

# COMMUNE DE SAUBRAZ

## PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL

RAPPORT D'AMÉNAGEMENT (47 OAT)

Dossier n°

2239

Version du (Département)

13.03.2023

PLAREL SA architectes et urbanistes associés  
Boulevard de Grancy 19A 1006 Lausanne  
T. 021 616 69 15 info@plarel.ch



<b>1</b>	<b>INTRODUCTION</b>
1.1	Buts de la révision
1.2	Périmètre de la révision
1.3	Respect des planifications de rang supérieur
<b>2</b>	<b>RECEVABILITÉ</b>
2.1	Personnes qualifiées (art. 3 LATC)
2.2	Conditions formelles
2.3	Composition du dossier
<b>3</b>	<b>JUSTIFICATION</b>
3.1	Nécessité de réviser les zones à bâtir (art. 15 LAT)
3.2	Contraintes à l'utilisation du sol
3.3	Démonstration de l'équipement du terrain (art. 19 LAT)
3.4	Caractéristiques du projet
<b>4</b>	<b>CONFORMITÉ</b>
4.1	Protection du milieu naturel
4.2	Création et maintien du milieu bâti
4.3	Maintien des sources d'approvisionnement
4.4	Compensation de la plus-value (art. 64 LATC)
4.5	Disponibilité des terrains (art. 52 LATC)
	<b>ANNEXES</b>
Annexe 1	Attestation de conformité pour la transcription des dangers naturels du bureau Aquageo Sàrl (septembre 2020)
Annexe 2	Préavis du DDPS (novembre 2021)

AC	Section archéologie cantonale
ARCAM	Association Régionale Cossonay - Aubonne - Morges
ASS	Division assainissement
DDPS	Département fédéral de la défense, de la protection de la population et des sports
DFIRE	Département des finances et des relations extérieures
DGE	Direction générale de l'environnement
DGIP	Direction générale des immeubles et du patrimoine
DGTL	Direction générale du territoire et du logement
DP	Domaine public
EAU	Division ressources en eau et économie hydraulique
ERE	Espace réservé aux eaux
EREE	Espace réservé aux étendues d'eau
ICOMOS	Recensement des parcs et jardins de la Suisse
IMNS	Inventaire des monuments naturels et des sites
INV	Inventaire des monuments non classés
IUS	Indice d'utilisation du sol
IVS	Inventaire des voies de communication historiques de la Suisse
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions
LCPR	Loi fédérale sur les chemins pour piétons et les chemins de randonnée pédestre
LDFR	Loi fédérale sur le droit foncier rural
LEaux	Loi sur la protection des eaux
LPNMS	Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites
LR	Loi cantonale sur les routes
MH	Division monuments historiques
MS	Division monuments et sites
NORMAT	Normalisation des données de l'aménagement du territoire
OAT	Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire
OEaux	Ordonnance fédérale sur la protection des eaux
OFEV	Office fédéral de l'environnement
PACom	Plan d'affectation communal
PDCn	Plan directeur cantonal
PGA	Plan général d'affectation
PGEE	Plan général d'évacuation des eaux
REC	Réseau écologique cantonal
RLAT	Règlement sur l'aménagement du territoire
RLATC	Règlement sur la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions
RPACom	Règlement du plan d'affectation communal
RPGA	Règlement du plan général d'affectation
SDA	Surfaces d'assolement
SDT	Service du développement territorial
SGZA	Système de gestion des zones d'activités
SN	Normes suisses
STEP	Station d'épuration
UDN	Unité des dangers naturels
VSS	Association suisse des professionnels de la route et des transports

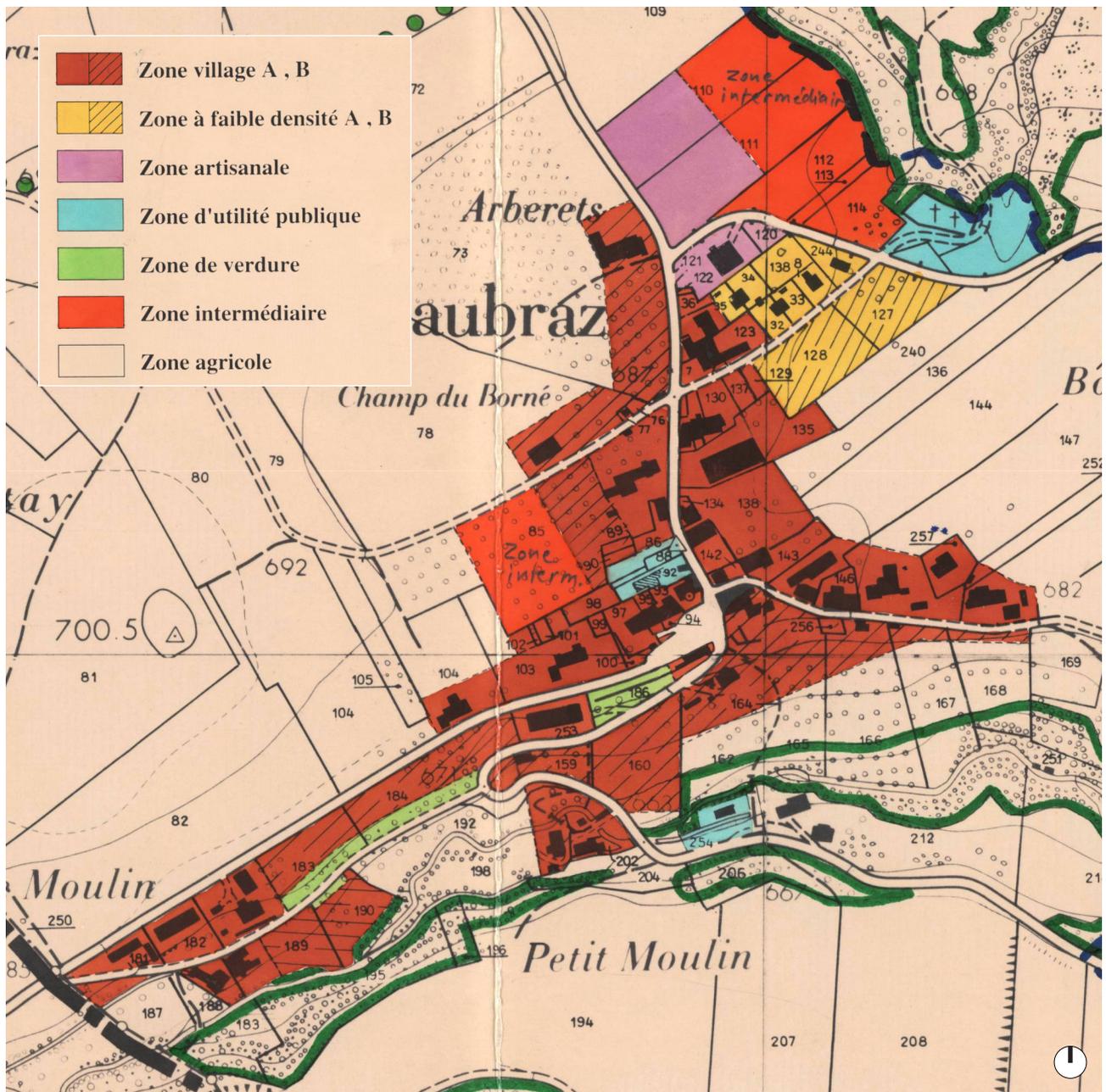
## 1 INTRODUCTION

### 1.1 Buts de la révision

La révision du PACom de Saubraz est nécessaire en particulier pour :

- redimensionner les réserves à bâtir en matière d'habitation et d'utilité publique pour correspondre aux besoins des 15 prochaines années (art. 15 LAT),
- mettre à jour les limites de constructions en bordure du domaine public (dans le village) et la situation des lisières forestières,
- protéger le patrimoine bâti et naturel,
- mettre en conformité la réglementation avec la législation en vigueur en matière de protection de l'environnement (eaux, forêts, sols, etc.) et de protection contre les dangers naturels.

Extrait du PGA en vigueur (6 juin 2000) - échelle 1/5'000





A Saubraz, aucun plan de quartier ou plan partiel d'affectation n'est légalisé sur le territoire. L'avenir des plans actuellement en vigueur est mentionné dans le tableau ci-dessous.

Secteurs soumis à révision	Statut	Motifs
Plan général d'affectation et son règlement du 6 juin 2000	Partiellement abrogé	Documents révisés ne répondant plus au cadre légal actuel. Les dispositions de la zone artisanale demeurent applicables dans l'attente du résultat du SGZA.
Plans 1 et 2 de la délimitation de l'aire forestière en limite des zones constructibles du 6 juin 2000	Abrogés	Les lisières forestières bordant la zone à bâtir ont fait l'objet de nouveaux relevés par l'inspecteur forestier et le géomètre. Les lisières confirmées ou nouvellement relevées sont déposées à l'enquête dans le cadre de la révision du PACom.

### 1.3 Respect des planifications de rang supérieur

Plan directeur cantonal. Le PDCn confère à la localité de Saubraz le statut de «village hors centre». Il fixe un certain nombre d'orientations stratégiques avec lesquelles la révision du PACom s'est attachée à être conforme, notamment :

Mesures cantonales	Mesures prises dans le cadre de la révision du PACom
Mesure A11 Zones d'habitation et mixtes	Adaptation du potentiel d'accueil des réserves en zones à bâtir correspondant aux besoins des 15 prochaines années (art. 15 LAT).
Mesure C11 Patrimoine culturel et développement régional	Préservation des parcs et jardins ICOMOS sous la forme d'un secteur de protection du site bâti 17 LAT. Dispositions réglementaires protégeant les objets recensés ou portés à l'INV.
Mesure C24 Paysages dignes de protection et constructions caractéristiques	Introduction de dispositions réglementaires visant à préserver et mettre en valeur les éléments patrimoniaux et paysagers dignes de protection.
Mesure E11 Patrimoine naturel et développement régional	Maintien, sans emprise, des surfaces forestières et protection des objets portés à l'inventaire des monuments naturels et des sites.
Mesure E22 Réseau écologique cantonal	Affectation à la zone agricole protégée 16 LAT des territoires d'intérêt biologique supérieur identifiés par le REC.
Mesure E23 Réseau cantonal des lacs et cours d'eau	Affectation à la zone de verdure 15 LAT B des espaces réservés aux cours et aux étendues d'eau. Largeur et règlement définis selon l'Ordonnance sur la protection des eaux (OEaux) en coordination avec la DGE-EAU.
Mesure E24 Espace cours d'eau	
Mesure F12 Surfaces d'assolement (SDA)	Maintien des SDA inventoriées au niveau cantonal.

## 2 RECEVABILITÉ

### 2.1 Personnes qualifiées (art. 3 LATC)

Plarel SA architectes et urbanistes associés. Établissement de la révision du PACom.

Aquageo Sàrl. Contrôle de la retranscription des dangers naturels dans le PACom.

Rossier SA, ingénieurs-géomètre officiel. Fourniture du plan cadastral de base et transmission à la DGTL des données géométriques traitées selon NORMAT 2.

### 2.2 Conditions formelles

Établissement et financement des études (art. 34 et 35 LATC). Le PACom est établi par la Municipalité. Une demande de subventionnement a été acceptée le 7 octobre 2019 par la DGTL moyennant l'octroi d'un crédit additionnel par le Grand Conseil. Le 20 avril 2021, la convention de subvention a été transmise par la DGTL à la Municipalité pour signature.

