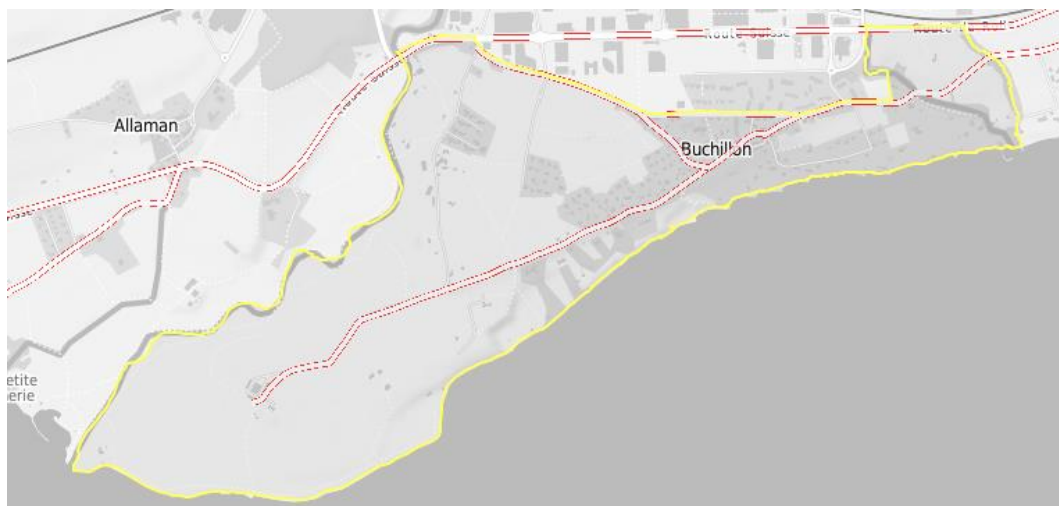


Source : Guichet cartographique cantonal

### 3.2.3 Chemins IVS

L'Inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (IVS) recense quelques tronçons de chemins d'importance nationale avec substance. Ces objets sont reportés sur le plan d'affectation communal et régis par une disposition réglementaire à l'article 10.5 du règlement.

*Répartition des chemins historiques inscrits à l'IVS (avec et sans substance)*



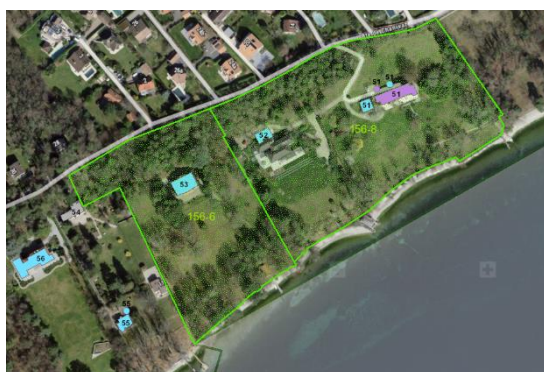
Source : Guichet cartographique cantonal

### 3.2.4 Parcs et jardins

La Commune de Buchillon dénombre plusieurs jardins et parcs recensés à l'inventaire ICOMOS (International Council on Monuments and Sites). Les mesures de redimensionnement réalisées dans le cadre de ce projet prennent en compte cet inventaire.

La plupart du temps, ces jardins se trouvent soit en zone de verdure, soit dans l'une des aires naturelles (arborée ou ouverte) des secteurs Les Grands Champs et Les Etaloges.

*Exemple du secteur Les Grands Champs*



Source : Guichet cartographique cantonal



Source : Extrait du PACom

## 3.3. PATRIMOINE NATUREL

La présente révision du PACom se concentre sur le redimensionnement de ses zones à bâtir conformément au cadre légal en vigueur. Partant, aucune nouvelle mesure de planification ne porte atteinte aux milieux naturels existants.

La Commune prévoit de préserver les espaces verts aménagés (vergers, jardins) au sein du tissu largement construit en effectuant des mesures de redimensionnement de la zone à bâtir au profit de zones de verdure. Cette mesure permet de préserver la qualité du tissu villageois,

de conserver son caractère rural, tout en favorisant l'évolution du cadre naturel. Les parcelles concernées par cette mesure se situent dans les secteurs *Les Etaloges*, *Sous Buchillon* et *Les Grands Champs*.

