



Conseil Communal de Buchillon

Préavis N° 3/2026 RELATIF À L'ADOPTION DES MODIFICATIONS DU PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL (PACOM) SUITE À L'ENQUÊTE COMPLÉMENTAIRE EPU-III

Rapport de la Commission d'Urbanisme

Mesdames et Messieurs,

Pour ce préavis, la Commission d'urbanisme, est composée de:

- Monsieur Jan Draper, président
- Monsieur Grégory Beth, membre
- Madame Monica McDonnell, membre
- Monsieur Antoine Du Pasquier, suppléant

La Commission d'urbanisme s'est réunie les 12.01.2026, 02.02.2026, 16.02.2026 à la Maison de Commune de Buchillon et 02.03.2026, 09.03.2026, 14.04.2026 en distanciel en présence de M. Mitard et M. Breitling, délégués pour l'élaboration et le suivi de ce projet, ainsi que du bureau ABA, pour les deux premières dates, pour des séances d'échanges et de questions.

Vos serviteurs ont reçu toutes les informations, explications et documents pertinents et ont pu poser toutes les questions nécessaires relatives au préavis ; questions auxquelles nous avons reçu des réponses circonstanciées. Nous remercions vivement M. Mitard et M. Breitling

1. Rappel du préavis :

Le préavis a pour objet les modifications demandées par le Canton au projet PACOM précédemment adopté par le Conseil le 11 février 2025.

Faute de nouvelles du Canton après la transmission du dossier le 11 avril 2025 par la Municipalité, la question avait été soulevé lors de la séance du Conseil du 07 octobre 2025. Après cette séance, la Municipalité a envoyé un rappel au Canton qui a été bien reçu et a permis d'accélérer l'examen et la revue par le Canton.

A la suite de cette revue, le rapport d'examen préalable post-adoption a été reçu par la Municipalité le 27 janvier 2026. Ce rapport demande 8 modifications, certaines impactant des propriétaires.

2. Données Complémentaires :

Les modifications demandées par le Canton sur le projet initial pour assurer sa conformité sont en grande partie techniques avec un impact pratique nul ou limité.

Les propositions de mises à jour de mise en conformité correspondants ont été portés à la connaissance du Canton. Celui-ci n'y a formulé aucune objection dans son courrier du 27 janvier 2026. Le Canton confirme en même temps que l'étape d'examen préalable a été passée, ce qui diligentera la suite de la procédure.

Ces mises à jour ont été soumises à une mise à l'enquête suscitant six oppositions et une demande de clarification.

La Commission souligne aussi qu'elle n'a regardé que les modifications effectuées pour donner suite aux demandes du Canton. La Commission ne revient en aucun cas sur des décisions du PACOM qui ont été déjà validées par le Conseil lors de la séance du 11 février 2025.

3. Discussion :

La Commission s'est focalisée sur les modifications majeures, dont les deux principales concernent des parcelles communales, et à comprendre l'impact, ou non, des autres changements.

- Parcelle n° 49 « Champ Derrière »

Le changement majeur demandé par le Canton concerne la parcelle 49 qui passe de « Zone centrale 15 LAT – C » à « Zone affectée à des besoins publics 15 LAT – C ».

La conséquence de ce changement est que cette zone soit affectée uniquement à des logements adaptés avec accompagnement (LADA) plutôt qu'à une combinaison de locatif et de Logement d'Utilité Publique (LUP) tel que proposé dans le PACOM adopté le 11 février 2025.

La possibilité d'une « LUP dans une ZUP » n'était pas admise précédemment et correspond à une nouvelle approche par le Canton dans ce domaine.

La DGTL a accepté la volonté communale de réaffecter cette zone d'utilité publique mais avec une approche différente par rapport à la première version du PACOM. En conformité avec les exigences de la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS), la révision du PACOM prévoit maintenant la réalisation d'au moins 10 logements de type LADA au lieu d'un mélange de locatif dit classique et de LUP.

En plus des logements LADA, la présence de cabinets médicaux de médecin, physiothérapeute ou infirmières restent possibles et en accord avec les exigences du Canton

Nous rappelons que l'objectif stratégique de la Commune en termes d'investissement immobilier et générant des revenus pour la Commune reste donc compatible avec cette modification exigée par le Canton.

L'ordre des constructions, capacité constructible, distances, hauteurs et toitures définies dans les points 20.2 à 20.6 du règlement restent inchangées par rapport à la précédente version du PACOM. La possibilité d'installer des panneaux solaires reste aussi inchangée

Ce changement a aussi pour avantage réglementaire de réduire la surcapacité de la commune à 23 habitants plutôt que 45, surcapacité reconnue comme incompressible, et pour finir, accepté par le Canton. Cela s'explique par le fait que les occupants des logements LADA ne sont pas pris en compte dans le calcul de capacité de la Commune.

Les conséquences financières de ce changement, qu'elles soient positives, négatives ou neutres, n'ont pas été chiffrées ou étudiées, ceci en l'absence, normale à ce stade, de projet concret. Ce point sera à la charge d'une prochaine législature.

- **Parcelle n° 72 « La Môlaz »**

Le second changement concerne la parcelle 72 à la Môlaz qui passe de zone de verdure à « zone agricole protégée 16 LAT ».

L'impact pratique est limité - la différence principale est que la zone de verdure permet certains aménagements de loisir (places de jeux, parcs, etc.). Ce que ne permet pas la zone agricole.

Seul reste l'impact formel que la Zone Agricole est de compétence Cantonale. La stratégie de la Commune pour garder la compétence communale sur les parcelles au bénéfice de l'affectation en zone de verdure n'a pas été acceptée dans ce cas spécifique.