Information et participation (art. 2 LATC). Le contenu du PACom a été établi de manière concertée avec une commission communale nommée pour l'occasion (démarche participative). Cette commission était composée d'un panel de représentants de la société civile désignés par la Municipalité. Elle a participé à l'élaboration du projet et a formulé plusieurs remarques et demandes.

Une information publique a été organisée à l'intention de toute la population dans le cadre de l'enquête publique le 6 juin 2022.

Géodonnées (art. 22 RLAT). Tous les documents graphiques du PACom sont établis sur la base des données cadastrales fournies et authentifiées par un géomètre breveté. Le contenu et le format informatique des fichiers sont traités de manière à répondre à la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2).

### 2.3 Composition du dossier

Le dossier de révision du PACom se compose des documents suivants:

- le plan général d'affectation de la commune (1/2'500),
- le plan d'affectation du village (1/1'000),
- le règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions,
- le rapport d'aménagement (47 OAT).

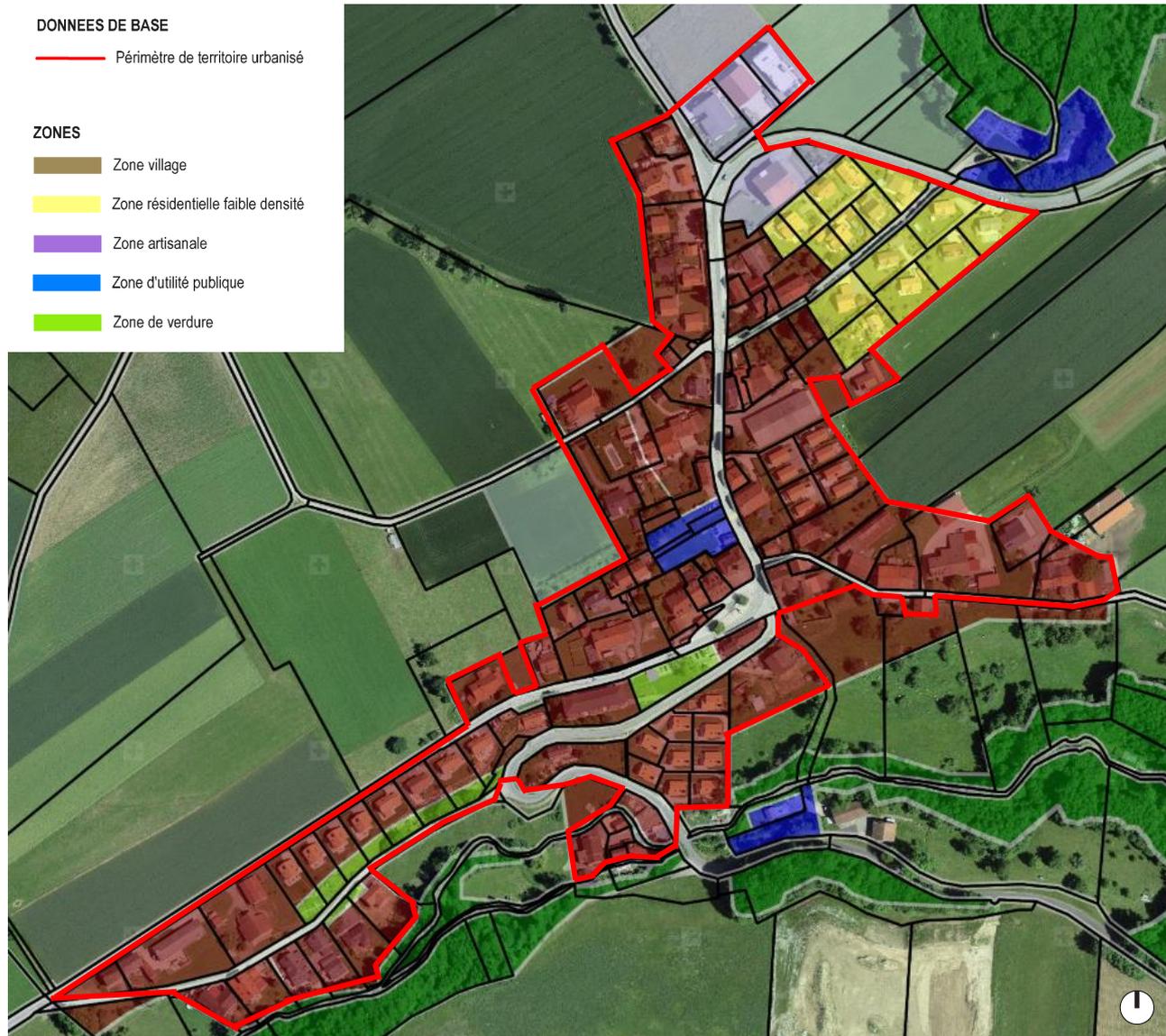
### 3 JUSTIFICATION

#### 3.1 Nécessité de réviser les zones à bâtir (art. 15 LAT)

Cadre légal. Au niveau fédéral, le 1er mai 2014 la révision de la LAT est entrée en vigueur. Au niveau cantonal, le 1<sup>er</sup> septembre 2018, la LATC et le RLAT révisés sont entrés en vigueur. En application de ces nouvelles dispositions légales, la Commune de Saubraz se voit dans l'obligation de réviser son PGA et son RPGA en particulier pour redimensionner ses réserves à bâtir en matière d'habitation, d'activités professionnelles et d'utilité publique pour correspondre aux besoins des 15 prochaines années (art. 15 LAT).

Périmètre du territoire urbanisé. Le territoire urbanisé est une donnée de base nécessaire pour cadrer le développement de l'urbanisation. Il comprend les territoires largement bâtis situés en zone à bâtir formant le cœur d'une localité, y compris les terrains non bâtis à vocation urbaine. Une fois tracé, le territoire urbanisé permet de distinguer les zones à bâtir à densifier de celles qui ne doivent pas l'être (voir fiche d'application du SDT «Comment délimiter le territoire urbanisé ?» - septembre 2018).

Plan du périmètre du territoire urbanisé - localité de Saubraz - source : ABA Partenaires - sans échelle



Capacité d'accueil de la zone à bâtir (état existant). La capacité d'accueil des zones à bâtir pour l'habitation doit permettre, conformément à la mesure A11 du PDCn, d'accueillir une augmentation de population de +39 habitants à l'horizon 2036. La méthode de calcul est la suivante :

- Population au 31.12.2015 : 395 hab.
- Population au 31.12.2019 : 423 hab. (+ 28 hab.)
- Augmentation autorisée : (395 hab. x 15.75%) - 28 hab. = 34 hab.

Après vérification des potentiels théoriques générés par le logiciel de simulation, la capacité d'accueil des réserves constructibles de Saubraz au 31 décembre 2020 est de +198 habitants soit une surcapacité de +164 habitants.

Les droits à bâtir utilisés pour le calcul des réserves ont été déterminés comme suit :

- Zone centrale 15 LAT A : IUS = 0.6
- Zone centrale 15 LAT B : IUS = 0.5

### Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir

	Saubraz
N° OFS	5437

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 2020)

0	0	395	395
0	0	423	423

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 entre l'année de référence et l'horizon [habitants]

0	0	62	62
---	---	----	----

Logements d'utilité publique (24 pour les communes avec centre et 12 pour les autres) [habitants]

0	0	0	0
---	---	---	---

Population maximale à l'horizon de planification selon la mesure A11

0	0	457	457
---	---	-----	-----

Besoins au moment du bilan [habitants]

0	0	34	34
---	---	----	----

#### B. Capacités d'accueil au moment du bilan

Capacité des réserves représentées en vert sur la carte [habitants]

En centre		Hors du centre	
0	0	130	120

Potentiel de densification des autres parcelles [habitants]

0	0	166	178
---	---	-----	-----

Pourcentage du potentiel de densification à utiliser [%]

33	33	33	33
----	----	----	----

Part du potentiel de densification comptabilisé à l'horizon de planification [habitants]

0	0	55	59
---	---	----	----

Capacité de développement hors de la zone à bâtir [habitants]

		0	0
--	--	---	---

Capacités d'accueil au moment du bilan [habitants]

0	0	185	179
---	---	-----	-----

#### C. Bilan

Etat de la capacité d'accueil par rapport aux besoins (sur-capacité si positif) [habitants]

En centre		Hors du centre	
0	0	151	145

Selon la formule: (Capacité d'accueil au moment du bilan) - (Besoins au moment du bilan).

Estimation de la capacité constructive en vigueur. Aujourd'hui, le règlement en vigueur ne fixe aucune capacité constructive. A ce jour, les dispositions à l'utilisation du sol suivantes sont applicables :

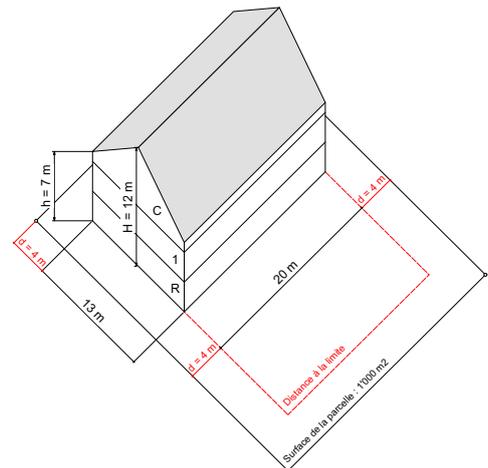
- Hauteur maximale à la corniche :  $h = 7$  m
- Hauteur maximale au faîte :  $H = 12$  m calculée depuis le terrain naturel
- Distance à la limite :  $d = 4$  m (zone village A) ou  $d = 6$  m (zone village B)
- Pente des toitures : 60% à 90%
- Dimensions maximum du bâtiment en plan : 25 m x 15 m
- Ordre des constructions : non contigu si la contiguïté n'est pas existante. La Municipalité peut cependant autoriser l'ordre contigu le long des voies publiques.

Pour estimer la capacité constructive actuellement réalisable dans la zone village A et B, les hypothèses suivantes ont été formulées :

- la surface théorique de la parcelle est égale à 1'000 m<sup>2</sup>,
- le bâtiment est édifié en ordre non contigu,
- l'étage des combles est exploité à 50% de la surface.

