

# COMMUNE DE BREMBLENS

---

PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL

rapport justificatif selon l'article 47 OAT

---

Enquête publique



**GEA valotton et chanard SA**  
architectes - urbanistes FSU  
rue de bourg 28  
1 0 0 3 L a u s a n n e  
tél + 41 21 310 01 40  
fax + 41 21 310 01 49  
info@geapartners.ch  
www.geapartners.ch

17003 MD TB

K:\MANDATS\Bremblens\17003\_revision\_  
PGA\10\_47oat\_17003\_47oat\_v9\_  
enquete\_publique.indd

## **SCEAUX ET SIGNATURES**

---

**Approuvé par la Municipalité de Breublens** dans sa séance du 27 août 2024

Le Syndic : Yves CORNU

La Secrétaire : Françoise REDAELLI

**Mis en consultation lors de l'enquête publique** du 28 septembre au 27 octobre 2024



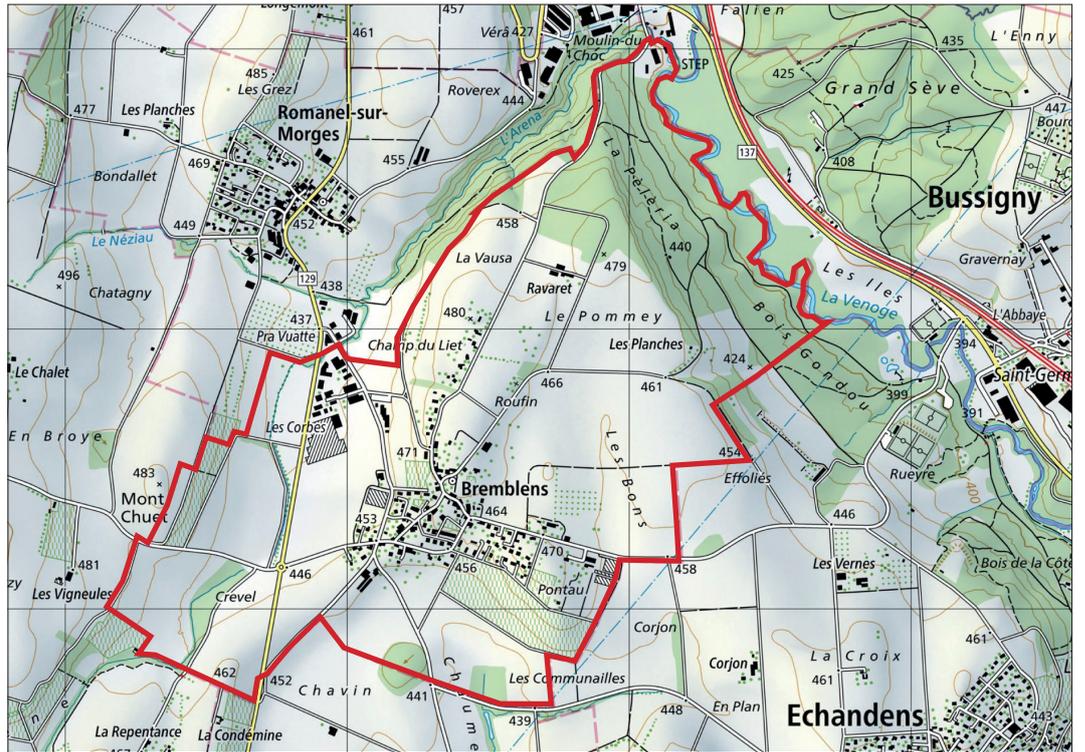
## SOMMAIRE

---

<b>1</b>	<b>INTRODUCTION</b>	<b>1</b>
1.1	Préambule.....	1
1.2	Contexte de la démarche de planification.....	1
1.3	Abrogations.....	1
1.4	Contenu du dossier.....	1
<b>2</b>	<b>CONTEXTE COMMUNAL</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>PROJET DE PLAN D'AFECTATION COMMUNAL</b>	<b>6</b>
3.1	Enjeux et objectifs.....	6
3.2	Territoire urbanisé.....	7
3.3	Modifications et justifications apportées au statut du sol.....	17
3.4	Zone centrale 15 LAT.....	19
3.5	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT.....	20
3.6	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT.....	20
3.7	Zone d'activités économiques 15 LAT.....	20
<b>4</b>	<b>RÈGLEMENT DU PLAN D'AFECTATION COMMUNAL</b>	<b>24</b>
<b>5</b>	<b>JUSTIFICATION ET CONFORMITÉ</b>	<b>25</b>
5.1	Planifications supérieures et bases légales.....	25
5.2	Dimensionnement de la zone à bâtir.....	28
5.3	Disponibilité des terrains.....	29
5.4	Plus-value.....	29
5.5	Patrimoine archéologique.....	30
5.6	Espace réservé aux eaux.....	30
5.7	Sites pollués.....	31
5.8	Aire forestière.....	31
5.9	Surfaces d'assolement.....	31
5.10	Conclusion.....	32
<b>6</b>	<b>CONCERTATION ET INFORMATION</b>	<b>33</b>
<b>7</b>	<b>ANNEXES</b>	<b>34</b>

**Situation**

 limite territoriale de Bremblens



 sans échelle

source : [map.geo.admin.ch](http://map.geo.admin.ch)

# 1 INTRODUCTION

---

## 1.1 Préambule

Conformément aux dispositions de l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT), le présent rapport est établi à l'attention de l'Autorité cantonale compétente. Il apporte les éléments justificatifs de la révision du Plan d'affectation communal (PACom).

Le présent rapport accompagne le dossier de révision du PACom et son règlement lors de l'enquête publique.

## 1.2 Contexte de la démarche de planification

Le territoire de la commune de Bremblens est régi par son Plan général d'aménagement (PGA), approuvés par le Conseil d'Etat le 7 mai 1997 et les modifications approuvées le 29 avril 2003, ainsi que le règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions (RPGA), approuvé le 17 juillet 1991, et les modifications approuvées le 7 mai 1997 et le 16 juillet 2002. Un plan spécial des zones du village et son règlement, approuvé le 17 juillet 1991, et les modifications approuvées le 16 juillet 2002 sont également en vigueur. Finalement, trois plans partiels d'aménagement complètent le dispositif présent sur le territoire communal.

Au niveau supérieur, les planifications directrices suivantes dictent également les dispositions relatives à l'aménagement du territoire : le plan directeur cantonal (PDCn), le plan n°107 du canal d'Entreroches et le PAC n°284 de protection de la Venoge.

Souhaitant se conformer aux planifications supérieures (PDCn notamment) et aux exigences de la nouvelle LAT, la Municipalité a décidé d'engager la révision de son PGA en février 2017. Elle a élaboré une vision communale 2030-2040 avant de transmettre le questionnaire d'examen préliminaire le 14 août 2018 à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), puis le dossier complet du PACom à l'examen préalable le 28 février 2023. Le préavis des Services cantonaux a été transmis à la commune le 11 octobre 2023 ; il figure en annexe du présent rapport.

L'ensemble du Plan d'affectation communal (PACom) est traité avec pour objectif majeur d'assurer la cohérence territoriale, conformément aux buts fondamentaux (art. 1 LAT) tant des lois fédérales que cantonales sur l'aménagement du territoire.

## 1.3 Abrogations

Lors de l'entrée en vigueur du nouveau PACom, les documents suivants sont abrogés :

- le plan général d'affectation approuvé le 7 mai 1997, et les modifications approuvées le 29 avril 2003 ainsi que le règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions, approuvé le 17 juillet 1991, et les modifications approuvées le 7 mai 1997 et le 16 juillet 2002 ;
- le plan spécial des zones du village et son règlement, approuvé le 17 juillet 1991, et les modifications approuvées le 16 juillet 2002 ;
- le plan d'extension fixant la limite des constructions à l'intérieur de la localité, approuvé le 17 juillet 1991, et les modifications approuvées le 16 juillet 2002.

## 1.4 Contenu du dossier

Le dossier est constitué des documents suivants :

- Plan d'affectation communal, à l'échelle 1:5'000 ;
- Plan de détail de la zone centrale 15 LAT, y compris la nouvelle limite des constructions, à l'échelle 1:1'000 ;
- Règlement du plan d'affectation communal et de la police des constructions ;
- Plan de délimitation de la lisière forestière, à l'échelle 1:1'000 ;
- Présent rapport justificatif selon l'article 47 OAT.

---

En annexe, les éléments qui accompagnent le dossier à titre d'information :

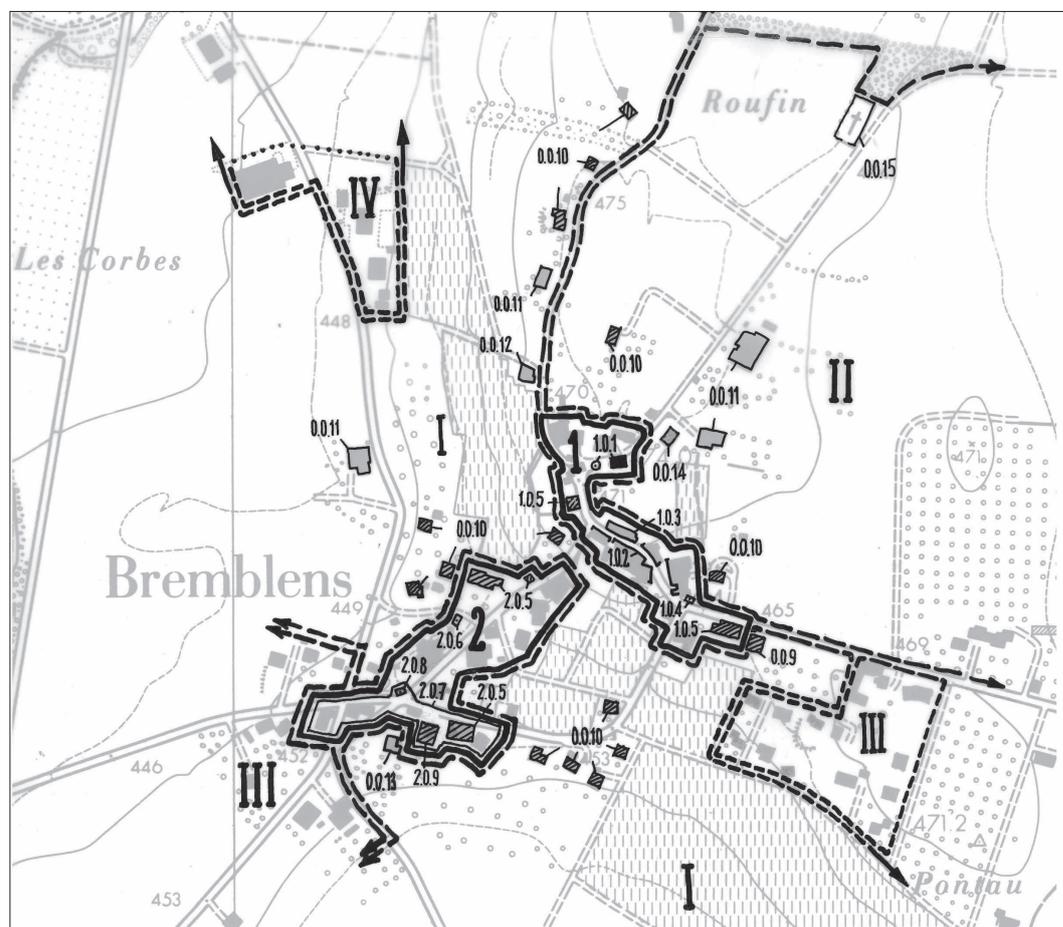
- Annexe 7.1 : report et synthèse du statut du sol (PGA 1997), à l'échelle 1:5'000 ;
- Préavis cantonaux :
  - Annexe 7.2 : note de synthèse de la séance de coordination avec la DGTL du 20 avril 2020 ;
  - Annexe 7.3 : détermination suite à la séance de coordination du 20 avril 2020 ;
  - Annexe 7.4 : note de synthèse de la séance post examen préalable du 27 novembre 2023 ;
  - Annexe 7.8 : préavis des services cantonaux suite à l'examen préalable du 11 octobre 2023.
- Justification des zones affectées à des besoins publics :
  - Annexe 7.5 : dossier de présentation de la salle villageoise et de l'administration communale. Etude d'implantation - parcelle n°111 ;
  - Annexe 7.6 : plan de masse pour la parcelle n°39 affectée à des besoins publics 15 LAT ;
  - Annexe 7.7 : esquisse du parking du cimetière pour la partie de la parcelle n°154 affectée à des besoins publics 18 LAT.

## 2 CONTEXTE COMMUNAL

Commune de l'est du district de Morges, Bremlens s'étend sur une superficie de plus de 290 hectares et accueillait 614 habitants permanents à la fin de l'année 2023. Elle bénéficie d'un cadre naturel et paysager remarquable ainsi que d'un tissu bâti villageois historique. À ce titre, le village est qualifié de village d'importance régionale par le recensement des sites du canton de Vaud. Il ne fait donc pas partie de l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse ISOS (OISOS ; RS 451.12) au sens de la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage (LPN, RS 451). Bien que le relevé ci-dessous, qui date de 2000, n'a pas de force obligatoire au sens de cette loi, un certain nombre de caractéristiques et d'éléments qualitatifs décrits dans ce document doivent être pris en considération.

Dans cet inventaire, le village est apprécié comme occupant une situation importante, que pourrait toutefois menacer un développement résidentiel mitant les espaces libres. La partition du bâti en deux entités nettement distinctes fait sa spécificité. Entité 1 : village haut au tissu linéaire dense et majoritairement contigu structuré par une rue essentiellement à flanc de coteau, qui rappelle fort les ruelles des villages vigneron. Fonctionnellement cependant, et cela depuis toujours, les maisons présentent une alternance d'affectations rurales : fenils, granges, écuries et habitations. La substance bâtie est complétée par la maison de Commune. Le secteur abrite également l'ancien collège (1). Entité 2 : agglomération inférieure à la trame plus lâche et plus organique, développée sur la rue d'accès et en pleine pente du coteau. Y sont essentiellement construites des fermes concentrées avec des implantations discontinues et une orientation libre des façades. Au fil du temps, le bâti s'est ainsi adapté aux conditions topographiques, le village se situant sur un coteau conique.

Extrait de l'ISOS d'importance régionale



De plus, le village de Bremlens comporte les périmètres environnants (I et II) et les échappées dans l'environnement (III et IV) suivants :

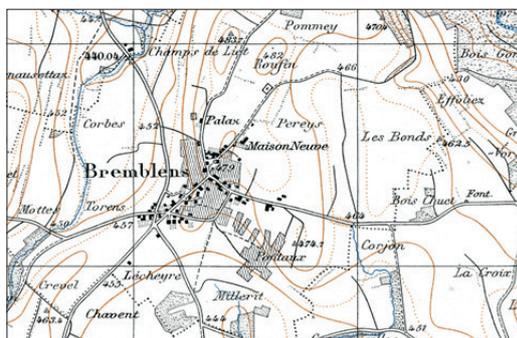
- I. Coteau de vignes et vergers (a)
- II. Plateau de vergers et de prairies (a)
- III. Lotissements d'habitations unifamiliales (années 60) (b)
- IV. Secteur industriel et commercial (3e tiers 20e siècle) (b)

Le centre historique du village est principalement entouré d'un tissu faiblement bâti. Il est caractérisé par de nombreuses poches vertes non-bâties, garantissant des espaces de respiration et de dégagement. Un secteur d'artisanat se décroche au nord-est du tissu historique du village ; la forêt et les abords de la Venoge font finalement la frontière avec la commune de Bussigny.

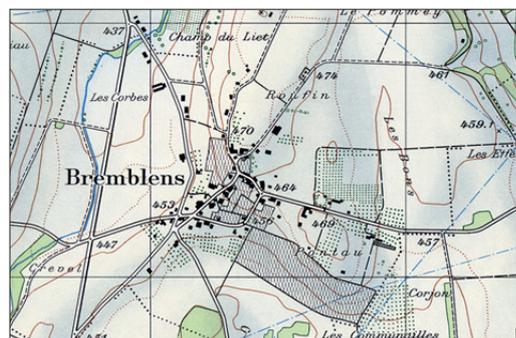
La commune de Bremlens a évolué au fil du temps : depuis toujours plutôt le long des axes de transports, dès les années 70, c'est le secteur de Pontau qui a progressivement été occupé : en premier lieu par l'extension des vignes, puis avec diverses constructions de villas individuelles dispersées.

Au nord-ouest du territoire communal, c'est le secteur d'activités qui s'est développé entre les années 1990 et 2010, pour être à peu près à l'image de ce qu'il est actuellement.

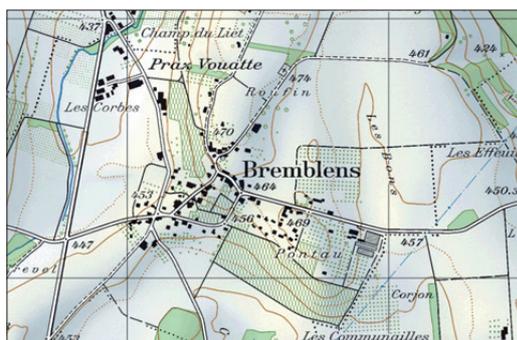
En parallèle, dès les années 2000, le réseau routier du cœur du village s'est adapté au tissu bâti qui se densifiait.



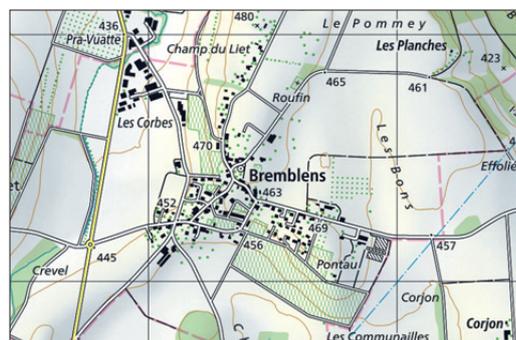
1950



1975



2000



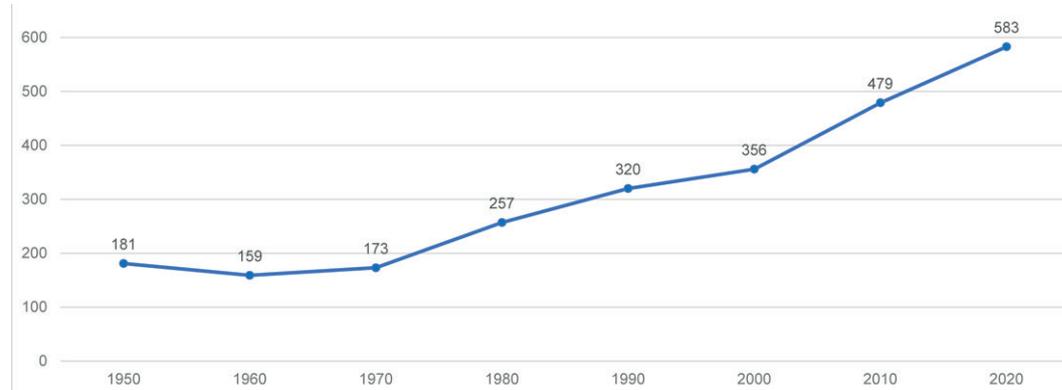
2018

La majeure partie du territoire communal est composée de surfaces agricoles (67%), le développement de serres et d'installations de productions agricoles manifestent la présence d'importantes entreprises maraîchères. Au nord, la forêt s'installe le long du ruisseau Arena qui trace la frontière avec la commune d'Aclens. À l'est, les bois de Pèlèria surplombent la Venoge qui marque la séparation avec la commune de Bussigny et le district de l'ouest lausannois. Les surfaces boisées représentent 20% de la surface communale. Les surfaces dédiées à l'habitat et aux infrastructures comptabilisent 13% du territoire communal.

