



**PREAVIS
DE LA MUNICIPALITE
AU CONSEIL COMMUNAL**

**PRÉAVIS MUNICIPAL N° 03/2026
RELATIF À L'ADOPTION DES MODIFICATIONS DU PLAN D'AFFECTATION
COMMUNAL (PACOM) SUITE À L'ENQUÊTE COMPLÉMENTAIRE EPU-III**

**Préavis présenté au Conseil communal en séance du 5 mai 2026
Délégué de la Municipalité : Monsieur Lawrence Breitling**

**MONSIEUR LE PRÉSIDENT,
MESDAMES ET MESSIEURS LES CONSEILLERS,**

1. OBJET DU PRÉSENT PRÉAVIS

Le présent préavis a pour objet l'adoption par le Conseil communal des modifications apportées au Plan d'affectation communal (PACom) suite à l'examen de conformité post-adoption réalisé par les services cantonaux.

À la suite de l'adoption du PACom par le conseil communal le 11 février 2025 (Préavis 1/2025), le dossier a été transmis au Canton pour approbation. Bien que la stratégie globale de redimensionnement ait été validée, la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) a exigé des ajustements techniques pour garantir la pleine conformité du dossier avec le droit supérieur (LAT, LATC et Plan directeur cantonal). Une fois réalisée, ces modifications ont été soumises au Canton validation, puis mis à l'enquête publique complémentaire dite « EPU-III ».

2. CHRONOLOGIE

Pour faire suite à la chronologie détaillée dans le préavis 1/2025, les étapes suivantes ont été franchies :

- 11 février 2025 : Adoption du PACom par le Conseil communal.
- 11 avril 2025 : Transmission du dossier complet au canton pour approbation finale.
- 2 décembre 2025 : Séance de coordination entre la Municipalité et la DGTL.
- 23 décembre 2025 : Retour de la DGTL d'un rapport de vérification de conformité légale identifiant des points de non-conformité.
- 13 janvier 2026 : Envoi à la DGTL des modifications de projet de PACom.
- 27 janvier 2026 : La Commune reçoit le rapport d'examen préalable post-adoption.
- 4 février au 5 mars 2026 inclus : Mise à l'enquête publique complémentaire (EPU-III) des modifications.

3. DÉTERMINATIONS CANTONALES (FIN 2025 - DÉBUT 2026)

Comme évoqué dans la chronologie précédente, le 23 décembre 2025, la DGTL a identifié des points de non-conformité légale nécessitant des adaptations majoritairement à caractère techniques. Ces éléments ont été discutés précédemment au courrier, lors d'une séance de coordination le 2 décembre 2025 entre la DGTL et une délégation de la Municipalité.

À la suite de ces deux étapes, le bureau ABA a procédé aux modifications exigées par la DGTL et renvoyé au Canton le projet de PACom modifié.

Le 27 janvier 2026, le Canton a rendu un rapport d'examen préalable post-adoption concluant que les modifications soumises étaient désormais conformes au cadre légal moyennant de légères adaptations formelles. Cette décision permet ainsi de poursuivre la procédure avec l'enquête publique EPU-III.

4. MODIFICATIONS APPORTÉES AU PROJET DE PACOM

Voici la liste exhaustive des modifications apportées au projet de PACom tel qu'il a été mis à l'enquête publique complémentaire (EPU-III), sachant que l'ordre retenu correspond au niveau d'importance des modifications :

- **Parcelle n° 49 « Champ Derrière »** : Afin de répondre aux exigences de la DGTL, l'affectation en « Zone centrale 15 LAT – C » qui permettait la réalisation d'un projet immobilier combinant du logement locatif ainsi que du logement d'utilité publique (LUP), est transformée en « Zone affectée à des besoins publics 15 LAT – C ». L'implantation de logements conformément à la volonté communale a pu être maintenue à la précision que cette zone est désormais strictement réservée aux Logements adaptés avec accompagnement (LADA) et aux équipements publics, ce qui s'inscrit d'ailleurs dans la logique du postulat de M. Carl Kyril Gossweiler « *Pour des logements adaptés avec accompagnement (LADA) à Buchillon* ». Le règlement du plan d'affectation prévoit qu'un minimum de 10 logements soit réalisé conformément aux exigences de la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS). Cette dernière confirme le bien-fondé de ce projet dans sa lettre du 8 janvier 2026. Ces modifications sur la parcelle 49 exigées par le Canton s'inscrivent dans la logique cantonale de limiter l'excédent d'habitants de la commune. L'excédent définitif est maintenant de 23 habitants contre 45 auparavant (voir ch. 2.5 du rapport 47 OAT). La DGTL reconnaît désormais ce solde comme « surdimensionnement incompressible ».