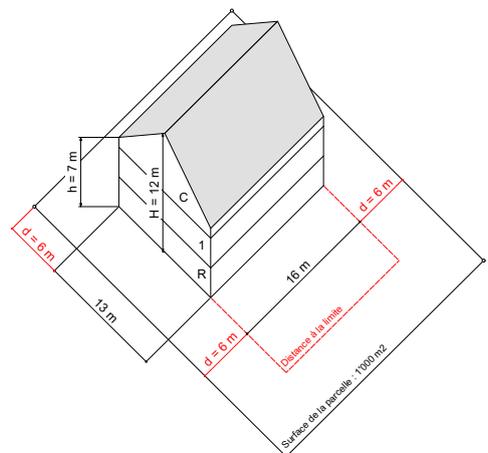
#### ZONE VILLAGE A

13 m x 20 m x 2.5 niveaux = 650 m<sup>2</sup>  
(IUS théorique max. = 0.65)



#### ZONE VILLAGE B

13 m x 16 m x 2.5 niveaux = 520 m<sup>2</sup>  
(IUS théorique max. = 0.52)

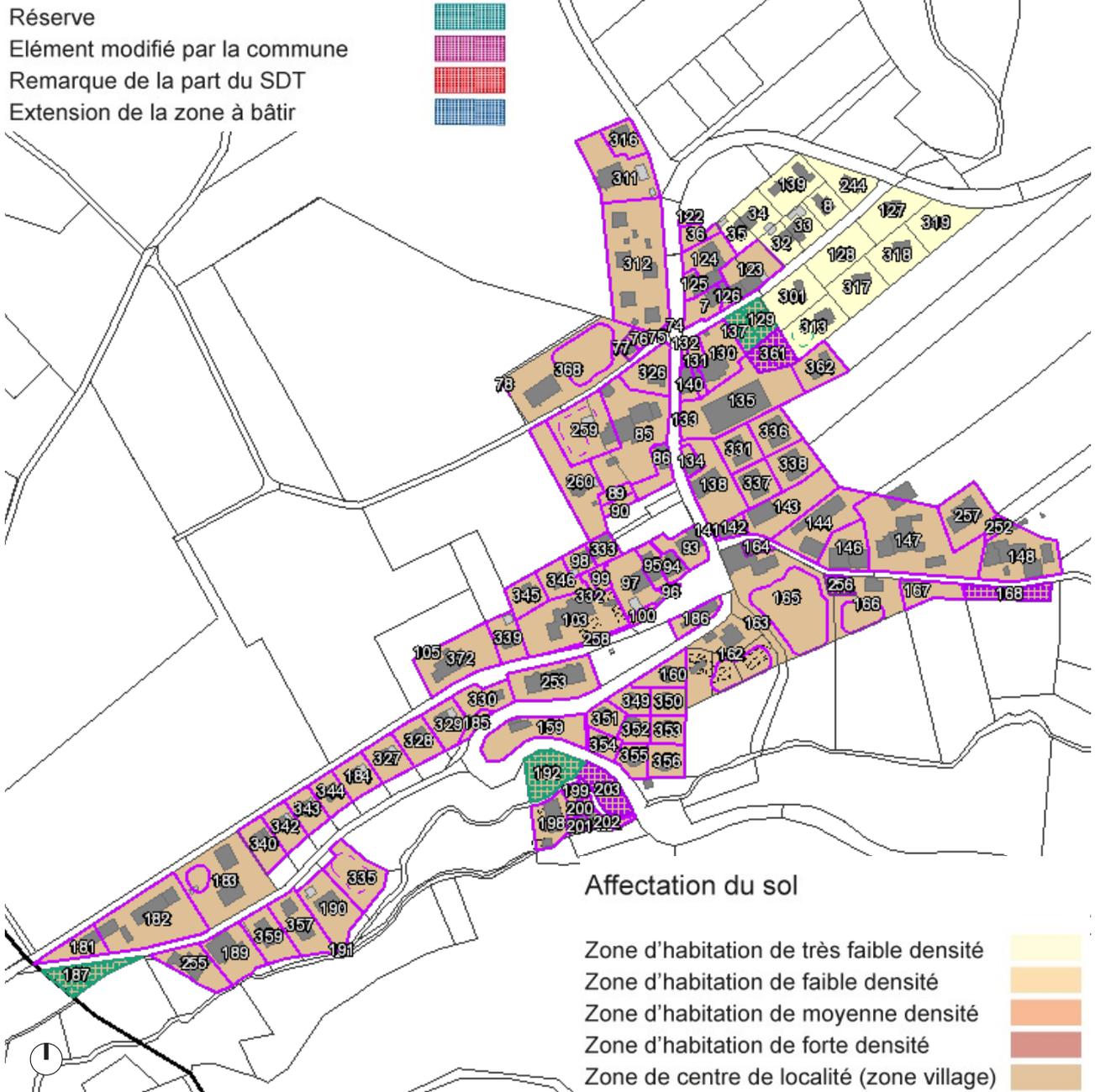


Sachant que les indices théoriques ci-dessus sont calculés sur la base d'une situation «optimum», le règlement du PACom propose les mesures d'utilisation du sol suivantes :

- Zone centrale 15 LAT A : IUS = 0.6
- Zone centrale 15 LAT B : IUS = 0.5

Localisation des réserves. Les réserves constructives mobilisables en 2015 sont mentionnées sur le plan ci-dessous.

Plan des réserves à bâtir pour l'habitation - sans échelle



Dimensionnement des zones à bâtir d'habitation et mixtes. La stratégie de dimensionnement des zones à bâtir se base sur la fiche d'application de la DGTL « *Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement ?* » (version juin 2021). En substance, les principes suivants ont été appliqués :

- Dézoner toutes les franges de la zone à bâtir en zone agricole. Ces franges sont identifiées lors de la délimitation du territoire urbanisé et des noyaux largement bâtis de la commune. Les secteurs qui répondent aux critères des surfaces d'assolement devront être dézonnés en priorité et affectés en zone agricole. Les secteurs à protéger pourront être affectés en zone de protection du paysage 17 LAT ou en zone de site construit protégé 17 LAT.
- Traiter les petites zones à bâtir isolées (noyaux bâtis comprenant entre 1 et 10 bâtiments), en commençant par réduire la zone à bâtir afin que celle-ci soit calée au plus près des constructions existantes.
- Affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2'500 m<sup>2</sup> situés au milieu du bâti. Ces espaces représentent une surface suffisamment grande pour être sujette à un morcellement agricole (cf. art. 58 al. 2 de la Loi fédérale sur le droit foncier rural (RS 210 ; LDFR)). Ainsi, leur affectation en toute autre zone que de la zone agricole devra être justifiée.
- 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 planification (exemples: espaces publics, vergers, ensembles bâtis remarquables, vues, etc.). Ces secteurs pourront être affectés en secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT ou en secteur de protection du site bâti 17 LAT. Les droits à bâtir existants peuvent également être réduits pour préserver des jardins, des vergers ou des cours dignes d'intérêt.
- Assurer la disponibilité des terrains libres de construction sur le territoire communal et, le cas échéant, affecter les parcelles concernées en conformité avec leur usage futur. Exemple : une parcelle dont le propriétaire ne s'engagerait pas à construire dans les 15 ans devra être retirée du territoire constructible.
- En cas de surdimensionnement, il n'est pas admis d'augmenter la densité d'une zone à bâtir, même au cœur de la localité. De même, il n'est pas autorisé de réduire les indices d'une zone à bâtir légalisée pour en réduire le potentiel d'accueil en habitants.

En application de ces mesures, plusieurs portions de terrains ont été affectées à la zone de verdure 15 LAT A (jardins urbanisés situés au cœur du périmètre du territoire urbanisé), à la zone agricole 16 LAT ou à la zone agricole protégée 16 LAT (secteurs en frange de la zone agricole 16 LAT).

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'OEau, quelques secteurs de zone village situés dans l'espace réservé aux eaux ont été affectés à la zone de verdure 15 LAT B (cours d'eau).

Les parcelles en construction ou au bénéfice d'un permis de construire n'ont pas été impactées par la révision du PACom et ont été considérées comme bâties.

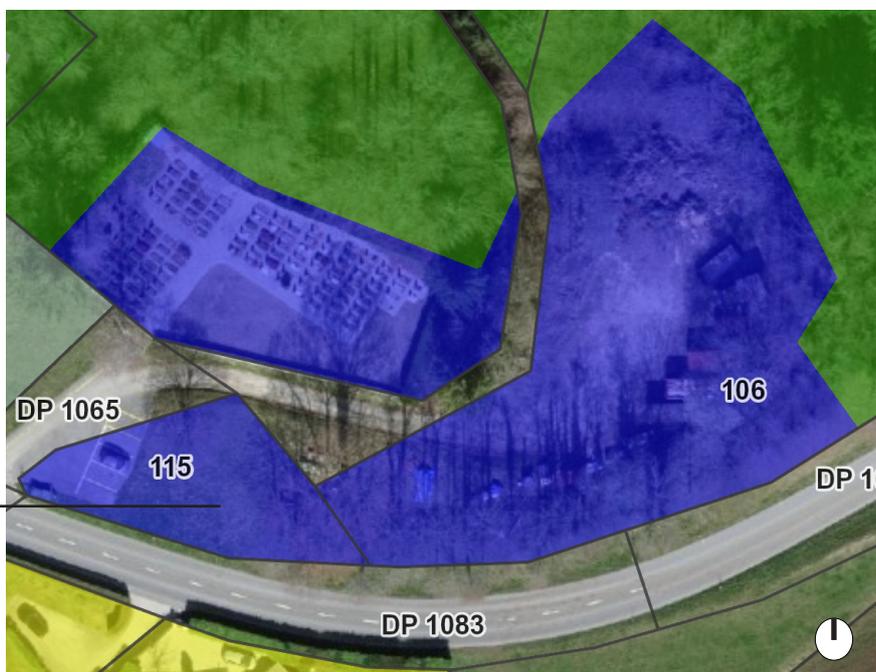
La situation des parcelles aujourd'hui affectées à la zone village et qui ont été dézonnées sont mentionnées ci-dessous.



Dimensionnement des zones affectées à des besoins publics. Conformément à l'art. 15 LAT, les réserves en zone affectée à des besoins publics ont été examinées en regard des besoins avérés des 15 prochaines années.

- Parcelle n° 106 (déchetterie et cimetière). Cette portion de parcelle a été entièrement maintenue en zone affectée à des besoins publics 15 LAT car l'entier des surfaces est nécessaire à l'exploitation des équipements comme le démontre l'orthophoto ci-dessous.
- Parcelle n° 115 (parking et verdure). La totalité de cette surface est maintenue en zone affectée à des besoins publics 15 LAT pour le parking existant, son extension future et la réalisation d'une place de jeux. Cette portion de terrain se prête particulièrement bien à l'aménagement d'une aire publique de jeux et de détente car elle est plate sur sa plus grande partie. Cette parcelle communale constitue la dernière portion de terrain communal exploitable pour permettre la mise en oeuvre de ce futur équipement qui fait aujourd'hui défaut.

Parcelle n° 115 (parking et pré) - échelle 1/1'000



Place de jeux projetée

- Parcelle n° 212 (chemin d'accès à la station d'épuration). Étant donné que cette parcelle appartient à un propriétaire privé, cette portion de terrain a été rendue à la zone agricole 16 LAT.

Parcelle n° 212 (accès à la station d'épuration) - échelle 1/1'000



Les mesures entreprises permettent de réduire le surdimensionnement de 77%. Le surdimensionnement restant (+ 35 habitants) est à considérer comme «incompressible» car il concerne principalement des potentiels de densification disséminés dans le territoire urbanisé.

**B. Capacités d'accueil au moment du bilan**

	En centre		Hors du centre	
Capacité des réserves représentées en vert sur la carte [habitants]	0	0	130	27
	+		+	
Potentiel de densification des autres parcelles [habitants]	0	0	166	126
Pourcentage du potentiel de densification à utiliser [%]	33	33	33	33
Part du potentiel de densification comptabilisé à l'horizon de planification [habitants]	0	0	55	42
Capacité de développement hors de la zone à bâtir [habitants]			0	0
	=		=	
<b>Capacités d'accueil au moment du bilan [habitants]</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>185</b>	<b>69</b>

**C. Bilan**

	En centre		Hors du centre	
<b>Etat de la capacité d'accueil par rapport aux besoins (sur-capacité si positif) [habitants]</b>	0	0	151	35

Selon la formule: (Capacité d'accueil au moment du bilan) - (Besoins au moment du bilan).

