

Municipalité
de la Commune de Buchillon
Rue Roger de Lessert 10
1164 Buchillon

Personne de contact : Florence Fasler
T 021 316 00 26
E florence.fasler@vd.ch
Réf.187861 / FFR

Lausanne, le 23 décembre 2025

Commune de Buchillon
Plan d'affectation communal (PACom)
Approbation : vérification de la conformité légale

Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux,

Nous avons bien reçu l'ensemble des documents relatifs au plan mentionné en titre le 11 avril 2025, que vous nous avez transmis pour approbation au sens de l'art. 43 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). Nous les avons analysés sous l'angle de la conformité légale.

Dans le cadre de cette analyse, nous avons constaté que certaines demandes de modification formulées par les services cantonaux lors de l'examen préalable (EP) du 14 janvier 2022 n'ont pas été entièrement prises en compte, tandis que de nouveaux éléments ont été ajoutés par la commune depuis cette date.

Le dossier a donc été soumis aux services concernés afin qu'ils puissent en vérifier la conformité légale. Nous vous indiquons ci-dessous, les éléments du dossier qui ne sont pas conformes au cadre légal et doivent faire l'objet d'une modification. Ces éléments ont été présentés et discutés lors de la séance du 2 décembre dernier en présence de représentants communaux et de la DGTL.

Périmètre du PACom

Plan

Lors de l'examen préalable du dossier, la DGTL-DAM avait demandé que les secteurs n'étant pas traités dans le cadre de ce Plan d'affectation communal (PACom) soient figurés en blanc sur le plan, sans représentation aucune.

Ceci concerne ainsi ce qui est au bénéfice d'une planification légalisée (Plan partiel d'affectation) et de manière identique à ce qui est situé hors du territoire communal. La légende « périmètre du PACom » doit être prolongée, sur le plan, le long des rives du lac. Le périmètre du PACom doit être visible sur le plan et exclure les secteurs non-traités dans le cadre de ce PACom, afin de former un périmètre *fermé*.

Sur la base des éléments mentionnés ci-dessus, la DGTL-DAM demande que :

- La légende du plan figure 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, ...).

Périmètre du PACom (traitement des DP eau et des rives du lac) et affectation en zone des eaux 17 LAT

Plan

À la suite de l'examen préalable du dossier, la DGTL-DAM avait demandé de modifier le DP 30 (à l'est de la commune), car le DP-eau ne peut être affecté en zone de protection de la nature et du paysage. Le DP 30 et le DP 31 doivent être traités de manière identique et être exclus du périmètre du PACom, sans affecter le DP ni faire apparaître de bâtiments ; Il en va de même pour le DP 9002 - ce dernier n'est d'ailleurs qu'en partie inclus dans le périmètre du PACom - qui est partiellement non-affecté ou affecté en zone des eaux 17 LAT et en aire forestière 18 LAT.

Le DP 9 est partiellement affecté en zone des eaux 17 LAT et en aire forestière 18 LAT. L'affectation qui prédomine, est la zone des eaux 17 LAT, le contenu lié à l'aire forestière devant être superposé.

Sur la base des éléments mentionnés ci-dessus, la DGTL-DAM demande :

- D'exclure intégralement le DP 30, le DP 31 et le DP 9002 du périmètre du PACom et les traiter en correspondance sur le plan, à savoir d'apparaître en blanc et sans aucune représentation (bâtiments, parcelles, ...) ;
- De maintenir le DP 9 dans le périmètre du PACom et de l'affecter intégralement en zone des eaux 17 LAT et y ajouter un contenu superposé relatif à l'aire forestière.

Création d'une nouvelle zone - zone centrale du village - C (IOS 0,2)

L'entier de la parcelle 49 était projeté durant l'examen préalable en zone affectée à des besoins publics 15 LAT. Au moment de l'approbation, une partie de la parcelle est affectée en une nouvelle zone à bâtir (zone centrale 15 LAT - C) dont le règlement indique qu'elle est destinée à l'habitat et ne fait pas de référence aux Logements adaptés avec accompagnement (LADA) ou à des équipements publics d'intérêt général.

La nouvelle affectation proposée conduit à la création d'une zone à bâtir supplémentaire destinée à l'habitat, alors même que la commune dispose déjà de réserves excédentaires au regard de sa population actuelle. Cette mesure est donc en contradiction avec les principes de gestion mesurée du territoire et ne peut être acceptée en l'état.

Plan

Sur la base des éléments mentionnés ci-dessus, la DGTL-DAM demande de :

- Maintenir l'affectation de la parcelle 49 en zone affectée à des besoins publics 15 LAT (en correspondance à la situation de l'examen préalable et non celle de l'approbation).

Règlement

Le règlement concernant l'affectation nouvellement proposée ne précise pas de manière suffisamment explicite que cette zone est exclusivement destinée à des équipements d'intérêt général, tels que des logements pour personnes âgées ou d'autres infrastructures publiques. La formulation laisse place à d'autres réalisations d'habitat ou d'activités, ce qui ne permet pas de garantir un usage strictement conforme à l'intérêt public.