---

Du point de vue démographique, la population s'est maintenue autour de 180 habitants depuis 1900 jusqu'aux années 1970. Puis, la population a évolué de manière relativement stable pour atteindre environ 360 habitants au début des années 2000. La croissance démographique s'est par la suite accentuée pour s'approcher de 600 habitants en 2020, dont 30% sont des jeunes de moins de 18 ans. La population a donc pratiquement doublé ces trente dernières années.

Evolution de la population entre 1950 et 2020



Concernant l'aspect économique, la commune compte 323 emplois en 2019<sup>1</sup> :

- secteur primaire : 36 emplois ;
- secteur secondaire : 181 emplois ;
- secteur tertiaire : 106 emplois.

### 3 PROJET DE PLAN D'AFECTATION COMMUNAL

#### 3.1 Enjeux et objectifs

La vision communale 2030-2040, élaborée avec la Municipalité de Bremblens à partir de 2017, représente les fondements de la révision du PACom. Elle s'articule en particulier autour des enjeux suivants :

- répondre aux objectifs fédéraux et cantonaux en matière de dimensionnement des zones à bâtir pour les 15 prochaines années ;
- permettre un développement mesuré du village en développant les poches non bâties au sein du territoire urbanisé ;
- garantir la qualité du tissu bâti historique : maintien de la structure bâtie et des valeurs patrimoniales ;
- préserver les valeurs paysagères au sein et aux abords du village ;
- modérer la vitesse au sein du village avec le réaménagement de la route qui traverse le village.

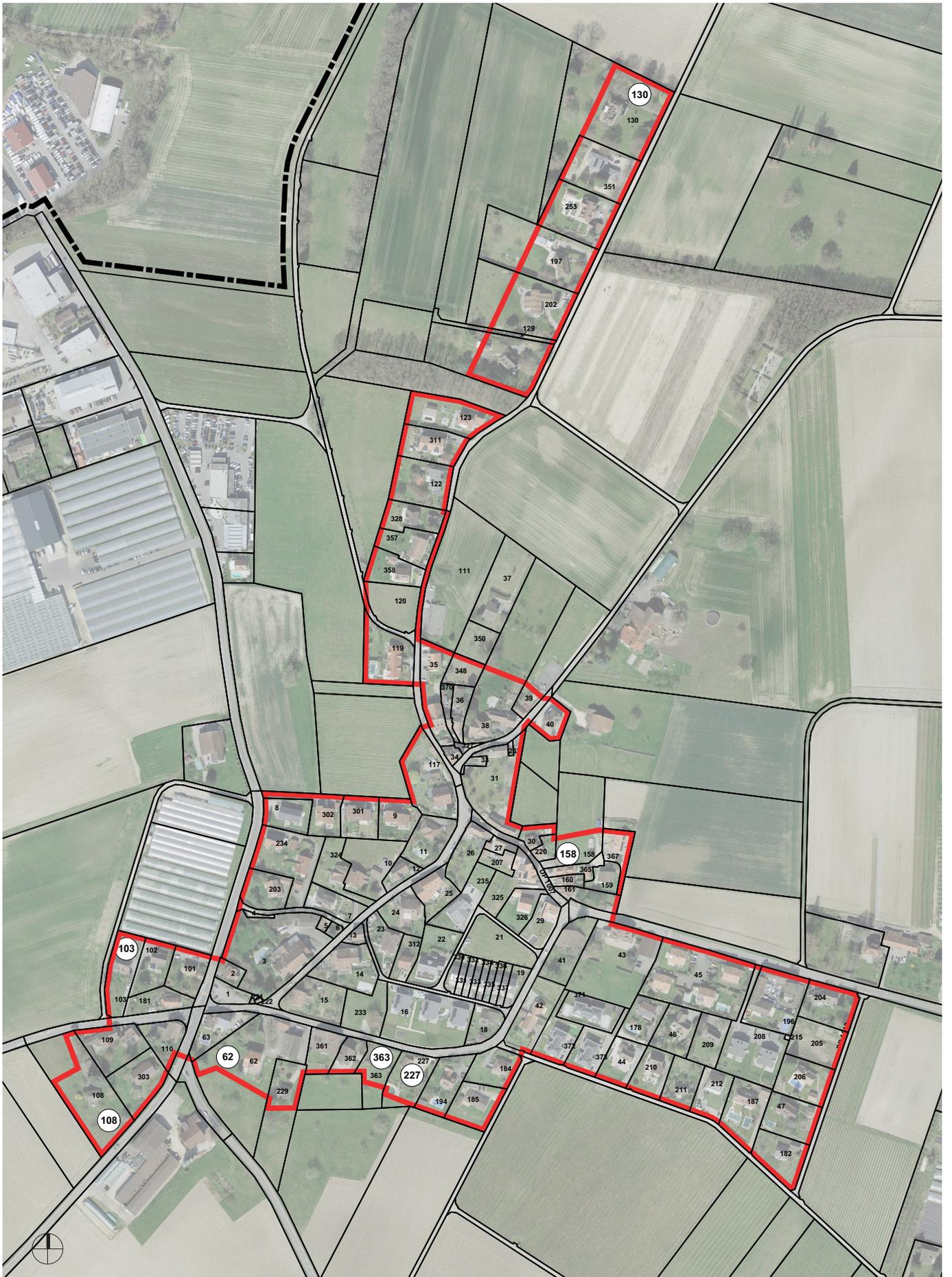
Une carte de synthèse des principes a été élaborée avec les principes d'aménagement en matière de paysage, d'urbanisation et de mobilité.

#### Vision communale 2030-2040



- | Urbanisation  | Paysage   | Mobilité   |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>□ garantir la compacité du village en développant les poches non bâties au sein du territoire urbanisé</li><li>● maintenir les potentiels sur les parcelles au bénéfice de permis de construire délivrés, ou concernées par des projets en cours (permis de construire sur le point d'être délivrés)</li><li>■ conserver les qualités du village historique (structure bâtie, qualités spatiales)</li><li>■ assurer la pérennité des bâtiments d'intérêt témoignant du caractère rural du lieu</li><li>■ modifier les vocations de l'ancien collège</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>■ modifier l'affectation du secteur "La Faveyre" et le colloquer en zone à affectation différée pour reconverter à long terme l'exploitation agricole Keuffer</li><li>■ étudier, dans le cadre de la révision du PGA, le déplacement de la zone d'installations publiques "Roufin" en continuité du village</li><li>■ développer les activités agricoles aux "Tendrons II"</li><li>■ restituer les secteurs "La Tatra" et "Pâla" à la zone agricole</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>■ conserver la culture de la vigne</li><li>■ maintenir les espaces verts publics</li><li>■ préserver les poches vertes non bâties au sein du tissu bâti qui servent d'espace de respiration et de dégagement</li></ul> |
|   |   | <ul style="list-style-type: none"><li>■ limiter la vitesse au sein du village (zone de rencontre, zone 30 km/h)</li><li>■ augmenter l'offre en transports publics vers Morges ainsi que vers l'Ouest lausannois</li></ul>                                    |

### 3.2 Territoire urbanisé



---

Conformément aux lignes directrices établies à l'attention des communes vaudoises pour le redimensionnement des zones à bâtir (DGTL, février 2019), le territoire urbanisé de la commune de Bremblens a été délimité selon les principes décrits par la fiche d'application :

- se rapprocher au plus près des constructions et des abords aménagés en se calant sur des éléments physiques du site (route, configuration du site, pente, lisières forestières, murs, éléments construits, etc.) ;
- se caler sur le foncier (lorsque les limites cadastrales sont proches des éléments aménagés). Le calage sur le parcellaire ne doit pas créer d'incohérence en incluant dans le territoire urbanisé, des portions de terrains qui n'en présentent pas les caractéristiques ;
- exclure les bâtiments se situant à plus de 50 m des bâtiments se trouvant à l'intérieur du territoire urbanisé ;
- tenir compte de l'usage actuel du sol. Si le terrain en zone à bâtir est aménagé sous la forme d'un jardin, il doit être inclus dans le territoire urbanisé. A l'inverse ce même terrain utilisé comme champ doit être exclu du territoire urbanisé ;
- exclure les bâtiments agricoles situés en bordure du territoire urbanisé. Ils peuvent cependant y être inclus s'ils entretiennent un lien suffisamment étroit avec le territoire urbanisé (principe d'accès, proximité avec les secteurs d'habitation) ;
- exclure, en bordure du périmètre, les terrains inaptes à la construction.

Les numéros de parcelles, figurant sur la carte du territoire urbanisé ci-dessus, ont été répertoriés en fonction des remarques émises par la DGTL dans son préavis lors du retour de l'examen préalable du 11 octobre 2023 et dans sa note de synthèse suite à la séance post examen préalable du 27 novembre 2023. La DGTL demande de déclasser ces parcelles ou parties de parcelles en raison de leur localisation en dehors du territoire urbanisé. Les explications ci-dessous répondent à ces exigences et justifient leur maintien ou non dans le territoire urbanisé et le type d'affectation correspondant.

## Justification parcelle n°62

La parcelle n°62 dispose de deux périmètres d'implantation des constructions occupées dans leur majeure partie. La construction au sud (ECA 86) est en bon état. Le périmètre d'implantation des constructions correspond à celui initialement prévue dans le Plan spécial A des zone du village de 1991. Les volumes au nord (ECA 87 et 88) sont à vocation agricole. Les périmètres d'implantation des constructions sont maintenus pour permettre le développement du bâtiment le long de la route et une transformation de la grange actuelle. Une portion de la partie sud de la parcelle correspondant à 1'371 m<sup>2</sup> est dézonée. L'autre portion est maintenue en aire des aménagements extérieurs en raison de son utilisation du sol sous la forme de jardin. La délimitation du territoire urbanisé s'est également basée sur la morphologie du terrain ; la construction (ECA 86) étant située sur une butte.



PGA en vigueur



Extrait du Plan de détail village



Orthophoto avec nouvelle limite du Plan de détail village



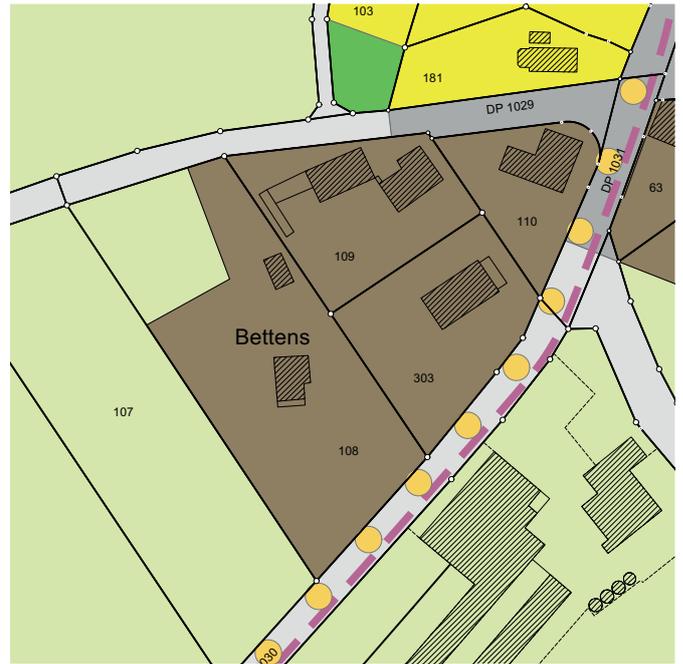
Photo du secteur concerné

## Justification parcelle n°108

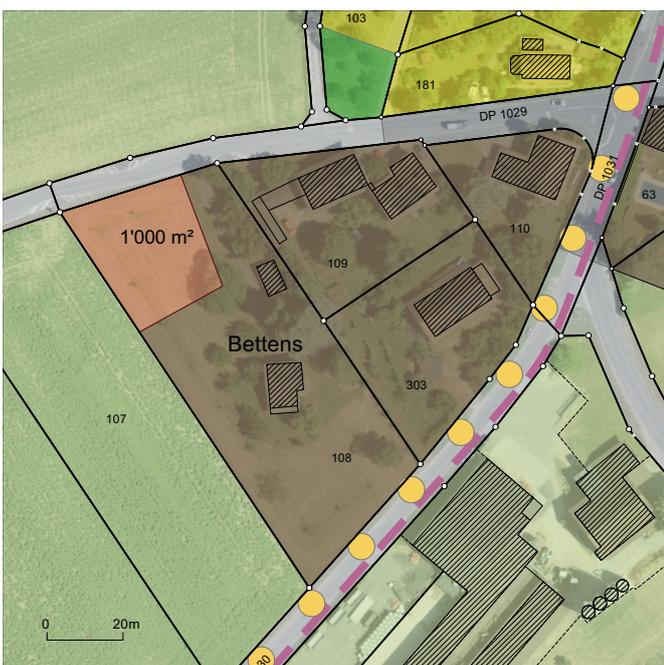
La parcelle n°108 possède un périmètre d'implantation des constructions pas encore totalement occupée. Le positionnement du périmètre d'implantation des constructions est modifié pour correspondre à l'orientation du faite existant sans augmentation des droits à bâtir. La portion nord-ouest de la parcelle non aménagée en contact direct avec la zone agricole et d'une superficie de 1'000 m<sup>2</sup> est dézonée.



PGA en vigueur



Extrait du Plan de détail village



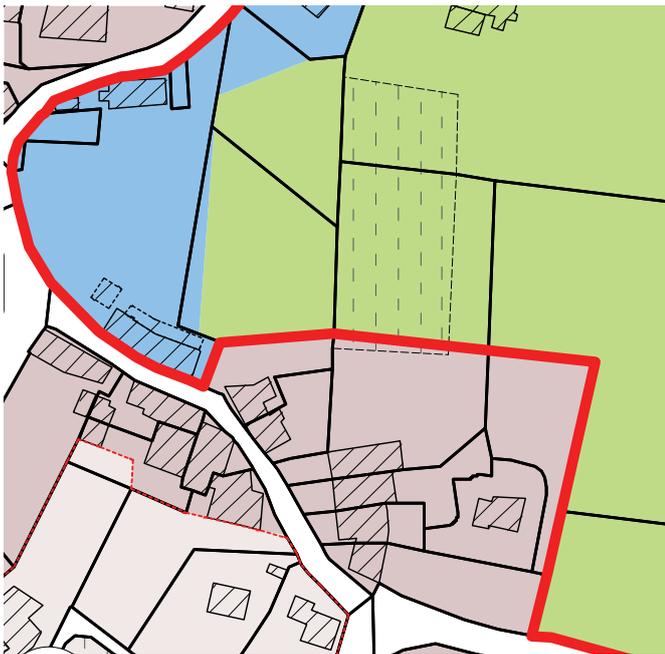
Orthophoto avec nouvelle limite du Plan de détail Village



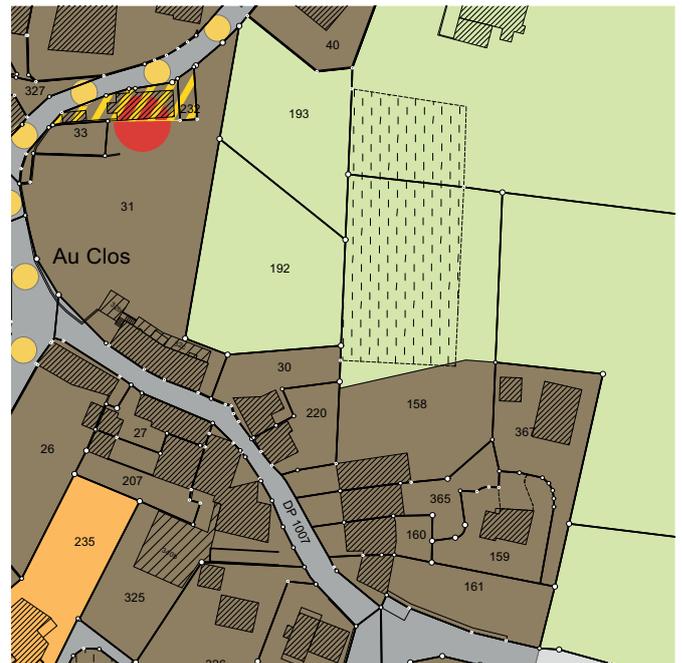
Photo de la partie sud de la parcelle

## Justification parcelle n°158

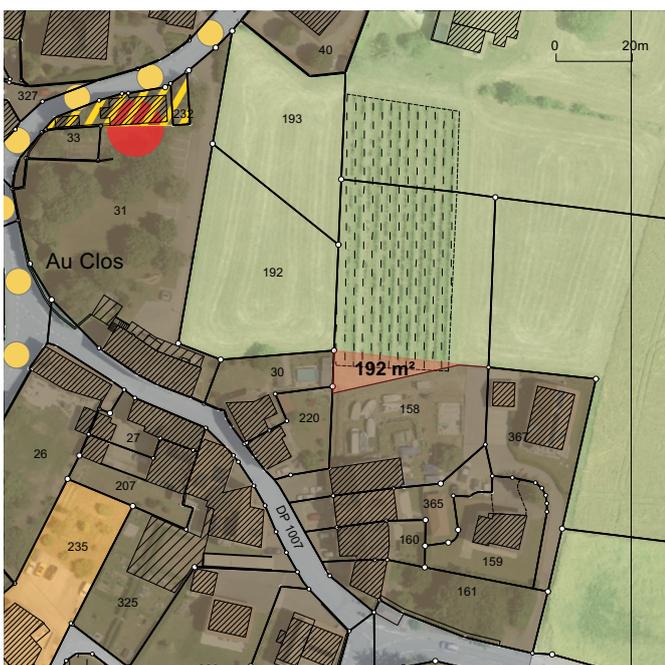
La parcelle n°158 ne dispose plus de périmètre d'implantation des constructions. Une portion de la parcelle au nord, directement en lien avec la vigne, correspondant à 192 m<sup>2</sup> est dézonée. L'accès au bâtiment (ECA 40) est maintenu en zone à bâtir et le territoire urbanisé a été délimité en conséquence.