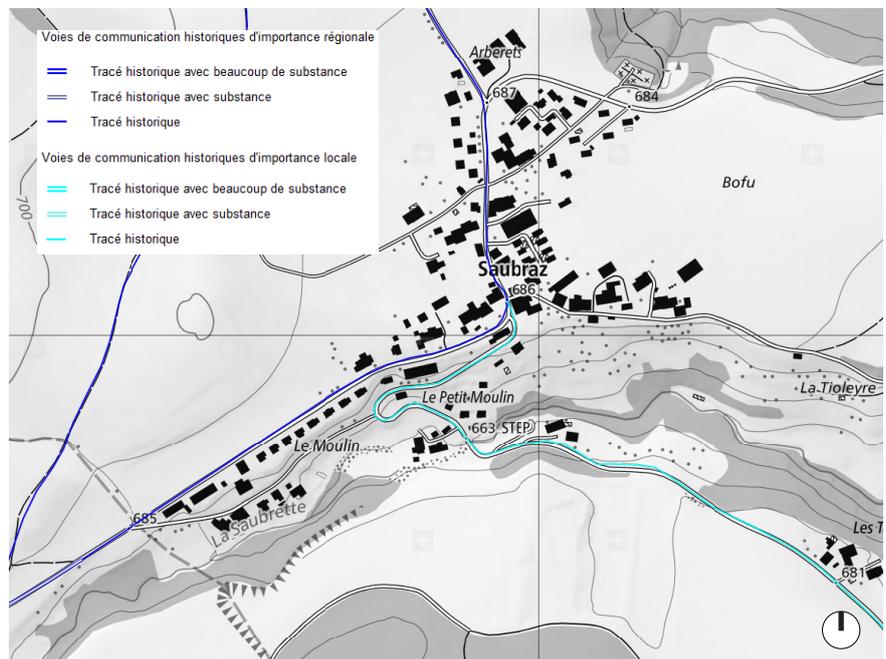
**3.2 Contraintes à l'utilisation du sol**

Inventaire des voies de communication historiques (IVS). Trois voies de communication historiques d'importance régionale et locale recensées par l'IVS traversent le territoire communal :

- VD 845 « Aubonne – Saubraz » (importance locale, tracé historique)
- VD 975.2 « Burtigny – Bière » (importance régionale, tracé historique avec substance pour certains tronçons)
- VD 975.1 « Essertines-sur-Rolle – Faux » (importance régionale, tracé historique).

Le règlement précise que toute intervention sur ces objets nécessite une autorisation préalable du Département compétent (DFIRE - DGIP - MS).

Situation des voies de communication historiques - échelle 1/10'000



Inventaire des sites construits d'importance locale à protéger en Suisse. Cet inventaire classe le vieux village de Saubraz d'intérêt local dont les qualités historico-architecturales et spatiales sont jugées relativement faibles. Néanmoins, le PACom s'attache à préserver ces qualités par des règles architecturales pour la transformation et la construction des volumes situés dans le village.

Recensement architectural. Les objets portant les notes 1 à 4 au recensement architectural sont identifiés sur les plans. Le règlement précise la nature des précautions à prendre en cas d'intervention sur un objet recensé.

Régions archéologiques. Les régions archéologiques recensées au niveau cantonal sont reportées, à titre indicatif, sur les plans :

- 32 / 301 Le Cimetière, la Cure. Établissement romain découvert au XIXe siècle.
- 32 / 303 Chantemerle. Refuge préhistorique probablement disparu.
- 32 / 304 Pont du Toleure. La pierre à cupules, classée monument historique, a été déplacée sous le pont du Toleure lors de la construction de la nouvelle route reliant Saubraz à Bière.
- 32 / 305 Combe de Fresne. En 1856, plusieurs tombes de La Tène contenant du mobilier ont été mises au jour dans des circonstances inconnues.

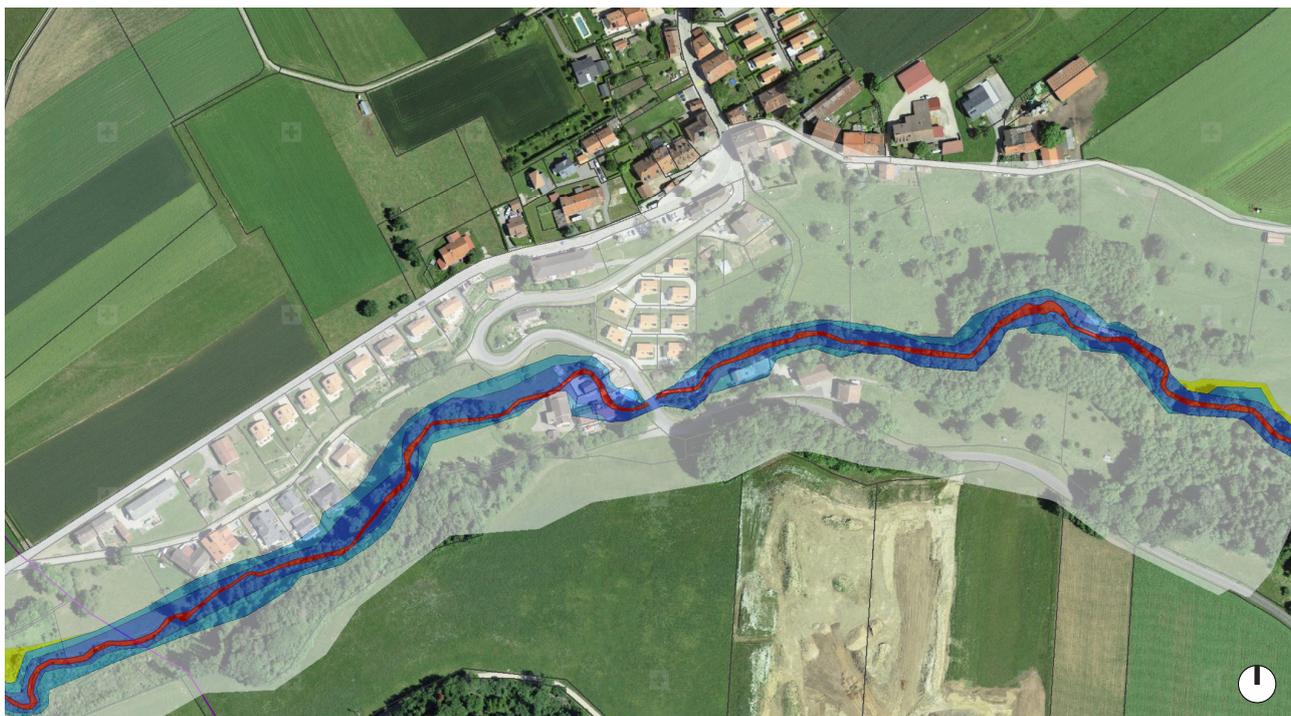
Le règlement impose que toute intervention susceptible de porter atteinte à ces régions doit faire l'objet d'une autorisation spéciale du Département compétent (DFIRE-DGIP-AC) qui, suivant le cas, peut requérir l'exécution de sondages et, en fonction des résultats, imposer les mesures de sauvegarde nécessaires.

Le village de Saubraz



Dangers naturels. A Saubraz, les dangers naturels sont représentés par le cours d'eau de la Saubrette (dangers d'inondation par crues) ainsi que par les terrains en pente de son vallon (dangers de glissements de terrain permanents). Ces dangers ont été retranscrits dans les documents conformément aux Directives cantonales du 18 juin 2014 et au Guide pratique de transcription publié en novembre 2014 par l'UDN. Des mesures de protection ont été inscrites dans le règlement. Le bureau Aquageo Sàrl a vérifié le contenu des divers documents du PACom et a rédigé une attestation de conformité (annexe 1).

Situation des dangers d'inondation par crues - sans échelle



Situation des dangers de glissements de terrain permanents - sans échelle



Réseau écologique cantonal. Le territoire de Saubraz est traversé par des territoires d'intérêt biologique supérieur, par des territoires d'intérêt biologique prioritaire inscrits au REC et par une liaison biologique amphibie à renforcer. Ces surfaces - dont la valeur est supérieure à la moyenne et en fonction de leur taille - peuvent constituer des zones tampon, des relais ou des voies de transit privilégiés pour la faune. Afin de limiter la constructibilité de ces secteurs, les terrains concernés ont été affectés à la zone agricole protégée 16 LAT.

Extrait du REC - sans échelle

Importance et objectif	— suprarégional, à conserver
	- - suprarégional, à renforcer
	— régionale, à conserver
	- - régionale, à renforcer
	▨ lacunaire, à renforcer
Catégorie et largeur minimale	■ amphibie
	■ terrestre
Territoire d'intérêt biologique prioritaire (TIBP)	■ à conserver
	■ à renforcer
	▨ lacunaire
Territoire d'intérêt biologique supérieur (TIBS)	▨
Espace de localisation potentielle de la liaison	■

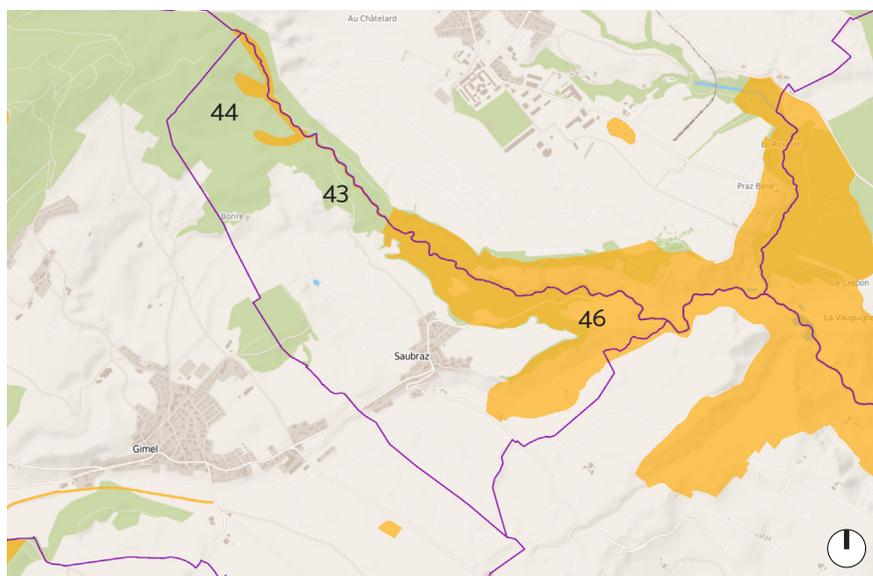


IMNS. Plusieurs parties du territoire sont comprises à l'intérieur d'objets inscrits à l'inventaire cantonal des monuments et des sites. Ces objets figurent à titre indicatif sur le plan. Il s'agit :

- IMNS n° 43 «Cours du Toleure et de l'Aubonne»
- IMNS n° 44 «Source du Toleure»
- IMNS n° 46 «Vallons de l'Aubonne, du Toleure, de la Saubrette, cours inférieur et supérieur et l'arboretum Sandoleyre».

