

# COMMUNE DE FROIDEVILLE

## PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL

RAPPORT EXPLICATIF (ART. 47 OAT)

PLAREL

Dossier n° 2035

Version du (enquête publique) 04.11.2025

**Plarel SA**  
architectes & urbanistes  
Bd de Grancy 19A  
1006 Lausanne

021 616 69 15  
info@plarel.ch  
[www.plarel.ch](http://www.plarel.ch)

<b>1.</b>	<b>Présentation résumée</b>	<b>3</b>
1.1	Contexte et objectifs de la révision	
1.2	Chronologie	
1.3	Planifications de rang supérieur	
1.4	Planifications communales	
<b>2.</b>	<b>Recevabilité</b>	<b>11</b>
2.1	Personnes qualifiées	
2.2	Conditions formelles relatives à la composition du dossier	
2.3	Composition du dossier	
<b>3.</b>	<b>Justification</b>	<b>12</b>
3.1	Justification de la révision	
<b>4.</b>	<b>Projet</b>	<b>13</b>
4.1	Dimensionnement de la zone d'habitation et mixte	
4.2	Dimensionnement des autres zones à bâtir	
4.3	Inventaires et contraintes	
4.4	Caractéristiques du PACom	
4.5	Démonstration de l'équipement du terrain	
4.6	Aspects fonciers	
<b>5.</b>	<b>Conformité</b>	<b>35</b>
5.1	Protection du milieu naturel	
5.2	Création et maintien du milieu bâti	
5.3	Maintien des sources d'approvisionnement	
5.4	Compensation de la plus-value	
5.5	Disponibilité des terrains	
<b>6.</b>	<b>Annexes</b>	<b>39</b>

***Le rapport d'aménagement établi conformément aux dispositions de l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire est destiné à l'autorité cantonale chargée de l'approbation des plans et des règlements.***

***Les informations qu'il contient ont une valeur indicative. Elles ne constituent pour les particuliers aucune contrainte et pour les autorités aucune obligation.***

***Pendant le déroulement de la procédure d'adoption des mesures d'aménagement projetées, le rapport peut être consulté mais son contenu ne peut être sujet à opposition.***



## 1. Présentation résumée

### 1.1 Contexte et objectifs de la révision

Le territoire de la Commune de Froideville est régi par un Plan général d'affectation (PGA) et un Règlement du Plan général d'affectation (RPGA), entrés en vigueur le 19 octobre 2010, ainsi que par deux plans spéciaux.

La révision du PGA de Froideville est nécessaire en particulier pour:

- redimensionner la zone à bâtir selon les besoins à 15 ans,
- mettre en conformité la réglementation avec la législation en vigueur en matière de protection de l'environnement (eaux, forêts, sols, etc.) et de protection contre les dangers naturels,
- protéger le patrimoine bâti et naturel,
- analyser la conformité des plans spéciaux et les abroger si nécessaire,
- adapter le plan d'affectation à l'état cadastral actuel selon le nouveau système de projection MN 95,
- abroger la zone réservée communale.

### 1.2 Chronologie

Les principales étapes de la révision du PGA sont résumées ainsi:

2015	consultation avec la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) concernant le dimensionnement de la zone à bâtir pour l'habitation de Froideville et mise en évidence de la nécessité de réviser le PGA
2016	adoption du préavis par le Conseil communal en vue de la révision du PGA
7 octobre 2016	publication de l'avis FAO informant les propriétaires de la révision du PGA
20 septembre 2017	examen préalable de la zone réservée communale
21 décembre 2017	enquête publique de la zone réservée communale
janvier 2019	lancement des études de la révision du PGA
avril 2019	envoi du questionnaire de l'examen préliminaire et de la pré-étude «vision communale» et demande de subventionnement à la DGTL
septembre 2019	retour de l'examen préliminaire
octobre 2019	détermination préliminaire de la DGTL sur la «vision communale» et la demande de subventionnement

5 juin 2020	séance de coordination avec la DGTL (dimensionnement et affectations)
août 2020	études sur les dangers naturels
5 mai 2021	transmission du projet de PACom pour examen préalable
2 décembre 2021	examen préalable du PACom
23 septembre 2022	prise de position cantonale pour un projet d'une centrale solaire photovoltaïque au sol
5 avril 2023	transmission de la modification de la zone réservée communale (prolongement de la durée)
19 avril 2023	avis préliminaire valant examen préalable sur la modification de la zone réservée communale (prolongement de la durée)
27 novembre 2023	établissement d'une notice d'impact sur l'environnement pour une centrale solaire photovoltaïque au sol
3 avril 2024	dossier de modification du PACom pour la centrale solaire au sol
29 octobre 2024	retour du complément d'examen préalable

En l'absence d'une entente entre les propriétaires fonciers, le projet de centrale solaire photovoltaïque au sol, situé au lieu-dit « Derrière la ville », a été définitivement abandonné par la Municipalité. Les terrains, classés en zone de village à occuper par plan spécial, ont été réaffectés en zone agricole en raison du surdimensionnement de la zone d'habitation et mixte de la Commune.

### 1.3 Planifications de rang supérieur

#### Plan directeur cantonal (PDCn)

Le PDCn fixe un certain nombre d'orientations stratégiques avec lesquelles le projet de PACom s'est attaché à être conforme, notamment:

<b>Mesures du PDCn</b>	<b>Mesures prises dans le cadre de la révision du PA communal</b>
<b>Mesure A11</b> <i>Zones d'habitation et mixtes</i>	Évaluation et adaptation du potentiel d'accueil des réserves de la zone à bâtir.
<b>Mesure B11</b> <i>Agglomérations, centres cantonaux et régionaux</i>	Adaptation des zones à bâtir destinées à l'habitation dans un périmètre de «villages et quartiers hors centre».

<b>Mesure B34</b> <i>Espaces publics</i>	Une projet de «nouvelle centralité villageoise» a été élaboré en 2013 afin de disposer d'une stratégie de valorisation de ces espaces publics.
<b>Mesure C11</b> <i>Patrimoine culturel et développement régional</i>	Réglementation complétée par l'IVS, l'IMNS, l'IFP, les régions archéologiques, les constructions recensées.
<b>Mesure C12</b> <i>Enjeux paysagers cantonaux</i>	Prise en compte du site naturel du Bois du Jorat et de l'échappée paysagère dans la planification et intégration de dispositions réglementaires pour assurer leur préservation.
<b>Mesure E11</b> <i>Patrimoine naturel et développement régional</i>	Report des inventaires fédéraux et cantonaux.
<b>Mesure E13</b> <i>Dangers naturels</i>	Indication des secteurs de restrictions dans les zones à bâtir du territoire communal exposés à des dangers naturels et complément de dispositions réglementaires.
<b>Mesure E22</b> <i>Réseau écologique cantonal (REC)</i>	Prise en considération du REC, dont l'ensemble est affecté à l'aire forestière 18 LAT. De plus, une bonne partie est protégée par le fait que le Bois du Jorat est un site naturel cantonal inventorié et donc protégé.
<b>Mesure E23</b> <i>Réseau cantonal des lacs et cours d'eau</i>	Espace réservé aux eaux pris en compte et intégré dans la planification.
<b>Mesure E24</b> <i>Espace cours d'eau</i>	
<b>Mesure F44</b> <i>Eaux souterraines</i>	Indication des zones S1, S2 et S3 et des périmètres de protection des eaux souterraines.

### Plan directeur régional (PDR)

Le plan directeur régional est l'outil de la planification régionale prévu par la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). Ce document stratégique constitue un lien entre la planification cantonale et les planifications communales.

Le périmètre du Plan directeur du Gros-de-Vaud comprend les 53 Communes du district du Gros-de-Vaud, toutes membres de l'Association de la Région du Gros-de-Vaud. Ce district, issu du redécoupage des districts vaudois en 2007, englobe les 28 Communes correspondant à l'ancien district d'Échallens auxquelles s'ajoutent les 15 Communes du Plateau du Jorat et 10 Communes du bassin de la Venoge.

Le projet de révision du PGA de Froideville tient compte des lignes d'action du PDR.

## 1.4 Planifications communales

### Plan directeur communal / plans d'affectation

Le Plan directeur communal (PDCoM) définit la politique d'aménagement envisagée par la Commune et, une fois en vigueur, est contraignant pour les autorités communale et cantonale. Ce document fixe les principaux diagnostics et objectifs communaux en matière notamment de population, d'emplois, de sites et paysages, d'équipements et de mobilité. Le PDCoM de Froideville en vigueur a été approuvé par le Conseil d'État le 11 août 2004. Selon le nouveau régime LATC, la Commune n'a plus l'obligation d'établir un PDCoM (art. 17, al. 2).

La révision de ce document est laissée à l'appréciation de la Municipalité, qui n'a pas jugé nécessaire d'entamer des études pour l'instant.

Les plans d'affectation règlent le mode d'utilisation du sol en définissant des zones et des règles de construction et sont contraignants pour les autorités et les propriétaires.

Les anciennes dénominations de plan général d'affectation (PGA), plan partiel d'affectation (PPA) et plan de quartier (PQ) sont remplacées par l'appellation générique de plan d'affectation (PA).

Le projet de révision du PGA est dénommé Plan d'affectation communal (PACoM).