### 3.3.1 Surfaces d'assolement

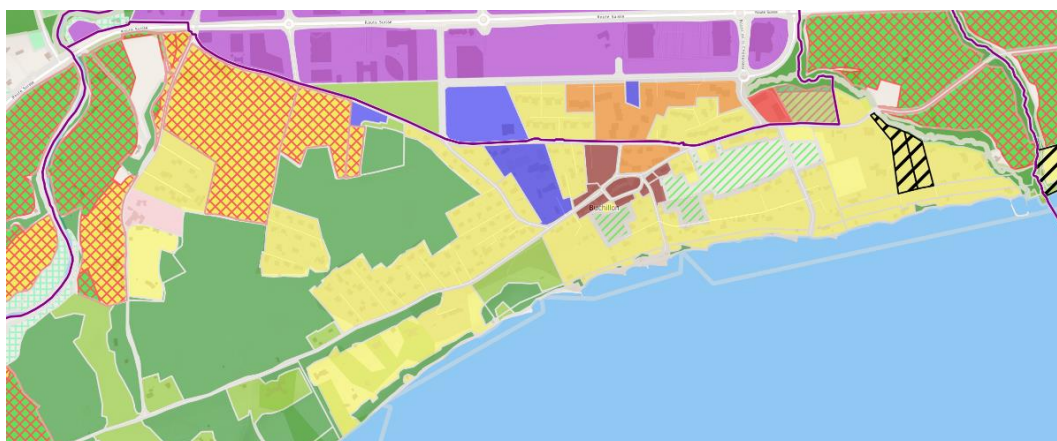
Aucune nouvelle mise en zone à bâtir d'habitation et mixtes n'est effectuée sur des surfaces d'assolement dans le cadre du présent projet. Par ailleurs, la configuration particulière de la Commune, cernée par le lac Léman ainsi que plusieurs forêts et cours d'eau, les nombreuses mesures de redimensionnement réalisées ne permettront vraisemblablement pas d'identifier de nouvelles terres agricoles de qualité SDA.

En effet, aucune mesure de redimensionnement n'est entreprise sur une parcelle directement attenante à des surfaces d'assolement.

Seule la parcelle 260, propriété de Farini Gerardo, est située à proximité de SDA. Cependant, au vu de son étendue limitée (moins de 4'000 m<sup>2</sup>) et dans la mesure où une route communale sépare cette parcelle des terres qualifiées de SDA, l'identification de nouvelles SDA ne semble pas pertinente.

La deuxième exception est celle des parcelles 421 et 422, qui à elles deux représentent un potentiel de 8'022 m<sup>2</sup> de surface agricole. Certes en dessous du critère des 10'000m<sup>2</sup> minimum, la DGTL – dans son préavis d'examen préalable – semble accepter de les comptabiliser comme potentiellement requalifiables.

Répartition des surfaces agricoles de type SDA



Source : Guichet cartographique Cantonal

Le tableau ci-dessous résume l'impact des mesures de planification sur le bilan des SDA :

	Gains potentiels (dézonages)	Emprises (mises en zone)	Solde
Surfaces de SDA	9'542 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	+ 9'542 m <sup>2</sup>

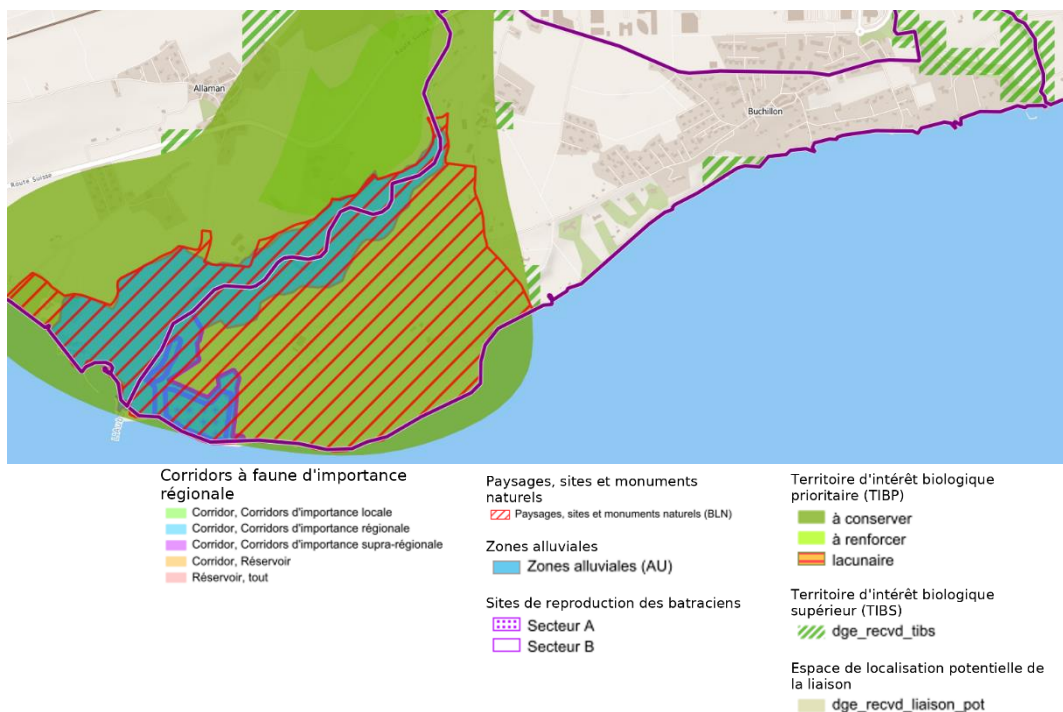
Tableau récapitulatif des parcelles dézonées potentiellement requalifiables en SDA