Toute intervention susceptible de porter atteinte à ces surfaces doit faire l'objet d'une autorisation préalable du Département compétent.

Plan de situation des IMNS - échelle 1/50'000



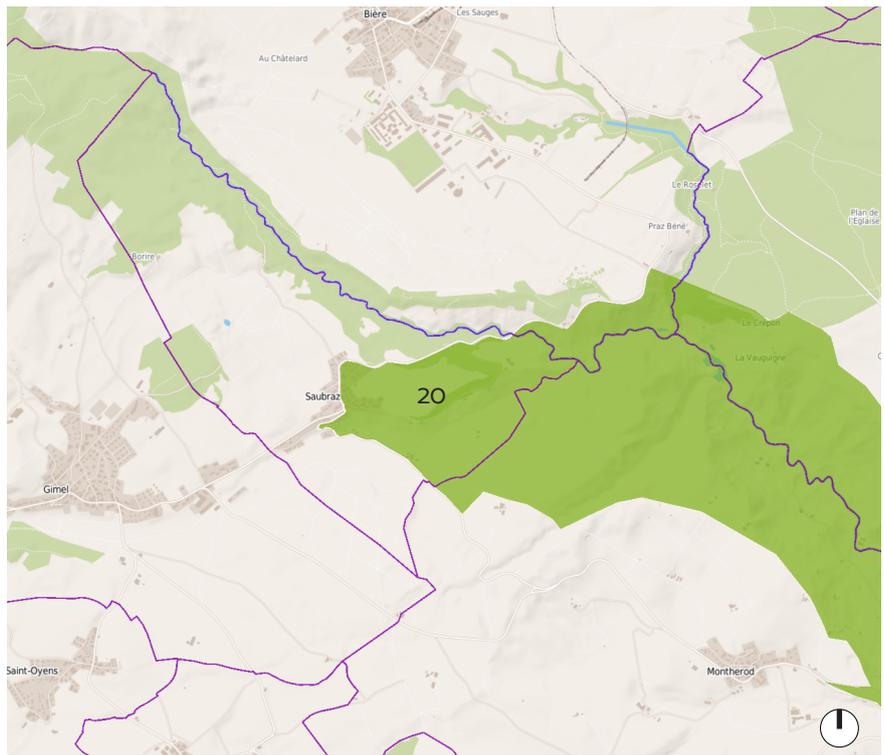
Site de reproduction des batraciens d'importance nationale. Un important site de reproduction des batraciens est présent sur le territoire communal (objet n° VD 69 - Borire/Corjon). Le PACom prend toutes les mesures pour protéger ce biotope grâce à un secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT associé à des mesures réglementaires. Ce secteur de protection est superposé à de la zone agricole protégée 16 LAT (secteur A) et superposé à de la zone agricole 16 LAT (secteur B).

Plan de situation du site de reproduction des batraciens d'importance nationale - échelle 1/10'000



Réserve de faune. Le Vallon de l'Aubonne est inventorié en qualité de réserve de faune (objet n° 20). La plupart de ces terrains est cultivée ou en nature de forêt. Le PACom affecte ces terrains selon leur usage de manière à ce qu'aucune activité humaine ne puisse porter préjudice à cette réserve.

Plan de situation de la réserve de faune du Vallon de l'Aubonne (objet n° 20) - échelle 1/50'000



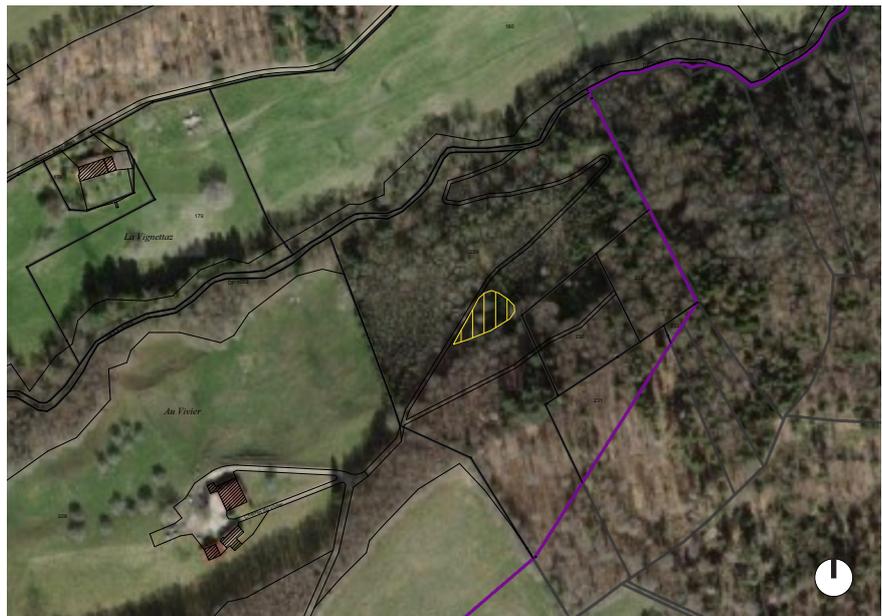
Réserve naturelle du Marais de Rosière (objet n° 032.002). Ce bas-marais d'importance locale est au bénéfice d'une convention depuis le 16 janvier 2009. Le PACom protège ce biotope grâce à un secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT associé à des mesures de protection édictées dans le RPACom et superposé à de l'aire forestière 18 LAT et de la zone agricole protégée 16 LAT.

Plan de situation de la réserve naturelle de la Rosière - échelle 1/5'000



Réserve naturelle des Mouilles du Vivier (objet n°904). Cette réserve d'importance locale n'est pas au bénéfice d'une convention. Le PACom protège ce petit biotope grâce à un secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT associé à des mesures de protection édictées dans le RPACom et superposé à de l'aire forestière 18 LAT.

Plan de situation de la réserve des Mouilles du Vivier - échelle 1/5'000

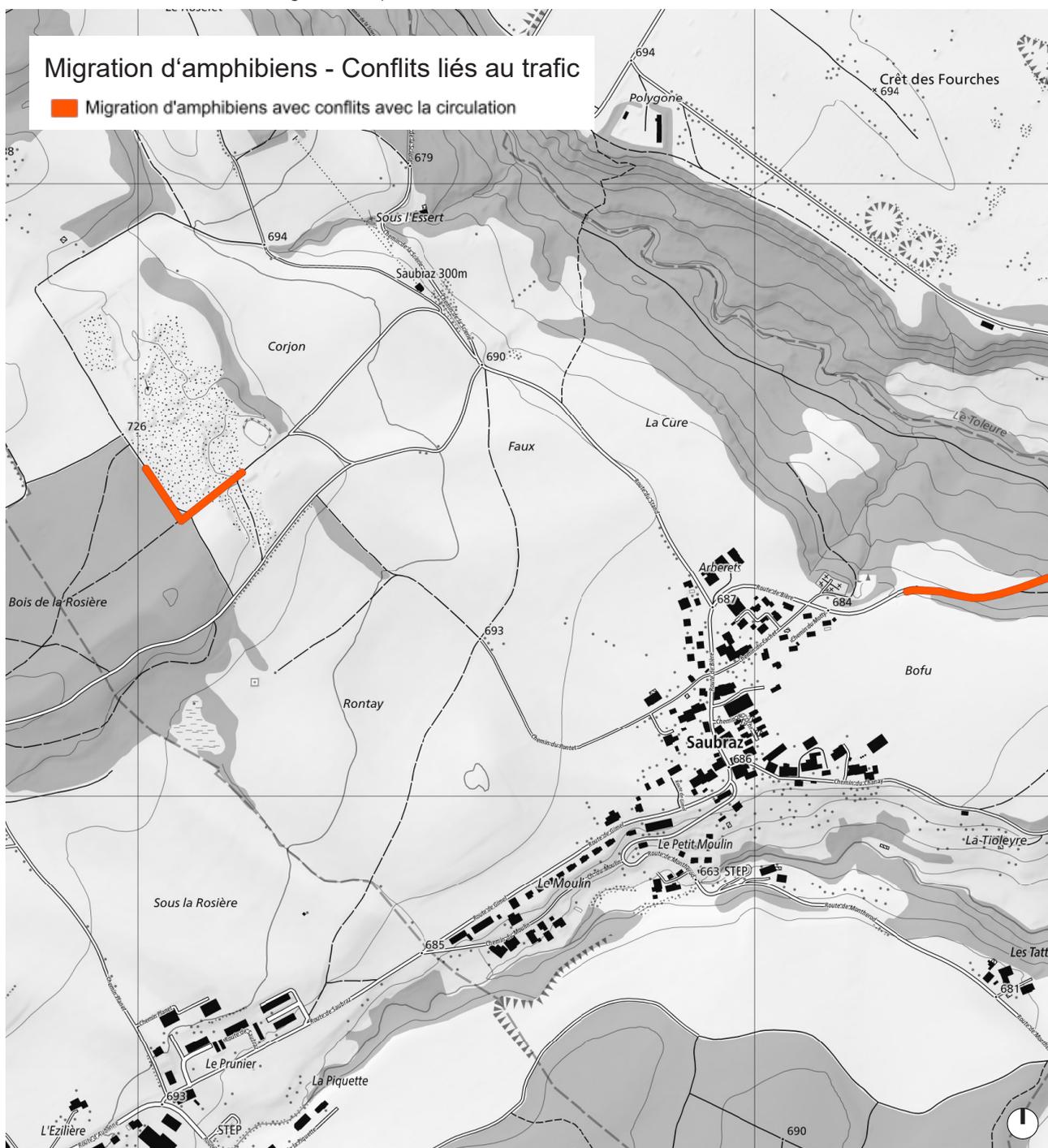


Sites de migration des amphibiens avec conflits avec la circulation. Le portail cartographique de la confédération identifie deux sites conflictuels entre la migration des amphibiens et le trafic routier. Il s'agit des secteurs suivants:

- 711 Saubraz, Bois de la Rosière
- 1522 Saubraz, Route de Bière.

Conformément au préavis formulé par l'OFEV le 2 août 2021, ces tronçons routiers conflictuels sont figurés sur le plan général d'affectation. Le règlement du PACom relatif à la zone de desserte 18 LAT précise qu'au droit des tronçons routiers en conflit avec la migration des amphibiens, la protection et les mesures en faveur des batraciens priment sur la circulation routière.