 - ⇒ Cette décision maintient donc la possibilité de construire des logements sur cette parcelle, en autorisant uniquement des logements de type LADA.
- **Parcelle n° 72 « La Môlaz »** : Précédemment colloquée en zone de verdure, elle est réaffectée en « Zone agricole protégée 16 LAT ». Cette mesure, qui se justifie en prolongement de la zone viticole, confirme sa sortie définitive du territoire urbanisé, conformément à la vision cantonale.

 - ⇒ Cette décision a un impact quasi-nul et maintient la volonté de rendre cette parcelle inconstructible.

- **Zones de protection de la nature et du paysage 17 LAT :** Une modification de la structure du plan concerne la Zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT. Pour répondre à l'exigence cantonale de clarté des objectifs de protection, la zone de protection 17 LAT unique a été subdivisée en trois :
 - La zone 17 LAT (initiale), qui concerne la protection des rives du lac, est maintenue en l'état, sans changement.
 - La zone 17 LAT-B, concerne la parcelle 313. Les dispositions réglementaires de cette affectation tiennent compte de l'inventaire fédéral du paysage (IFP) du Delta de l'Aubonne.
 - La zone 17 LAT-C, qui concerne le secteur des « Pontets » (parcelles 215, 216, 217, 231, 233, 234, 281, 282, 283, 291, 296, 307, 308, 310, 315, 359), est ajoutée pour identifier clairement ce site en particulier. Hormis le changement de nomenclature, les dispositions réglementaires pour les parcelles concernées sont inchangées.⇒ Cette nouvelle nomenclature permet de préciser la réglementation spécifique de chaque zone et n'a pas d'impact significatif pour les parcelles concernées par rapport à la précédente mise à l'enquête.
- **Parcelles 312 & 314 :** La bande riveraine au lac d'une trentaine de mètres de largeur, des parcelles N° 312 & 314 colloquées en zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT a été requalifiée en aire forestière 18 LAT à la demande de la DGE-Forêt pour faire correspondre l'affectation du sol au cadastre.
 - ⇒ Ces mises à jour n'ont pas d'impact majeur pour l'usage du propriétaire.
- **Parcelle n° 311 :** Le reclassement d'un petit secteur de forme dite en "losange" de zone de verdure 15 LAT, en zone agricole protégée 16 LAT a été réalisé par souci de cohérence territoriale notamment avec la parcelle voisine n°378.
 - ⇒ Ce reclassement n'a pas d'impact.
- **Ajustements du périmètre du PACom :** La légende du plan indique un « périmètre du PACom ». Tout ce qui est exclu du PACom (PPA Les Croix Blanches II, rives du lac et parcelles hors du territoire communal) doit apparaître en blanc sur le plan, sans aucune représentation (bâtiments, parcelles, ...). L'exclusion formelle des domaines publics des eaux (DP 30, 31 et 9002) est précisée pour se caler sur les limites administratives communales réelles. A noter que le DP 9 reste inclus dans le périmètre du PACom étant donné que l'Aubonne est comprise dans les limites communales.
 - ⇒ Ces ajustements graphiques n'ont aucun impact.
- **Représentation graphique de la délimitation de l'aire forestière :** Dans les zones de protection de la nature et du paysage 17 LAT, les traits rouges indiqués sur le plan représentant des lisières statiques de la forêt ont été retirés.
 - ⇒ Il s'agit d'une modification graphique, qui n'a aucun impact.
- **NORMAT 2 :** Les fichiers informatiques (géodonnées) du PACom ont été adaptés conformément aux modifications ci-dessus. Ces documents seront transmis à la DGTL simultanément à l'envoi du dossier pour approbation.
 - ⇒ Ces ajustements n'ont aucun impact.