N° de parcelle	Zone agricole (m <sup>2</sup> )
260	2'336
421	4'220
422	3'802

### 3.3.2 Milieux naturels répertoriés

Les sous-chapitres qui suivent détaillent les différents milieux naturels présents sur le territoire de Buchillon et leurs prises en compte dans la révision du PACom.

#### Répartition des milieux naturel



Source : Guichet cartographique cantonal

La Commune de Buchillon est concernée par de multiples « objets » naturels de qualité tels que :

- **L'objet naturel n°1210 « Chanivaz - Delta de l'Aubonne »**, inscrit à l'Inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels d'importance nationale (IFP) ;
- **La zone alluviale n°119 « Embouchure de l'Aubonne »**, inscrite à l'Inventaire fédéral des zones alluviales d'importance nationale (IZA) et sa décision de classement du 18 décembre 2003 ;
- **Le site de reproduction des batraciens n°VD71 « Bois Pourri »** (secteurs A et B), inscrit à l'Inventaire fédéral des sites de reproduction de batraciens d'importance nationale (IBN) ;
- **Les objets naturels n°43 « Cours du Toleure et de l'Aubonne » et n°48 « Bois Pourri, zone humide »**, inscrits à l'Inventaire cantonal des monuments naturels et des sites (IMNS) ;
- **Les objets naturels d'importance régionale n°102 « Chanivaz », n°6582 « Buchillon » et n°405205 « Dupertuis »**, inscrits à l'Inventaire cantonal des prairies et pâturages secs d'importance nationale, régionale et locale ;
- L'échappée paysagère « lacustre » définie par le Plan directeur cantonal (PDCn) ;
- **Plusieurs territoires d'intérêt biologique supérieur et prioritaire (TIBS et TIBP)** (cf. ch. 3.3.3) ;



- **Un patrimoine arboré** riche et varié présent le long des propriétés privées du bord du lac Léman.
- **L'objet inscrit à l'IFP (n°1210)** est reporté sur le plan d'affectation en tant que périmètre superposé. L'article 9.10 du règlement fixe les dispositions à respecter vis-à-vis de cet objet d'exception.
- **L'étendue de la zone alluviale (n°119)** d'importance nationale a été reportée sur le plan d'affectation comme périmètre superposé, mais également comme secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT – PNP1. L'article 9.7 al. 1 du règlement précise les dispositions applicables pour ce secteur sensible à préserver.

Il en est de même pour le lieu-dit « En Chaperon » (sur la parcelle n°117) et l'ensemble du secteur « Les Mellières » (à l'exception du parking sis au Nord-Est de la parcelle n°69), tous deux identifiés comme prairies et pâturages secs de grande qualité. Considéré d'importance régionale, le secteur dit « Chanivaz » au cœur des Mellières est en passe d'être inscrit à l'Inventaire des biotopes d'importance nationale. A ce titre, un secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT – PNP 3 est superposé sur l'ensemble de la zone de verdure de la parcelle n°69, à l'exception de l'espace occupé par le parking, maintenu dans son affectation actuelle. Dans le règlement, une mention est faite quant aux possibilités d'entretien des constructions de minime importance, ainsi que du chemin, selon le principe de la situation acquise (cf. art. 9.7 al. 3).