Plan de situation des conflits entre la migration d'amphibiens et le trafic routier - échelle 1/10'000



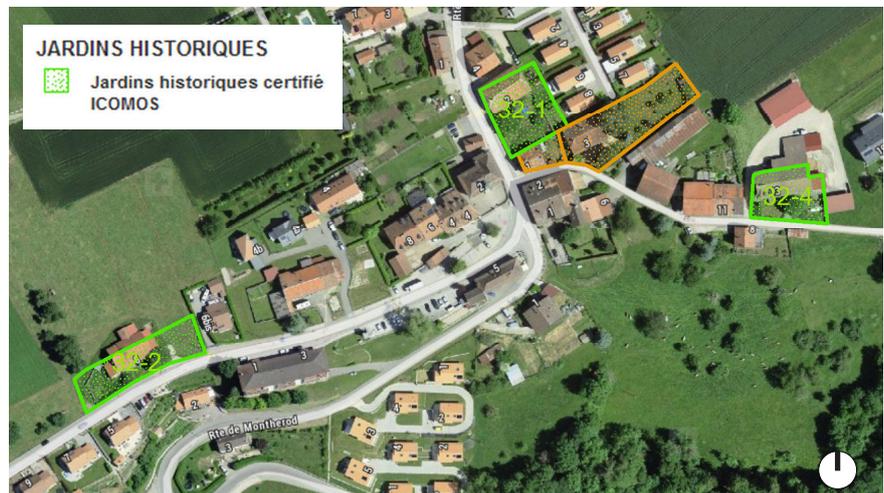
Plan de classement communal des arbres. La Commune de Saubraz disposait d'un plan de protection des arbres datant du 26 mars 1975 qui n'est actuellement plus valable. Dans l'attente de l'établissement d'un nouveau plan ou règlement, tous les arbres de plus de 30 cm de diamètre, ainsi que les cordons boisés et les boqueteaux sont protégés en vertu de l'article 98 LPNMS. Dès l'adoption d'un nouveau plan ou règlement communal, les dispositions de ce dernier s'appliquent. Le règlement du PACom fixe des dispositions pour protéger les arbres majeurs existants.

Rayonnement non ionisant. Aucune antenne de téléphonie mobile (3G, 4G et 5G) n'est présente sur le territoire de Saubraz.

Zones de protection des eaux. Les zones de protection des eaux (S1, S2 et S3) sont reportées sur les plans et associées à des mesures réglementaires de protection.

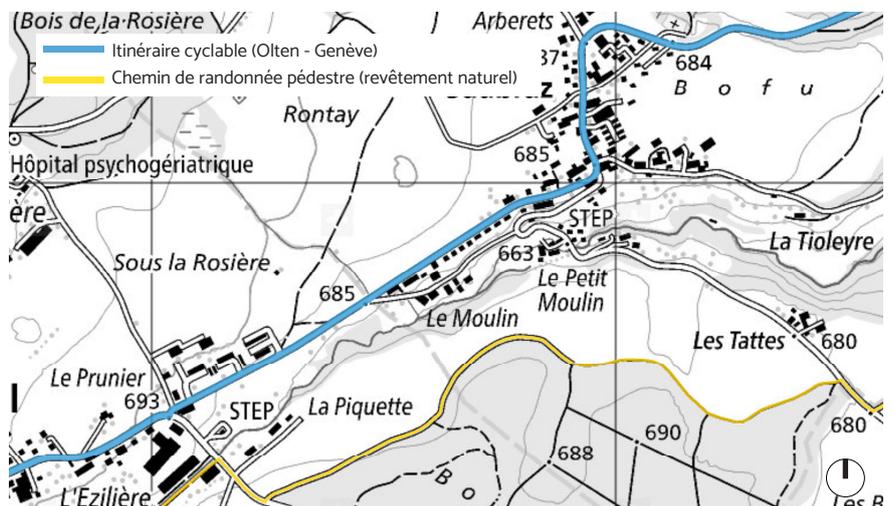
Parcs et jardins ICOMOS. Tous les jardins certifiés ICOMOS sont reportés sur le plan d'affectation du village sous la forme de secteurs de protection du site bâti 17 LAT. Ces surfaces sont protégées par le règlement qui limite leur constructibilité.

Extrait des jardins historiques ICOMOS - échelle 1/10'000



Itinéraires de mobilité douce. Deux itinéraires de mobilité douce traversent le territoire communal. En application des art. 2 et 3 de la LCPR ainsi que de l'art. 3 LAT, la sécurité des piétons et la continuité de l'itinéraire doivent être assurées. Conformément à l'article 7 LCPR, l'itinéraire pédestre doit être préservé ou, le cas échéant, remplacé par un itinéraire équivalent pourvu d'un revêtement propre à la marche. La révision du PACom garantit ces conditions.

Situation des itinéraires de mobilité douce - sans échelle

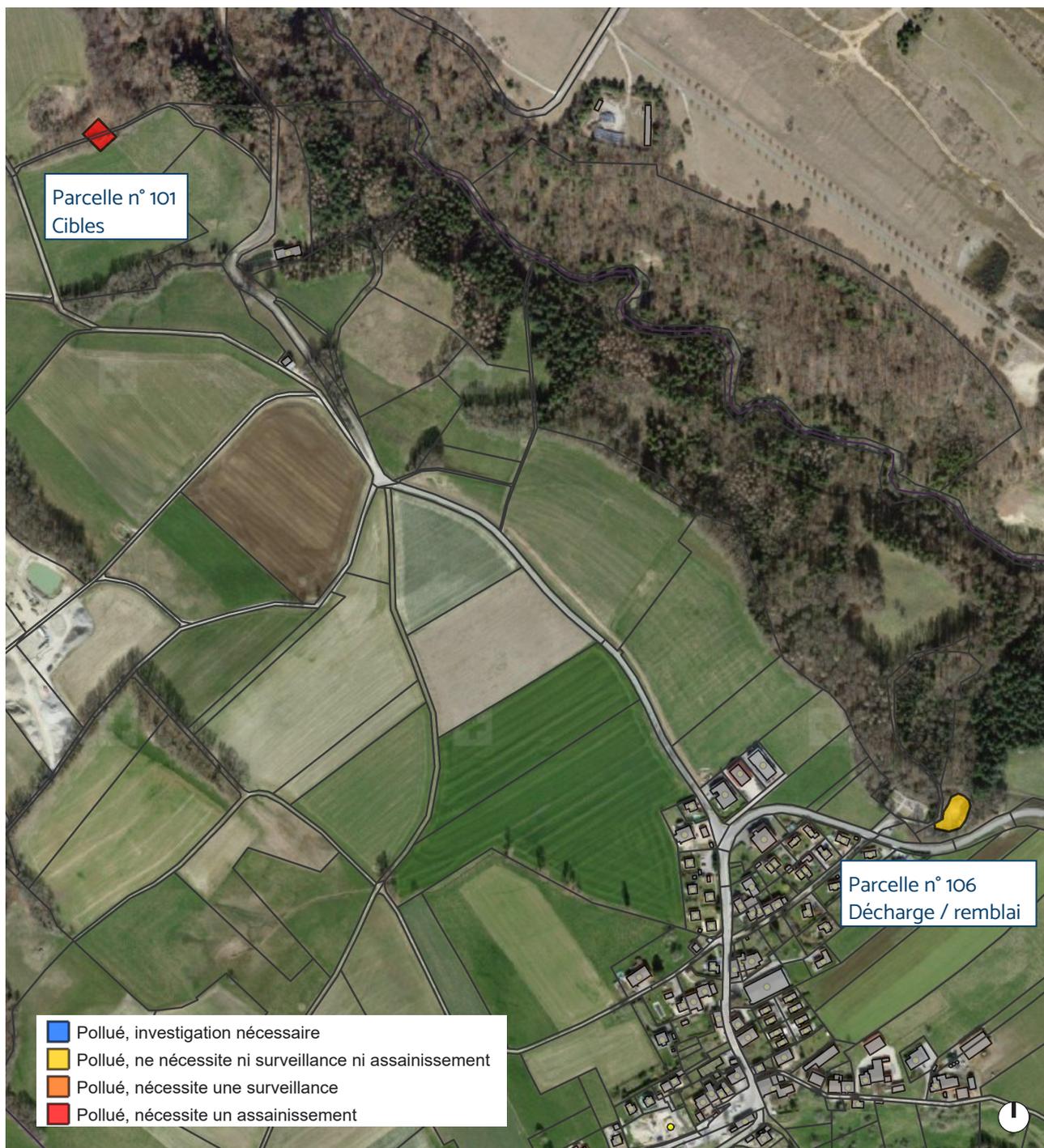


Sites pollués. Deux secteurs, situés en dehors de la zone à bâtir, sont inventoriés au cadastre des sites pollués :

- Parcelle n° 106 - Décharge/remblai : site pollué, ne nécessite ni surveillance, ni assainissement.
- Parcelle n° 101 - Cibles du stand de tir à 300 m : site pollué, nécessite assainissement.

Le règlement préconise que toute demande de permis de construire sur ces parcelles soit soumise au Département compétent (DGE-ASS) qui peut, le cas échéant, requérir la réalisation d'une étude fixant les mesures d'assainissement à entreprendre.

Situation des terrains inventoriés au cadastre des sites pollués - sans échelle



### 3.3 Démonstration de l'équipement du terrain (art. 19 LAT)

Équipement général. Tous les terrains actuellement bâtis ou affectés à la zone à bâtir sont équipés. La révision du PACom ne propose aucune extension des zones à bâtir. Dès lors, l'équipement des terrains est assuré.

Eaux usées. Le PGEE de Saubraz a été approuvé par le Département le 20 décembre 2020. Les futures mises à jour de ce document tiendront compte des changements induits par le nouveau PACom.

### 3.4 Caractéristiques du projet

#### Zones d'affectation

Zone centrale 15 LAT A et B. La délimitation de ces zones a été adaptée de manière à réduire les réserves constructibles au sens de la mesure A11. Ainsi, les parcelles non bâties situées en frange de terrains cultivés ont été rendues à la zone agricole 16 LAT ou à la zone agricole protégée 16 LAT. Au centre du village, les parcelles de jardin inexploitable de par leurs faibles dimensions ont été affectées à la zone de verdure 15 LAT A. Un IUS = 0,6 a été fixé dans le nouveau règlement pour la zone centrale 15 LAT A. Un IUS = 0.5 a été fixé pour la zone centrale 15 LAT B. Ces capacités sont comparables à celles en vigueur aujourd'hui. Pour la zone centrale 15 LAT A, une capacité constructive inférieure n'est pas envisageable car elle mettrait en dérogation une partie importante du tissu villageois déjà bâti.

Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT. La délimitation et la capacité constructive de cette zone n'ont pas été modifiées.

Zone affectée à des besoins publics 15 LAT. Les portions de zones destinées au refuge communal, à la STEP et à l'abri de protection civile ont été maintenues sans changement. Le parking communal (goudronné), actuellement affecté à la zone de verdure, a été transféré à la zone affectée à des besoins publics 15 LAT. En revanche, les parcelles privées n° 86, 88 et 91 (jardins), aujourd'hui en zone d'utilité publique, ont été affectées à la zone de verdure 15 LAT A car elles appartiennent à des propriétaires privés. Pour la même raison, la parcelle privée n° 212 a été rendue à la zone agricole 16 LAT.

Zone de verdure 15 LAT A. Cette zone a pour vocation de préserver non bâties les surfaces de verdure qui assurent le dégagement des bâtiments. Ainsi, plusieurs jardins ont été affectés à la zone de verdure 15 LAT A pour redimensionner à la baisse les réserves constructibles au sens de la mesure A11 du PDCn. En amont du chemin du Moulin, la délimitation de l'actuelle zone de verdure n'a pas été modifiée.

Zone de verdure 15 LAT B. Cette zone a été définie sur la base des données fournies par le Département compétent (DGE-EAU) pour maintenir l'inconstructibilité des espaces réservés aux cours d'eau et aux étendues d'eau qui bordent la zone à bâtir (art. 41a OEaux).