### ***Plans et autres documents en matière de construction en vigueur***

*PDCoM (2004)*

*PGA (2010)*

*MPGA «ZUP Déchèterie communale» (2012)*

*Zone réservée communale (2018)*

*PQ «Les Communailles» (1988)*

*PPA «Le Raffort» (2007)*

*Aperçu de l'état de l'équipement (2008)*

*Plan de classement des arbres (1994)*

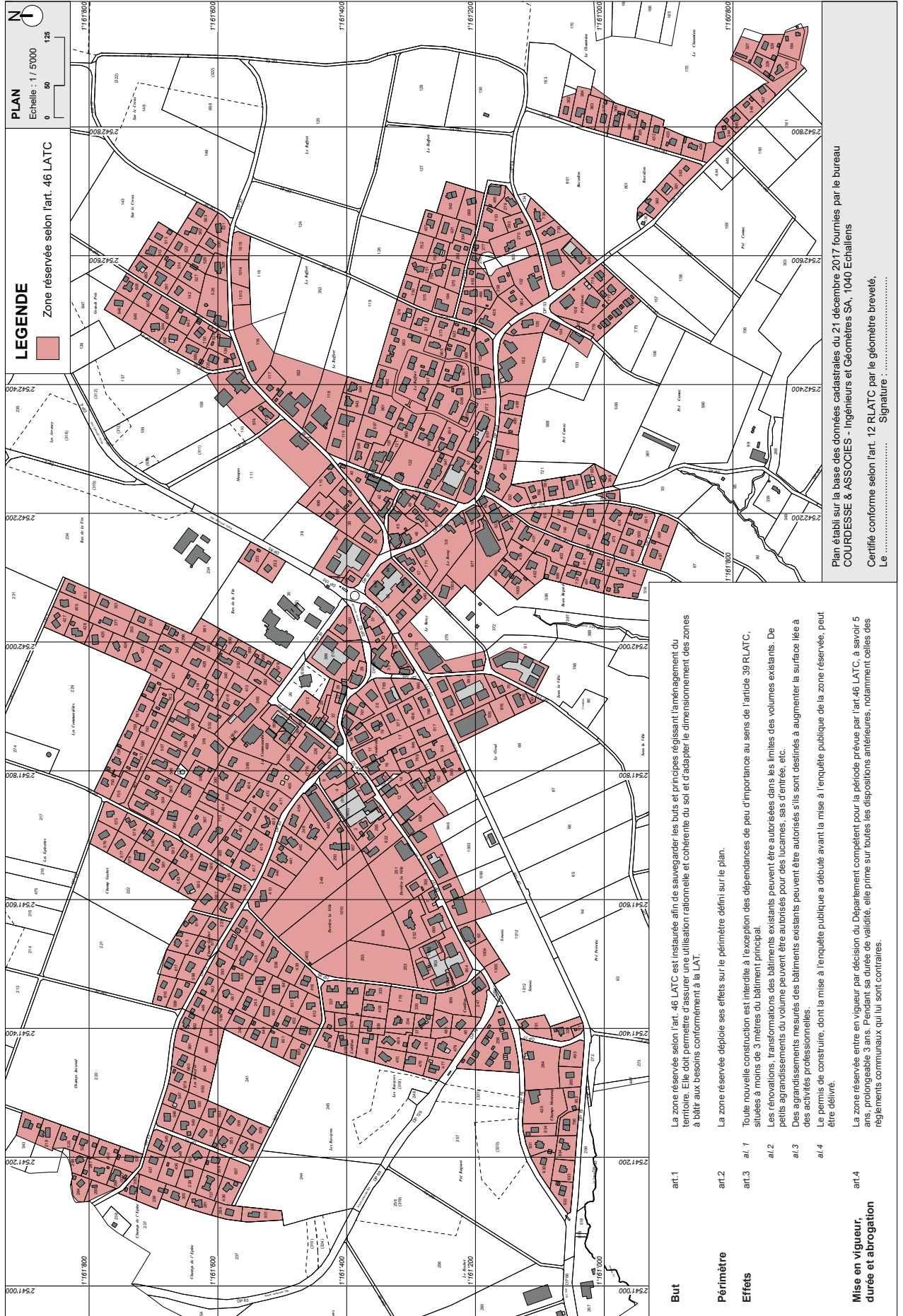
*Plan fixant la limite des constructions «Rue du Pré» (1978)*

*Règlement sur les taxes (1997)*

### Zone réservée communale

Compte tenu du surdimensionnement des zones à bâtir pour l'habitation et mixte du PGA en vigueur selon la mesure A11 du PDCn, la Municipalité a pris la décision de faire inscrire une zone réservée sur la quasi-totalité des zones à bâtir pour l'habitation. Cette mesure permet d'assurer l'égalité de traitement entre propriétaires fonciers et ceci jusqu'à l'entrée en vigueur du PACoM.

La zone réservée communale a été approuvée par le Département compétent le 5 novembre 2018 et est entrée en vigueur à cette même date. Conformément à l'article 46 LATC, la zone réservée a été prolongée de 3 ans, elle s'applique jusqu'au 5 novembre 2026 (délai maximal) ou jusqu'à l'entrée en vigueur du PACoM.



- But**
- art.1 La zone réservée selon l'art. 46 LATC est instituée afin de sauvegarder les buts et principes régissant l'aménagement du territoire. Elle doit permettre d'assurer une utilisation rationnelle et cohérente du sol et d'adapter le dimensionnement des zones à bâtir aux besoins concrets de la LAI.
- Périmètre**
- art.2 La zone réservée détermine ses effets sur le périmètre défini sur le plan.
- Effets**
- art.3 *al. 1* Toute nouvelle construction est interdite à l'exception des dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC, situées à moins de 3 mètres du bâtiment principal.
  - al.2* Les rénovations, transformations des bâtiments existants peuvent être autorisées dans les limites des volumes existants. De petite aggrandissements du volume peuvent être autorisés pour des lucarnes, sas d'entrée, etc.
  - al.3* Des agrandissements mesurés des bâtiments existants peuvent être autorisés s'ils sont destinés à augmenter la surface liée à des activités professionnelles.
  - al.4* Le permis de construire, dont la mise à l'enquête publique a débuté avant la mise à l'enquête publique de la zone réservée, peut être délivré.
- Mise en vigueur, durée et abrogation**
- art.4 La zone réservée entre en vigueur par décision du Département compétent pour la période prévue par l'art.46 LATC, à savoir 5 ans, prolongeable 3 ans. Pendant sa durée de validité, elle prime sur toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux qui lui sont contraires.

### Projet de révision

Selon l'art. 27 LATC, «*les plans sont réexaminés au moins tous les quinze ans. Ils sont révisés lorsque les circonstances ont sensiblement changé*». Ci-dessous les principales décisions concernant les plans d'affectation en vigueur:

Secteurs soumis à révision	Proposition	Motifs
<i>PPA « Le Raffort » du 25 avril 2007</i>	Confirmation à l'extérieur du périmètre du projet de PACom (la zone de village passe en zone centrale 15 LAT)	Planification récente: en absence d'un intérêt public prépondérant, la stabilité juridique du plan doit être garantie aux propriétaires. Compte tenu de la capacité constructive très variée octroyée aux parcelles affectées dans l'«aire de construction A», une «transcription» en vue d'une simplification des dispositions dans le projet de PACom n'est pas possible, sans une augmentation ou une perte de droits à bâtir de certains biens-fonds. La confirmation du PPA est donc préconisée.
<i>PQ « Les Communailles » du 10 juin 1988</i>	Abrogation	Instrument ne répondant plus au cadre légal actuel. Simplification de la réglementation en vigueur avec la «transcription» du PQ dans le projet de PACom.
<i>Zone réservée communale du 5 novembre 2018</i>	Abrogation	Mesure conservatoire caduque avec l'entrée en vigueur du projet de PACom.
<i>Plan général d'affectation du 19 octobre 2010</i>	Abrogation	Instrument ne répondant plus au cadre légal actuel, substitué par le projet de PACom.

COMMUNE DE FROIDEVILLE  
AMENAGEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL

"LE RAFFORT"

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION

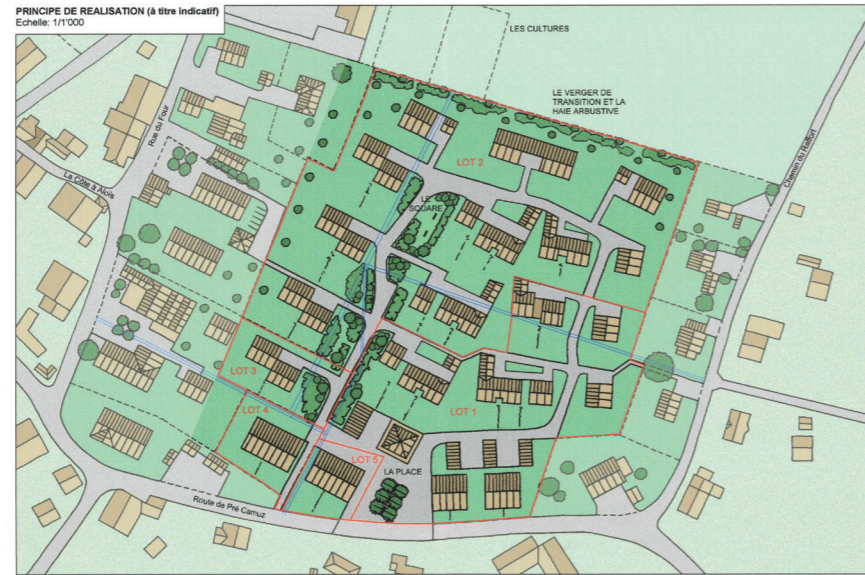


Numéro 1192  
Date 24.10.2006  
C.C. 07.11.2008

PLANEL LAUBANNE

Approuvé par la Municipalité le 24 octobre 2006  
M. FITZET Secrétaire A. HENRY  
Soumis à l'enquête publique du 4 août 2006 au 9 septembre 2006  
Au nom de la Municipalité M. FITZET Secrétaire A. HENRY  
Adopté par le Conseil de la Commune le 7 novembre 2006  
Président O. MOUZZI Secrétaire A. HENRY  
Approuvé préalablement par le Département complet du canton de Vaud le 9 MARS 2007  
Le Chef du Département Lausanne, le 9 MARS 2007  
Mis en vigueur le 25 AVR. 2007