A noter que la décision, ou même la faisabilité, de garder ou non cette parcelle en zone constructible n'est pas du ressort du préavis discuté ici.

- **Zones de protection de la nature et du paysage 17 LAT**

Le troisième groupe de changements concerne les « Zones de protection de la nature et du paysage 17 LAT ». Celle-ci est une zone de protection générique couvrant les rives du lac, le Delta de l'Aubonne et le secteur des Pontets.

Ces zones deviennent maintenant des zones de protection spécifiques aux lieux protégés. Concrètement, la protection des rives du lac demeure inchangée, le Delta de l'Aubonne et le secteur des Pontets sont affectés à deux zones spécifiques.

Les impacts pratiques principaux sont d'introduire la localisation des zones de protection du delta de l'Aubonne et des Pontets, avec de très légères différences de réglementation selon le type de zone (p.ex. aménagements protégeant le maintien des biotopes des batraciens). Ceci justifie le terme « pas d'impact significatif » du préavis.

- **Changements cosmétiques**

Le quatrième groupe concerne des changements cosmétiques pour refléter graphiquement et avec précision, le périmètre exact du PACOM et pour rendre plus visible les lisières forestières.

Au-delà de la clarification et formalisation graphique, l'impact pratique de ces changements est nul.

- **Règlement et Plan**

Au vu des conclusions ci-dessus, et après avoir passé en revue la nouvelle version du Règlement et des Plans, la Commission considère qu'il n'y a pas lieu de proposer des amendements.

4. Séance de Clarification suite à la mise à l'enquête :

La séance de clarification référencée dans le préavis concerne la parcelle 231 avec pour objet la préservation droits acquis pour l'entretien d'aménagements existants – comme la tonte de gazon hors saison de fauche dans le contexte du passage de la 17 LAT en 17 LAT C.

Ce sujet avait été traité dans l'opposition groupée face à la 17 LAT dans la précédente mise à l'enquête. La proposition de réponse de la Municipalité, confirmant la pérennité des droits acquis, reprend directement le texte de la réponse originale, approuvée par le Conseil à la séance du 11 février 2025.

Ce nouveau cas procédant du même principe que celle de l'opposition groupée mentionnée ci-dessus, la formulation des clarifications proposées est donc justifiée

L'approche de résoudre le sujet de la parcelle 231 via une clarification plutôt qu'une opposition a été convenue entre la Municipalité et les requérants.

Il est à noter que la réponse de clarification concernant le changement 17 LAT C proposée est considérée comme une prise de position formelle, d'où le fait que le Conseil doive se prononcer dessus.

5. Oppositions suite à la mise à l'enquête :

Les premières, deuxièmes, quatrièmes et cinquièmes oppositions listées dans le préavis concernent les parcelles 351, 104, 74 et 226. Elles sont les quatre considérées comme irrecevables car elles ne concernent pas des éléments actuellement mises à l'enquête. La levée de ces oppositions tel que proposée est donc justifiée.

Les opposants déplorent l'absence de réponse à leurs oppositions précédentes, ce qui est normal à ce stade de la procédure : les réponses ne peuvent être données qu'une fois le PACOM entré en vigueur.

La troisième opposition ne concerne pas les parcelles des opposants mais la parcelle 49 au sujet de la définition du cadre légal des LADA, sans que cette mise en cause soit fondée - le cadre légal ayant été posé par le Canton. A noter que contrairement aux autres, cette opposition est recevable car traitant d'un sujet modifié dans la présente mise à l'enquête. La levée de cette opposition telle que proposée est donc justifiée.

La sixième opposition concerne la parcelle 313 au sujet de la préservation droits acquis pour l'entretien d'aménagements existants, ainsi que d'un éventuel renforcement de protections naturelles, initialement dans le cadre 17 LAT, maintenant passé en 17 LAT-B. Les ajustements dans la nouvelle version correspondent au cadre légal et aux demandes du Canton sans ajouter de contraintes significatives. La levée de l'opposition telle que proposée est donc justifiée.

Compte tenu que cette situation de passage de 17 LAT en 17 LAT B est analogue au cas du passage de 17 LAT en 17 LAT C référé lors de la séance de clarification mentionné précédemment, la Municipalité propose d'envoyer un courrier de clarification analogue aux propriétaires concernés.

6. Conclusion :

La Commission salue l'approche proactive de la Municipalité pour clore ce sujet, que ce soit dans ses contacts avec le Canton pour que celui-ci fournisse son examen sur la conformité du PACOM, vis-à-vis des propriétaires concernés par la mise à l'enquête complémentaire et vis-à-vis de la Commission pour tenir un calendrier serré. La Commission apprécie particulièrement son implication en amont de la finalisation du préavis.

La Commission soutient les changements proposés par la Municipalité pour répondre aux dernières observations du Canton pour la mise en conformité du PACOM.

La Commission approuve les propositions de réponses aux oppositions ainsi que le texte des clarifications proposées.

La Commission recommande donc d'adopter le préavis 3/2026 tel que présenté.

- Pour la Commission d'Urbanisme, Buchillon, le 27 avril 2026

Jan Draper, président



Grégory Beth, membre



Grégory Beth (May 4, 2026 00:09:58 GMT+2)

Monica McDonnell, membre



Monica McDonnell (May 2, 2026 15:04:44 GMT+2)

Antoine Du Pasquier, suppléant



Antoine du Pasquier (May 1, 2026 15:24:24 GMT+2)