Zone militaire 18 LAT. Cette surface est régie et définie par les dispositions de la législation fédérale en matière militaire. Elle affecte la parcelle n° 4 propriété de la Confédération Suisse, Département fédéral de la défense, de la protection de la population et des sports (DDPS), armasuisse Immobilier. Cette parcelle sert notamment de place de manoeuvre pour les chars. Le projet de PACom a été soumis au DDPS qui a rendu un préavis positif annexé au présent rapport d'aménagement (annexe 2).

Zone agricole 16 LAT. La délimitation de cette zone a été confirmée. Le libellé de l'article du règlement a, quant à lui, été adapté en fonction de la législation en vigueur.

Zone agricole protégée 16 LAT. Cette zone a été définie pour favoriser les liaisons biologiques d'importance régionale identifiées par le REC.

Aire forestière 18 LAT. La situation des lisères forestières a été confirmée par l'inspecteur forestier le 26.08.2020 dans le cadre d'une nouvelle constatation de terrain. Dès lors, en bordure des zones à bâtir 15 LAT et de la zone affectée à des besoins publics 15 LAT, le plan d'affectation du village fait office de plan de constatation de nature forestière.

Zones de desserte 15 et 18 LAT. Conformément à la directive NORMAT 2, les routes et chemins (domaine public) ont été affectés à la zone de desserte et sont régis par les dispositions applicables en la matière.

Zone des eaux 17 LAT. Conformément à la directive NORMAT 2, les cours d'eau ont été affectés à la zone des eaux et sont régis par les dispositions applicables en la matière.

Secteurs de protection du site bâti 17 LAT. Les parcs et jardins recensés par l'ICOMOS ont été identifiés sous la forme de secteurs de protection du site bâti 17 LAT et ont été associés à des règles pour garantir leur protection.

Secteurs de protection de la nature et du paysage 17 LAT. Plusieurs milieux naturels importants ont été identifiés sur le territoire et sont protégés par des dispositions réglementaires adéquates. Il s'agit :

- du site de reproduction des batraciens d'importance nationale (objet n° VD 69 - Borire / Corjon),
- de la réserve naturelle du Marais de Rosière,
- de la réserve naturelle des Mouilles du Vivier.

### **Mobilité et stationnement**

Transports publics. La localité de Saubraz est desservie par la ligne de car postal n° 725 reliant Allaman, Aubonne, Gimel et Saubraz à raison d'un bus par heure environ.

Transports individuels motorisés. Les zones à bâtir existantes et futures sont correctement desservies par le réseau routier communal. Celui-ci est dimensionné en suffisance pour absorber le trafic planifié par le PACom.

Stationnement. Conformément à l'art. 40a RLATC, le règlement impose que les besoins en cases de stationnement (voitures et vélos) soient calculés sur la base des normes VSS en vigueur (SN 640.281 et 640.065).

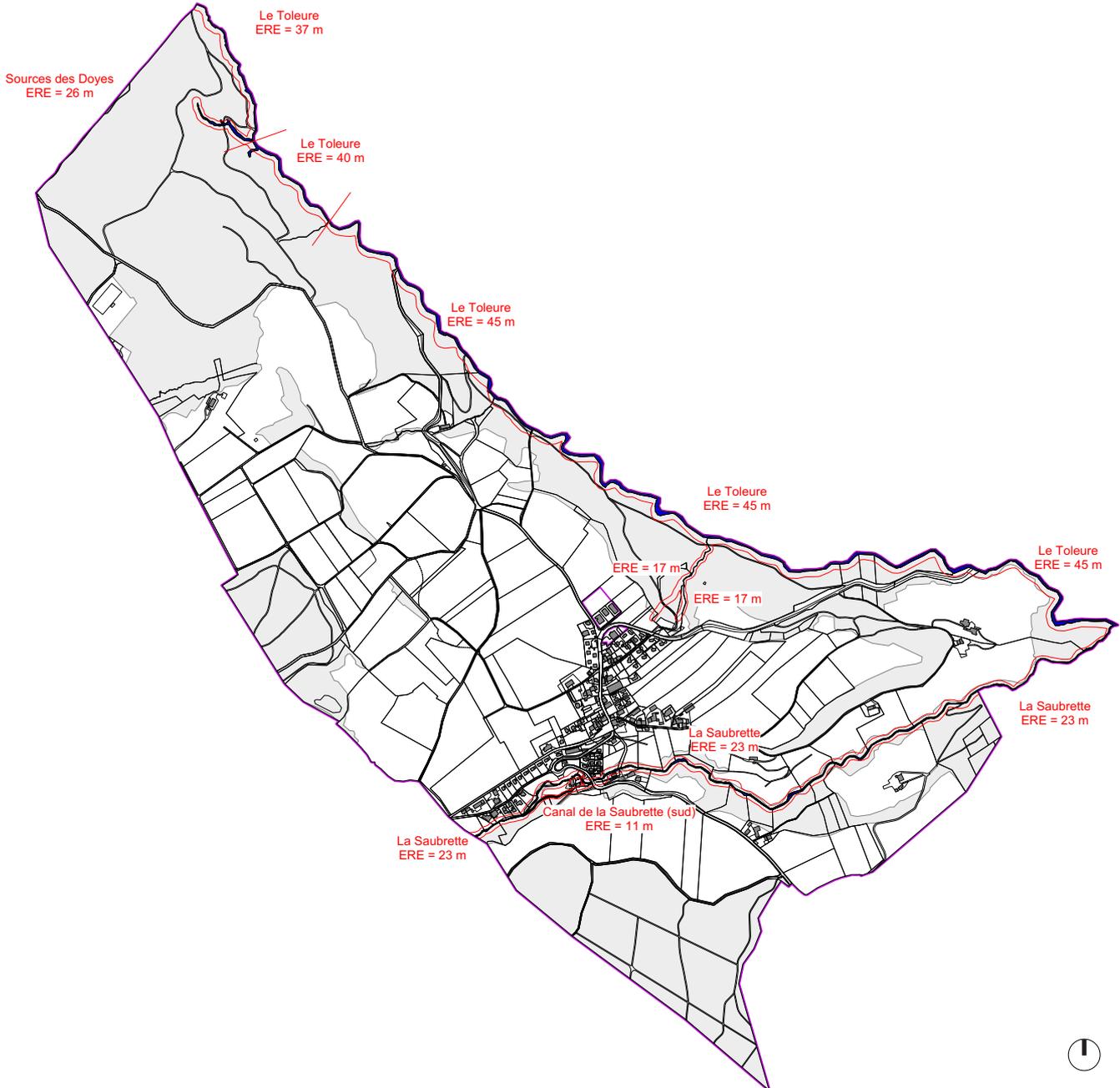
### **Limites des constructions**

Le plan d'affectation du village fixe de nouvelles limites des constructions en bordure du DP. Aujourd'hui définies par l'art. 36 LR, les limites des constructions nouvellement définies s'adaptent au contour des bâtiments existants ce qui garantit leur reconstruction et leur transformation.



Les largeurs de l'ERE sont déterminées en fonction de l'importance du cours d'eau et, en particulier, de la largeur et de la profondeur de son lit. Les ERE définis de part et d'autre des différents cours d'eau qui bordent ou traversent le territoire communal sont mentionnés sur le plan ci-dessous.

Plan des espaces réservés aux eaux - sans échelle



#### 4.2 Création et maintien du milieu bâti

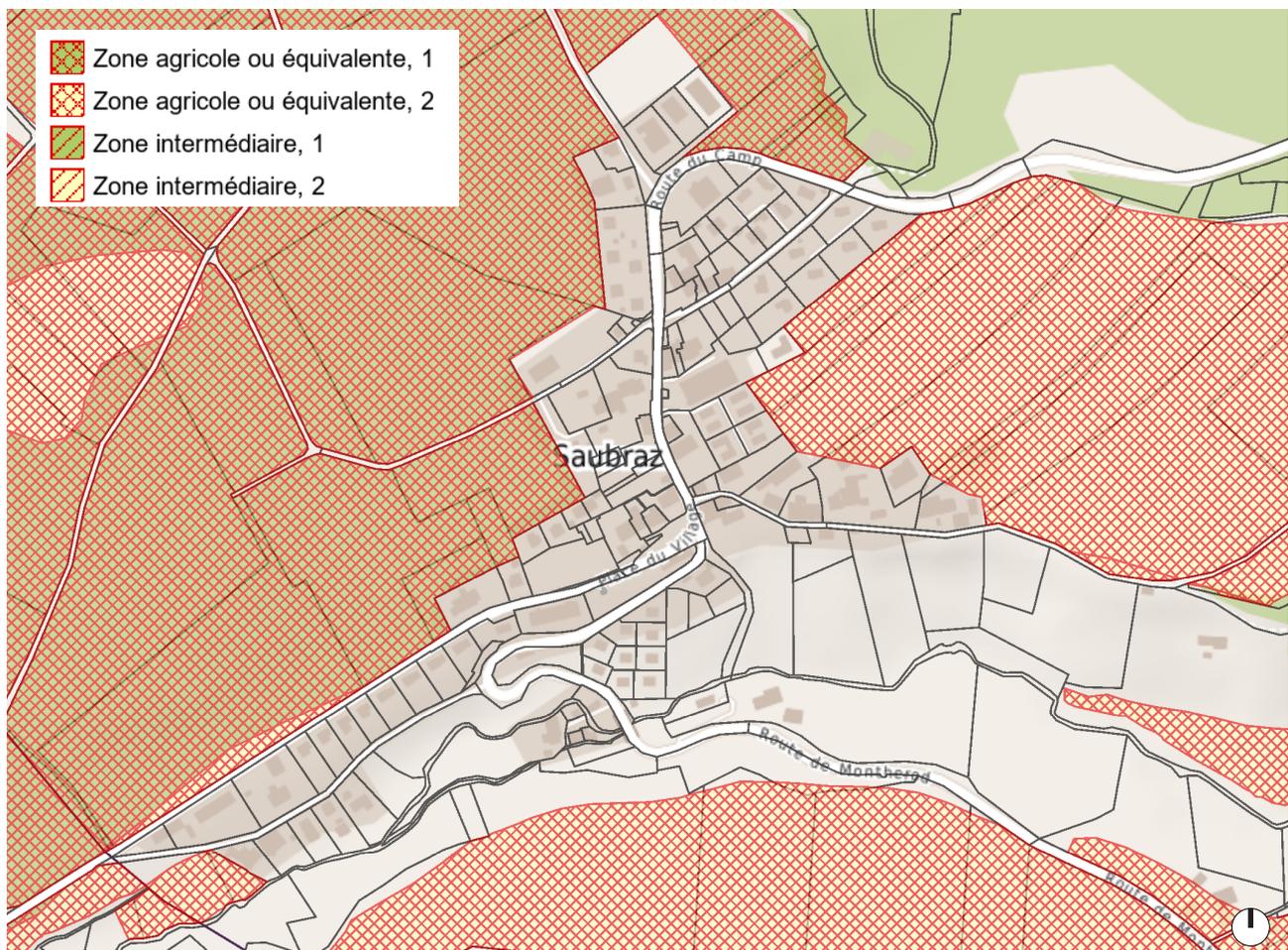
Tissu bâti historique et monuments culturels. Le village ancien est composé de quelques bâtiments de valeur sur le plan architectural et patrimonial comme en témoignent le recensement architectural vaudois et l'inventaire des sites construits d'importance locale à protéger en Suisse. Afin de préserver les constructions les plus intéressantes (notes 1 à 4) ainsi que les monuments inscrits à l'INV, ces derniers sont mis en évidence sur le plan d'affectation du village et font l'objet de règles de conservation spécifiques dans le règlement (ouvertures en toitures, matériaux, etc.). On notera également la présence d'une «Pierre à cupules» située au sud-est du territoire et classée MH. Cet objet est identifié sur le plan général d'affectation.