SITUATION  
Echelle 1/10000

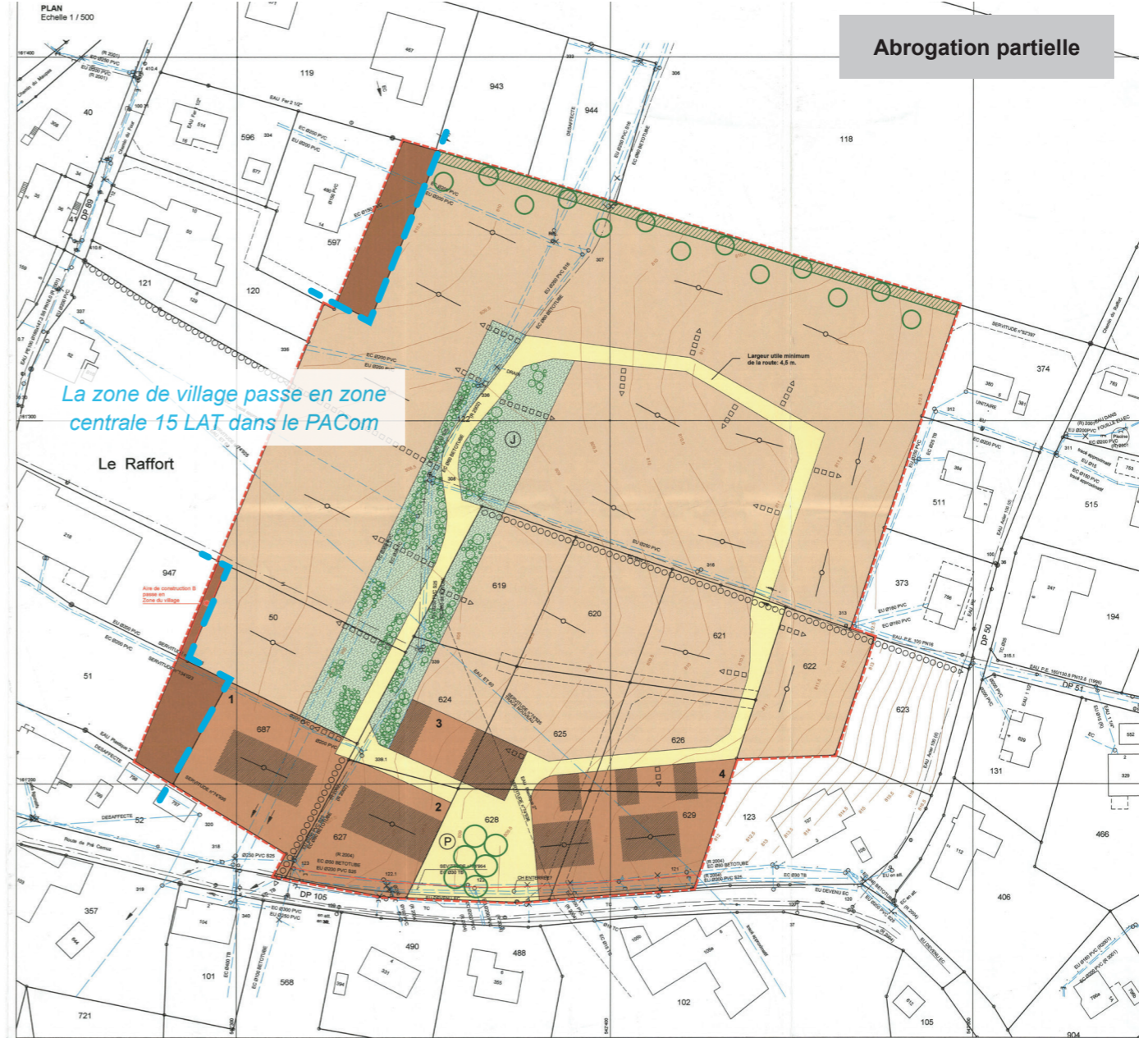


PROPRIETAIRES

Parcelles N°	Superficie m2	Propriétaires
50	1443	Deltete Daniel
du 51	env. 418	Delfant Yvonne
du 122	env. 10853	Martin Anne-Lise et Roger
du 557	env. 488	Durant Gilbert
619	1993	Copropriété Bussard Anne-Lise, Dussez Béatrice, Martin Marlène
620	1959	Copropriété Bussard Anne-Lise, Dussez Béatrice, Martin Marlène
621	1907	Copropriété Bussard Anne-Lise, Dussez Béatrice, Martin Marlène
622	1903	Copropriété Bussard Anne-Lise, Dussez Béatrice, Martin Marlène
624	1900	Copropriété Bussard Anne-Lise, Dussez Béatrice, Martin Marlène
625	1906	Copropriété Bussard Anne-Lise, Dussez Béatrice, Martin Marlène
626	1919	Copropriété Bussard Anne-Lise, Dussez Béatrice, Martin Marlène
627	1971	Propriété commune Deltete Margrith, Deltete Pierre, Deltete Willy
628	1935	Copropriété Bussard Anne-Lise, Dussez Béatrice, Martin Marlène
629	1965	Copropriété Bussard Anne-Lise, Dussez Béatrice, Martin Marlène
657	1296	Propriété commune Delfant Yvonne, Gachet Madeleine, Rabin Yvonne, Bissol Suzanne
947	env. 80	PPS, lots 947-1 à 947-16 administrateur: Saller Yves
TOTAL	env. 31922	

LEGENDE

- PERIMETRE DU PLAN PARTIEL D'AFFECTATION
- ZONE DU VILLAGE
- AIRE DE CONSTRUCTION A ET N° DE CHAQUE FRACTION
- AIRE DE CONSTRUCTION B
- AIRE DE MOUVEMENT
- AIRE DE DEGAGEMENT
- VOIE D'ACCES - tracé indicatif
- CHEMINEMENT PIETONNIER - tracé indicatif
- LIMITE DES CONSTRUCTIONS
- PLACE DE JEU
- PLACE DE STATIONNEMENT POUR VEHICULES
- ORIENTATION DES BATIMENTS PRINCIPAUX
- PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS - à titre indicatif
- PLANTATION NOUVELLE - à titre indicatif
- MASSIF BOISE - HAIE, BOISQUET A CREER - à titre indicatif
- HAIE ARBUSTIVE, transition paysagère
- CANALISATIONS EXISTANTES
- EAU POTABLE
- EAU USEE
- EAU CLAIRE



Abrogation partielle

DISTRICT D'ECHELLENS .63798 N° CH 5523 N° VD 90  
**2.3.1**

COMMUNE DE FROIDEVILLE  
**PLAN DE QUARTIER**  
LES COMMUNAILLES

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 8 octobre 1986  
Le syndic: La secrétaire: *M. Michel*

Soumis à l'enquête publique du 12.12.86 au 19.12.87  
Adopté par le Conseil Communal dans sa séance du 21.02.1987  
Le président: La secrétaire: *Jean-Louis Comar*

Ratifié par le Conseil d'Etat du Canton de Vaud dans sa séance du 10 JUILLET 1988  
L'atteste, le Chancelier: *M. Michel*

Echallens, le 10 septembre 1986  
Modifié le 31 octobre 1986

COMMUNE DE FROIDEVILLE  
Plan feuille 14  
Echelle: 1:1000

Propriétés de Monsieur Konrad BRUCKNER promis-vendu à ALVAZZI et consorts  
Parcelle 595 - Surface 10'020 m<sup>2</sup>