- **Les deux secteurs (A et B) de reproduction de batraciens** inscrits à l'Inventaire fédéral du même nom sont également protégés par l'article 9.7 al. 2 du règlement, et reportés sur le plan sur la base d'une affectation en secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT – PNP2.
- **L'échappée paysagère lacustre** bénéficie de diverses mesures entreprises par la Commune. En effet, en plus des différents secteurs de protection de la nature et du paysage détaillés plus haut, la Commune a opéré plusieurs changements d'affectation, de la zone de verdure vers la zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT. Ces changements d'affectation concernent principalement les secteurs « Les Pontets », « La Tatte Carrée » et « Le Bois Martine ». L'article 26 du règlement précise les mesures de préservation à respecter.

Comme décrit précédemment, la richesse de la végétation et de l'arborisation des rives du lac est préservée par les nouvelles affectations en vigueur, mais également par les quelques dézonages ou mises en zone de verdure, notamment dans le secteur des Etaloges. Le cas des territoires d'intérêt biologique reconnu est traité au sous-chapitre suivant (3.3.3).

### 3.3.3 Réseau écologique cantonal

La Commune de Buchillon est concernée par un large secteur identifié comme territoire d'intérêt biologique prioritaire (TIBP) et plusieurs territoires d'intérêt biologique supérieur (TIBS), notamment le long du Ruisseau de Chenaux, du Riau des Etaloges, dans la forêt sur le site Les Mellières (parcelle n°69), dans la forêt « Le Bois Martine » ainsi que sur la zone de tourisme et loisirs des Grands bois.

Tous les sites susmentionnés sont préservés dans le cadre de la révision du plan d'affectation communal. Aucune nouvelle mesure ne vient porter atteinte au TIBS. *A contrario*, les mesures de redimensionnement prises dans le secteur *Les Etaloges*, soit le dézonage des parcelles 104 et 351, ainsi que le report d'une aire naturelle arborée viennent renforcer le réseau écologique cantonal.

### **3.3.4 Forêts**

Compte tenu du fait que l'objectif de la présente révision du PACom réside principalement dans le redimensionnement de la zone à bâtir, l'aire forestière n'est pas touchée par les mesures de planifications.

Une visite de terrain a été effectuée par l'inspecteur forestier avec le bureau Rossier SA, afin de procéder à une nouvelle constatation de la nature forestière. Les différents relevés effectués ont eu lieu les 20 et 31 mai ainsi que les 2 et 9 juin 2021 pour les secteurs où la forêt est contiguë à la zone à bâtir. Les plans de constatation de nature forestière ont été établis le 13 avril 2022. A la suite de l'enquête publique, une adaptation du tracé a été réalisée. Il s'agissait de réaliser un arrondi face à un angle sortant afin d'assurer une distance de 10 mètres en tous points vis-à-vis de la lisière telle que relevée. Les plans de constatation de nature forestière ont été mis à jour le 13 février 2024.

Cette constatation ainsi que la distance de construction de 10 mètres à la forêt sont reportées sur le plan d'affectation communal conformément aux directives en la matière. Les autres lisières figurent sur le PACom à titre indicatif. L'article 28 du règlement précise les dispositions applicables dans l'aire forestière.

## **3.4. PROTECTION DE L'HOMME ET DE L'ENVIRONNEMENT**

### **3.4.1 Economie d'énergie**

Comme relevé à l'art. 8.7 du règlement, la Commune encourage la réalisation de bâtiments économes dans les limites des dispositions du droit cantonal en vigueur.

### **3.4.2 Plan général d'évacuation des eaux**

Compte tenu des mesures de redimensionnement rendues nécessaires par la mesure A11 du PDCn, le projet ne prévoit aucun développement de la zone à bâtir, ni aucune mesure de densification des zones existantes. Par conséquent, le projet n'induit aucune nouvelle influence sur le réseau d'évacuation des eaux.

Une référence au PGEE et au règlement communal sur l'évacuation des eaux est intégrée dans l'article 9.1 du règlement sur le plan d'affectation.

### **3.4.3 Espace réservé aux eaux et aux étendues d'eau**

En application de l'art. 36a de la loi fédérale sur la protection des eaux (LEaux) et de l'art. 41 a, b et c de l'Ordonnance sur la protection des eaux (OEaux), l'espace nécessaire aux cours d'eau et aux étendues d'eau (ERE et EREE) garantit leurs fonctions naturelles, la protection contre les crues et leurs utilisations. Il est le rôle des cantons de déterminer les espaces concernés et de veiller à ce que les plans directeurs et les plans d'affectation prennent en compte l'ERE et l'EREE. Cet espace est inconstructible.