PGA en vigueur



Extrait du Plan de détail village



Orthophoto avec nouvelle limite du Plan de détail village



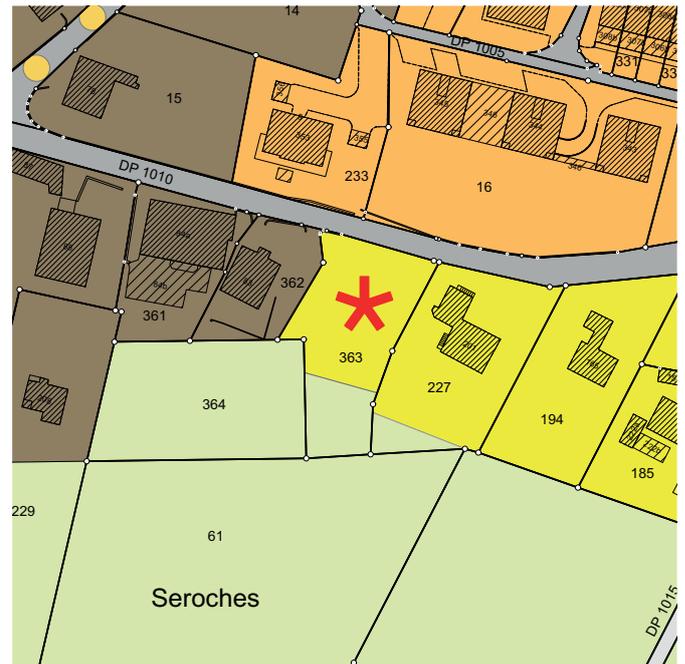
Photo du secteur concerné

## Justification parcelle n°227

Un triangle au sud de la parcelle n°227, à partir du mur de soutènement, est dézonné en raison de différence de niveau et de son contact direct avec la zone agricole.



PGA en vigueur



Extrait du Plan de détail village



Orthophoto avec nouvelle limite du Plan de détail village



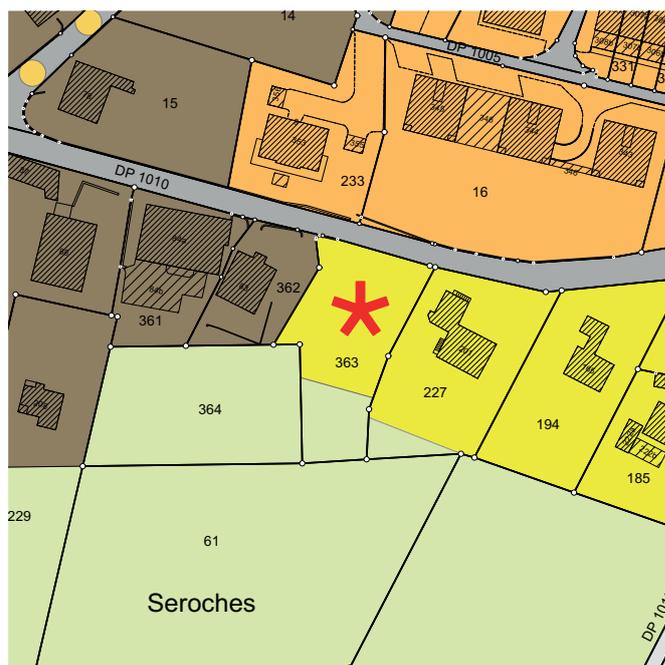
Photo du secteur concerné

## Justification parcelle n°363

La partie nord de la parcelle n°363 reste affectée en zone de très faible densité B. Elle constituerait une dent creuse dans le territoire urbanisé car elle est entourée de parcelles déjà construites dont les bâtiments se situent à moins de 50 mètres. Un permis de construire a également été délivré. Pour toutes ces raisons, cette parcelle est maintenue dans le territoire urbanisé. La partie sud équivalent à 347 m<sup>2</sup> en contact direct avec la zone agricole est dézonée.



PGA en vigueur



Extrait du Plan de détail village



Orthophoto avec nouvelle limite du Plan de détail village



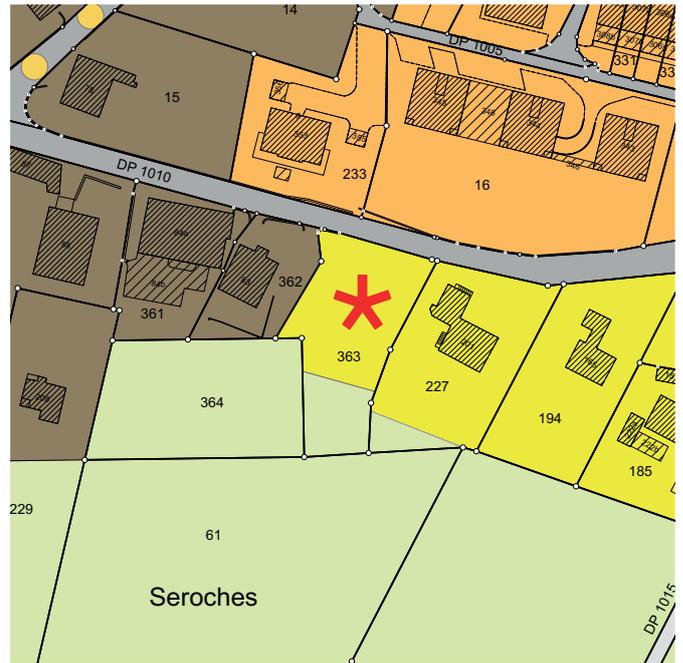
Photo du secteur concerné

## Justification parcelle n°364

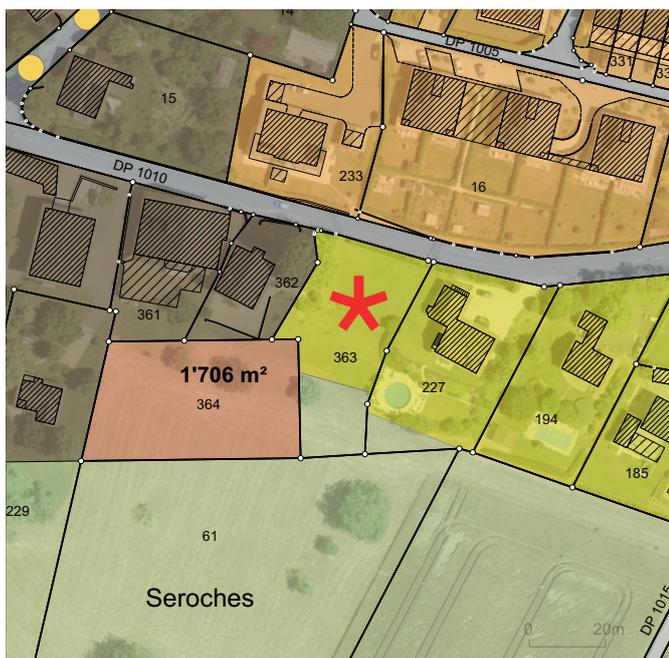
La parcelle n°364 est affectée en zone agricole puisqu'elle est située en dehors du territoire urbanisé.



PGA en vigueur



Extrait du PACom



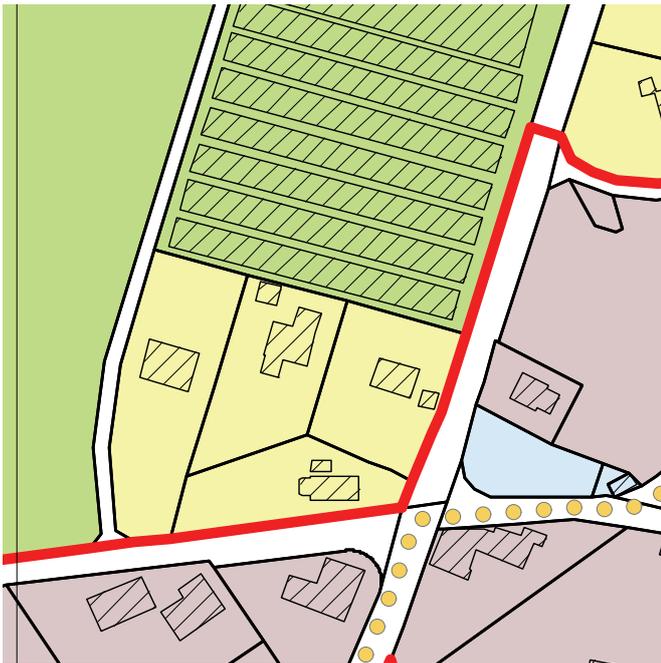
Orthophoto avec nouvelle limite du PACom



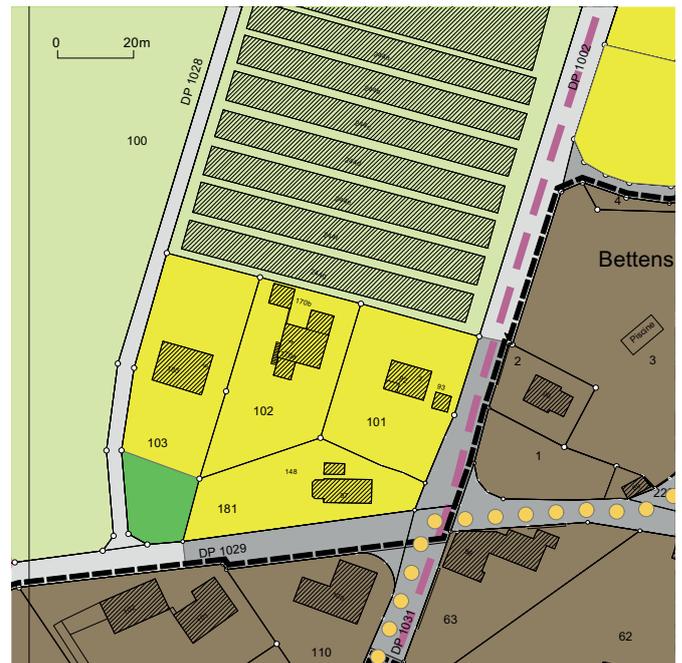
Photo du secteur concerné

## Justification parcelle n°103

La partie sud de la parcelle n°103 est affectée en zone de verdure en raison de la présence d'un verger et des domaines publics au sud et à l'ouest de la parcelle.



PGA en vigueur



Extrait du PACom



Orthophoto avec nouvelle limite du PACom



Photo du secteur concerné

## Justification parcelle n°130

La partie au nord du chemin de la parcelle n°130 reste affectée en zone à bâtir en raison de son aménagement sous la forme de jardin.



*PACom*



*Orthophoto avec maintien de la zone à bâtir en vigueur*



*Photo du secteur sous la forme de jardin*



*Photo du secteur concerné*

### 3.3 Modifications et justifications apportées au statut du sol

Les principales modifications et adaptations apportées au statut du sol par rapport au plan général d'affectation de 1991 et ses modifications répondent à la directive de la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2). Des commentaires explicatifs justifient les options choisies. Les chapitres suivants décrivent plus précisément les choix entrepris en fonction du contexte et des caractéristiques propres à chaque zone.

Affectation projetée	Secteur	Affectation en vigueur (PGA de 1991)	Commentaires explicatifs Justification
zone centrale 15 LAT		zone du village A	Le périmètre de la zone centrale a été modifié. Régi auparavant par deux plans spéciaux, il est déterminé à présent par le <b>plan de détail "zone village"</b> . Celui-ci permet d'appréhender le centre villageois en définissant précisément les possibilités de développement, de préservation et d'aménagement. Le périmètre de cette zone comprend l'entier des deux périmètres identifiés à l'ISOS comme tissu à protéger.
		zone du village B	
		zone de constructions d'utilité publique	Cette zone comprend également deux <b>aires affectées à des besoins publics</b> , pour l'église et le terrain derrière celle-ci (secteur I), ainsi que l'arrêt de bus et l'espace de stationnement à proximité (secteur II).  Un <b>secteur de site construit protégé 17 LAT</b> se superpose à la zone centrale afin de garantir une protection optimale de l'église, en note 2 au recensement architectural du canton de Vaud.
		zone de constructions d'utilité publique	La parcelle n°40, située dans le territoire urbanisé, occupée par un bâtiment existant qui ne se prête pas à des activités d'intérêt public, est affectée en zone centrale pour y accueillir du logement (voir annexe 7.3 : <i>détermination suite à la séance de coordination du 20 avril 2020</i> ).
zone d'habitation de très faible densité 15 LAT	A	zone d'habitation individuelle B	L'ancienne zone d'habitation individuelle B est remplacée par une <b>zone d'habitation A de très faible densité</b> . Il s'agit d'une mise en conformité formelle. La zone est composée de villas individuelles avec la densité la plus faible du village (IOS 0.1).
	B	zone d'habitation individuelle A	La <b>zone d'habitation B de très faible densité</b> reprend l'ancienne zone d'habitation individuelle A ainsi que la petite modification du PGA "En Pala". Il s'agit d'une mise en conformité formelle sans modification des règles constructives.
		petite modification du PGA "En Pala"	La petite modification du PGA "En Pala", du 29 avril 2003, est abrogée.
C	zone du village B	Cette modification, de zone du village B en <b>zone d'habitation de très faible densité C</b> , a pour but d'ajuster la typologie de la zone à la morphologie du bâti. Les constructions existantes ne correspondent pas aux caractéristiques d'un tissu villageois. Il s'agit d'habitations individuelles un peu plus denses que dans les nouvelles zones d'habitation de très faible densité A et B. Les dispositions constructives ont été reprises sans augmentation des droits à bâtir. L'IOS est fixé à 0.15.	
zone de verdure 15 LAT - A		zone industrielle	Cette zone est destinée à la protection des fonctions biologiques des cours d'eau. Elle correspond à l'espace réservé aux eaux situé dans la zone à bâtir.
zone de verdure 15 LAT - B		zone d'habitation individuelle A	La partie est de la parcelle n°103 est dézonée afin de préserver le jardin et les arbres fruitiers.

<b>Affectation projetée</b>	<b>Secteur</b>	<b>Affectation en vigueur (PGA de 1991)</b>	<b>Commentaires explicatifs Justification</b>
<b>zone d'activités économiques 15 LAT</b>		zone industrielle	<p>La <b>zone d'activités économiques</b> de Bremlens a subi quelques modifications : le règlement prévoit à présent que seuls les logements de fonction sont autorisés. La hauteur des constructions, limitée désormais à 14 mètres, favorise la densification de la zone. De plus, au moins 25% de la superficie de la parcelle doit être perméable.</p> <p>L'objectif de ces modifications est de rendre conforme la zone et les activités existantes à la nouvelle législation, tout en laissant une marge de manœuvre à la commune quant à sa gestion.</p>
<b>zone affectée à des besoins publics 15 LAT</b>		zone de constructions d'utilité publique	<p>Cette zone comprend deux secteurs :</p> <p>a. Secteur "Terrains de Sport" comprend des installations sportives et de loisirs, ainsi que les infrastructures y relatives (places de stationnement, toilettes publiques). Le plan de masse en annexe 7.6 précise les fonctions et usages de ce secteur.</p> <p>b. Secteur "Derrière le Puits" comprend la voirie communale. L'avant-projet, décrit dans le dossier de présentation de la salle villageoise et de l'administration communale en annexe 7.5, justifie le maintien de l'affectation de cette parcelle.</p> <p>c. Secteur "cimetière" est dimensionné afin de correspondre aux besoins de la Commune. La partie sur laquelle se trouve le cimetière et un espace dévolu à sept places de stationnement reste affectée pour les besoins publics (voir esquisse du parking en annexe 7.7).</p>
<b>zone agricole 16 LAT</b>		zone de constructions d'utilité publique	Les parties des parcelles n <sup>os</sup> 192, 193 et une grande partie de la parcelle n°154 sont dézonées (voir annexe 7.7).
		zone de village A	Une portion de la partie sud de la parcelle n°62, la partie nord-ouest de la parcelle n°108 et de la parcelle n°158, ainsi que la parcelle n°364 sont dézonées (voir explication chapitre 3.2).
		zone d'habitation individuelle A	Le triangle situé au sud-ouest de la parcelle n°227 et la partie sud de la parcelle n°363 sont dézonées pour des questions de redimensionnement de la zone à bâtir (voir explication chapitre 3.2).
<b>zone viticole 16 LAT</b>		zone viticole	Pas de modification de zone.
<b>zone de desserte 15 LAT</b>		sans affectation (domaine public)	La zone précise l'emprise du domaine public en zone à bâtir.
<b>zone de desserte 18 LAT</b>		sans affectation (domaine public)	La zone précise l'emprise du domaine public hors zone à bâtir.
<b>zone des eaux 17 LAT</b>		aire forestière	Les cours d'eau de la commune sont affectés en zone des eaux 17 LAT.
<b>aire forestière 18 LAT</b>		aire forestière	Elle figure à titre indicatif sur le PACom. Plusieurs secteurs font l'objet de constatation de la nature forestière, sur la base des plans ad hoc (échelle 1:1'000). Ils figurent en annexe du dossier soumis à l'enquête publique du PACom.
		zone agricole	

---

### 3.4 Zone centrale 15 LAT

Les dispositions constructives du village de Bremblens étaient définies par deux plans spéciaux datant de 1991 et 2002. Ils régissaient les zones au sein du village et définissaient les limites des constructions. Ces plans réglementaient précisément les droits à bâtir en définissant des périmètres d'implantation des immeubles. Le nouveau plan de détail du village reprend en partie ces principes. Il est l'instrument le plus à même de répondre aux défis actuels, c'est-à-dire :

- de simplifier les dispositifs réglementaires par l'abrogation des deux plans spéciaux, qui se sont superposés au cours du temps, en remplissant soit totalement, soit partiellement leurs objectifs de développement ;
- de confirmer précisément et de manière adéquate les potentiels constructibles restants. Ainsi, un périmètre d'implantation des constructions libre de construction, et seize périmètres d'implantation avec des possibilités d'extension des bâtiments existants reprennent en partie les dispositions constructives issues de deux plans spéciaux destinés à être abrogés. Un périmètre a été orienté différemment (parcelle n°108) afin de faciliter l'extension du bâtiment existant sans passer par une démolition-reconstruction. Aucune nouveau périmètre d'implantation des constructions n'a été créé ;
- de faire correspondre le type de zone à sa morphologie bâtie. Les parcelles, auparavant définies par le plan spécial zone du village B, qui s'y sont développées ne correspondent pas aux caractéristiques villageoises existantes. Ce sont de petites entités d'habitation modernes équivalentes à une zone d'habitation de très faible densité ;
- de préserver le patrimoine bâti afin de gérer l'évolution des bâtiments de manière adaptée, en fonction de leur valeur architecturale à l'aide des notes attribuées par le Recensement architectural du canton de Vaud ;
- de préserver les valeurs paysagères au sein et aux abords du village. Un espace de transition entre la zone village et les parcelles agricoles adjacentes est préservé afin de garantir l'aménagement des espaces extérieurs des habitations sous la forme de jardin et une bonne cohabitation avec les exploitations agricoles. À noter que ces espaces de transition ne possèdent pas de droits à bâtir puisqu'ils figurent en aire des aménagements extérieurs sans périmètre d'implantation des constructions.