PLAN DE SITUATION  
Coordonnées: 541 850 - 161 725  
N° de classement 90'047

LEGENDE

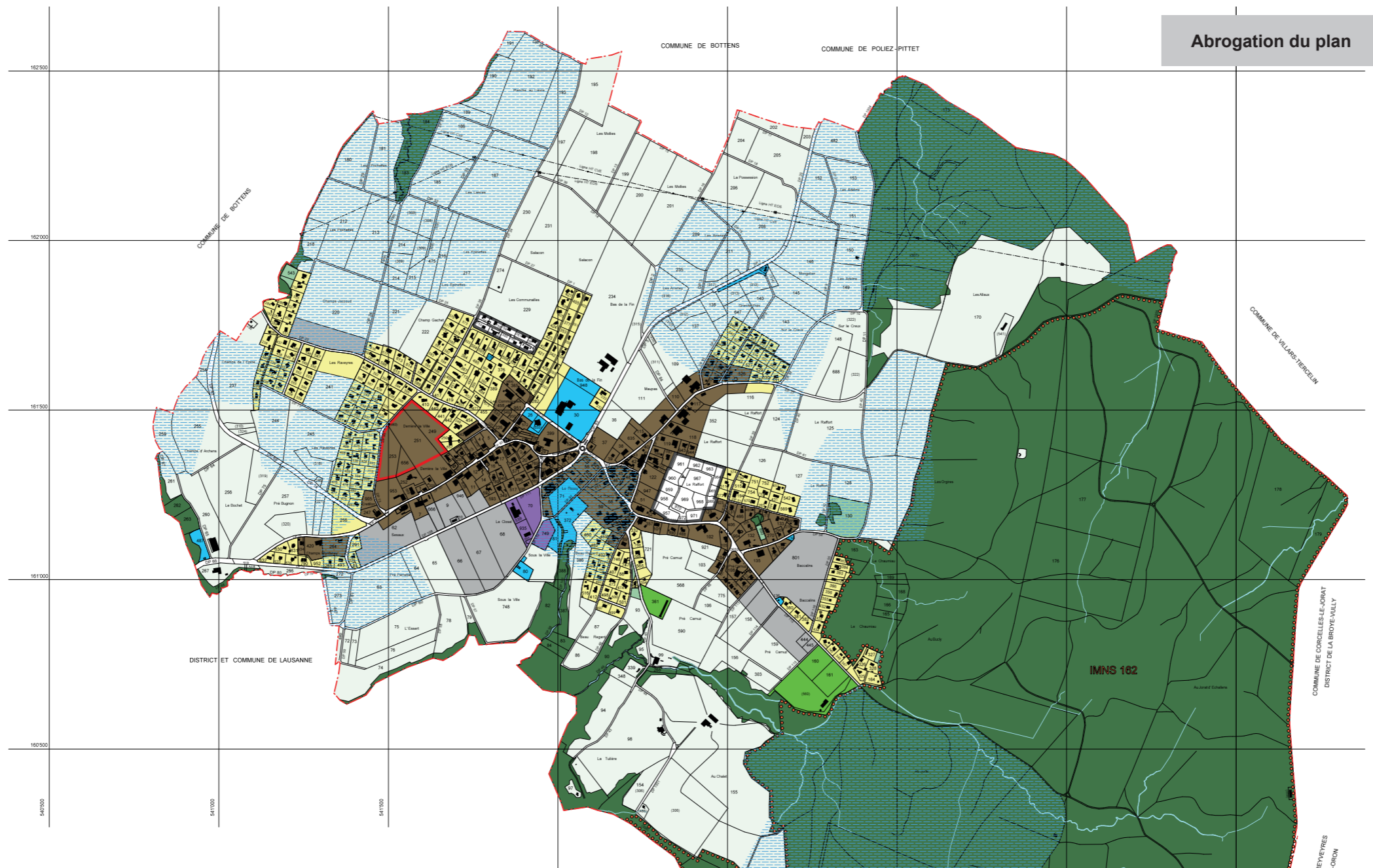
- Villa 2 app
- Zone garage
- Place de parc
- Circulation voitures
- Perimètre d'évolution
- Espace communautaire
- Arbres d'avenue sur tige
- Périmètre du plan de quartier

AGRANDISSEMENT 1:500

Abrogation du plan

Altitudes maximums des faltes  
Echelles des profils 1:500

COUPE TYPE



**COMMUNE DE FROIDEVILLE**  
AMENAGEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL

**PLAN GENERAL D'AFFECTATION**

Approuvé par la Municipalité le 27 octobre 2008

Syndic: M. Pittet  
Secrétaire: A. Henry

Soumis à l'Assemblée communale du 7 novembre 2008 au 8 décembre 2008  
du 16 octobre 2009 au 16 novembre 2009

Au nom de la Municipalité  
Syndic: M. Pittet  
Secrétaire: A. Henry

Adopté par le Conseil communal le 24 mars 2010  
le 13 août 2010

Président: O. Martin  
Secrétaire: A. Henry

Approuvé préalablement par le Département cantonal du Canton de Vaud

Lausanne, le 20 AOÛT 2010  
Le Chef du Département

Mis en vigueur le: 19 OCT. 2010

Coordonnées moyennes: 542'000 / 161'000  
Echelle: 1/8'000  
Numéro: 1131  
Date: 19.04.2008, 10.07.2009, 04.08.2009, 13.09.2009, 13.04.2010

FLAREL LAUSANNE

- LEGENDE**
- LIMITE DE COMMUNE
  - AIRE FORESTIERE situation indicative ou selon constatation de nature forestière dont la délimitation est reportée sur les plans annexés
  - COURS D'EAU
  - ZONE DU VILLAGE
  - ZONE DE VILLAS
  - ZONE MIXTE HABITAT ET ACTIVITES
  - ZONE DE VERDURE
  - ZONE DE SPORT ET DE LOISIRS
  - ZONE D'UTILITE PUBLIQUE
  - ZONE INTERMEDIAIRE
  - ZONE AGRICOLE
  - PARTIE DE ZONE A OCCUPER PAR PLAN SPECIAL
  - ZONE OCCUPEE PAR PLAN SPECIAL
  - SECTEUR "S" DE PROTECTION DES EAUX, situation indicative
  - INVENTAIRE DES MONUMENTS NATURELS ET DES SITES DU CANTON DE VAUD, situation indicative N°162 BOIS DU JORAT

Établi sur la base des données cadastrales (thème objets divers simplifié) fournies par Jan & Courdesse SA, ing. géomètres officiels à Echallens. Authentifier le 18.09.2008  
Signature: F. Courdesse

## 2. Recevabilité

- 2.1 Personnes qualifiées**
- Plarel SA, architectes et urbanistes  
Établissement du projet de PACom. Grâce à son expérience et à la qualification de ses membres, il respecte les conditions fixées par l'art. 3 LATC.
- Alpha-Geo SA  
Fourniture du plan cadastral et transmission à la DGTL des données géométriques traitées selon NORMAT 2 et établissement du dossier de constatation de nature forestière.
- ABA-GEOL SA et Triform SA  
Établissement d'un rapport d'évaluation de risque dans le cadre d'un projet de planification (ERPP) et collaboration à la retranscription de ces derniers dans le dossier de PACom.
- 2.2 Conditions formelles relatives à la composition du dossier**
- Établissement de la planification (art. 34 LATC)  
Le projet de PACom a été établi par la Municipalité en coordination avec les services cantonaux.
- Information et participation (art. 2 LATC)  
L'information et la participation de la population est assurée dans le cadre de l'enquête publique par l'intermédiaire d'une soirée d'information publique. Le traitement des oppositions sera assuré par la Municipalité assistée de son avocat-conseil et de l'urbaniste.
- Géodonnées (art. 22 RLAT)  
Tous les documents graphiques du PACom sont établis sur la base des données cadastrales fournies et authentifiées par un géomètre breveté. Le contenu et le format informatique des fichiers sont traités de manière à répondre à la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2).
- 2.3 Composition du dossier**
- Le dossier du PACom se compose des documents suivants:
- le plan d'affectation de la Commune avec son règlement,
  - le rapport d'aménagement (47 OAT) et ses annexes,
  - le dossier de constatation de nature forestière.
- 2.4 Démarches liées**
- Relevé des lisières forestières  
La limite de l'aire forestière en limite de zone à bâtir a été redéfinie par le bureau Alpha-Geo SA et l'inspecteur forestier conformément à l'art. 13 al. 1 LFo. Le résultat de ce relevé a été reporté sur des plans qui constituent le document formel de constatation de nature forestière.

### 3. Justification

#### 3.1 Justification de la révision

Depuis l'entrée en vigueur du PGA, les circonstances se sont sensiblement modifiées, notamment au niveau du cadre légal et des planifications supérieures, qui nécessitent l'établissement d'un nouveau PACom:

- La révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), accompagnée de son ordonnance d'application (OAT), sont entrées en vigueur le 21 mai 2014 suite à la votation populaire du 3 mars 2013. Cette loi dispose notamment que les zones à bâtir sont définies en fonction des besoins prévisibles à 15 ans et que les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.
- La 4<sup>ème</sup> adaptation du PDCn, basée sur les principes de la LAT révisée, est entrée en vigueur le 31.01.2018. La mesure A11 du PDCn impose aux communes qui doivent redimensionner leurs zones à bâtir de réviser leurs plans d'affectation et de soumettre leur projet à l'approbation du Canton au plus tard au 20 juin 2022. Jusqu'à cette date, les communes peuvent utiliser le 31 décembre 2036 comme horizon de planification. La stratégie de redimensionnement est développée ci-après.
- La révision de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) et de son règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT), entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2018 et la publication de nombreuses directives cantonales.
- La validation en avril 2017 par le Conseil communal du Plan directeur régional (PDR) «Gros-de-Vaud».

Par ailleurs, le cadre légal relatif à la protection du patrimoine et de l'environnement s'est sensiblement étoffé ces dernières années, prévoyant l'introduction de dispositions spécifiques dans les plans d'affectation, qui ne figurent pas dans le PGA en vigueur de Froideville. L'établissement du nouveau PACom vise à introduire des dispositions adaptées, notamment sur les éléments suivants:

- le patrimoine bâti et architectural (bâtiments notés au recensement architectural, régions archéologiques, voies de communication historiques, etc.),
- l'espace réservé aux eaux,
- les monuments naturels et les sites,
- la protection de l'environnement et de la nature,
- les dangers naturels.