5. ENQUÊTE PUBLIQUE COMPLÈMENTAIRE (EPU-III)

Les modifications apportées ont un impact politique faible, et aux effets mineurs pour les propriétaires des parcelles concernées. Ces modifications sont la conclusion d'un long processus, techniquement validé par les autorités cantonales. Elles permettent d'aboutir à l'issue d'un long parcours, validé techniquement par le Canton. Au vu de ces modifications le projet de PACom a dû faire l'objet d'une enquête publique complémentaire au sens de l'art.41 LATC.

Pour rappel, seuls les éléments du plan d'affectation et du règlement modifiés ou ajoutés faisant l'objet de l'enquête publique complémentaire (EPU-III) pouvaient faire l'objet d'une opposition ou d'une remarque.

Les documents suivants ont été mis à l'enquête complémentaire en date du 4 février au 5 mars inclus 2026 :

- Le plan d'affectation communal (PACom), adapté en conséquence ;
- Le règlement du plan d'affectation (RPACom), adapté en conséquence ;
- La délimitation de l'aire forestière.

Ces documents sont accompagnés des éléments suivants :

- Le rapport explicatif 47 OAT ;
- Extrait du plan d'affectation communal (à titre indicatif) - "Éléments paysagers et naturels" (annexe 5.3) ;
- La lettre de la DGCS du 08.01.2026 concernant les LADA (annexe 5.4) ;
- Examen préalable post adoption du 27.01.2026 de la DGTL (annexe 5.5) ;
- Vérification de la conformité légale du 23.12.2025 de la DGTL (annexe 4) ;

6. OPPOSITIONS ET TRAITEMENT

Conformément à la procédure prévue par les articles 38 et suivants de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), les modifications du PACom ont été soumises à une enquête publique complémentaire (EPU-III) du 4 février au 5 mars 2026. L'avis d'enquête a été publié dans la Feuille des avis officiels (FAO) le 3 février 2026. Parallèlement, les propriétaires directement concernés par les modifications ont été avisés par courrier recommandé personnalisé.

Cette enquête complémentaire EPU-III a fait l'objet de 6 oppositions déposées dans le délai imparti.

1. M. Stuart Bruce (parcelle RF 351) a formé opposition par courrier recommandé daté du 5 mars 2026.
 - Une séance de conciliation a été organisée le 23 mars 2026, entre, d'une part, la Municipalité, représentée par M. Jean-Pierre Mitard, Syndic, M. Lawrence Breitling, Municipal, accompagnés de Mme Céline Baud-Lavigne, urbaniste (ABA PARTENAIRES SA) et Me Marc-Etienne Favre, avocat, représentant légalement l'opposant.