Le plan fixant les limites des constructions permet d'asseoir la protection du bâti existant constituant le patrimoine historique, architectural et spatial des lieux dont les emprises ne respecteraient pas les distances aux limites des constructions au sens de la Loi sur les routes (LRou) du 10 décembre 1991. Il a été mis à jour en confirmant les constructions existantes selon leurs qualités architecturales (libération des mentions de précarité au Registre foncier). Le plan fixant les limites des constructions est soumis à l'enquête publique parallèlement au PACom.

Enfin, une commission consultative d'urbanisme peut être mise en place, dans le but de garantir le suivi, l'intégration et la qualité d'ensemble des projets au sein du village. Elle peut être consultée lors de tout projet conditionné à autorisation, notamment pour des questions d'intégration sis dans la zone centrale 15 LAT.

---

### 3.5 Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT

Le plan général d'affectation de 1991 prévoyait deux types de zones d'habitation individuelle. Le projet de PACom en définit à présent trois, en raison de la récupération du secteur régi auparavant par la zone de village B. Il s'agit de zones de très faible densité qui reprennent les dispositions constructives existantes sans en augmenter les droits à bâtir. Par exemple, la nouvelle zone de très faible densité B n'augmente pas les dispositions de la zone d'habitation individuelle A. La démonstration figure ci-dessous :

- La surface minimale de parcelle était de 1'200 m<sup>2</sup> pour une habitation (art. 79) ;
- La surface bâtie ne pouvait excéder le 1/7 de la surface totale de la parcelle (art. 81) ;
- La hauteur ne pouvait dépasser les 8.50 m au faite (art. 83).

Il n'est plus possible de définir une surface minimale de parcelle pour autoriser une construction. Les distances aux limites définissent cependant les possibilités d'implantation des constructions, tout comme l'IOS. Le règlement reprend les deux autres dispositions ci-dessus en définissant un indice d'occupation du sol (IOS) à 0.15 correspondant à l'ancien article 81. La hauteur des constructions est également maintenue à 8.50 mètres au faite.

L'indice d'occupation du sol (IOS) est également de 0.15 pour la zone d'habitation de très faible densité C alors qu'il est à 0.1 pour la zone d'habitation de très faible densité A. Comme mentionné, le règlement reprend dans les grandes lignes les dispositions déjà en vigueur dans le PGA de 1997.

### 3.6 Zone affectée à des besoins publics 15 LAT

Le projet de PACom définit trois secteurs en zone affectée à des besoins publics 15 LAT. Ils se justifient en raison de leur destination.

Pour le secteur *a*, il s'agit des terrains de sport situés sur la partie nord de la parcelle n°39. La zone est destinée aux activités sportives et de loisirs, place de jeux, infrastructures et aménagements y relatifs (toilettes publiques), écopoints et places de stationnement. À noter, que les terrains de sport nécessitent une rénovation. Un plan de masse figurant en annexe 7.6 décrit plus précisément les intentions communales.

Pour le secteur *b* "Derrière le Puits", il s'agit de la parcelle n°111 qui accueille actuellement uniquement les locaux de voirie. Il est destiné aux activités communales d'utilité publique : locaux de voirie, salle villageoise, administration communale, abris de protection civile, parc public et places de stationnement en lien avec ces installations. Le dossier de présentation de la salle villageoise et de l'administration communale, l'étude d'implantation et son plan de masse figure en annexe 7.5 du rapport 47 OAT. Il décrit précisément et justifie le programme envisagé.

Concernant le secteur *c* situé sur la partie nord-est de la parcelle n°154 (annexe 7.7), l'existence du cimetière justifie son affectation. Afin d'aménager un accès piéton et un nombre de places de stationnement approprié à son usage (sept places de stationnement prévues), la bande forestière et ses lisières forestières situées à l'ouest sont supprimées en accord avec l'inspecteur forestier (voir les plans de constatation de la nature forestière).

### 3.7 Zone d'activités économiques 15 LAT

Le canton de Vaud a délégué la tâche de l'élaboration des stratégies régionales de gestion des zones d'activités (SRGZA) aux régions économiques et aux agglomérations. L'ARCAM (Association de la région Cossonay-Aubonne-Morges) coordonne la mise en place des SRGZA pour une partie du territoire du district de Morges (l'ensemble des communes du district moins les 8 communes du district touchées par le PALM). L'objectif est de disposer d'une vision d'ensemble des différentes zones d'activités existantes, de définir leur dimensionnement et de gérer leur développement. Cette vision est composée d'un diagnostic, d'un volet stratégique et opérationnel.

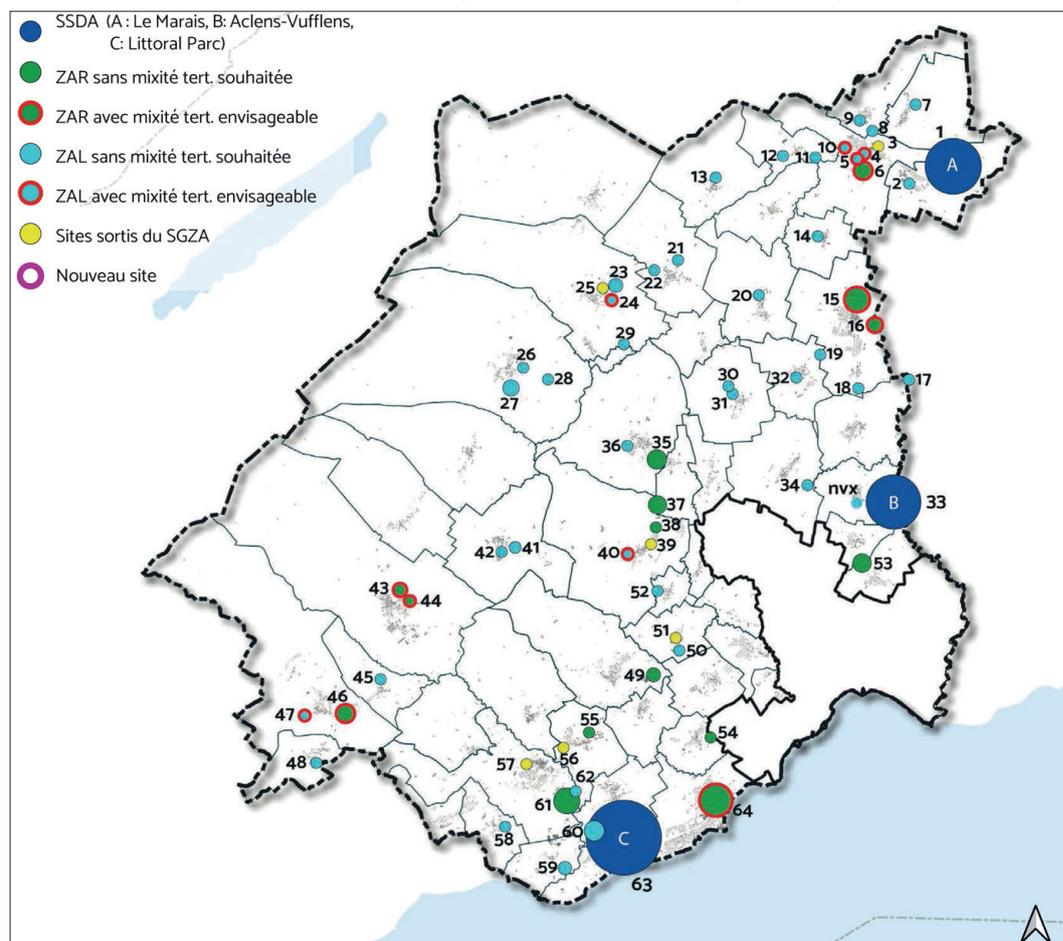
La commune de Bremblens dispose de deux zones d'activités économiques (voir carte des zones d'activités ci-après). Il s'agit pour la première, du site n°53 dont la partie sud est située sur la commune de Bremblens, tandis que la partie nord est sur la commune

de Romanel-sur-Morges. Le site est identifié comme une zone d'importance régionale (ZAR) non mixte. Les activités tertiaires et commerciales ne sont donc pas souhaitées. La surface de vente est limitée à un maximum de 2'500 m<sup>2</sup> pour toute la zone. Les commerces existants bénéficient de droits acquis. De nouvelles surfaces de vente ne pourront par contre pas être créées si elles dépassent la surface mentionnée ci-dessus.

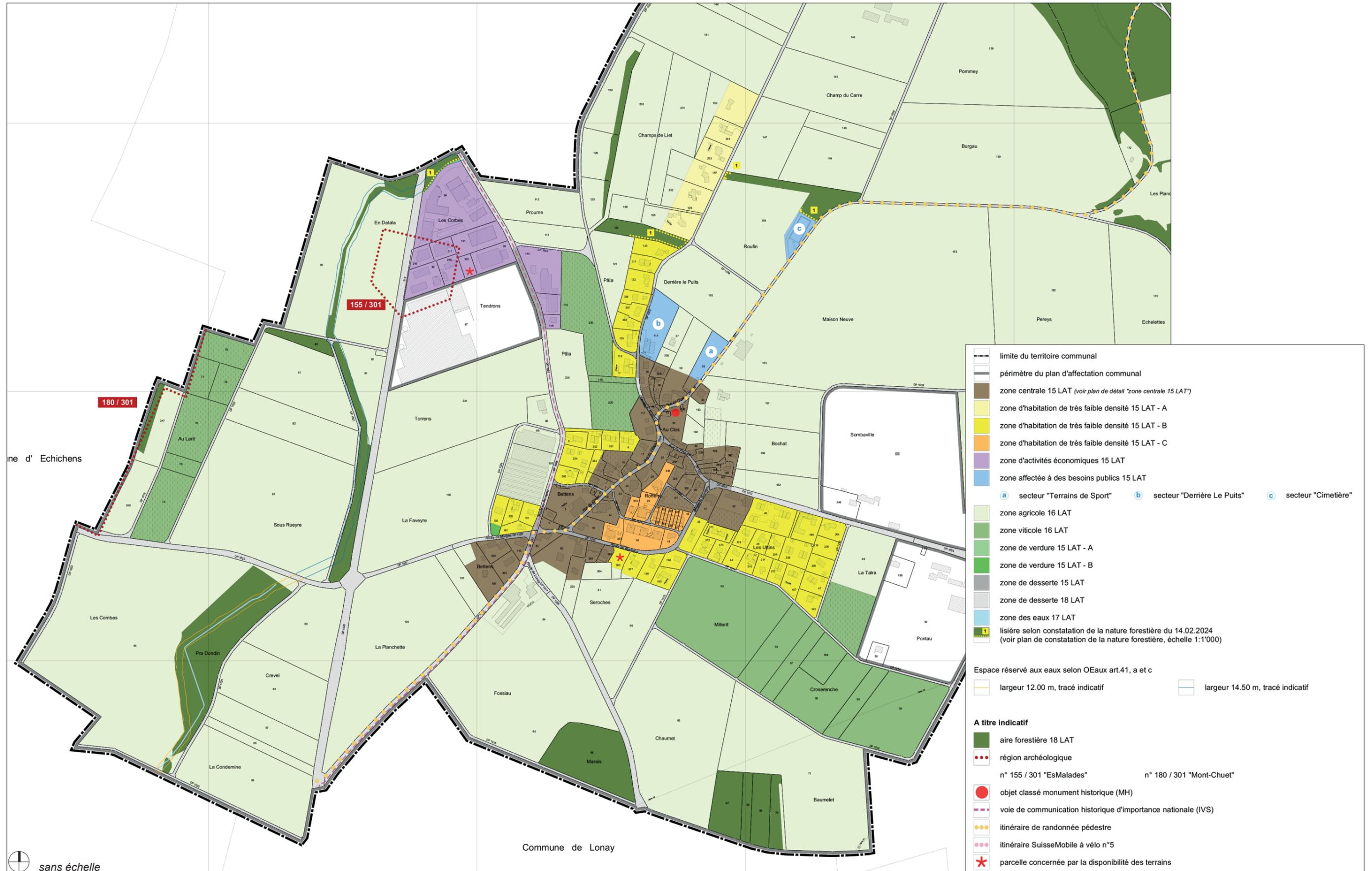
Cette zone est destinée aux activités industrielles et artisanales moyennement gênantes. La densité actuelle est estimée à 62 emplois/ha. La densité souhaitée pour ce type de zone est au minimum de 35 EPT/ha selon l'ARCAM. Bien que la densité actuelle semble satisfaisante, des dispositions constructives plus souples favorisent la densification de la zone et des marges de manœuvre supplémentaires pour le développement des moyens de production des entreprises. Enfin, des mesures relatives aux surfaces perméables facilitent aussi la prise en considération des thématiques relatives à la perméabilité des sols et à la lutte contre les îlots de chaleur. A noter également que la parcelle n°323 est concernée par la question de la disponibilité des terrains.

Pour la deuxième zone d'activité économique sise sur la commune, il s'agit du site n°33 correspondant au Site stratégique de développement d'activités (SSDA) d'Aclens-Vufflens (communes de Romanel, Bremblens, Aclens et Vufflens-la-Ville). Le secteur ne dispose plus de réserve sur la commune de Bremblens. La densité cible est de 60 EPT/ha. Ce site n'est pas traité dans la révision du PACom de Bremblens. Il sera traité à part, selon sa propre planification, en raison de ses spécificités et de ses liens intercommunaux. Finalement, il n'y a pas d'enjeu au niveau de la disponibilité des terrains puisque ce secteur ne dispose plus de réserve sur la commune de Bremblens.

Carte des zones d'activités avec leur type et leur destination (ARCAM)



Extrait du PACom



sans échelle

Commune de Lonay

Plan de détail de la zone village

COMMUNE DE BREMBLENS

PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL

plan de détail ■ "zone centrale 15 LAT"

Approuvé par la Municipalité de Bremblens dans sa séance du 27 août 2024

Le Syndic : Yves CORNU La Secrétaire : Françoise REDAELLI

Soumis à l'enquête publique du 28 septembre 2024 au 27 octobre 2024

Le Syndic : Yves CORNU La Secrétaire : Françoise REDAELLI

Adopté par le Conseil communal de Bremblens dans sa séance du .....

Le Président : Stéphane MÜHLEMANN La Secrétaire : Françoise REDAELLI

Approuvé par le Département compétent, Lausanne, le .....

La Cheffe du Département : .

Entrée en vigueur, le .....

**GE4** valotton et chanard SA architectes - urbanistes FSU Lausanne, le 3 septembre 2024  
 rue de Bourg 28 1003 Lausanne tél. 021 310 01 40 info@gepartners.ch  
 17003 MD DG VL Bremblens / 17003 révision PGA / 03 plans / 17003 projet PA v17\_EPub.vwx

LÉGENDE

échelle 1:5'000

- périmètre de la zone centrale 15 LAT
- autres périmètres superposés - aire d'implantation des constructions
  - bâtiments à conserver
  - bâtiments à améliorer
  - autres bâtiments
  - implantation des constructions
- autres périmètres superposés
  - secteur de protection du site bâti 17 LAT
  - aire affectée à des besoins publics
  - aire de dégagement
  - aire des aménagements extérieurs
  - nouvelle limite des constructions, les limites des constructions abrogent toutes les dispositions antérieures qui leur sont contraires
- A titre indicatif
  - objet classé monument historique (MH)
  - voie de communication historique d'importance nationale (IVS), à titre indicatif
  - itinéraire de randonnée pédestre



Plan de base établi conformément aux données cadastrales fournies le 25 janvier 2024.  
 Authentifié, le : ..... conformément à l'article 15 RLAT par .....  
 ingénieur géomètre breveté du bureau :  
**Bureau d'études Rossier SA**  
 Ingénieurs géomètres officiels  
 1170 ALIBONNE 1196 GLAND  
 Ch du Mont-Blanc 9 Rte des Avouillons 16

## 4 RÈGLEMENT DU PLAN D'AFECTATION COMMUNAL

---

Le règlement du plan d'affectation communal et de la police des constructions a subi de nombreuses adaptations et compléments par rapport au RPGA de 1991, notamment :

- une structure retravaillée, distinguant les dispositions préliminaires, générales, propres à chaque zone, de police des constructions et finales. Cette systématique clarifie davantage la hiérarchie entre articles ;
- l'intégration réglementaire des normes professionnelles (SIA, VSS) ;
- l'harmonisation des notions utilisées sur le territoire communal (indices, calcul des distances, niveaux, dépendances, constructions souterraines, etc.) ;
- la mise en conformité avec les directives cantonales (espace réservé aux eaux, normalisation des données de l'aménagement du territoire - NORMAT, etc.).

Le RPACom est ordonné de la manière suivante :

### **Titre 1 - Dispositions préliminaires**

---

*traite des généralités qui introduisent le règlement par des dispositions non constructives*

### **Titre 2 - Règles générales applicables à toutes les zones**

---

*traite des dispositions environnementales, patrimoniales, des définitions et modes de calcul, des dispositions constructives concernant l'ensemble du territoire*

### **Titre 3 - Règles propres à chaque zone**

---

*traite des mesures quantitatives et des dispositions constructives propres à chaque zone*

### **Titre 4 - Police des constructions**

---

*traite des formalités et détails administratifs relatifs aux constructions*

### **Titre 5 - Dispositions finales**

---

*traite des modalités légales liées principalement à la procédure*

## 5 JUSTIFICATION ET CONFORMITÉ

### 5.1 Planifications supérieures et bases légales

L'aménagement du territoire d'une commune est subordonné à la prise en compte des principes de planification élaborés aux échelons territoriaux supérieurs. La commune de Bremblens doit donc coordonner le développement de son territoire aux planifications cantonales. Le projet d'agglomération de la Région Lausanne-Morges s'arrête aux portes du territoire communal. Bremblens n'est donc pas directement concerné par ce type de planification. Pour rappel, la commune ne dispose pas non plus de plan directeur communal ; une vision de développement à l'horizon 2030-40 a été succinctement présentée au chapitre 3.1.

Le nouveau PACom de Bremblens est établi en conformité avec la 4<sup>ème</sup> adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn) approuvée par le Conseil fédéral le 31 janvier 2018. À noter que la présente élaboration du PACom ne propose pas d'extension de la zone à bâtir. Ainsi, la conformité au PDCn assure, quasiment à elle seule, la conformité aux buts et principes régissant l'aménagement du territoire. Le tableau ci-dessous présente la prise en compte des différents principes issus du PDCn dans l'établissement du PACom.

