

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

Personne de contact : Laura Maccioni
T 021 316 58 30
E laura.maccioni@vd.ch
N/réf. 187861

Lausanne, le 2 mai 2024

Commune de Buchillon
Plan d'affectation communal (PACom)
Courrier de détermination relatif à la séance du 27 février 2024

Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Municipaux,

Dans le cadre de l'établissement du PACom, à la suite de l'examen préalable du 14 janvier 2022 et de l'enquête publique tenue du 6 mai au 4 juin 2023, nous avons organisé, à votre demande, une séance post-enquête publique le 27 février 2024. Cette rencontre a réuni M. Breitling (Municipal), M. Conus (ABA partenaires SA), M. Bressoud (DGTL-DAM) et Mme Maccioni (DGTL-DAM).

Les demandes soulevées par votre Autorité à la suite des séances de conciliation et qui ont fait l'objet de la séance post-enquête publique sont les suivantes :

- Clarifier les droits à bâtir dans les plans d'extension cantonaux (PEC).
- Clarifier l'affectation et les droits à bâtir de la partie du secteur des Etaloges non approuvée par la décision du Conseil d'Etat du 23 février 1994.
- Valider l'affectation en zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT pour la parcelle n°313.

Nous vous prions de trouver nos réponses à vos questions et nos déterminations ci-dessous.

1. Projet de PACom

Le projet de révision du PACom présenté à l'examen préalable prévoyait d'affecter le secteur des Etaloges en zone d'habitation de très faible densité – C, y compris la zone au nord des rives. Les abords du lac restaient affectés par le PEC de 1946.

Le projet du PACom soumis à l'enquête publique prévoit l'affectation en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT- C du secteur des Etaloges, à l'exception des abords du lac et de la bande au nord des rives qui sont affectées à la zone de verdure 15 LAT.

2. Question 1 : Clarifier les droits à bâtir dans les plans d'extension cantonaux (PEC)

Selon les art. 3 et 17 LAT, les rives des lacs doivent être préservées et protégées.

Le plan d'extension cantonal (PEC) 19b, du 12 mars 1946, délimite une zone de non-bâtir avec une

limite des constructions. Il ne comprend pas de règlement et ne prévoit donc pas le report des droits à bâtir.

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.

Le plan général d'affectation (PGA) du 28 mars 1990 affecte le secteur des Etaloges en "zone à développer par plan partiel d'affectation". L'article 27 du règlement y relatif précise que le secteur des Etaloges devra faire l'objet d'un plan partiel d'affectation (PPA) qui devra notamment appliquer un certain nombre d'exigences. Parmi celles-ci figurent le fait que les constructions nouvelles devront s'inscrire à l'intérieur des périmètres d'implantation fixés par le PPA et que, pour le calcul du coefficient d'occupation du sol (COS), les surfaces en zone de verdure ou comprises dans le plan d'extension cantonal ne sont pas déduites, ce qui s'apparente à un report des droits à bâtir.

Par principe, un plan d'affectation communal ne peut pas définir des règles s'appliquant à un secteur compris dans un plan d'affectation cantonal sans que ce dernier ne soit modifié. Dans le cas présent, il aurait fallu ajouter un règlement au plan d'extension cantonal et prévoir dans ce dernier la possibilité de comptabiliser, dans le calcul du COS, les terrains sis dans le périmètre du PEC, ce qui n'a pas été fait.

On peut supposer que le principe du report des droits énoncé dans le PGA avait pour but de cadrer la mesure d'utilisation du sol en attendant qu'elle soit précisée ultérieurement dans le plan partiel d'affectation. Or le PPA les Etaloges, élaboré après l'entrée en vigueur du PGA, délimite des périmètres d'implantation des constructions très larges et ne fixe pas les surfaces de plancher maximales de ces dernières. De ce fait, il maintient la fixation d'un COS de 0,05 afin de plafonner les possibilités constructives à l'intérieur desdits périmètres mais ne précise pas sur la base de quelle surface se calcule le COS. Il est à noter que le Conseil d'Etat a approuvé le plan à l'exception de deux bandes qui n'ont pas été approuvées : la bande que le PPA prévoyait d'affecter en « zone de non bâtir définie par le règlement d'affectation communal (R.A.C) » (dénommée plus loin la « bande de l'arrière-rive ») et de la partie comprise dans le PEC (dénommée plus loin la « bande de la rive »).

Pour les raisons qui précèdent, nous estimons qu'il ne peut y avoir de report des droits à bâtir pour les parties des parcelles sises dans le périmètre du PEC de 1946, autrement dit dans la *bande de la rive*.

Concernant l'affectation future de ce secteur dans le nouveau PACom, l'examen préalable indiquait que, si la Commune souhaite que le Canton abroge le PEC, "il est nécessaire de maintenir une séparation claire entre zone à bâtir et zone de non bâtir et qu'aucune construction ne pourra être autorisée dans les secteurs actuellement affectés par les PEC ».

La zone de verdure proposée par la Commune dans la version d'enquête publique ne répond pas à ces exigences étant donné qu'elle autorise plusieurs types d'installations, lesquelles ne sont pas limitées par le règlement (« places de jeux, parcs, etc. »). Pour cette raison, nous préavisons négativement l'abrogation du PEC et l'affectation de la *bande de la rive* dans la zone de verdure envisagée. 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, nous demandons

que ce secteur soit affecté en zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT. Les dispositions réglementaires de cette zone devront avoir la teneur suivante.