Le respect du cadre réglementaire (application des recommandations de la fiche « [Logement d'utilité publique](#) reconnaissance d'utilité publique au sens de la LPPPL, labellisation à l'art. 16a LAPRAMS, etc.) est nécessaire, pour éviter de prévoir un nombre insuffisant de logements qui prêterait leur bon fonctionnement et leur viabilité. Une confirmation du respect du cadre légal de la DGCS doit être jointe au dossier du PACom dans les étapes à venir.

Sur la base des éléments mentionnés ci-dessus, la DGTL-DAM demande de :

- Modifier partiellement le règlement de la zone affectée à des besoins publics 15 LAT pour, spécifiquement régler la thématique citée en titre, n'autoriser que des LADA (et en aucun cas de l'habitat) et joindre au dossier du PACom la confirmation demandée ci-dessus.

Affectation en zone de verdure 15 LAT

Plan

Lors de l'examen préalable du dossier, la DGTL-DAM avait demandé d'affecter l'ouest de la parcelle n° 72 en zone agricole 16 LAT en lieu et place de la zone de verdure.

Pour rappel, la DGTL accepte le maintien en zone à bâtir (zone de verdure 15 LAT) des terrains non construits situés en bordure de la zone agricole lorsqu'ils sont aménagés en jardins privés. En revanche, les terrains ne présentant pas ce caractère doivent être réaffectés en zone agricole (zone 16 LAT), même s'ils ne constituent pas des réserves pour de nouveaux habitants ou ne sont pas exploitables par un agriculteur. L'objectif est d'adapter l'affectation du sol à son usage et de réduire les zones à bâtir.

En l'occurrence, le PACom ne démontre ni la conformité de l'utilisation du sol sur cette parcelle — qui justifierait une affectation partielle en zone de verdure 15 LAT et un traitement différencié par rapport à d'autres parcelles — ni sa contribution à la réduction des zones à bâtir surdimensionnées ; aucun motif ne permet ainsi de maintenir une affectation en zone à bâtir.

Sur la base des éléments mentionnés ci-dessus, la DGTL-DAM demande :

- D'affecter l'entier de la parcelle n° 72 en zone agricole protégée 16 LAT, affectation cohérente au regard des parcelles voisines.

Affectation en zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT, en aire forestière 18 LAT et avec des secteurs de protection de la nature et du paysage 17 LAT - PNP 1 et 2

Au moment de l'examen préalable, aucun plan de la nature forestière et de la distance aux lisières (nouvellement constatées ou confirmées) n'avait été produit, quand bien même le contrôle de l'inspecteur forestier de l'arrondissement avait eu lieu en mai-juin 2021.

Plan

La zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT regroupe actuellement plusieurs objets ayant des objectifs de protection différents. Il s'agit ainsi de créer deux nouvelles zones.

Lors de la séance du 2 décembre 2025, votre Autorité a formulé une demande visant le maintien de la zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT pour la protection des rives (ancien PEC).

Pour répondre à votre demande, la solution suivante pourrait être envisagée :

- Maintenir la zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT à la protection des rives (ancien PEC);
- Créer une zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT B (nouvelle, pour la protection du Delta issu de l'ancien PEC et de ses valeurs en matière de biotopes) pour une partie des parcelles suivantes : 311, 312 et 314 ;
- Créer une zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT C (nouvelle, pour la protection du secteur Les Pontets et de ses valeurs paysagères) pour une partie des parcelles suivantes : 296, 307, 315, 283, 281, 282, 233, 310, 231, 217, 359 et 215.

Sur la parcelle n° 311, un nouveau secteur apparaît en zone de verdure 15 LAT alors qu'il est en zone agricole 16 LAT et concerné par le PEC (qui sera abrogé par le PACom). Il est situé dans un secteur soumis à l'inventaire fédéral des paysages (IFP) n° 1210 « Chanivaz – Delta de l'Aubonne » dont un des buts est de préserver la zone agricole de Chanivaz. Or, seul un secteur sur la parcelle doit effectivement être affecté en zone de verdure 15 LAT, la lisière forestière a bien été constatée en mai-juin 2021 et est correctement figurée à proximité du site affecté, de même que la distance à la lisière. Toutefois, un second secteur (en forme de losange, plus à l'est) est une erreur d'affectation : il doit être affecté en zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT B.

Sur la base des éléments mentionnés ci-dessus, la DGTL-DAM, en coordination avec la DGE-FORET et la DGE-BIODIV, demande de :

- Modifier les affectations de la parcelle 311 conformément à ce qui précède.

Des différences d'affectation entre l'examen préalable et l'approbation des parcelles 312 et 314 sont relevées. Actuellement, la totalité est affectée en zone alluviale, mais est subdivisée entre l'aire forestière 18 LAT et la zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT. Il s'agit de reproduire correctement l'aire forestière (affectation primaire, aire forestière 18 LAT) conformément au registre foncier sur l'ensemble des rives, en remplacement de la zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT. Toutefois, et afin de protéger la zone alluviale n°119 et le site de reproduction des batraciens n° VD171 - tous deux d'importance nationale -, il faut apposer sur l'aire forestière 18 LAT les contenus superposés correspondants (secteurs de

protection de la nature et du paysage 17 LAT - PNP 1 et 2). Le solde des parcelles est à affecter en zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT B sans la superposition de secteurs de protection de la nature et du paysage 17 LAT - PNP 1 et 2.