<i>Mesure</i>	<i>Conformité du PACom</i>
A11 Zones d'habitation et mixtes	<p>Le canton définit le développement de zones d'habitation et mixtes, en fonction des besoins (taux cantonal d'utilisation). Bremblens est localisé en dehors des périmètres de centre par le PDCn. Le PACom et son règlement confirment les caractéristiques de son tissu bâti. Les rares possibilités de développement se situent à l'intérieur du tissu largement bâti, principalement au cœur de la zone village dans les périmètres d'implantation des constructions identifiées sur le plan de détail de la zone village. Une seule parcelle en zone de très faible densité (n°363) et une parcelle en zone d'activités économiques (n°323) sont encore libres de construction.</p> <p>La thématique du dimensionnement de la zone à bâtir est développée plus précisément au chapitre 5.2.</p>
A13 Mesures foncières	<p>Afin de garantir la disponibilité des terrains, le règlement du PACom prévoit un délai de construction de 12 ans (art. 111), au-delà duquel des mesures fiscales sont prises à l'encontre des propriétaires des parcelles non bâties en zone à bâtir. Seule les deux parcelles mentionnées ci-dessus (parcelles n°363 et 323) sont concernées par cette disposition. Un périmètre d'implantation des constructions libre de construction (parcelle n° 38) est présent au sein de la zone centrale. La convention assurant la disponibilité juridique de cette parcelle est intégrée dans le dossier d'enquête. Ainsi, la commune assure la disponibilité des terrains non-bâties affectés en zone à bâtir selon l'article 15a LAT et 52 LATC.</p> <p>Les terrains faisant l'objet d'une plus-value sont régis par les législations fédérale et cantonale en vigueur. Cette thématique est développée au chapitre 5.4.</p>
B36 Instruments économiques dans l'aménagement du territoire	
A14 Projets d'intérêt public	<p>Le projet de planification implique l'affectation du foncier en fonction de sa destination.</p> <p>La commune compte trois zones d'intérêt public 15 LAT et deux aires de la zone centrale affectées à des besoins publics. Les explications des besoins concrets dimensionnés à 15 ans justifient le maintien de l'affectation de ces zones. De plus amples précisions figurent en annexe de ce rapport.</p> <p>Les deux aires affectées à des besoins publics I et II, secteur de l'Église, arrêt de bus et stationnement, sont desservies par les transports publics et situées au centre du village. L'aire de l'Église est destinée à sauvegarder la qualité paysagère et bâtie de l'église réformée et de ses abords. Elle est inconstructible.</p>
A21 Infrastructures de transports publics	<p>La commune dispose d'une desserte D (faible desserte) selon l'ARE sur le bas du village, grâce à un arrêt de bus qui la relie à la gare de Morges avec un bus par heure en temps normal et une cadence à la demi-heure à l'heure de pointe depuis décembre 2019.</p>
A22 Réseaux routiers	<p>La commune de Bremblens est bien rattachée au réseau routier, avec notamment le passage d'une route cantonale sur son territoire.</p>

<b>Mesure</b>	<b>Conformité du PACom</b>
A25 Politique de stationnement et plans de mobilité	Le village offre un certain nombre de places de stationnement dans le centre du village (arrêt de bus, église). Des besoins supplémentaires ont été identifiés en lien avec le cimetière et le projet d'une future salle villageoise.
A32 Nuisances sonores	Le règlement communal intègre un article relatif à l'attribution des degrés de sensibilité au bruit. Il traite de l'ensemble des zones du PACom. Ceux-ci sont conformes aux lois et réglementations fédérales et cantonales en vigueur.
A34 Sites pollués	Quatre sites pollués de compétence cantonale sont répertoriés sur le territoire communal. Aucun de ceux situés en zone à bâtir ne nécessite surveillance ou assainissement. De plus amples explications figurent au chapitre 5.7.
A35 Rayonnements non ionisants	Une antenne de téléphonie est située dans la zone d'activité économique. Une coordination avec l'opérateur Swisscom a été entreprise pour tenir compte des nouvelles dispositions constructives. Swisscom est disposé à modifier les paramètres d'exploitation de son antenne (site BBRL) le moment venu lors d'un projet concret d'extension des bâtiments afin de respecter les valeurs propres à l'Ordonnance fédérale sur la protection contre les rayonnements non ionisants. Finalement, la mise à l'enquête d'une nouvelle antenne sur la parcelle n°163 n'est pas critique pour la zone à bâtir en raison de son éloignement.
C11 Patrimoine culturel et développement régional	<p>Certains bâtiments sont inscrits au Recensement architectural du canton de Vaud avec des notes de 2 à 4. Un objet à l'Inventaire des voies de communication historiques de la Suisse (IVS) traverse une partie de la commune.</p> <p>Le PACom propose la sauvegarde et la mise en valeur de ces éléments. De nouveaux articles relatifs à la protection du patrimoine bâti complètent le règlement de la zone centrale.</p>
D12 Zone d'activités économiques	La destination de la zone d'importance régionale (ZAR) non mixte et les apports sur les dispositions réglementaires sont expliqués au chapitre 3.7. Ils correspondent aux exigences du PDCn en la matière.
E11 Patrimoine naturel et développement régional	La commune possède une zone protégée des couloirs de la Venoge et du Veyron qui garantit la préservation de la zone alluviale le long de la Venoge.
E13 Dangers naturels	La commune comporte des zones de danger de glissements de terrain et d'inondation par les crues de degré élevé, moyen et faible au bord de la Venoge et à proximité de la zone d'activités économiques. Elles ne touchent toutefois pas la zone à bâtir.
E22 Réseau écologique cantonal (REC)	Les secteurs qui constituent un territoire d'intérêt biologique prioritaire ou supérieur ainsi qu'une liaison d'importance régionale et suprarégionale ne sont pas impactés par le PACom.
E23 Réseau cantonal des lacs et des cours d'eau	La Venoge est sur un territoire d'intérêt biologique prioritaire. Il est largement détaché de la zone à bâtir de Bremblens.
E24 Espaces réservés aux eaux	Un espace réservé aux eaux est prévu dans le PACom. Il s'agit d'un bout de parcelle qui touche la zone à bâtir, dans la zone d'activité économique plus précisément. Celle-ci est affectée en zone de verdure.
F12 Surfaces d'assolement (SDA)	Par ailleurs, d'autres parties ou parcelles retournent en zone agricole. Un potentiel bilan des surfaces d'assolement figurant au chapitre 5.9 peut être analysé.

<b>Mesure</b>	<b>Conformité du PACom</b>
F42 Déchets	Les habitants de Bremlens profitent d'un écopoint sur la parcelle n°39 ainsi que de la déchèterie "en Chaumet" sur la commune de Lonay. Un nouveau projet d'écopoint pourrait se réaliser au niveau de la parcelle n°39 sur sa partie affectée à des besoins publics en cas de développement d'une construction dans le périmètre d'implantation des constructions.
F 44 Eaux souterraines	Concernant la protection des eaux souterraines, l'ensemble de la commune est en secteur de protection üB, mis à part la partie est en contact avec la Venoge qui est en secteur de protection Au, mais ce secteur ne fait pas partie de la révision du PACom.
F 45 Eaux usées et eaux claires	<p>Les eaux claires non polluées doivent être évacuées par infiltration (art. 7 LEaux et art. 12 LPDP). Conformément au PGEE, le règlement communal prévoit que les eaux de pluie issues des surfaces imperméables doivent être dans la mesure du possible et selon le contexte environnant, infiltrées dans le sous-sol.</p> <p>Des travaux de contrôle et de mise en conformité des raccordements privés d'eaux claires et d'eaux usées, ainsi que d'inspections des collecteurs doivent être poursuivis comme stipulé dans le PGEE pour garantir la qualité du réseau.</p> <p>Le PACom n'a pas d'impact quantitatif sur le réseau existant et futur des collecteurs, vu qu'il n'y a pas d'extension ni de densification des zones à bâtir. Au contraire, les zones à bâtir sont redimensionnées.</p>
F 51 Ressources énergétiques et consommation rationnelle de l'énergie	Les bases légales en matière d'énergie sont rappelées dans le règlement. Il précise également que la commune soutient le recours aux énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple).

## 5.2 Dimensionnement de la zone à bâtir

Avec la révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, en 2014, les communes doivent réduire leur zone à bâtir, en cas de surdimensionnement. Le PDCn et les directives de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) définissent les besoins et la méthode de calcul en matière de capacité d'accueil pour les nouveaux habitants.

### Besoins

Selon le PDCn, les besoins en habitants sont définis par la différence entre la population maximale admise à l'horizon de la planification et la population au moment du bilan. Il en résulte les données de base et calculs suivants :

<b>Données de base</b>	<i>hors centre</i>
<i>année de référence</i>	2015
<i>taux de croissance annuel admis (% de la population de référence)</i>	0.75 %
<i>population de référence (au 31.12.2015)</i>	511
<i>population au moment du bilan (31.12.2023)</i>	614

<b>Calculs</b>	<i>hors centre</i>
<i>population maximale en 2036</i>	591
<i>population 2015 + (population 2015 x taux de croissance admis x (2036-2015))</i>	
<b>besoins au moment du bilan</b>	<b>-23</b>

La version brute du bilan des réserves à bâtir, fournie par le guichet cantonal "*Simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir*", mentionnait en 2015 des capacités d'accueil pour 159 habitants hors centre, ce qui représentait un surdimensionnement de 84 habitants sur l'ensemble de la commune par rapport à ses besoins.

Dès lors, le projet de révision du PACom est conçu de manière à réduire cette surcapacité. À cette fin, chaque réserve à bâtir a été examinée, notamment sous l'angle de la cohérence urbanistique. L'intervention sur les réserves a, en particulier, pris en compte la cohérence territoriale du milieu bâti, le caractère construit ou non des parcelles concernées, la qualité paysagère des espaces ainsi que les projets de construction en cours.

### Capacités d'accueil

La méthode établie par la DGTL comprend :

- les réserves : elles concernent les parcelles non ou partiellement bâties, pouvant accueillir un ou plusieurs nouveau(x) bâtiment(s), dont la surface bâtie déterminante est d'au minimum 150 m<sup>2</sup>. Les réserves comptent en plein ;
- les potentiels de densification : ils concernent les parcelles ne pouvant pas accueillir de nouvelles constructions, mais dont la surface de plancher règlementaire (autorisée par le plan d'affectation) n'a pas été totalement réalisée. Les potentiels sont comptabilisés à hauteur d'un tiers (considérant que le solde ne sera pas exploité dans l'horizon de la planification).

En référence à ce qui précède, la capacité d'accueil représente la différence entre la surface de plancher déterminante (SPd) règlementaire et la surface de plancher réalisée, en considérant une moyenne de 50 m<sup>2</sup> de SPd par habitant.

<i>réserve (parcelles non-bâties)</i>	<i>((IUS x surface de parcelle) - surfaces de plancher réalisées)</i>
<i>réserve (parcelles partiellement bâties)</i>	<i>((IUS x surface de parcelle) - surfaces de plancher réalisées) x taux de saturation</i>
<i>potentiel de densification</i>	<i>((IUS x surface de parcelle) - surfaces de plancher réalisées) x taux de saturation x 1/3</i>

---

Selon la méthode cantonale, les capacités d'accueil de la zone à bâtir sont estimées en 2023 à 70 habitants.

	<i>hors centre</i>
<i>réserves</i>	40
<i>potentiel de densification</i>	30
<b>Capacités d'accueil au moment du bilan</b>	<b>70</b>

### Explications

5 parcelles ont été identifiées comme des réserves avec un potentiel théorique pour le développement de 2'009 m<sup>2</sup> de SPd, soit des capacités d'accueil théorique pour 40 habitants.

Un potentiel de densification a également été estimé à 4'480 m<sup>2</sup> de SPd correspondant à des capacités d'accueil pour 30 habitants.

### Conclusion

La révision du PACom ne permet pas de réduire le surdimensionnement de la zone à bâtir. Le surdimensionnement de la commune de Bremblens subsiste à hauteur de **93** habitants (70 + 23) selon le bilan des réserves du guichet cartographique.

Des efforts importants ont été entrepris pour diminuer au maximum le surdimensionnement de la zone à bâtir de la commune. Les explications au sujet de la délimitation du territoire urbanisé au chapitre 3.2 démontrent qu'il n'y a plus de potentiel de dézonage possible. Le surdimensionnement de la commune qui subsiste doit donc être considéré comme un surdimensionnement incompressible.

## 5.3 Disponibilité des terrains

Des mesures doivent être prises de manière à garantir la disponibilité des terrains affectés en zone à bâtir libres de construction et aux parcelles partiellement construites. Trois parcelles sont dans ce cas de figure. Il s'agit de la parcelle n°363, comprise dans la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - B, et de la parcelle n°323 située dans la zone d'activité économique 15 LAT. La commune de Bremblens a choisi, parmi les mesures proposées à l'art. 52 LATC, d'imposer un délai de construction de 12 ans aux propriétaires concernés dès l'entrée en vigueur de la présente planification. En cas d'inexécution dans le délai prévu, des mesures fiscales seront prises conformément à l'art. 52 alinéas 4 à 10 LATC.

La parcelle n°38, partiellement bâtie, située dans la zone centrale est également concernée par cette disposition puisqu'elle dispose d'un périmètre d'implantation des constructions libre de construction. Pour considérer qu'une parcelle est bâtie, il faut que 60% à 80% au moins de ses droits à bâtir aient été utilisés (voir fiche d'application de la DGTL sur la disponibilité des terrains). Un contrat de droit administratif a été convenu d'entente avec les propriétaires. Il fixe les modalités de disponibilité du terrain. Un délai de construction de 10 ans est prévu dès l'entrée en vigueur du PACom. En cas de non-respect du délai prévu, des mesures fiscales seront appliquées par la commune. Le contrat de droit administratif fait également partie du dossier mis à l'enquête publique.

Finalement la parcelle n°39, appartenant à la commune de Bremblens, ne nécessite pas de prise de disposition en lien avec cette question. La Municipalité tient et met à jour une liste des parcelles concernées par la disponibilité des terrains. De plus, le PACom mentionne les biens-fonds concernés au jour de l'entrée en vigueur de la planification.

## 5.4 Plus-value

L'article 33 du règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT) entré en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2018, exige que la Municipalité identifie les parcelles bénéficiant d'une plus-value sensible.

Le règlement du PACom reprend dans les grandes lignes les dispositions constructives issues du PGA de 1991. Seules les parcelles affectées en zone d'activités économiques

---

15 LAT pourraient être concernées par la plus-value car elles bénéficient de droits à bâtir supplémentaires en raison de la surélévation de la hauteur des constructions.

La DGTL contrôle ces données et procède à une estimation de la plus-value sur la base d'une expertise effectuée par un mandataire externe. Celle-ci permet de déterminer le montant de la taxe due par les propriétaires.

Après l'entrée en vigueur du plan d'affectation, la DGTL notifie une décision de taxation aux propriétaires concernés. Puis, 90 jours après l'entrée en vigueur du permis de construire sur les parcelles touchées, la direction transmet une décision de perception de la taxe aux propriétaires concernés.

## **5.5 Patrimoine archéologique**

La révision du PACom n'a pas d'effet particulier sur les régions archéologiques identifiées. Celle-ci, figurant à titre indicatif sur le plan et le règlement (art. 21), rappelle la base légale (LPrPCI et RLPrPCI) qui soumet à autorisation cantonale tous les travaux prévus dans les régions archéologiques.

La présence de la région archéologique 155/301 et d'une partie de la région 180/301 au sens de l'art.40 LPrPCI et le fait qu'en application de l'art. 40 LPrPCI al. 1, tous travaux dans le sol ou sous les eaux doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale soumise à charges et conditions, délivrée par le département en charge de la protection du patrimoine culturel immobilier, art.7 LPrPCI.

Conformément à l'art. 41 LPrPCI et à l'art 14 RLPrPCI, tous travaux dans le sol impactant une surface supérieure à 5'000 m<sup>2</sup> ou un secteur linéaire supérieur à 1'000 m doivent être annoncés préalablement à la mise à l'enquête publique.

En application de l'art. 41 LPrPCI al. 2, ces travaux doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale soumise à charges et conditions, délivrée par le département en charge de la protection du patrimoine culturel immobilier, art.7 LPrPCI.

En cas de découverte fortuite, la loi prescrit la suspension immédiate des travaux et l'obligation de signaler les découvertes aux autorités compétentes (art. 42 LPrPCI, art. 15 RLPrPCI).

En vertu de la protection générale prévue par la loi (art. 3 et 4 LPrPCI), l'Archéologie cantonale doit être intégrée et consultée lors de l'élaboration de plans d'affectation et de la planification de projets ayant un gros impact sur le sous-sol et sous les eaux.

## **5.6 Espace réservé aux eaux**

En application de l'art. 36a de la Loi fédérale sur la protection des eaux (LEaux) et de l'art. 41 a, b et c de l'Ordonnance sur la protection des eaux (OEaux), l'espace nécessaire aux cours d'eau (ERE) garantit leurs fonctions naturelles, la protection contre les crues et leurs utilisations. Les cantons déterminent les espaces concernés et veillent à ce que les plans directeurs et les plans d'affectation prennent en compte l'ERE. Cet espace est inconstructible.

La DGE-Eau transmet les cours d'eau qui doivent faire l'objet d'une délimitation des ERE. Cette donnée de base contient notamment la largeur théorique du lit et le type de milieux naturels des cours d'eau permettant de délimiter les largeurs théoriques de l'ERE selon l'article 41a de l'OEaux. L'axe de ces cours d'eau est corrigé selon les données swissTLM3D.

Dans le cadre du PACom, l'ERE a été défini pour un cours d'eau compris dans le périmètre du PACom. Des coordinations avec la DGE-Eau ont permis de définir l'ERE du cours d'eau situé à l'ouest du territoire communal. L'ERE étant, la plupart du temps, situé hors territoire bâti, aucun ajustement n'a été nécessaire. La retranscription a été faite selon la directive NORMAT 2. L'ERE a été défini dans l'aire forestière 18 LAT et la zone agricole 16 LAT. La zone d'activités économiques 15 LAT a été adaptée en fonction de l'ERE à l'aide d'une zone de verdure 15 LAT.

## 5.7 Sites pollués

Quatre sites pollués de compétence cantonale sont répertoriés sur le territoire communal. Aucun de ceux situés en zone à bâtir ne nécessite surveillance ou assainissement. Le tableau ci-dessous répertorie ces sites.