- M. Stuart Bruce a déjà fait opposition lors des EPU-I et EPU-II. L'opposition déposée porte sur des éléments du plan déjà validés lors des enquêtes précédentes, non modifiés par l'EPU-III et sur des éléments non opposables comme le rapport 47 OAT.
 - Les motifs d'opposition ne portant donc pas sur un objet à la mise à l'enquête complémentaire, elle doit être considérée comme irrecevable et sans objet.
 - Après réception du procès-verbal, l'opposant a fait part du maintien de son opposition.
2. Mme Caroline de Rham-Burri et Mme Alice Jacot (parcelle RF 104) ont formé opposition par courrier recommandé daté du 5 mars 2026. Une séance de conciliation a été organisée le 23 mars 2026, entre, d'une part, la Municipalité, représentée par M. Jean-Pierre Mitard, Syndic, M. Lawrence Breitling, Municipal, accompagnés de Mme Céline Baud-Lavigne, urbaniste (ABA PARTENAIRES SA) et Me Cléa Bouchat, avocate, représentant légalement les opposantes.
- Mme Caroline de Rham-Burri et Mme Alice Jacot avaient déjà fait opposition lors des EPU-I et EPU-II. L'opposition déposée porte sur des éléments du plan déjà validés lors des enquêtes précédentes, non modifiés par l'EPU-III et sur des éléments non opposables comme le bilan de capacité d'accueil.
 - Les motifs d'opposition ne portant donc pas sur un objet soumis à l'enquête complémentaire, elle doit être considérée comme irrecevable et sans objet.
 - Après réception du procès-verbal, les opposantes ont fait part du maintien de leur opposition.
3. Mmes Anne Maillefer Monard et Laurence Maillefer (parcelles 66, 67, 68, 332, 427 et 428) ont formé opposition par courrier recommandé daté du 4 mars 2026 et reçu par recommandé le 5 mars 2026.
- Une séance de conciliation a été organisée le 23 mars 2026, entre, d'une part, la Municipalité, représentée par M. Jean-Pierre Mitard, Syndic, M. Lawrence Breitling, Municipal, accompagnés de Mme Céline Baud-Lavigne, urbaniste (ABA PARTENAIRES SA) et Me Maxime Meier, avocat, représentant légalement les opposantes.
 - Mmes Anne Maillefer Monard et Laurence Maillefer avaient déjà fait opposition lors des EPU-I et EPU-II. L'opposition déposée porte sur des éléments du plan déjà validés lors des enquêtes précédentes, non modifiés par l'EPU-III et sur des éléments non opposables comme les outils de mesures de dimensionnement du canton.
 - Les motifs d'opposition ne portant donc pas sur un objet soumis à l'enquête complémentaire, elle doit être considérée comme irrecevable et sans objet. Pour le motif relatif à la parcelle 49, la planification retenue s'inscrit dans le cadre légal établi par le canton afin d'encourager la réalisation de logements adaptés avec accompagnement (LADA), lesquels constituent une catégorie spécifique de logements d'utilité publique, y compris en situation de surdimensionnement, pour répondre ainsi à des besoins particuliers liés au vieillissement de la population.
 - Après réception du procès-verbal, les opposantes ont fait part du maintien de leur opposition.
4. Mme et M. Hanna et Michel Perrin (parcelle RF 74) ont formé opposition par courrier recommandé daté du 23 février 2026.

- Une séance de conciliation a été organisée le 23 mars 2026, entre, d'une part, la Municipalité, représentée par M. Jean-Pierre Mitard, Syndic, M. Lawrence Breitling, Municipal, accompagnés de Mme Céline Baud-Lavigne, urbaniste (ABA PARTENAIRES SA) et M. Michel Perrin.
 - Mme et M. Hanna et Michel Perrin avaient déjà fait opposition lors des EPU-I et EPU-II. L'opposition déposée porte sur des éléments du plan déjà validés lors des enquêtes précédentes et non modifiés par l'EPU-III.
 - L'opposition ne portant donc pas sur un objet à la mise à l'enquête complémentaire, elle doit être considérée comme irrecevable et sans objet.
 - Après réception du procès-verbal, les opposants ont fait part du maintien de leur opposition.
5. Mme Jeannine Stauffer (parcelle RF 226) a formé opposition par courrier daté du 22 février 2026, déposé en mains propres le 24 février 2026 à l'administration communale.
- Une séance de conciliation a été organisée le 23 mars 2026, entre, d'une part, la Municipalité, représentée par M. Jean-Pierre Mitard, Syndic, M. Lawrence Breitling, Municipal, accompagnés de Mme Céline Baud-Lavigne, urbaniste (ABA PARTENAIRES SA) et M. Vivian Stauffer, fils de Mme Jeannine Stauffer.
 - Feu M. Teddy Stauffer et Mme Jeannine Stauffer avaient déjà fait opposition lors de l'EPU-I. L'opposition déposée porte sur des éléments du plan déjà validés lors des enquêtes précédentes et non modifiés par l'EPU-III.
 - L'opposition ne portant pas sur un objet à la mise à l'enquête complémentaire, elle doit être considérée comme irrecevable et sans objet.
 - Après réception du procès-verbal, l'opposante a fait part du maintien de son opposition.
6. Mme Brigitte Stockhammer (parcelle RF 313) a formé opposition par courrier recommandé daté du 3 mars 2026.
- Une séance de conciliation a été organisée le 6 mars 2026 entre, d'une part, la Municipalité, représentée par M. Jean-Pierre Mitard, Syndic, M. Lawrence Breitling, Municipal, et, d'autre part, Mme Brigitte Stockhammer (propriétaire) accompagnée de son avocat conseil, Me Vincent Bays.
 - Mme Stockhammer avait déjà fait opposition lors des précédentes enquêtes publiques EPU-I et EPU-II.
 - Lors de la séance, les parties ont constaté que le projet mis à l'enquête publique complémentaire ne répondait pas aux demandes de l'opposition. Dans un souci d'égalité de traitement la Municipalité a proposé la même clarification concernant le droit acquis dérogatoire de l'article 27.2 alinéa 2 - RPACom (voir chapitre 7 suivant).
 - Après réception du procès-verbal, l'opposante a fait part du maintien de son opposition.