Sur la base des éléments mentionnés ci-dessus, la DGTL-DAM, en coordination avec la DGE-FORET et la DGE-BIODIV, demande de :

- Modifier les affectations des parcelles 312 et 314 conformément à ce qui précède.

Règlement

Avec la création de zones de protection de la nature et du paysage 17 LAT B et C, une réglementation différenciée est à présenter.

Sur la base de l'élément mentionné ci-dessus, la DGTL-DAM procédera à la relecture des documents modifiés avant le lancement de l'enquête. Cette relecture devra se faire en coordination avec certains services, notamment la DGE BIODIV. En l'état, la DGTL-DAM vous propose les orientations suivantes pour la rédaction du cadre réglementaire :

- La mention en début de phrase de l'alinéa 2 de l'article 26 « Dans le secteur non-bâti des Pontets (...) » doit être supprimée ;
- La zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT B doit reprendre les dispositions de la zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT, sans la mention en début de phrase de l'alinéa 2 de l'article 26 « Dans le secteur non-bâti des Pontets et pour l'ensemble des rives du lac (...) ». Elle doit se voir ajouter des dispositions spécifiques pour la protection des biotopes. Les dispositions préciseront la destination de la zone et les règles s'y appliquant, comme les mesures de conservation et d'entretien de ce milieu ; L'inconstructibilité et le droit dérogatoire sur les constructions existantes étant déjà réglés par les dispositions indiquées et reprises de la zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT ;
- La zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT C doit reprendre les dispositions de la zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT, sans la mention en début de phrase de l'alinéa 2 de l'article 26 « et pour l'ensemble des rives du lac (...) ». Elle doit se voir ajouter des dispositions spécifiques pour la protection paysagère. Les dispositions préciseront la destination de la zone et les règles s'y appliquant, comme les mesures de conservation et d'entretien de ce milieu. L'inconstructibilité et le droit dérogatoire sur les constructions existantes étant déjà réglés par les dispositions indiquées et reprises de la zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT.

Affectation en aire forestière 18 LAT (constatations de la nature forestière / lisières)

Plan

La DGE-FORET demande de :

- Rendre lisible le trait rouge des constatations forestières présentes au sud des parcelles 120, 121, 224, masqué par une autre légende.

Plus-value

Rapport justificatif (47 OAT)

Les points 1.5 et 2.5.3 du rapport justificatif (47 OAT) mentionnent qu'aucun impact sur la plus-value résultant des mesures prises par le PACom ne sont à relever. A ce stade, le changement d'affectation proposé de la parcelle n° 49 pourrait potentiellement créer une plus-value, en application de l'article 33 du règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT). Une série de parcelles sont listée dans le rapport justificatif (47 OAT) avec l'indication que les modifications du PACom 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.

Sur la base des éléments mentionnés ci-dessus, la DGTL-DAM demande de :

- Compléter le rapport 47 OAT par une liste ou un tableau récapitulant l'ensemble des parcelles qui voient leurs droits à bâtir augmenter, avec des estimatifs, de manière à confirmer l'absence de taxation de la plus-value.

Géodonnées

Au vu des modifications apportées au plan d'affectation, ainsi que des demandes d'adaptation formulées dans le présent courrier, la DGTL-DAM, en coordination avec la DCG, demande que de nouvelles géodonnées adaptées soient transmises à interlis.normat@vd.ch simultanément à l'envoi du dossier d'approbation du PACom. Nous renvoyons à ce titre à la fiche d'application « [Comment procéder à la légalisation d'un plan d'affectation communal suite à l'examen préalable ?](#) ».

Suite de la procédure

Au regard de ce qui précède, nous sommes d'avis que le dossier soumis pour approbation est non-conforme au cadre légal. Il doit être modifié dans le sens des demandes susmentionnées de sorte qu'il puisse respecter le cadre légal en vigueur.

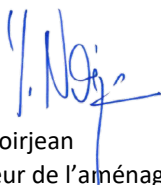
Au vu des modifications, nous estimons que le projet de PACom doit faire l'objet d'une enquête publique complémentaire au sens de l'art. 41 LATC et, partant, d'un examen préalable complémentaire. Dans cette optique, il conviendra que vous nous transmettiez les documents modifiés afin que le projet puisse être analysé.

Par ailleurs, considérant la présente détermination cantonale, si vous souhaitez tout de même poursuivre le processus d'approbation, sans modifier le dossier, nous vous prions de nous en informer afin que nous soumettions le dossier pour approbation au Département. Dans ce cas et

compte tenu des éléments relevés dans le présent courrier, nous proposerons à la cheffe du Département des finances, du territoire et du sport de ne pas approuver le dossier.

Dans l'attente de votre réponse, nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.



Yves Noirjean
directeur de l'aménagement



Florence Fasler
urbaniste

Copie

Bureau ABA PARTENAIRES