<i>N° Eva</i>	<i>Parcelle(s)</i>	<i>Type de site</i>	<i>Phase</i>	<i>Affectation</i>
155.2	94	aire d'exploitation	pollué, ne nécessite ni surveillance ni assainissement	pas de changement
155.1	114 et 115	aire d'exploitation	pollué, pas d'atteinte nuisible à attendre	pas de changement
-	134	décharge, remblai	pollué, ne nécessite ni surveillance ni assainissement	pas de changement
155.4	198	aire d'exploitation	pollué, ne nécessite ni surveillance ni assainissement	pas de changement

Aucun des sites n'est concerné par un changement d'affectation. Il n'y a dès lors aucune incidence sur la constructibilité du terrain, susceptible de modifier l'appréciation des besoins de surveillance et d'assainissement.

## 5.8 Aire forestière

L'aire forestière, telle que figurée sur le plan, est délimitée selon la constatation de la nature forestière établie par l'inspecteur forestier le 14 février 2024. Le plan de délimitation de la lisière forestière en limite des zones constructibles est déposé simultanément à l'enquête publique du PACom.

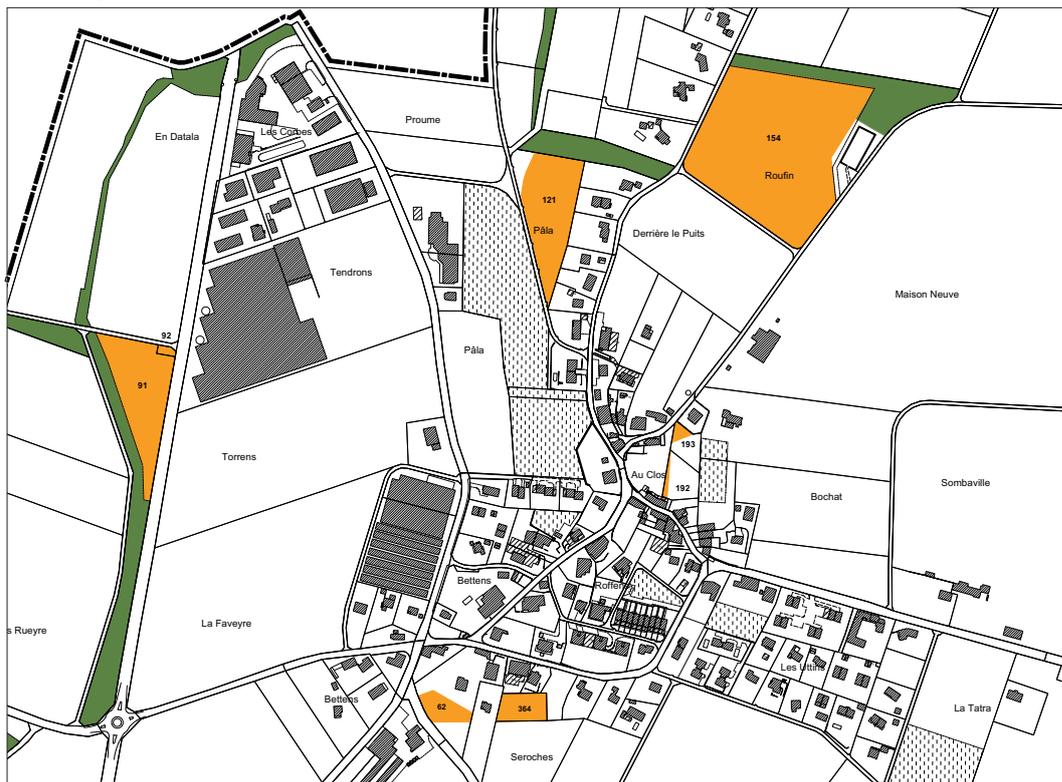
## 5.9 Surfaces d'assolement

La Confédération demande aux cantons de préserver les terres qui se prêtent à l'agriculture et de protéger un contingent cantonal minimal de terres cultivables sous la forme de surfaces d'assolement (SDA). Un bilan des potentielles nouvelles SDA figure ci-dessous :

### BILAN DES POTENTIELLES NOUVELLES SURFACES D'ASSOLEMENT (SDA)

parcelle	situation	ancienne zone et qualité	nouvelle affectation	superficie	SDA
62	Seroches	zone centre de localité	zone agricole	6'487 m <sup>2</sup>	1'371 m <sup>2</sup>
91	Sous Rueyre	zone agricole	zone agricole	15'778 m <sup>2</sup>	7'528 m <sup>2</sup>
92	Sous Rueyre	zone agricole	zone agricole	215 m <sup>2</sup>	215 m <sup>2</sup>
121	Pâla	zone agricole	zone agricole	7'852 m <sup>2</sup>	7'852 m <sup>2</sup>
154	Roufin	zone de constructions d'utilité publique	zone agricole	35'472 m <sup>2</sup>	26'664 m <sup>2</sup>
192	Au Clos	zone centre de localité	zone agricole	1'644 m <sup>2</sup>	178 m <sup>2</sup>
193	Au Clos	zone centre de localité	zone agricole	1'225 m <sup>2</sup>	287 m <sup>2</sup>
gains potentiels en surface d'assolement (SDA)					44'095 m <sup>2</sup>

### Plan de potentielles SDA



Un certain nombre de parcelles ou bouts de parcelles colloquées en zone de constructions d'utilité publique ou en zone de centre de localité sont réaffectées en zone agricole dans le projet du PACom. De plus, certaines parcelles agricoles ne sont actuellement pas définies comme des SDA alors qu'elles répondent probablement aux critères des surfaces d'assolement. L'ensemble de ces parcelles représente un potentiel de 4.5 hectares pour de nouvelles SDA.

### 5.10 Conclusion

L'objectif majeur du PACom est de garantir une cohérence territoriale conforme aux buts fondamentaux des lois fédérales et cantonales sur l'aménagement du territoire. Il répond aux planifications directrices supérieures ainsi qu'aux lois et ordonnances en matière d'aménagement du territoire et protection de l'environnement.

Le nouveau dispositif réglementaire ainsi que les plans établis (PACom et plan de détail village) visent une simplification et une clarification des règles constructives, ainsi qu'une confirmation et une valorisation des caractéristiques patrimoniales, paysagères et naturelles présentes sur la commune.

## 6 CONCERTATION ET INFORMATION

---

Le PACom est le résultat d'une étroite collaboration avec la Municipalité de Bremblens et la Secrétaire communale.

Il a fait l'objet de coordinations et concertations avec les services cantonaux, notamment :

- la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) ;
- la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP), Division monuments et sites ;
- la Division générale de l'environnement (DGE), Division eau.

Ainsi qu'avec :

- l'inspecteur forestier ;
- le bureau de géomètre Rossier pour le réaménagement de la route du village appelé aussi "Modération du trafic et réaménagement des espaces publics".

Conformément à l'article 2 LATC, une information publique est prévue lors de l'enquête publique du PACom et de son règlement.

## **7 ANNEXES**

---

- 7.1 Report et synthèse du statut du sol (PGA 1997)**
- 7.2 Note de synthèse de la séance de coordination du 20 avril 2020**
- 7.3 Détermination suite à la séance de coordination du 20 avril 2020**
- 7.4 Note de synthèse de la séance post examen préalable du 27 novembre 2023**
- 7.5 Dossier de présentation de la salle villageoise et de l'administration communale - parcelle n°111**
- 7.6 Plan de masse pour la parcelle n°39 affectée à des besoins publics 15 LAT**
- 7.7 Esquisse du parking du cimetière pour la partie de la parcelle n°154 affectée à des besoins publics 18 LAT**
- 7.8 Préavis des services cantonaux suite à l'examen préalable du 11 octobre 2023**

## 7.1 Report et synthèse du statut du sol (PGA 1997)



## 7.2 Note de synthèse de la séance de coordination du 20 avril 2020



Service du développement  
territorial

### **PBREMBLENS / PROJET DE PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL (PACOM) NOTE DE SYNTHÈSE DE LA SÉANCE DE COORDINATION DU 20 AVRIL 2020, RÉALISÉE EN VISIO- CONFÉRENCE**

Ce document est un compte-rendu de la séance de coordination et non pas un procès-verbal. Il ne retranscrit que les contraintes principales, les demandes des services et les éventuelles solutions identifiées en séance.

La vérification de la prise en compte des contraintes et des demandes des services cantonaux sera effectuée dans le cadre de l'examen préalable du projet de plan.

**DATE 20 .04.2020**

<b>Présents</b>	M. Yves Cornu		Syndic de Bremblens
	M. Louis-Henri Delarageaz		Municipalité de Bremblens
	Mme Karine Ropraz		Municipalité de Bremblens
	Mme Florence Rey		Bureau GEA
	M. Michel Daucher		Bureau GEA
	Mme Caroline Caulet Cel- lery	CCY	Division monuments et sites de la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP-MS)
	M. Dionis Bressoud	DB	Division aménagement communal du Service du développement territorial (SDT-AC)
<b>Rédigé par</b>	M. Dionis Bressoud		Division aménagement communal du Service du développement territorial (SDT-AC)

Le projet de plan d'affectation communal de Bremblens (PACom) a fait l'objet, par le Service du développement territorial (SDT), d'un avis préliminaire, au sens de l'article 36 LATC, daté du 14 août 2019. Ce dernier prévoit l'organisation d'une séance de coordination avec le SDT et la DGIP-MS.

La présente séance de coordination concrétise cette demande de l'avis préliminaire.

Les documents qui ont servi de base à la séance sont ceux listés dans l'avis préliminaire du 14 août 2019, ainsi que la présentation du 13 février 2020, établie par la Commune.

Le but de la séance est d'identifier les contraintes que la Commune et son mandataire devront prendre en compte lors de l'établissement du dossier d'examen préalable, afin que ce dernier soit le plus complet possible, étant entendu que le SDT n'effectue en principe plus d'examens préalables complémentaires.

## 1 Remarques préliminaires

Le Syndic fait remarquer que la Municipalité a la volonté de traiter équitablement les propriétaires de la commune.

## 2 Contraintes relatives au patrimoine

### 2.1 Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale (ISOS)

CCY fait remarquer que la commune est concernée par deux 2 périmètres d'ISOS régional. Elle recommande de prévoir des mesures dans le but de conserver les qualités patrimoniales, par exemple par la délimitation d'aires d'implantation des constructions et d'aires de jardins.

La Commune informe qu'elle souhaite conserver une planification de détail avec des aires d'implantation des constructions.

### 2.2 Protection du patrimoine bâti

Les objets faisant l'objet d'une décision de classement ou inscrits à l'inventaire (INV) doivent être conservés dans leur ensemble. Ils devront figurer sur le plan et des dispositions réglementaires visant à leur protection devront être prévues. Cela concerne notamment les objets notés \*1\* et \*2\* au recensement architectural cantonal. Par ailleurs, CCY encourage de figurer et de prendre des mesures de protection pour les objets en note 3. Le rapport 47 OAT tiendra la liste par parcelle de ces objets.

### 2.3 Inventaire des voies de communication historiques de la Suisse (IVS)

La Commune est concernée, à son extrémité sud, par une voie de communication historique suisse d'importance nationale. Cette dernière devra figurer sur le plan et des mesures devront être prévues dans le règlement. Des exemples de mesures seront par ailleurs décrites au sein du 47 OAT. Pour les IVS d'importance régionale, CCY recommande également d'examiner si des mesures de protection sont envisageables.

### 2.4 Parcs et jardins historiques certifiés ICOMOS

CCY indique que le recensement des parcs et jardins historiques certifiés ICOMOS est consultable sur le site du recensement architectural cantonal <http://www.jardinshistoriques.vd.ch/Territoire/JardinsHistoriques/>. Deux jardins sont certifiés sur le village de Bremblens. CCY encourage à prévoir des mesures de protection pour ces jardins historiques, par exemple en délimitant des secteurs de jardins et parcs historiques certifiés ICOMOS et en prévoyant des dispositions réglementaires y relatives. Prévoir un paragraphe au sein du 47 OAT décrivant ces jardins et donner des mesures de protection à prendre pour leur préservation.

Concernant le temple, il est recommandé de délimiter un secteur de site construit à protéger 17 LAT (selon NORMAT 2) autour du temple (qui par ailleurs fait

l'objet d'un objectif de sauvegarde A selon l'ISOS) qui sera superposé à la zone affectée à des besoins publics.

### **3 Contraintes relatives à l'affectation**

#### **3.1 Dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte**

Selon les données brutes du bilan des réserves en zone à bâtir, qui prend en compte le nombre d'habitants au 31 décembre 2018, la zone à bâtir d'habitation et mixte de Bremblens présente un surdimensionnement de 98 habitants.

La « variante 2 », établie par la Commune, qui prend en compte le nombre d'habitants au 31 décembre 2016, indique un surdimensionnement de 84 habitants de la zone à bâtir d'habitation et mixte. La différence entre les deux variantes s'explique principalement par le fait que la population a connu une augmentation de 32 habitants entre le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2018.

En vertu de la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn) et de l'article 15 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), relatifs au dimensionnement de la zone à bâtir, la Commune de Bremblens est tenue de prendre toutes les mesures possibles en vue de redimensionner sa zone à bâtir d'habitation et mixte. Cela suppose notamment de déclasser en zone agricole toutes les parcelles ou parties de parcelles situées hors du territoire urbanisé.

Le SDT demandera de déclasser les parcelles et parties de parcelle suivantes, situées hors du territoire urbanisé :

- partie nord, non bâtie, des parcelles n° 38, 117 et 158 ;
- partie ouest, non bâtie, de la parcelle n° 108 ;
- parties sud, non bâties, des parcelles n° 62, 363, 227 ;
- parcelles n° 205 et 364.

Parmi ces parcelles, les parties occupées par des arbustes d'agrément et des potagers pourront être affectées en zone à bâtir non constructible.

#### **3.2 Dimensionnement de la zone affectée à des besoins publics**

Les réserves non bâties en zone affectée à des besoins publics (zone d'utilité publique) devront être déclassées en zone agricole si elles ne font pas l'objet de projets concrets pour les 15 prochaines années. Les éventuels projets devront être présentés dans le rapport 47 OAT et leur utilité publique démontrée. Cela concerne notamment le nord de la parcelle n° 111.

Par ailleurs, l'extension de la zone affectée à des besoins publics sur les parcelles n° 192 et 193, qui occasionnerait une emprise sur les surfaces d'assolement (SDA), n'est pas conforme à la mesure F12 du plan directeur cantonal et ne pourra donc pas être admise.

### 3.3 Zone industrielle

Selon l'article 15 LAT, les communes doivent veiller à planifier et dimensionner les zones d'activités par-delà les frontières communales afin qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les 15 prochaines années. Dans cette optique, les confirmations de zone d'activités doivent répondre à un besoin avéré. En attendant l'établissement d'une stratégie régionale de gestion des zones d'activités, et en application du principe de précaution, le Canton considère que le district de Morges présente un déficit en zones d'activités.

Pour les raisons qui précèdent, la confirmation, dans le cadre du présent projet de plan, de la zone industrielle de Bremblens, est admise. En revanche, il est nécessaire de maintenir la destination en vigueur de cette zone, ce qui signifie que le SDT préavise négativement un élargissement de la destination de la zone aux activités tertiaires et commerciales tant que la stratégie régionale des zones d'activités n'aura pas été établie. Seules les activités tertiaires liées directement à une activité productrice installée sur le site pourront être admises. Le règlement devra donc être reformulé dans ce sens.

Par ailleurs, la règle concernant le logement de gardiennage devra être reformulée de manière plus restrictive, comme suit: « Les logements n'y sont pas admis. Seul est admis, à titre exceptionnel, un logement de gardiennage par entreprise, pour les entreprises dont les activités continuent la nuit et nécessitent une surveillance permanente du site. La surveillance contre le vol de matériel ne justifie pas un logement de gardiennage. Le logement de gardiennage doit être incorporé dans les locaux de l'entreprise et ne doit pas avoir une surface de plancher supérieure à 100m<sup>2</sup>. Par ailleurs, il ne peut être occupé que par une personne employée par l'entreprise dans le but d'assurer la surveillance des installations ».

### 3.4 Mesures d'utilisation du sol dans les zones à bâtir

La zone à bâtir d'habitation et mixte de Bremblens demeurera surdimensionnée, même après les déclassements mentionnés ci-dessus. De ce fait, une augmentation des droits à bâtir à l'intérieur des zones à bâtir, par rapport aux droits qui prévalent actuellement, serait contraire à la mesure A11 du plan directeur cantonal.

Par exemple, l'article 52 du règlement prévoit un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0,35 dans les zones d'habitation de très faible densité B et C, ce qui paraît se traduire par une augmentation des droits à bâtir, au moins pour le secteur B. A cet égard, il sera nécessaire de :

- définir, pour toutes les zones à bâtir, une mesure d'utilisation du sol n'excédant pas celle qui prévaut actuellement.
- démontrer, dans le rapport 47 OAT, que les mesures d'utilisation du sol de chaque zone n'excèdent pas les droits à bâtir existants. Au besoin, une analyse parcelle par parcelle sera réalisée.

- ou alors démontrer que l'éventuelle augmentation des droits à bâtir est conforme à la mesure A11 du plan directeur cantonal. Dans ce cas, l'IUS devra être augmenté au moins à 0,4.

### 3.5 Surfaces d'assolement (SDA)

Dans l'avis préliminaire du SDT 14 août 2019, il était demandé de fournir au SDT un document identifiant les secteurs répondant aux critères des nouvelles SDA. Suite à un récent changement de pratique, un tel document n'est plus demandé aux communes. Cela prévaut également pour le présent projet.

### 3.6 Parcelle n° 40

La Commune demande de pouvoir changer l'affectation de cette parcelle de zone de construction d'utilité publique à zone village (zone central).

DB informe que le SDT donnera sa position sur cette question dans les semaines à venir, dans une lettre séparée.

### 3.7 Reconfirmation de plans en vigueur dans le PACom

Le SDT recommande de reconfirmer les plans en vigueur de plus de 15 ans dans le nouveau PACom.

Sur le plan du PACom, les secteurs de ces plans, appelés plans de détail, sont inclus dans le périmètre du PACom et sont figurés par un contour extérieur rouge continu selon NORMAT 2. Les affectations ne sont pas représentées mais les limites cadastrales le sont. Un numéro est attribué à chaque plan de détail, lequel renvoie, dans la légende, au nom du plan de détail. Le règlement du PACom mentionne les plans de détails reconfirmés.

Lors de l'examen préalable, ces plans et leur contenu sont examinés pour vérifier qu'ils sont conformes aux bases légales en vigueur. Si ce n'est pas le cas, ils doivent être modifier pour se conformer aux bases légales en vigueur. Par ailleurs, la disponibilité des terrains doit être garantie.

Dans les plans de détails reconfirmés concernés par des mesures de dangers naturels, les secteurs de dangers naturels sont superposés, sur le plan du PACom, au périmètre du plan de détail. Le règlement du PACom doit alors spécifier que les dispositions du règlement relatives aux dangers naturels s'appliquent à l'entier du périmètre du PACom, y compris aux plans de détails reconfirmés.