Murs anciens. Les murs anciens de clôture et de soutènement sont protégés sur l'ensemble du territoire communal. Ils sont conservés et maintenus à leur hauteur existante au moment de la mise en vigueur des présentes dispositions. Tous travaux les concernant doivent faire l'objet d'une demande à la Municipalité qui peut autoriser certaines ouvertures ou autres modifications pour des raisons objectivement fondées. La Municipalité informe le Département compétent (DFIRE-DGIP-MS) en cas de travaux touchant les murs situés à proximité d'objets classés ou portés à l'inventaire.

#### 4.3 Maintien des sources d'approvisionnement

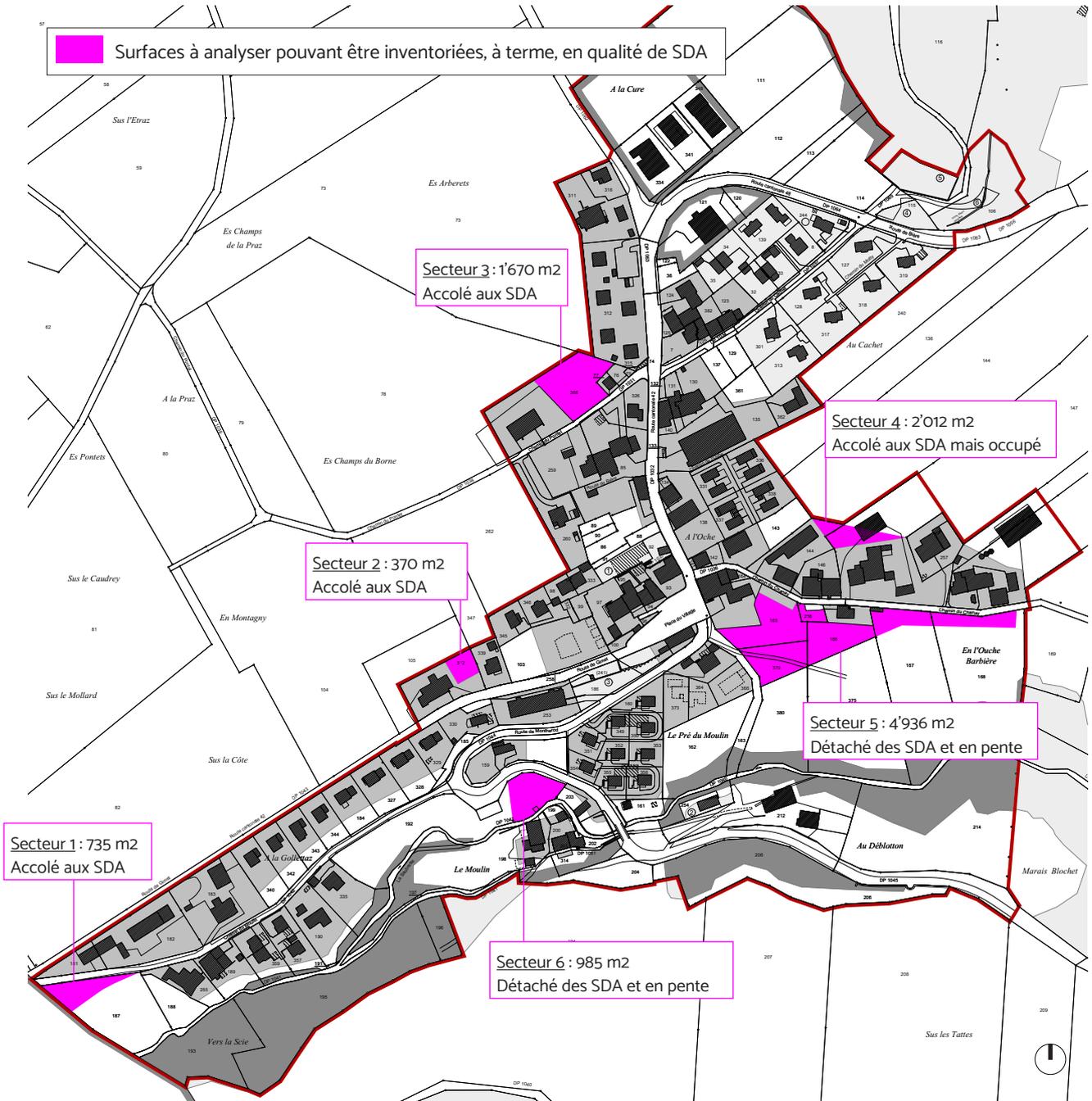
Bilan des surfaces d'assolement. Le PACom n'engendre aucune emprise sur les SDA. Toutes les surfaces inventoriées ont été maintenues en zone agricole 16 LAT ou en zone agricole protégée 16 LAT.

Extrait de l'Inventaire des SDA - sans échelle



Cependant, plusieurs surfaces aujourd'hui affectées à la zone à bâtir ont été rendues à la zone agricole 16 LAT ou à la zone agricole protégée 16 LAT dans le cadre du redimensionnement des zones à bâtir. Ces surfaces sont, pour la plupart, en nature de pré ou cultivées et certaines d'entre-elles pourraient être rendues aux SDA dans le cadre d'un prochain inventaire pour autant qu'elles respectent les critères fixés par le plan sectoriel des surfaces d'assolement approuvé par le Conseil fédéral le 8 mai 2020. Il appartient désormais à la DGTL d'initier les analyses pédologiques sur certaines des surfaces identifiées ci-dessous.

Plan de situation des surfaces pouvant éventuellement être rendues aux SDA - sans échelle



#### 4.4 Compensation de la plus-value (art. 64 LATC)

L'article 64 de la nouvelle LATC entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2018 stipule que :

<sup>1</sup> Les avantages majeurs résultant des mesures d'aménagement du territoire font l'objet d'une compensation sous la forme de perception d'une taxe sur la plus-value.

<sup>2</sup> Est considéré comme avantage majeur constituant une plus-value l'augmentation sensible de valeur d'un bien-fonds qui résulte :

- a. du classement de celui-ci en zone à bâtir ou en zone spéciale;
- a. du changement d'affectation de la zone ou de la modification des autres prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtir à l'intérieur de la zone à bâtir.

Hormis les parcelles ayant fait l'objet d'un redimensionnement à la baisse de leurs droits à bâtir, les mesures d'affectation du sol des autres parcelles affectées à la zone à bâtir n'ont pas été modifiées. Dès lors, la compensation de la plus-value n'est pas applicable.

#### 4.5 Disponibilité des terrains (art. 52 LATC)

L'article 52 de la nouvelle LATC entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2018 stipule que :

<sup>1</sup> La commune assure la disponibilité des terrains affectés en zone à bâtir. Elle détermine les mesures.

<sup>2</sup> Pour assurer la disponibilité des terrains, la commune peut :

- a. soumettre une nouvelle mise en zone à bâtir liée spécifiquement à la réalisation d'un projet défini à la condition que la demande de permis de construire soit déposée dans les trois ans dès l'entrée en force de la décision d'approbation et prévoir, si cette condition n'est pas remplie, que le terrain retourne à son affectation initiale, sans autre procédure.

La municipalité peut prolonger le délai de deux ans :

- a. lorsque l'intérêt public le justifie, notamment en cas de pénurie, imposer, dans son règlement, et pour une parcelle non bâtie, un délai de construction de 7 à 12 ans, et en cas d'inexécution, décider soit de déclasser le terrain concerné, soit de prendre les mesures fiscales prévues à l'alinéa 4 ;
- b. conclure avec les propriétaires des contrats de droit administratif fixant les modalités de disponibilité. De tels contrats prévoient au moins le délai pour construire ainsi que les conséquences d'un non-respect de ce délai.

<sup>3</sup> Si les terrains ne sont pas construits, se situent en dehors du territoire urbanisé et ne sont pas nécessaires à la construction dans les quinze ans à venir, la commune procède à leur changement d'affectation.

A Saubraz, la totalité des parcelles constructibles est bâtie, partiellement bâtie ou au bénéfice d'un permis de construire. Dès lors, aucune parcelle n'est assujettie à un délai pour bâtir.

## ANNEXES

- Annexe 1 Attestation de conformité pour la transcription des dangers naturels du bureau Aquageo Sàrl (septembre 2020)
- Annexe 2 Préavis du DDPS (novembre 2021)

## Attestation pour la transcription des dangers naturels PACom commune de Saubraz

Moudon, le 11 septembre 2020

Transmission par courriel, le 11 septembre 2020 à : [p.meylan@plarel.ch](mailto:p.meylan@plarel.ch),  
avec copie à : [greffe@saubraz.ch](mailto:greffe@saubraz.ch)

---

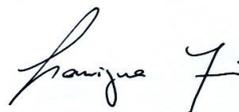
L'étude des documents fournis par le bureau Plarel SA actuellement en charge de la révision du Plan d'Affectation communal (PACom) de la commune de Saubraz, a montré que la situation des parcelles touchées par les problématiques inondations par crues et glissements de terrain a été correctement identifiée sur le plan général d'affectation et sur le plan village, et que les dispositions règlementaires (mesures à prescriptions spéciales) du document « Règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions » ont été correctement rédigées.

Par conséquent, nous sommes en mesure de certifier que la transcription des dangers naturels (inondations par crues et glissements de terrain) a été correctement établie dans les documents du PACom, plans et règlement, conformément aux exigences des Directives cantonales du 18 juin 2014, et selon la méthodologie décrite dans le guide pratique de la partie II « Aménagement du territoire ».



Boris Matti, PhD

Dipl. Géologue/hydrogéologue



Yuri Gramigna

Dipl. Géologue/hydrogéologue



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Département fédéral de la défense,  
de la protection de la population et des sports

**Secrétariat général DDPS**  
Territoire et environnement DDPS

**CH-3003 Berne, SG-DDPS**

PLAREL SA architectes et  
urbanistes associés  
A l'att. de Mme Adeline Seydoux  
Boulevard de Grancy 19 A  
1006 Lausanne

Notre référence : 243.24-2/95/1  
Dossier traité par : Zim  
**Berne, le 16 novembre 2021**

### **Saubraz : Plan d'affectation communal – demande de préavis**

Madame,

Faisant suite à votre demande par courriel, voici la confirmation écrite demandée.

Après examen des documents que vous nous avez soumis dans le dossier susmentionné, nous vous informons que nous n'avons pas de remarques à faire et qu'aucun conflit avec les activités du DDPS n'a pu être constaté.

La révision du plan d'affectation communal de Saubraz peut donc être acceptée.

En vous remerciant pour l'attention portée à la présente, nous vous prions d'agréer, Madame, nos meilleures salutations.

Digital signiert von Zingg Mathieu R3ZLVM  
2021-11-16 (mit Zeitstempel)  
Mathieu Zingg

Secrétariat général DDPS  
Mathieu Zingg  
Maulbeerstrasse 9, 3003 Berne  
Tél. 058 464 50 78  
Mathieu.zingg@gs-vbs.admin.ch