## 4. Projet

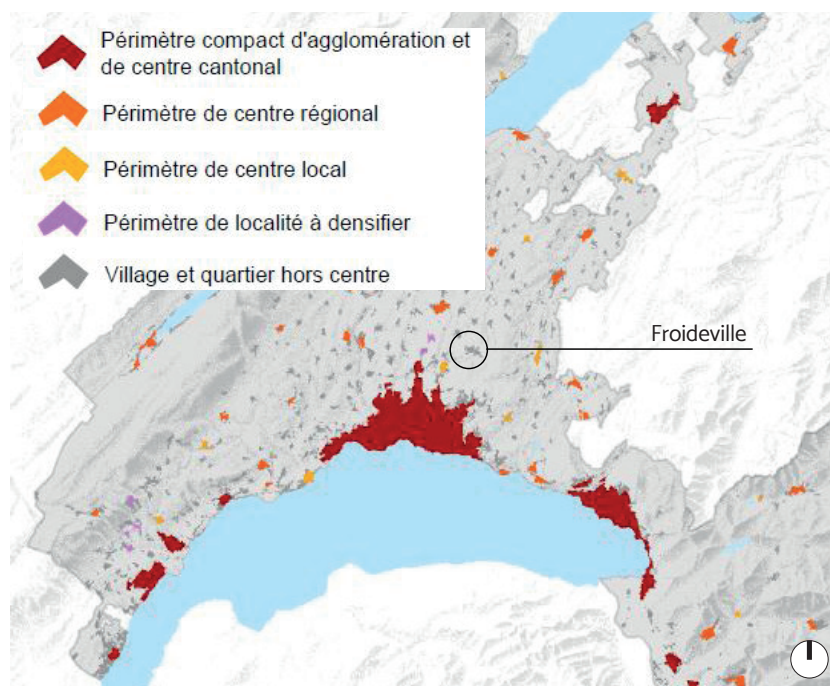
### 4.1 Dimensionnement de la zone d'habitation et mixte

La stratégie de redimensionnement s'appuie sur la pré-étude «vision communale» d'avril 2019, où l'on retrouve également les justifications concernant la délimitation du territoire urbanisé, des besoins en zones à bâtir destinées aux équipements et aux infrastructures ainsi que des besoins en zones d'activités. Cette étude a fait l'objet d'un examen préliminaire par l'État du Canton de Vaud.

Selon la mesure A11 « Zones d'habitation et mixtes » du PDCn, les communes doivent évaluer, avant de soumettre au Canton tout plan d'affectation, la nécessité de redimensionner leurs zones à bâtir en vérifiant l'adéquation entre leur capacité d'accueil théorique en habitants et la croissance démographique projetée, limitée par type d'espaces du projet de territoire cantonal selon tableau suivant:

Périmètre compact d'agglomération et de centre cantonal	Croissance totale maximale de 2015 à 2030*	Croissance annuelle maximale depuis 2031
Lausanne-Morges	+75'810	+4'260
AggloY	+10'890	+550
Rivelac	+19'200	+1'120
Chablais Agglo	+5'170	+250
Grand Genève	+17'220	+720
Payerne	+4'060	+180
	<b>Croissance annuelle maximale</b>	
<b>Périmètre des centres régionaux</b>	1.7% de la population 2015	
<b>Périmètre des centres locaux</b>	1.5% de la population 2015	
<b>Périmètre des localités à densifier</b>	1.5% de la population 2015	
<b>Villages et quartiers hors centre</b>	0.75% de la population 2015	

\* les valeurs comprennent le bonus pour les logements d'utilité publique



Mesure A11: tableau sur la croissance maximale - source: PDCn

Puisque, d'après la mesure B11 « Agglomérations, centres cantonaux et régionaux », la Commune de Froideville est reconnue comme « villages et quartiers hors centre », la croissance démographique admise pour le calcul de la capacité d'accueil est de 0.75% par an par rapport à la population recensée au 31.12.2015.

### Évaluation du dimensionnement avant révision

Après vérification des potentiels théoriques générés par le guichet de simulation mis à disposition par le Canton, la situation est la suivante :

## Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir

	Froideville
N° OFS	5523

xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

### A. Besoins

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 [Croissance annuelle en % de la pop. de référence]

Année de référence

Horizon de planification

En centre		Hors du centre	
0	0	0.75	0.75
2015	2015	2015	2015
2036	2036	2036	2036

#### Population

Année de référence (31 décembre 2015)

Année du bilan (31 décembre 2022)

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

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

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

Besoins au moment du bilan [habitants]

0	0	2427	2427
0	0	2720	2720
+		+	
0	0	382	382
+		+	
0	0	0	0
=		=	
0	0	2809	2809
0	0	89	89

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

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

Potentiel de densification des autres parcelles [habitants]

Pourcentage du potentiel de densification à utiliser [%]

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

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

Capacités d'accueil au moment du bilan [habitants]

En centre		Hors du centre	
0	0	629	604
+		+	
0	0	1632	1596
33	33	33	33
0	0	539	527
=		=	
0	0	1168	1131

### C. Bilan

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

En centre		Hors du centre	
0	0	1079	1042

### Stratégie de redimensionnement

La Municipalité estime que les propriétaires fonciers ont été suffisamment informés sur l'évolution de la législation en matière de dimensionnement des zones à bâtir avec un avis paru sur la FAO du 7 octobre 2016 et dans le cadre de la procédure de la zone réservée communale. L'annonce FAO de la Municipalité avait la teneur suivante:

#### **AVIS AUX PROPRIETAIRES**

##### ***Révision du Plan général d'affectation communal***

##### ***Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)***

*Afin de se mettre en conformité avec le Plan directeur cantonal et la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), la Municipalité de Froideville informe les propriétaires fonciers que la révision du plan général d'affectation (PGA) est en cours.*

*Dès lors, la Municipalité se réserve le droit de refuser tout projet qui contreviendrait aux dispositions envisagées par la planification de la révision du PGA, ceci conformément à la législation en vigueur.*

*Pour cette raison et afin d'éviter des frais, les propriétaires ou promoteurs sont priés de contacter la Municipalité avant l'élaboration de tout projet.*

***La Municipalité***

Le nouveau PACom procède à une réduction du potentiel d'accueil à travers un redimensionnement des zones à bâtir d'habitation basé sur les directives cantonales (cf. fiche d'application «Dimensionnement des zones à bâtir d'habitation et mixtes) et conformément aux buts et principes de l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 LAT). Plus précisément, la stratégie de redimensionnement identifiée s'appuie sur les possibilités de dézonage sur la base de l'analyse et la délimitation du territoire urbanisé.

#### ***Mesures portant sur une réaffectation des terrains***

Pour identifier les secteurs susceptibles d'une réaffectation, les critères suivants ont été pris en considération:

- » les terrains libres ou partiellement libres en contact direct avec la zone agricole qui ne sont pas au bénéfice d'un permis de construire accordé sont réaffectés en zone agricole;
- » les terrains libres ou partiellement libres ou les terrains formant un îlot de verdure à l'intérieur du territoire urbanisé qui ne sont pas au bénéfice d'un permis de construire accordé sont réaffectés en zone de verdure.

#### ***Mesures portant sur les coefficients d'utilisation du sol***

Conformément aux directives du PDCn, une réduction des coefficients d'utilisation du sol n'est pas envisageable pour limiter le surdimensionnement de Froideville, car les densités ne peuvent pas être inférieures à l'IUS minimal imposé par la mesure A11 du PDCn (0.4 pour «village et quartiers hors centre»).

Puisque aucune mesure ne peut être entreprise, le surdimensionnement relevant des réserves de densification doit être considéré comme incompressible.

### Évaluation du dimensionnement après révision

Après modification des potentiels théoriques liés aux mesures de déclassement, la situation est la suivante:

## Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir

	Froideville
N° OFS	5523

xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

### A. Besoins

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 [Croissance annuelle en % de la pop. de référence]  
 Année de référence  
 Horizon de planification

En centre		Hors du centre	
0	0	0.75	0.75
2015	2015	2015	2015
2036	2036	2036	2036

#### Population

Année de référence (31 décembre 2015)  
 Année du bilan (31 décembre 2022)

0	0	2427	2427
0	0	2720	2720

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

0	0	382	382
---	---	-----	-----

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

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

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

0	0	2809	2809
---	---	------	------

**Besoins au moment du bilan [habitants]**

0	0	89	89
---	---	----	----

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

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

En centre		Hors du centre	
0	0	629	175

Potentiel de densification des autres parcelles [habitants]

0	0	1632	1565
---	---	------	------

Pourcentage du potentiel de densification à utiliser [%]