### 3.8 Plans en vigueur non reconfirmés dans le PACom

En principe, les secteurs régis par des plans en vigueur de moins de 15 ans, ou les secteurs entièrement bâtis ne présentant plus aucunes réserves et non concernés par des nouvelles contraintes légales, peuvent ne pas être traités dans le PACom si cela est justifié. Dans ce cas, le rapport 47 OAT doit démontrer la justification de la non intégration de ces secteurs dans le PACom.

Ces secteurs sont alors exclus du périmètre du PACom et apparaissent comme un vide sur le plan. Ils peuvent être entourés d'une signature spécifique avec la légende « Secteurs régis par d'autres plans en vigueur ». Il est également possible d'indiquer dans la légende les noms des plans en question.

Leur affectation n'est pas reconfirmée. Cela signifie que, s'ils ont plus de 15 ans, leur statut juridique s'affaiblit.

En l'occurrence, nous vous conseillons d'exclure du périmètre du PACom le périmètre du PA Tendrons 2, du fait qu'il est très récent.

#### 4 **Suite de la procédure**

Le SDT ne prévoit pas d'organiser d'autres séances de coordination pour le projet de plan d'affectation communal de Bremblens.

La Municipalité et son mandataire peuvent donc procéder à l'élaboration du dossier destiné à l'examen préalable.

Le SDT se tient à disposition pour toutes questions et recommande à la Municipalité et à son mandataire de se concerter avec les autres services de l'Etat concernés par le projet, afin d'intégrer, dans le dossier d'examen préalable, leurs éventuelles demandes.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Monsieur le Municipal, Madame, Messieurs, nos meilleures salutations.



Dionis Bressoud  
urbaniste

### 7.3 Détermination suite à la séance de coordination du 20 avril 2020



**Direction générale du territoire et  
du logement**

Avenue de l'Université 5  
1014 Lausanne  
www.vd.ch/dgtl

Municipalité  
de la Commune de Bremblens  
Rue du Pressoir 1  
1121 Bremblens

Personne de contact : Dionis Bressoud  
T 021 316 74 25  
E dionis.bressoud@vd.ch  
N/réf. 187289

Lausanne, le 29 juin 2020

**Commune de Bremblens**  
**Révision du plan d'affectation communal (PACom)**  
**Détermination suite à la séance de coordination du 20 avril 2020**

Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux,

Lors de la séance de coordination du 20 avril dernier, consacrée au dossier mentionné en titre, et notamment à la thématique de l'affectation, une question avait été soulevée qui nécessitait une détermination ultérieure de notre service. Par la présente nous vous transmettons notre détermination.

La question portait sur la possibilité d'affecter en zone centrale la parcelle n° 40, actuellement affectée en zone de construction d'utilité publique, notamment dans le but d'y aménager des logements.

Malgré les mesures de redimensionnement prévues dans le projet de révision du plan d'affectation communal et demandées par la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), la zone à bâtir de Bremblens conserverait un surdimensionnement incompressible de la zone d'habitation et mixte. Par conséquent, l'affectation en zone centrale de la parcelle n° 40 est susceptible d'augmenter le surdimensionnement de la zone d'habitation et mixte.

Cependant, du fait que la parcelle n° 40 est déjà occupée par un bâtiment existant, que ce dernier se prête difficilement à des activités d'intérêt public, et qu'il est situé à l'intérieur du territoire urbanisé et à proximité du vieux village, nous préavisons favorablement l'affectation de la parcelle n° 40 en zone centrale.

Le rapport 47 OAT devra cependant démontrer que le bâtiment existant sur la parcelle n° 40 ne répond pas aux besoins en matière d'activités publiques sur le territoire communal et que son affectation en zone centrale ne sera pas compensée par l'extension, à moyen ou long terme, de la zone affectée à des besoins publics dans d'autres secteurs.

## 7.4 Note de synthèse de la séance post examen préalable du 27 novembre 2023



### Direction générale du territoire et du logement

Avenue de l'Université 5  
1014 Lausanne  
www.vd.ch/dgtl

Municipalité  
de la Commune de Bremblens  
Rue du Pressoir 1  
1121 Bremblens

Personne de contact : Simon Stoeri  
T 021 316 75 98  
E [simon.stoeri@vd.ch](mailto:simon.stoeri@vd.ch)  
N/réf. 187289

Lausanne, le 1er décembre 2023

### Commune de Bremblens Plan d'affectation communal (PACom) Séance post examen préalable du 27 novembre 2023

Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux,

Nous faisons suite à la séance post examen préalable du 27 novembre 2023. Par le présent courrier, nous reprenons les déterminations discutées en séance.

#### Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte

Afin d'avoir un bilan du dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte actualisé, nous demandons que le bilan soit établi avec les chiffres de l'année 2021.

#### Délimitation du territoire urbanisé et dézonage

La définition du territoire urbanisé se base sur les différents critères définis dans la fiche d'application « Comment délimiter le territoire urbanisé ? » et permet, notamment dans le cas d'une commune qui a une zone d'habitation et mixte surdimensionnée, de mettre en évidence les parcelles ou secteurs qui se prêtent à un dézonage. Les parcelles ou parties de parcelle non bâties et non aménagées sises en frange de la zone à bâtir, attenants à la zone agricole, se prêtent à un dézonage.

Parcelle 62 : la partie en pré n'est pas considérée comme étant dans le territoire urbanisé et doit être dézonée, à moins qu'il soit démontré qu'il s'agisse d'un jardin.

Parcelle 108 : l'accès à l'habitation doit être maintenu en zone d'habitation. En revanche, la partie non aménagée ne fait pas partie du territoire urbanisé et doit être dézonée.

Parcelle 117 : d'après les éléments présentés en séance, l'entier de la parcelle est aménagé. Cette parcelle fait donc partie du territoire urbanisé et aucun dézonage n'est demandé sur cette parcelle.

Parcelle 158 : notre demande de dézonage de la partie non aménagée au nord de la parcelle est maintenue.

Parcelle 227 : en raison de la petite portion de territoire concernée, nous pouvons admettre que l'entier de la parcelle reste affecté en zone d'habitation.

Parcelle 363 : la partie au sud de la parcelle ne fait pas partie du territoire urbanisé et doit donc

être dézonée. Une cohérence des limites avec la parcelle n°227 peut être effectuée.

Parcelle 103 : nous admettons l'affectation en zone de verdure du secteur non bâti de la parcelle en raison de la présence des domaines publics encerclant la parcelle.

Parcelle 130 : si l'entier de la parcelle est aménagé, nous pouvons considérer qu'elle fait partie entièrement du territoire urbanisé et dans ce cas, aucun dézonage n'est demandé. Le rapport 47 OAT doit démontrer que cette parcelle est entièrement aménagée.

#### Zone d'activités

Les entreprises présentes sur le site bénéficient de la situation acquise, notamment en ce qui concerne les surfaces de vente.

Nous maintenons notre demande de garantir la disponibilité des terrains sur la parcelle n° 323.

#### Zone agricole spécialisée

Sous réserve des résultats de l'analyse régionale, l'éventuelle affectation en zone agricole spécialisée d'une parcelle pour les besoins de l'entreprise Keuffer pourrait théoriquement se faire de deux manières :

- 1) La parcelle est affectée en zone agricole spécialisée dans le cadre du plan d'affectation communal. Dans ce cas, nous demandons une affectation détaillée du secteur avec notamment des périmètres superposés (zone de serres, zone de culture, périmètre pour les constructions, etc.).
- 2) La parcelle est affectée en zone agricole spécialisée dans le cadre d'une procédure distincte de celle du plan d'affectation communal. Dans ce cas, nous suggérons d'exclure du périmètre du plan d'affectation communal les parcelles susceptibles d'accueillir l'entreprise Keuffer, afin d'éviter des oppositions/recours liés à la stabilité du droit.

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



Yves Noirjean  
directeur de l'aménagement



Simon Stoeri  
urbaniste

#### **Copie**

Bureau GEA, à Lausanne

## 7.5 Dossier de présentation de la salle villageoise et de l'administration communale. Etude d'implantation - parcelle n°111

### 7.5.1 Situation

#### Constat

- Parcelle allongée suivant un axe nord-sud.
- La partie nord est relativement plane.
- La partie sud intègre une rupture dans la topographie dépassant 4 mètres par endroits.
- Présence d'un arbre remarquable de par sa position dominante, à proximité de la route.

#### Avis

- Afin de bénéficier de la vue et de la topographie, le corps de bâtiment administratif peut profiter d'une position au nord de la parcelle.
- Afin de bénéficier d'une exposition sud / sud-ouest, la salle villageoise peut profiter d'une position centrale dans la parcelle afin de s'ouvrir sur un jardin à la fois ombragé et exposé sud.
- L'accès doit tenir compte des différents types de programmes : à la fois accueillant pour les citoyens et citoyennes et fonctionnel pour les usages quotidiens et les manifestations.



Chemin du Moulin du Choc, vue nord



Chemin du Moulin du Choc, vue sud

## 7.5.2 Topographie



Parcelle 111, partie nord, vue sud



Parcelle 111, partie centrale, vue ouest



Parcelle 111, partie centrale, vue sud



Parcelle 111, partie centrale, vue est

## 7.5.3 lignes de force

### Exposition

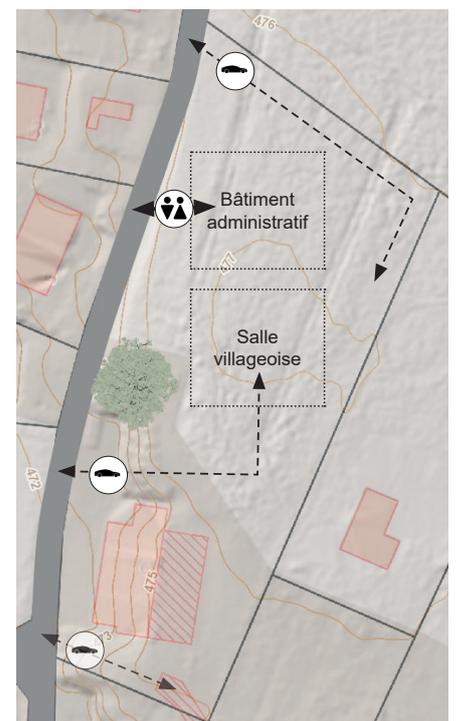
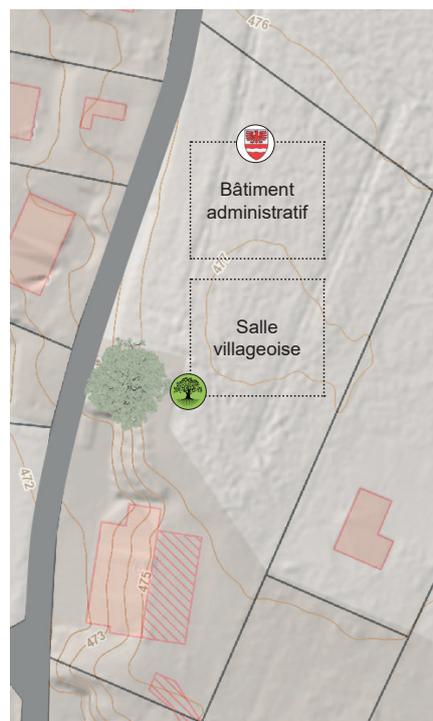
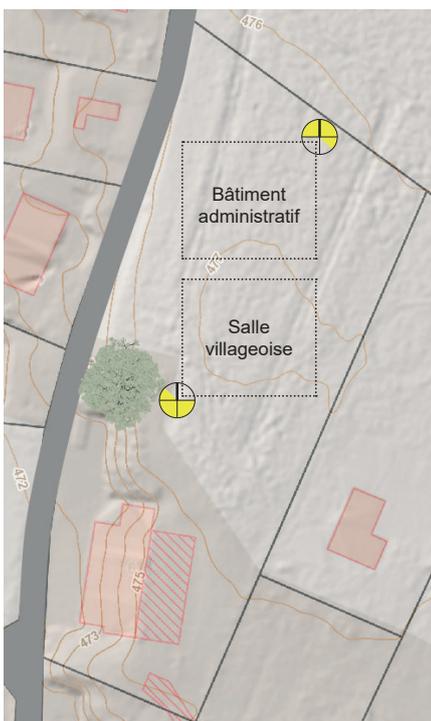
- nord/nord-est : espaces de travail et de réunion
- sud/sud-ouest : manifestations, jardin

### Topographie

- position surélevée symbolique de l'autorité communale
- présence d'un arbre remarquable

### Accessibilité

- accueillante à l'ouest pour les citoyens
- en trémie au sud pour les usages quotidiens
- en surface à l'est pour les manifestations



## 7.5.4 Zone affectée à des besoins publics - Secteur b

### Justification des besoins

- Activités communales d'utilité publique (locaux de voirie, administration communale, salle communale, abris PC et parc)

### Programme - Estimation des surfaces utiles

#### Généralités

- Bâtiment éco-responsable, construction bois (structure poteau/poutre, façade bois, etc.)
- Détection incendie, clés électroniques, etc.
- Perméabilisation des sols

#### Hall d'entrée - environ 80 m<sup>2</sup>

- Guichet d'accueil des citoyens, citoyennes
- Sanitaires
- Circulations

#### Administration communale - environ 142 m<sup>2</sup>

- Salle de séance pour la municipalité
- Bureau (3 à 4 postes)
- Locaux techniques
- Sanitaires pour l'administration
- Espace de pause avec kitchenette
- Circulations

#### Salle de commission - environ 25 m<sup>2</sup>

#### Cuisine pour les manifestations - environ 50 m<sup>2</sup>

#### Salle villageoise - environ 482 m<sup>2</sup>

- Local de rangement
- Vestiaire

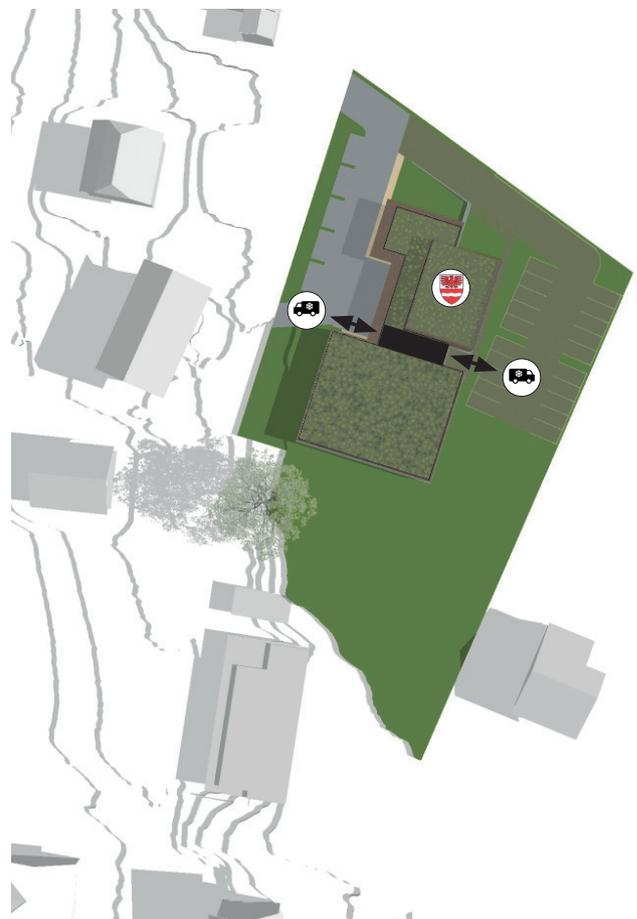
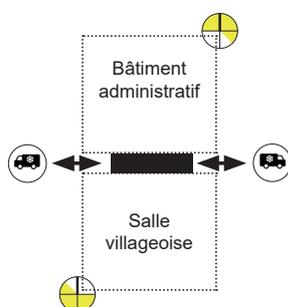
#### Appartement de fonction - environ 110 m<sup>2</sup>

#### Abris de protection civile - 150 à 200 places (voir scénarios)

#### Parking - 60 places (voir scénarios)

### Articulation des programmes

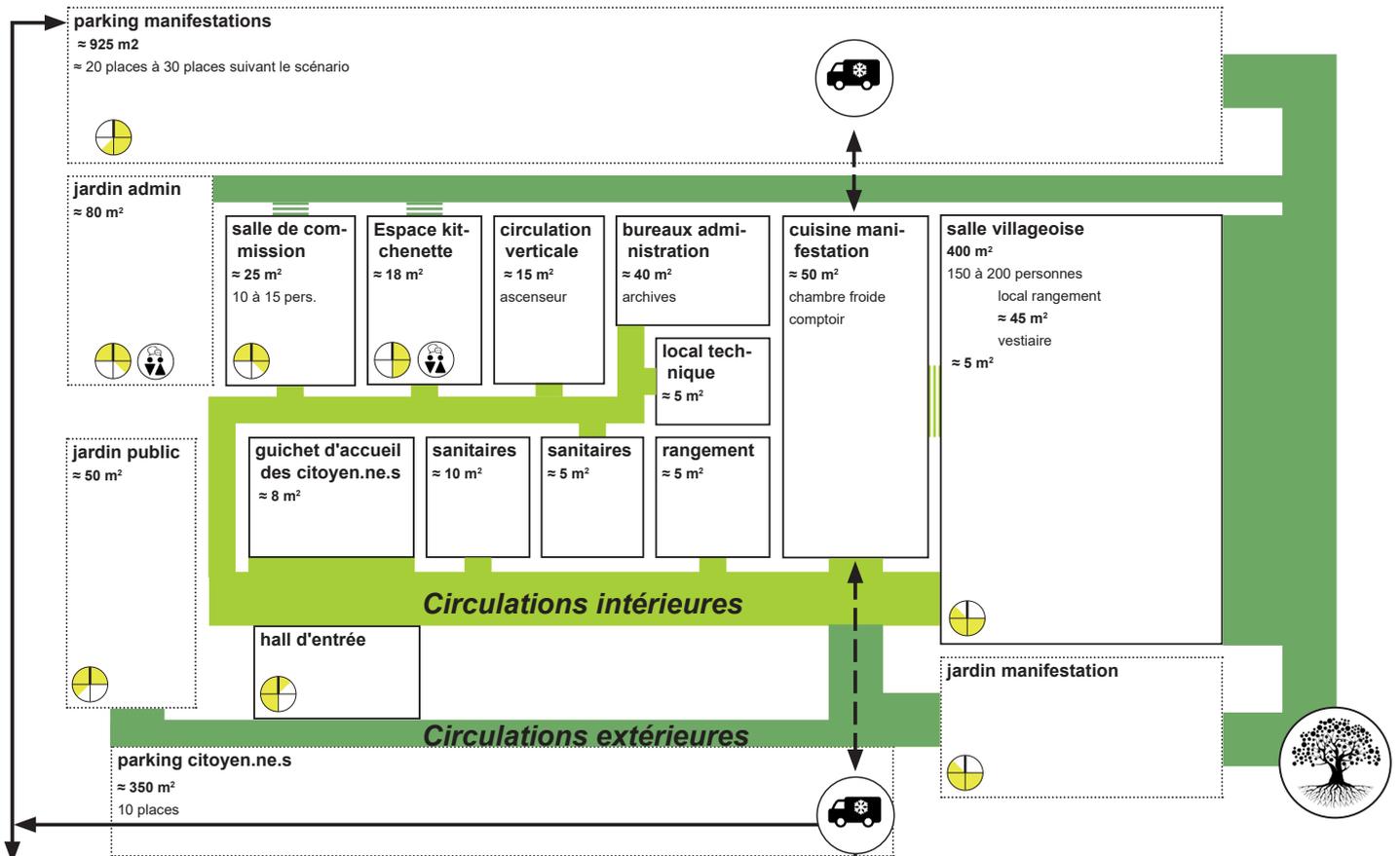
#### Accès à la cuisine lors des manifestations