*« Cette zone est située hors zone à bâtir. Elle est inconstructible et doit être gérée de manière extensive, sans engrais ni produit phytosanitaire.
Pour les constructions et installations existantes situées dans la zone, le droit dérogatoire hors zone à bâtir s'applique.
Tout projet de construction, aménagement ou transformation d'une installation ou d'un aménagement existant est soumis à autorisation du service cantonal compétent en matière d'aménagement du territoire ».*

3. Question 2 : Clarifier l'affectation et les droits à bâtir de la partie du secteur des Etaloges non approuvée par la décision du Conseil d'Etat du 23 février 1994

La *bande de l'arrière-rive* qui devait être affectée en « zone de non bâtir définie par le R.A.C » selon le PPA Les Etaloges, et qui n'a pas été approuvée par le Conseil d'Etat, n'est pas comprise dans le PEC de 1946. De ce fait, la question demeure de savoir s'il s'agit d'une zone sans affectation ou si elle demeure régie par le PGA de 1990.

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 du PGA prévoit que le COS se calcule en prenant en compte la surface comprise dans cette bande.

Dès lors, nous estimons que 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*.

Comme évoqué en séance, nous estimons que les parties de parcelles déjà construites et aménagées en jardin entrent dans ce que l'on appelle le surdimensionnement incompressible. 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, en principe en zone agricole. Pour les petits secteurs enclavés au milieu de la zone à bâtir et inaccessibles pour des activités agricoles, une affectation en zone de verdure avec suppression du potentiel d'accueil peut être admise à titre exceptionnelle.

Etant donné que les parties hors du PEC des parcelles n° 111 et 376 sont déjà bâties et aménagées en jardin, nous considérons qu'elles entrent dans la catégorie du surdimensionnement incompressible de la zone d'habitation et mixte de la commune. De ce fait, la DGTL n'exige pas de réduction des droits à bâtir sur ces deux parcelles. Votre Autorité peut donc définir les droits à bâtir de ces deux parcelles de telle sorte qu'ils correspondent à un statu quo par rapport à la situation actuelle. Pour ce faire, nous entrevoyons 3 options possibles :

- a) Délimiter des périmètres d'implantations et fixer, pour chacun d'eux, la surface de plancher déterminante (SPd) maximale. Le COS sera ainsi remplacé par une SPd qui traduira le potentiel défini actuellement par le COS en comptabilisant le report des droits à bâtir sur la *bande de l'arrière-rive*.

- b) Maintenir dans les dispositions réglementaires la fixation d'un IOS¹ et maintenir le principe d'un report des droits pour le calcul de la *bande de l'arrière-rive* (et non pas dans le périmètre actuel du PEC/*bande de la rive*). Ce report des droits doit être explicitement prévu dans les dispositions réglementaires de la nouvelle zone de verdure.
- c) Attribuer un IOS légèrement supérieur au COS actuellement en vigueur, qui correspondrait aux droits à bâtir existants aujourd'hui, y compris en tenant compte du report des droits à bâtir sur la *bande de l'arrière-rive*, mais en supprimant explicitement du règlement le principe du report des droits (qui est ainsi intégré dans l'augmentation de l'IOS).

4. Question 3 : Valider l'affectation en zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT pour la parcelle n°313

La parcelle n°313, à l'ouest de la commune de Buchillon, située entre les rives du lac et l'embouchure de l'Aubonne est actuellement affectée par le PEC 19a de 1946 dans sa partie ouest et sud. La surface exclue du PEC est affectée par le PGA en vigueur à la zone de verdure et à l'aire forestière.

La parcelle n°313 fait partie du périmètre délimité par la décision de classement du 18 décembre 2003 qui définit la zone protégée de l'embouchure de l'Aubonne.

En raison de la décision de classement susmentionnée, et de la nature du sol de la parcelle, nous préavisons favorablement l'affectation en zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT de la parcelle n°313, sous réserve de la validation par la DGE-FORÊT et de la DGE-BIODIV dans le cadre de l'examen préalable complémentaire (voir ci-dessous).

5. Suite de la procédure

En application de l'article 41 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), après l'enquête publique, le plan peut être modifié par la municipalité et soumis à enquête complémentaire dans les formes et délais des articles 37 et 38, si les modifications sont de nature à porter atteinte à des intérêts dignes de protection.

Au vu de ce qui précède, nous constatons que des modifications de nature à porter atteinte à des intérêts dignes de protection devront être apportées au projet de PACom. Dès lors, nous vous rappelons que notre direction devra effectuer un examen préalable complémentaire. Pour la suite de la procédure, nous vous prions de nous transmettre les documents nécessaires afin que nous puissions établir l'examen préalable complémentaire des modifications.

¹ Aujourd'hui on n'applique plus le coefficient d'occupation du sol (COS) mais l'indice d'occupation du sol (IOS)



**Direction générale du territoire et
du logement**

Nous vous prions de recevoir, Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Municipaux, nos
meilleures salutations.

Yves Noirjean
directeur de l'aménagement

Laura Maccioni
urbaniste

Copie

ABA partenaires SA, M. Conus, M. Vodoz