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

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

0	0	539	516
---	---	-----	-----

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

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

**Capacités d'accueil au moment du bilan [habitants]**

0	0	1168	691
---	---	------	-----

### C. Bilan

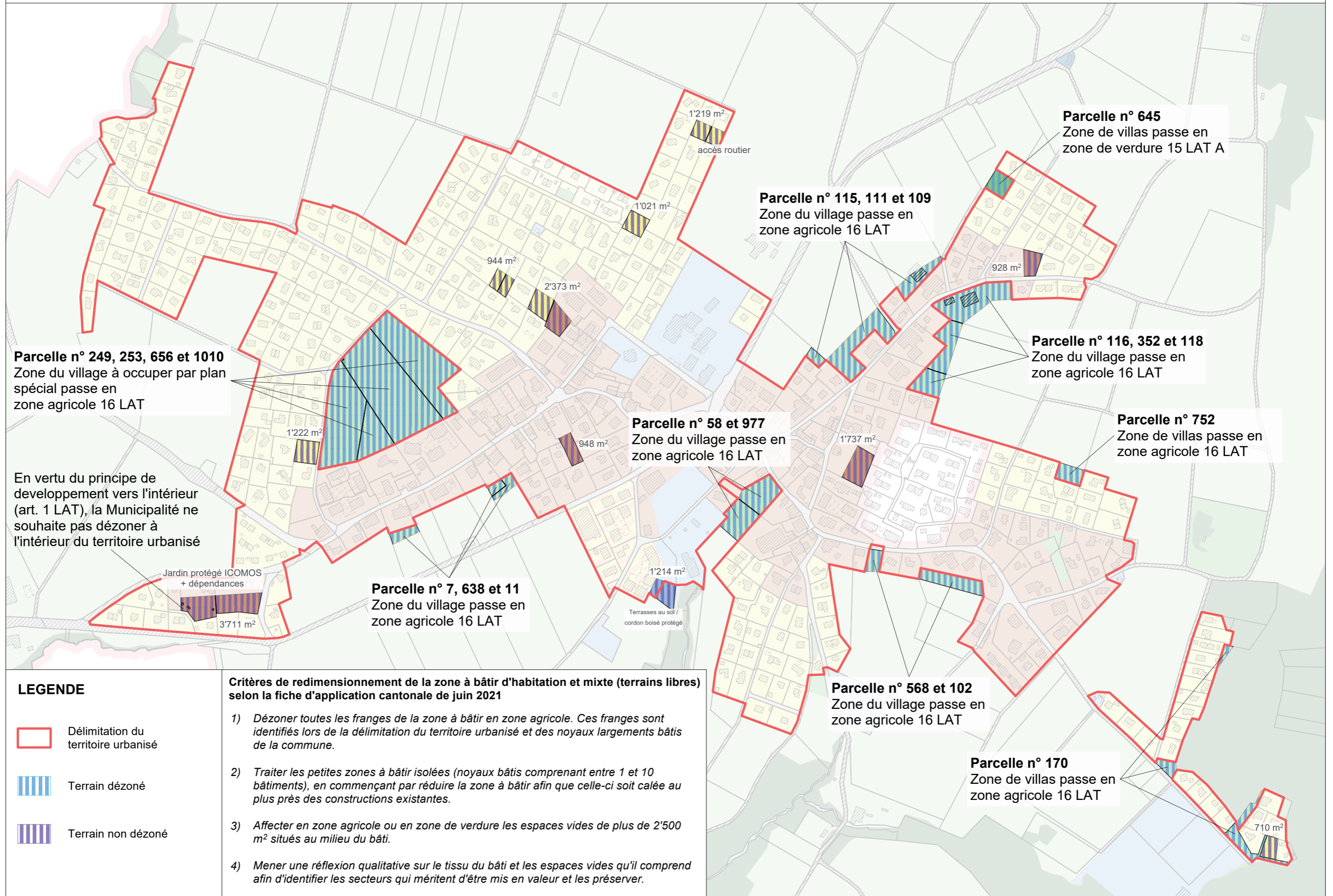
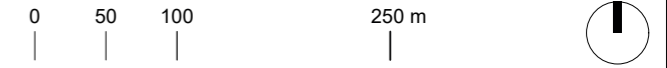
**Etat de la capacité d'accueil par rapport aux besoins (sur-capacité si positif) [habitants]**

En centre		Hors du centre	
0	0	1079	602



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

Bilan des zones à bâtir d'habitation et mixtes après révision - source: prestations.vd.ch

# Mesures de redimensionnement de la zone d'habitation et mixte - analyse des terrains libres de constructions



## LEGENDE

-  Délimitation du territoire urbanisé
-  Terrain dézonné
-  Terrain non dézonné

## Critères de redimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte (terrains libres) selon la fiche d'application cantonale de juin 2021

- 1) Dézoner toutes les franges de la zone à bâtir en zone agricole. Ces franges sont identifiés lors de la délimitation du territoire urbanisé et des noyaux largement bâtis de la commune.
- 2) Traiter les petites zones à bâtir isolées (noyaux bâtis comprenant entre 1 et 10 bâtiments), en commençant par réduire la zone à bâtir afin que celle-ci soit calée au plus près des constructions existantes.
- 3) Affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2'500 m<sup>2</sup> situés au milieu du bâti.
- 4) Mener une réflexion qualitative sur le tissu du bâti et les espaces vides qu'il comprend afin d'identifier les secteurs qui méritent d'être mis en valeur et les préserver.



**4.2  
Dimensionnement des autres  
zones à bâtir**

Zones d'activités économiques

Les zones d'activités désignent l'ensemble des secteurs affectés exclusivement à l'exercice économique, qu'il s'agisse de l'industrie, de l'artisanat, du tertiaire, ou encore du commerce.

Le PGA en vigueur de la Commune de Froideville ne répertorie pas de zone d'activités, mais seulement un secteur en zone mixte habitat et activités (ch. 14 RPGA). Les 50% au minimum de la surface bâtie sont destinés au commerce, au service ou à l'artisanat (art. 14.2 RPGA). Cette zone est complètement occupé.

Compte tenu de la vocation territoriale de la Commune et en absence de secteurs adaptés, la Municipalité n'envisage pas de créer des zones exclusivement pour les activités.

Zones affectée à des besoins publics

Globalement, les parcelles affectées à des besoins publics sont utilisées conformément à leur affectation et elles sont donc confirmées par le nouveau PCom.

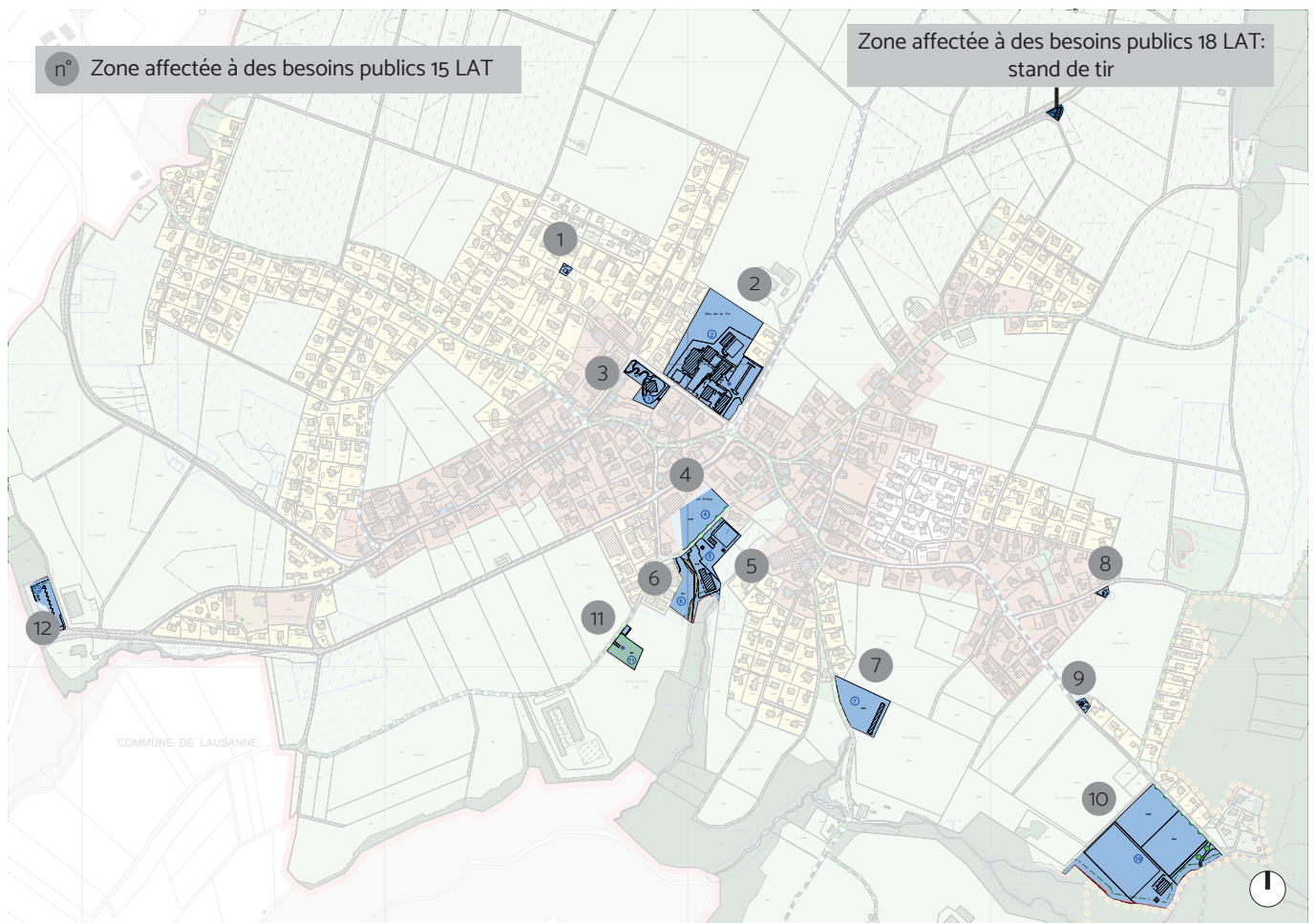
*Zone affectée à des besoins publics 15 LAT*