## 7.5.5 Extrait de l'avant-projet



### RDC - Schéma programmatique



## RDC - plan et précision des surfaces

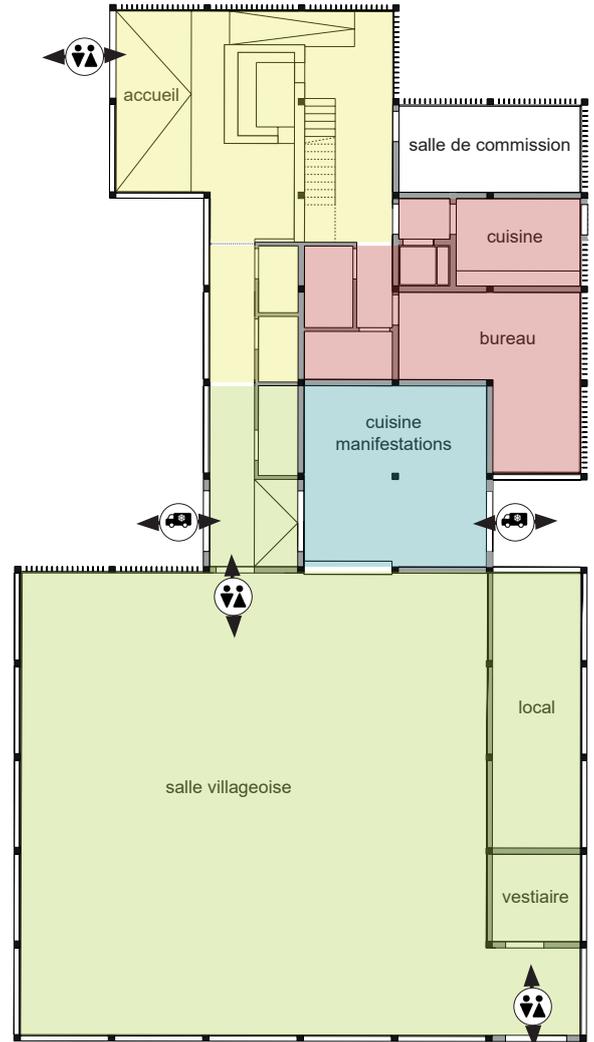
Hall d'entrée		79,1 m <sup>2</sup>	
Guichet d'accueil des citoyens	1 poste	7,5 m <sup>2</sup>	Rez-de-chaussée
Rangements		2,5 m <sup>2</sup>	Rez-de-chaussée
Circulation		0,7 m <sup>2</sup>	Rez-de-chaussée
Guichet		2,4 m <sup>2</sup>	Rez-de-chaussée
Accueil des citoyens		5 m <sup>2</sup>	Rez-de-chaussée
Sanitaires		8 m <sup>2</sup>	Rez-de-chaussée
Circulation citoyens		35 m <sup>2</sup>	Rez-de-chaussée
Circulation administration		18 m <sup>2</sup>	Rez-de-chaussée

Salle de commission		25 m <sup>2</sup>	Rez-de-chaussée
	10 à 15 personnes		

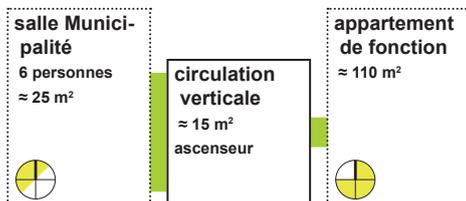
Administration communale		142 m <sup>2</sup>	
Salle de séance pour la Municipalité		25 m <sup>2</sup>	Etage
Bureau (3 à 4 postes)		38 m <sup>2</sup>	Rez-de-chaussée
Local d'archives		5 m <sup>2</sup>	Rez-de-chaussée
Espace de pause avec kitchenette		17 m <sup>2</sup>	Rez-de-chaussée
Sanitaires		6 m <sup>2</sup>	Rez-de-chaussée
Local technique		6 m <sup>2</sup>	Rez-de-chaussée
Circulation		17 m <sup>2</sup>	Rez-de-chaussée
Circulation verticale		28 m <sup>2</sup>	

Cuisine pour les manifestations		50 m <sup>2</sup>	Rez-de-chaussée

Salle villageoise		482 m <sup>2</sup>	Rez-de-chaussée
	200 personnes	400 m <sup>2</sup>	Rez-de-chaussée
Local de rangement		37 m <sup>2</sup>	Rez-de-chaussée
Vestiaire		12 m <sup>2</sup>	Rez-de-chaussée
Local technique		5 m <sup>2</sup>	Rez-de-chaussée
Circulation citoyens		28 m <sup>2</sup>	Rez-de-chaussée

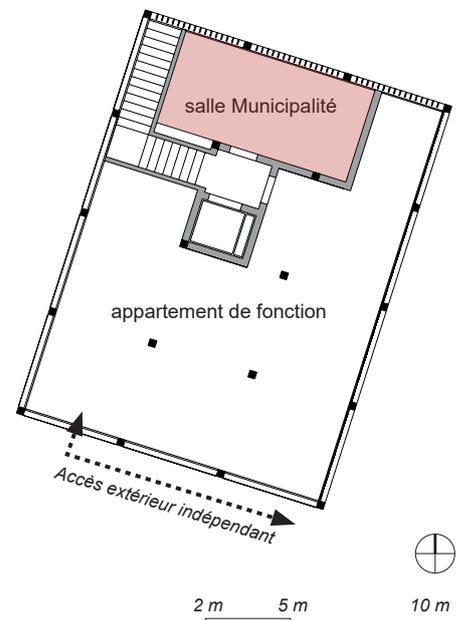


## Etage - schéma programmatique, plan et précision des surfaces



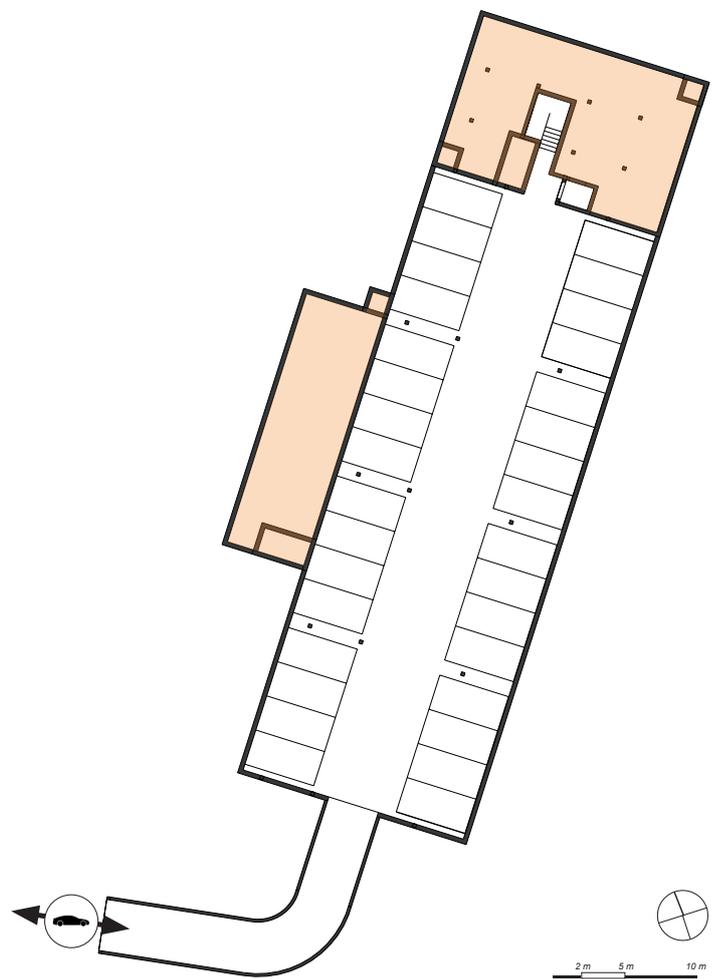
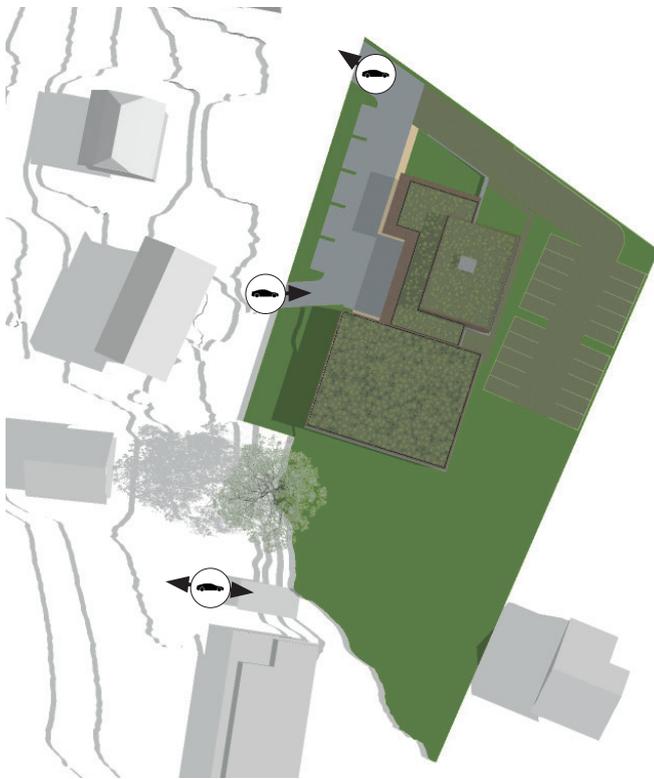
Appartement de fonction		110 m <sup>2</sup>	Etage

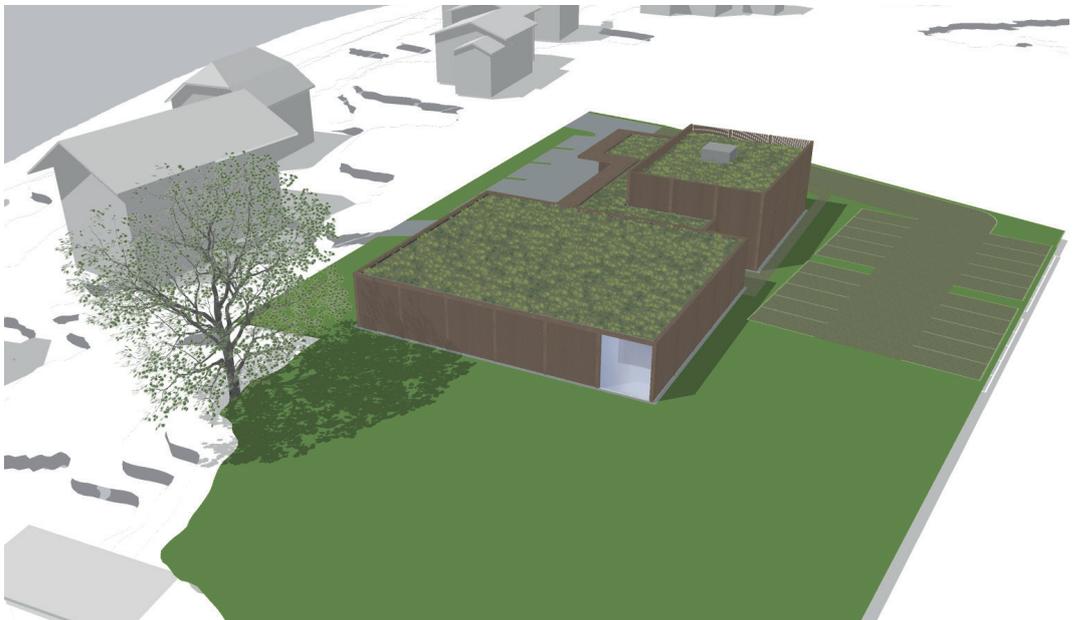
Administration communale		142 m <sup>2</sup>	
Salle de séance pour la Municipalité		25 m <sup>2</sup>	Etage
Bureau (3 à 4 postes)		38 m <sup>2</sup>	Rez-de-chaussée
Local d'archives		5 m <sup>2</sup>	Rez-de-chaussée
Espace de pause avec kitchenette		17 m <sup>2</sup>	Rez-de-chaussée
Sanitaires		6 m <sup>2</sup>	Rez-de-chaussée
Local technique		6 m <sup>2</sup>	Rez-de-chaussée
Circulation		17 m <sup>2</sup>	Rez-de-chaussée
Circulation verticale		28 m <sup>2</sup>	



## Implantation des parkings, plan et précision des surfaces

	<b>Abris de protection civile</b>	<b>120 + 80 places</b>			
		env. 120 places	140 m <sup>2</sup>	Sous-sol	
		env. 80 places	93 m <sup>2</sup>	Sous-sol	
	<b>Parking</b>	<b>60 places</b>			
		32 places	707 m <sup>2</sup>	Sous-sol	
		10 places		Parvis	
		18 places		Surface - est	







## 7.6 Plan de masse pour la parcelle n°39 affectée à des besoins publics 15 LAT

---

### Situation

*Partie Nord de la parcelle n°39 - Zone affectée à des besoins publics Secteur a*

#### *Justification des besoins*

- activités sportives et de loisirs, place de jeux, terrain de football pour écoliers, terrain de basketball, aménagements et infrastructures y relatifs et places de stationnement
- éco-point

*Partie Sud de la parcelle n°39 - Zone centre du village avec une aire d'implantation des constructions*

- cohérence du périmètre de la zone centrale
- limite de parcelle - accès à la parcelle n° 38



Rue de l'église - vue nord



Rue de l'église - vue sud

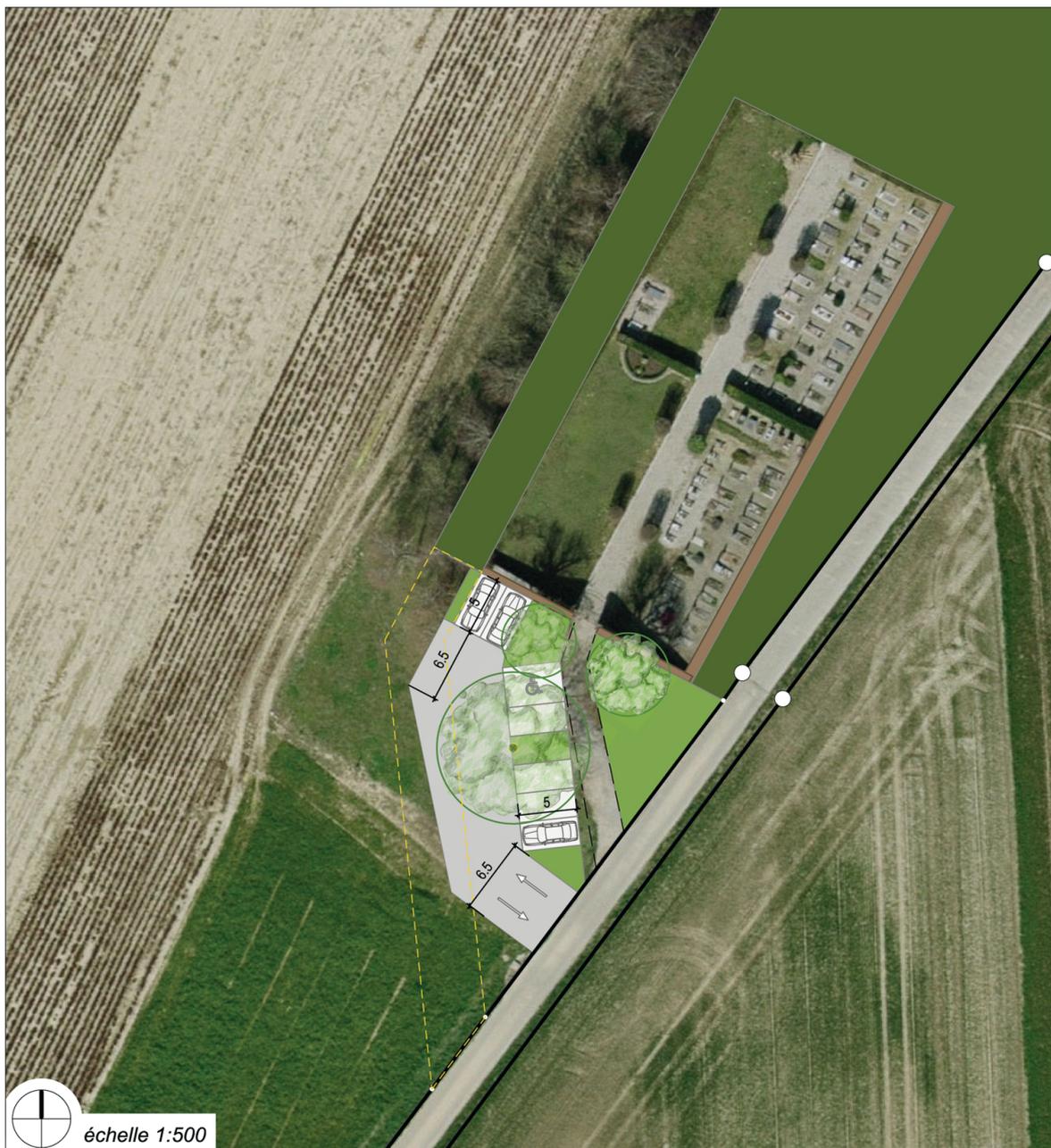


7.7 Esquisse du parking du cimetière pour la partie de la parcelle n°154 affectée à des besoins publics 18 LAT

**COMMUNE DE BREMBLENS**

PARKING CIMETIÈRE

VARIANTE 1



**GEA** valotton et chanard SA architectes - urbanistes FSU  
rue de Bourg 28 CP 6326 1002 Lausanne tél. 021 310 01 40 info@geapartners.ch

Lausanne, avril 2021

17003 MD DG

Bremblens / 17003 revision PGA / 05 plans / 17003 projet PA v03.vwx

## **7.8 Préavis des services cantonaux suite à l'examen préalable du 11 octobre 2023**