L'espace réservé aux eaux et aux étendues d'eau a été reporté sur le plan d'affectation communal en coordination avec la DGE-EAU. Un ERE de 50 m a été défini pour les tronçons situés en amont de la zone alluviale de l'Aubonne et de 12 m pour le Riau des Etaloges, ainsi que le Ruisseau des Chenaux.

Selon la recommandation du spécialiste de la DGE-EAU, l'espace réservé aux étendues d'eau (EREE) a été défini sur une distance de 15 m à partir de la ligne du domaine public, excepté pour le secteur ci-dessous, pour lequel l'EREE a été délimité à partir du périmètre indiqué en rouge.

### Délimitation de la ligne de rive



Source : DGE-EAU

Dans les zones agricoles et l'aire forestière l'ERE et l'EREE sont figurés sous la forme d'une limite de construction superposée à l'affectation principale. Dans les secteurs en zone à bâtir, les surfaces concernées par l'ERE et l'EREE sont colloquées sous forme de zones de verdure. Après examen sur l'ensemble du territoire communal, les parties de biens-fonds comprises dans l'ERE et l'EREE, ainsi affectées en zone de verdure, sont les suivantes :

N° Parcelle	Surface affectée en zone de verdure (m <sup>2</sup> )
119	57
95	123
94	38
93	8
86	62
82	105

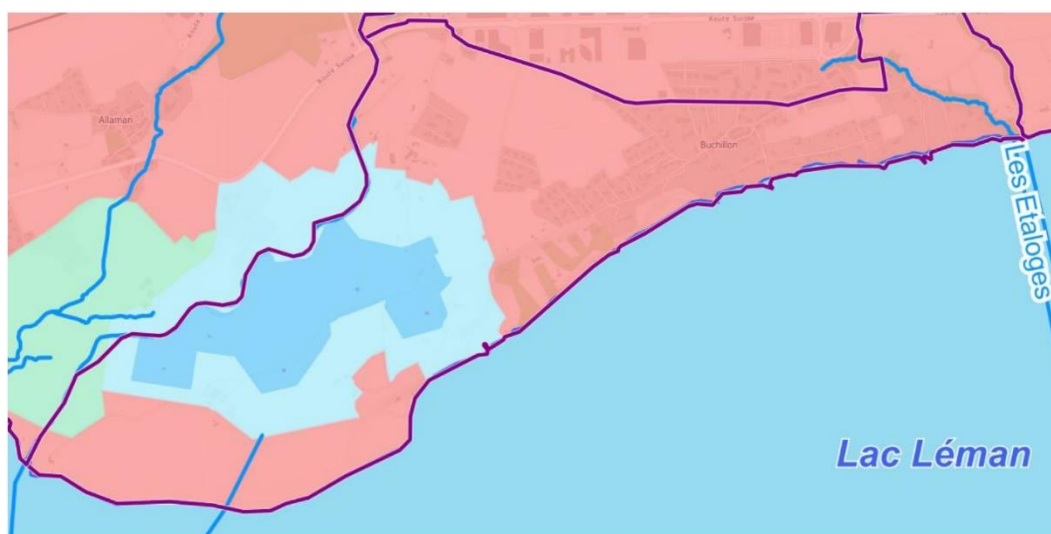
N° Parcelle	Surface affectée en zone de verdure (m <sup>2</sup> )
383	95
317	2
344	19
68	2
224	282
329	718

#### 3.4.4 Nappe phréatique et cours d'eau

Le territoire communal recense de larges secteurs de protection des eaux, ainsi qu'une zone de protection des eaux S1, S2 et S3. Les mesures de planification retenues dans le cadre de la révision ne portent pas atteinte à ces secteurs.

Les cours d'eau *Les Etaloges* et *L'Aubonne* traversent respectivement l'Est et l'Ouest du territoire communal. Dans le cadre de la présente révision, aucun nouveau potentiel de construction n'est créé à proximité de ce cours d'eau.