Secteur	Destination
1	Réservoir d'eau. Destination et délimitation du secteur maintenues.
2	Complexe scolaire / sportif. Destination et délimitation du secteur maintenues. La Municipalité prévoit la construction d'une salle de sport polyvalente, et la construction d'un parking sur deux niveaux à l'emplacement du parking actuel (pièces justificatives en annexe).
3	Place de jeux / centre œcuménique. Destination et délimitation du secteur maintenues.
4	Établissement médico-social / parc / terrain de sports. Délimitation maintenue, destination modifiée. Les terrains d'entraînement sportif seront reconverti dans un parc non bâti qui donnera une nouvelle «urbanité» au centre villageois et des espaces publics de qualité. Un projet d'EMS est à l'étude.
5	Service de voirie / boulodrome / skatepark. Destination et délimitation du secteur maintenues.
6	Place de jeux. Destination et délimitation du secteur maintenues.
7	Cabane scout / terrains de jeux. Destination et délimitation du secteur maintenues.
8	Réservoir d'eau. Destination et délimitation du secteur maintenues.
9	Réservoir d'eau. Destination et délimitation du secteur maintenues.
10	Terrains de sports. Destination et délimitation du secteur maintenues. La Commune envisage le déplacement des terrains d'entraînement sportif (secteur 4) sur les biens-fonds nos 160 et 161, actuellement exploités comme champs agricoles et propriétés de la Commune. La réalisation d'une infrastructure de service, comme un vestiaire, est aussi prévue. La réalisation d'une patinoire à ciel ouvert est en outre à l'étude de la Municipalité (pièces justificatives en annexe).

11	Cimetière / parking. Destination et délimitation du secteur maintenues.
12	Déchetterie. Destination et délimitation du secteur maintenues.

**Zone affectée à des besoins publics 18 LAT**

Il s'agit du stand de tir. La destination est maintenue et la délimitation de du secteur a été réduite à la parcelle concernée.



Secteurs en zone affectée à des besoins publics

### 4.3 Inventaires et contraintes

#### Inventaire fédéral des voies de communication historiques de Suisse (IVS)

Le territoire communal possède de nombreuses voies de communication historiques:

- IVS 485.1 / 485.2 Cugy – Froideville (importance régionale, tracé historique avec et sans substance),
- IVS 477 Froideville – Les Cullayes (importance locale, tracé historique avec et sans substance),
- IVS 501 La Clochette – Froideville (importance locale, tracé historique avec et sans substance),
- IVS 548 Froideville – Chalet à Chuet (importance locale, tracé historique avec et sans substance),
- IVS 549 Chemin des Paysans – Mises brûlées (importance locale, tracé historique avec et sans substance),
- IVS 559 Froideville - Bottens (importance locale, tracé historique).

Contrairement aux objets d'importance nationale, les objets d'importance régionale et locale ne sont pas protégés au sens de l'Ordonnance concernant l'inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (OIVS).

Afin de limiter les atteintes à ces tracés, le PACom identifie sur le plan les objets avec substance et le règlement impose que toute intervention susceptible de porter atteinte à ces objets doit faire l'objet d'un avis préalable du Département cantonal compétent.



IVS - source : [map.geo.admin.ch](http://map.geo.admin.ch), sans échelle

#### Voies de communication historiques d'importance régionale

- tracé historique avec beaucoup de substance
- tracé historique avec substance
- tracé historique

#### Voies de communication historiques d'importance locale

- tracé historique avec beaucoup de substance
- tracé historique avec substance
- tracé historique

### Recensement architectural du Canton de Vaud

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



*Recensement architectural - source : geo.vd.ch, sans échelle*

### Jardins historiques certifiés ICOMOS

Les jardins historiques certifiés ICOMOS sont des compositions végétales et architecturales dignes de protection qui contribuent à la qualité des espaces bâtis et constituent des niches écologiques.

Les quatre jardins historiques ICOMOS localisés dans la Commune de Froideville, tous situés en zone à bâtir, sont représentés sur le PACom. Il s'agit du cimetière de Froideville, ainsi que trois jardins dans le domaine privé.



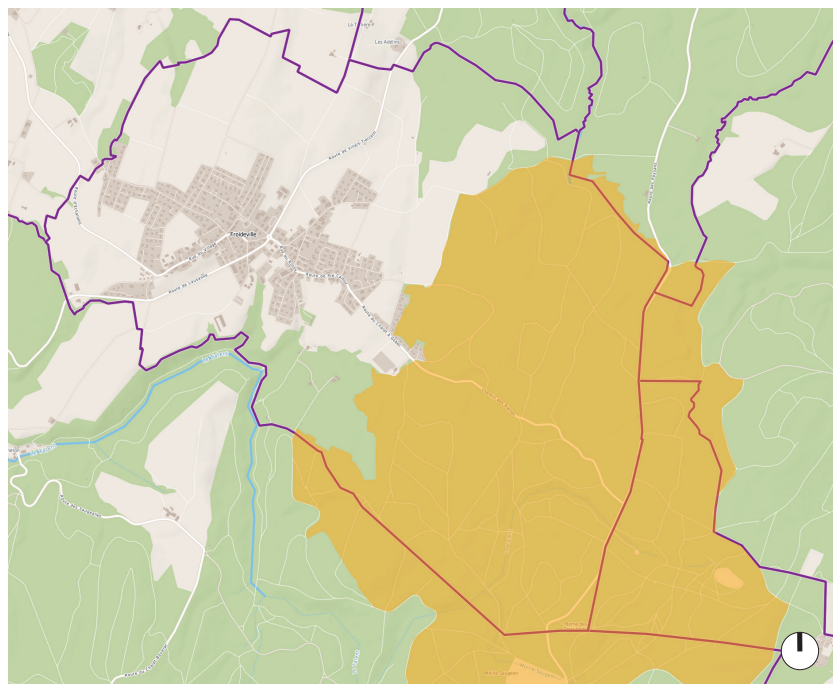
*Jardins historiques ICOMOS - source : geo.vd.ch, sans échelle*

Afin d'assurer la protection et le maintien de ces jardins, ils ont été affectés à des secteurs de protection du site bâti 17 LAT. Le règlement précise la nature des précautions à prendre en cas d'intervention sur ces sites (toute intervention pouvant porter atteinte à la substance de ces parcs et jardins doit être accompagnée d'une étude paysagère établie par un bureau spécialisé et soumise à la Municipalité).

#### Inventaire cantonal des monuments naturels et des sites (IMNS)

Un site naturel est inventorié sur le territoire communal. Il s'agit de l'objet IMNS n° 162 «Bois du Jorat». La région du Jorat, zone de délasserement joue un rôle important en termes de réseau écologique à l'échelle cantonale. L'affectation en aire forestière du périmètre du Bois du Jorat est conservé

Le périmètre est figuré sur le plan: toute intervention à l'intérieur de ce périmètre doit être conçue de manière à s'intégrer harmonieusement dans le paysage et doit faire l'objet d'une autorisation préalable du Département cantonal compétent.

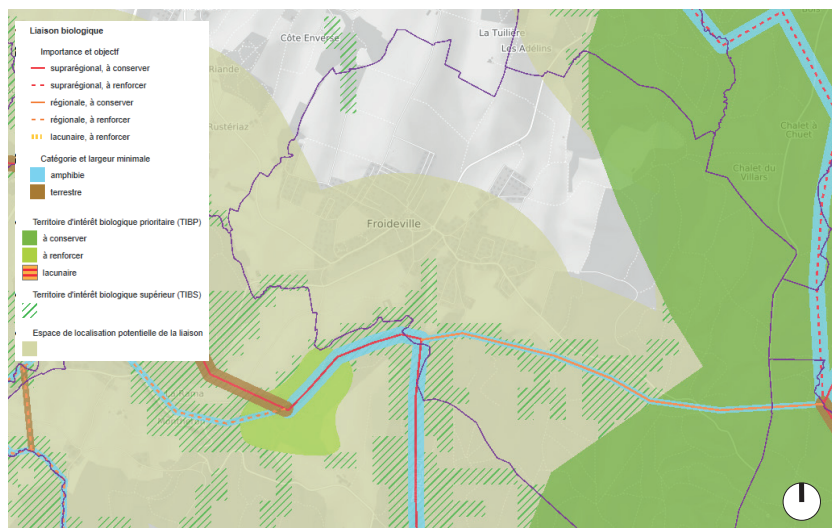


IMNS n°162 «Bois du Jorat» - source : [www.geo.vd.ch](http://www.geo.vd.ch), sans échelle

#### Réseau écologique cantonal (REC)

Le territoire communal comprend plusieurs territoires d'intérêt biologique supérieur (TIBS) et un territoire d'intérêt biologique prioritaire (TIBP) à conserver ainsi qu'une liaison biologique régionale à conserver. Ces surfaces peuvent être considérées comme un ensemble d'éléments naturels ou semi-naturels qui peuvent constituer des zones tampon, des relais ou des voies de transit privilégiées pour la faune.