Il est à noter que les opposants dont les griefs ont été déclarés irrecevables lors de cette enquête complémentaire, ou dont les oppositions antérieures sont toujours pendantes, recevront une décision formelle et motivée au terme de la procédure d'approbation du PACom par le

Département cantonal. Cette décision finale ouvrira les voies de recours auprès de la Cour de droit administratif et public (CDAP) du Tribunal cantonal.

7. SÉANCE DE CLARIFICATION

ZONE DE PROTECTION DE LA NATURE ET DU PAYSAGE 17 LAT - C

Durant l'enquête publique, les propriétaires de la parcelle 231 ont fait part de leurs préoccupations en lien avec la réglementation liée à l'affectation de leur parcelle.

Pour rappel, ces propriétaires avaient déposé une opposition lors de l'EPU-I alors que leur parcelle était colloquée en zone 17 LAT. Une séance de conciliation avait alors conduit à une modification de réglementation lors de l'EPU-II, laquelle leur avait donné satisfaction puisqu'ils n'avaient alors pas formulé d'opposition lors de l'EPU-II. Toutefois, l'affectation de la parcelle 231 en zone 17 LAT-C lors de la présente étape a fait renaître des préoccupations liées à l'entretien des aménagements extérieurs de la parcelle (article 28.2 du RPACom).

Durant le délai d'enquête publique, une séance de clarification a été organisée le 17 février 2026 entre, d'une part, la Municipalité, représentée par M. Jean-Pierre Mitard, M. Lawrence Breitling, Municipal, accompagnés de M. Vodoz (ABA PARTENAIRES SA) et, d'autre part, Mme Isabelle de Montpellier de Vedrin, propriétaire de la parcelle RF 231 (excusée mais représentée par son mari, M. Louis de Montpellier de Vedrin), accompagné de leur avocat-conseil Me Thibault Blanchard.

À l'issue de cette séance, de manière analogue au traitement des oppositions formées par plusieurs propriétaires de parcelle colloquées en 17 LAT lors de l'EPU-II, la Municipalité a tenu à clarifier les termes indiqués à l'alinéa 3 de l'article 28.2, permettant ainsi de préciser explicitement le droit acquis dérogatoire accordé aux entretiens des aménagements extérieurs existants des parcelles bâties incluses dans cette zone d'affectation.

Dans un souci d'égalité de traitement, la Municipalité propose d'envoyer un courrier analogue à tous les propriétaires des parcelles colloquées en 17 LAT-C.

8. CONCLUSION

Ainsi, une décision favorable du Conseil communal marquerait l'achèvement de la phase communale de cette procédure et permettrait à la Municipalité de transmettre le dossier au Département cantonal pour reprise de la procédure d'approbation finale.

Cette étape ouvrira les voies de recours auprès du Tribunal cantonal pour les opposants aux EPU-I, EPU-II et EPU-III, une fois le PACom entré en vigueur. Toutefois, il est important de préciser que l'éventuel effet suspensif lié à ces recours ne s'appliquerait qu'aux secteurs ou parcelles faisant l'objet du litige.