## Répartition des eaux sur le territoire communal



Zones de protection des eaux  
S + périmètres  
Au  
üB

Secteurs de protection des eaux  
S1  
S2  
S3  
Périmètre

Cours d'eau  
Rivières

Source : Guichet cartographique cantonal

### Secteurs de protection des eaux :

#### Restrictions en secteur « Au »

A l'intérieur de ces secteurs, la construction et la transformation de bâtiments et d'installations, ainsi que les fouilles, les terrassements et autres travaux analogues sont soumis à autorisation cantonale s'ils peuvent mettre en danger les eaux. Il est également interdit de mettre en place des installations qui sont situées au-dessous du niveau piézométrique moyen de la nappe souterraine ou d'infiltrer des eaux pluviales altérées dans le sol. Les installations de stockages de liquides de nature à polluer les eaux sont soumises à la loi sur les eaux (LEaux) et à son ordonnance (OEaux).

#### Restrictions en secteur « S »

Les zones S1 et S2 de protection des eaux sont inconstructibles. La zone S3 demeure constructible pour de l'habitation sous réserve des profondeurs d'excavation, évaluées de cas en cas en fonction des conditions hydrogéologiques locales, et de la sécurisation des équipements. Les zones « S » de protection des eaux situées sur la zone agricole sont reportées sur le plan d'affectation à titre indicatif.

En conclusion, seul le secteur « S » de protection des eaux, regroupant les zones S1, S2 et S3 ainsi que le périmètre de protection des eaux, est reporté sur le PACom. L'article 9.4 du règlement précise les dispositions prévues pour ce secteur.

### 3.4.5 Mines et carrières

Le territoire de la Commune de Buchillon ne recense aucune zone d'extraction et dépôts de matériaux et aucun secteur de mine ou carrière identifié par le plan directeur des mines et carrières PDCar.



### 3.4.6 Dangers naturels

Selon les informations figurant sur le guichet cartographique cantonal, seule la zone à bâtir située en bordure du ruisseau Le Riau est exposée de manière sporadique à des secteurs de danger naturel. Une partie des surfaces concernées est colloquée en zone de verdure, compte tenu de l'espace réservé aux eaux.

*Répartition des dangers naturels à proximité du tissu bâti*



Source : Guichet cartographique cantonal

## 4. CONCLUSION

---

Considérant ce qui précède, la Municipalité de Buchillon soumet la présente révision de son PACom à l'enquête publique, puis à l'enquête complémentaire pour les adaptations ponctuelles. Elle suivra ensuite la procédure prévue aux articles 38 et suivants LATC. La présente planification est établie conformément aux bases légales et directives de planification en vigueur.

## 5. ANNEXES

### 5.1. BILAN DE DIMENSIONNEMENT – ÉTAT INITIAL AVEC CORRECTIONS

Variante du guichet cantonal : « Base 2019 »

#### Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir

	<b>Buchillon</b>
N° OFS	5623

XX	Donnée calculée automatiquement
XX	Donnée à compléter la commune (si besoin)
XX	Donnée modifiée par la commune
XX	Valeur avant nettoyage

#### A. Besoins

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

Année de référence

Horizon de planification

En centre		Hors du centre	
0	0	0.75	0.75
2015	2015	2015	2015
2036	2036	2036	2036

#### Population

Année de référence (31 décembre 2015)

Année du bilan (31 décembre 2017)

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]

0	0	624	624
0	0	638	638
	+		+
0	0	98	98
	+		+
0	0	0	12
	=		=
0	0	722	734
0	0	84	96

#### 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	
0	0	779	236
	+		+
0	0	129	121
33	33	33	33
0	0	43	40
	=		=
0	0	822	276

#### 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	
0	0	738	180

## 5.2. BILAN DE DIMENSIONNEMENT – ÉTAT APRÈS RÉVISION

Variante du guichet cantonal : « PA\_EP\_2022 »

### Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir

	<b>Buchillon</b>
N° OFS	5623

XX	Donnée calculée automatiquement
XX	Donnée à compléter la commune (si besoin)
XX	Donnée modifiée par la commune
XX	Valeur avant nettoyage

#### A. Besoins

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

Année de référence

Horizon de planification

En centre		Hors du centre	
0	0	0.75	0.75
2015	2015	2015	2015
2036	2036	2036	2036

#### Population

Année de référence (31 décembre 2015)

Année du bilan (31 décembre 2017)

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]

0	0	624	624
0	0	638	638
	+		+
0	0	98	98
	+		+
0	0	0	12
	=		=
0	0	722	734
0	0	84	96

#### 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	
0	0	779	106
	+		+
0	0	129	107
33	33	33	33
0	0	43	35
	=		=
0	0	822	141

#### 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	
0	0	738	45

## 5.3. EXTRAIT DU PLAN D'AFFECTATION – ÉLÉMENTS PAYSAGERS ET NATURELS.