Ainsi, la majeure partie du PACom pourra entrer en vigueur et être mise en œuvre dès le début de la prochaine législature, garantissant la sécurité juridique du développement urbanistique de notre commune.

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la résolution suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE BUCHILLON

- vu le préavis municipal N° 3/2026
- ouï le rapport de la Commission d'Urbanisme
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour

D E C I D E

1. D'adopter le préavis municipal No 3/2026 relatif à l'adoption des modifications du Plan d'Affectation communal (PACom) suite à l'enquête complémentaire EPU-III ;
2. D'adopter la modification du plan d'affectation communal (annexe 1) et les modifications de son règlement (annexe 2) ;
3. De lever les oppositions formées et d'adopter les propositions de réponse aux oppositions telles qu'énoncées en annexe au présent préavis ;
4. De prendre en compte les préoccupations relatives à l'article 28.2 formulées par M. et Mme Louis et Isabelle de Montpellier de Vedrin et d'adopter la proposition de réponse telle qu'énoncée en annexe au présent préavis ;
5. D'informer tous les propriétaires des parcelles colloquées en 17 LAT-B et 17 LAT-C, de la prise en compte des préoccupations de l'article 28.2 et d'adopter les propositions de courrier telles qu'énoncées au présent préavis ;
6. De donner tout pouvoir à la Municipalité pour plaider, signer, transiger, compromettre devant toute instance dans le cadre de tout litige consécutif à l'adoption du plan d'affectation communal et du règlement y relatif.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 13 avril 2026.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



Jean-Pierre Mitard



La Secrétaire



Eliane Roch

Annexes jointes au préavis

1. Modification du plan d'affectation communal
2. Modification du règlement du plan d'affectation communal

Annexes consultables au bureau communal :

3. Rapport 47 OAT et ses annexes
4. Lettre de la DGTL du 23 décembre 2025, vérification de la conformité légale
- 5.3 Extrait du plan d'affectation communal (à titre indicatif) « Eléments paysagers et naturels »
- 5.4 Lettre de la DGCS du 8 janvier 2026, validation projet LADA
- 5.5 Préavis des services cantonaux du 27 janvier 2026
- 6.i Opposition formée par M. Stuart Bruce (parcelle RF 351)
- 6.ii Proposition de réponse à M. Stuart Bruce (parcelle RF 351)
- 7.i Opposition formée par Mme Caroline de Rham-Burri et Mme Alice Jacot (parcelle RF 104)
- 7.ii Proposition de réponse à Mme Caroline de Rham-Burri et Mme Alice Jacot (parcelle RF 104)
- 8.i Opposition formée par Mmes Anne Maillefer Monard et Laurence Maillefer (parcelles RF 66, 67, 68, 332, 427 et 428)
- 8.ii Proposition de réponse à Mmes Anne Maillefer Monard et Laurence Maillefer (parcelles RF 66, 67, 68, 332, 427 et 428)
- 9.i Opposition formée par Mme et M. Hanna et Michel Perrin (parcelle RF 74)
- 9.ii Proposition de réponse à Mme et M. Hanna et Michel Perrin (parcelle RF 74)
- 10.i Opposition formée par Mme Jeannine Stauffer (parcelle RF 226)
- 10.ii Proposition de réponse à Mme Jeannine Stauffer (parcelle RF 226)
- 11.i Opposition formée par Mme Brigitte Stockhammer (parcelle RF 313)
- 11.ii Proposition de réponse à Mme Brigitte Stockhammer (parcelle RF 313)
- 12.i PV de la séance de clarification du 17 février 2026 entre M. Louis de Montpellier de Vedrin (parcelle RF 231), accompagné son avocat conseil Me Thibaud Blanchard, et la Municipalité
- 12.ii Proposition de courrier à M. et Mme Isabelle et Louis de Montpellier de Vedrin (parcelle RF 231)
- 13.i Proposition de courriers à tous les propriétaires des parcelles colloquées en 17 LAT-B et 17 LAT-C