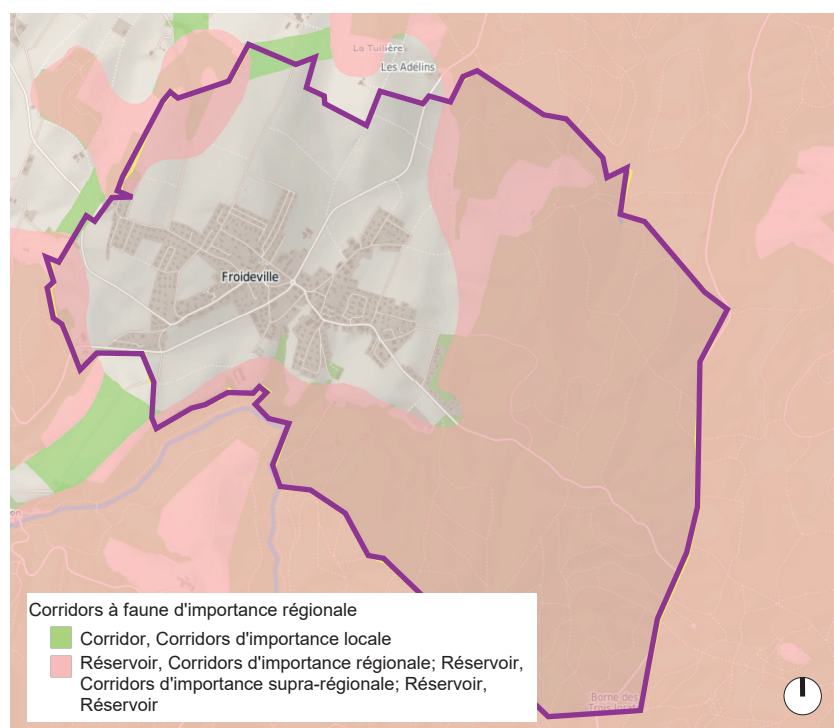
Les TIBS et le TIBP se situent en aire forestière 18 LAT ou en zone agricole 16 LAT et une bonne partie à l'intérieur du périmètre protégé de l'objet IMNS n° 162 «Bois du Jorat». Aucune mesure de protection particulière est prise par le PACom.



REC - source : [www.geo.vd.ch](http://www.geo.vd.ch), sans échelle

### Corridors à faune

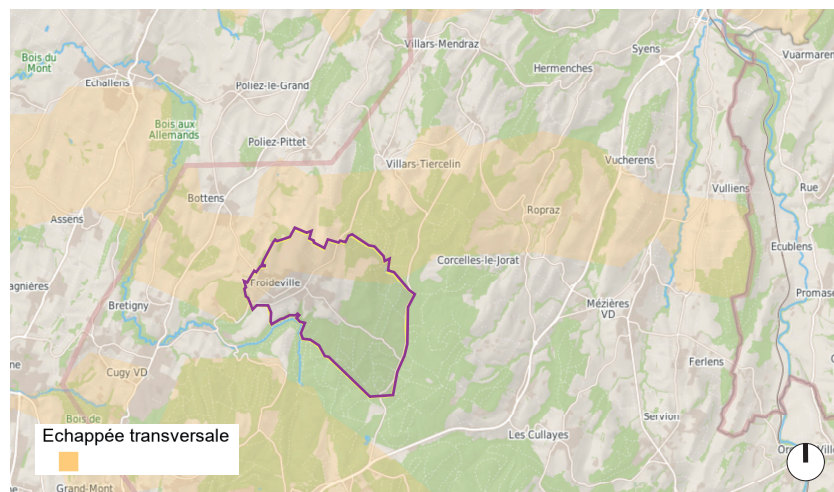
Le territoire communal comprend des corridors à faune d'importance locale et supra-régionale, qui relient les grands espaces de biodiversité entre eux. Compte tenu de l'affectation en aire forestière 18 LAT et en zone agricole 16 LAT des terrains concernés par les corridors à faune, aucune protection particulière est mise en place dans le PACom.



Corridors à faune d'importance régionale - source : [www.geo.vd.ch](http://www.geo.vd.ch), sans échelle

### Échappées paysagères

La Commune de Froideville se situe dans le périmètre d'une échappée paysagère transversale qui joue un rôle de poumon entre les Alpes et le Jura. Les échappées transversales sont des grandes ouvertures dans le territoire, où les zones de production liés au sol, de tourisme et de loisirs sont valorisées. La protection de cette échappée est assurée par l'affectation en aire forestière 18 LAT et en zone agricole 16 LAT.



*Échappée transversale - source : [www.geo.vd.ch](http://www.geo.vd.ch), sans échelle*

### Sites pollués

Le territoire de Froideville recense quatre sites pollués ne nécessitant ni surveillance, ni assainissement.

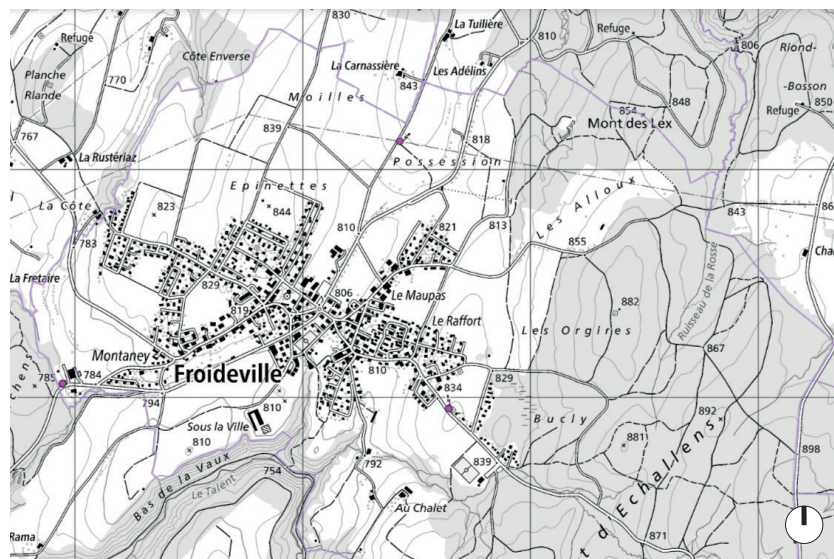


*Sites pollués - source : [www.geo.vd.ch](http://www.geo.vd.ch), sans échelle*

Conformément à la fiche cantonale d'application en la matière, ces sites ne sont pas identifiés sur le plan du PACom, car ils ne font pas l'objet d'une réelle modification de l'affectation ou de l'utilisation.

### Rayonnements non ionisants

Les installations existantes générant du rayonnement non ionisant (les lignes de transport d'électricité et les antennes de téléphonies mobiles) n'ont pas d'influence sur la planification des zones à bâtir car le futur PACom ne prévoit aucune nouvelle zone à bâtir.



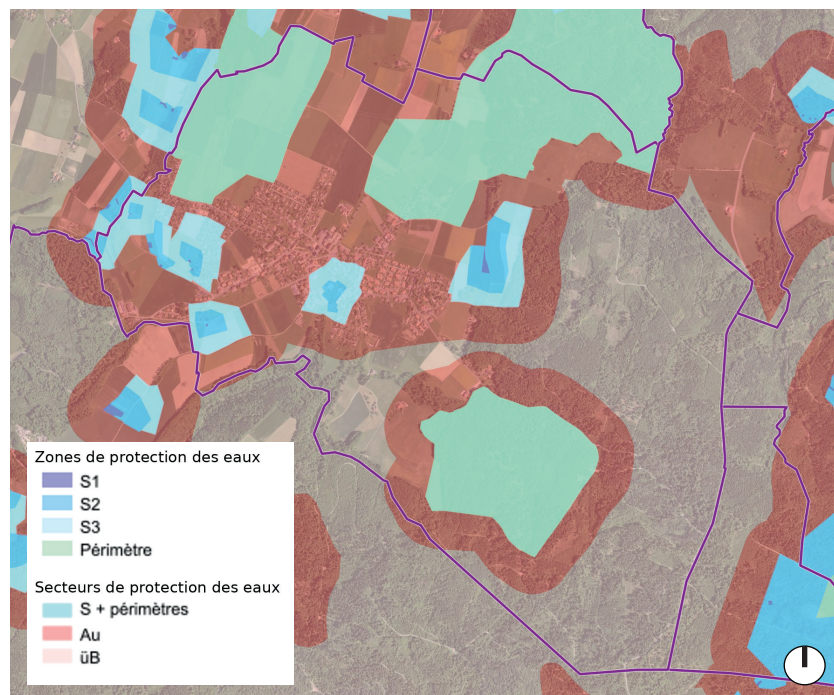
Rayonnement non ionisant: ligne HT et antennes de téléphonie -  
source : [www.map.geo.admin.ch](http://www.map.geo.admin.ch), sans échelle

### Zones S de protection des eaux et périmètres de protection

Le territoire de la Commune de Froideville est concerné par différentes zones S1, S2 et S3 de protection des eaux, ainsi que trois périmètres de protection des eaux. Les zones de protection des eaux sont délimitées pour protéger des captages alimentant le réseau public de distribution d'eau potable. Les périmètres de protection des eaux sont mis en place pour une éventuelle exploitation future des ressources en eau souterraine.

Les zones S1 et S2, ainsi que le périmètre de protection des eaux sont inconstructibles. La zone S3 demeure constructible pour de l'habitation sous réserve des profondeurs d'excavation, évaluées de cas en cas en fonction des conditions hydrogéologiques locales, et de la sécurisation des équipements. L'implantation d'activités industrielles ou artisanales polluantes pour les eaux y est notamment interdite.

Les restrictions d'utilisation du sol en zones S1, S2 et S3 de protection des eaux provenant de bases légales fédérales, suppléent celles du plan d'affectation communal (PACom).



Zones et secteurs de protection des eaux - source : [www.geo.vd.ch](http://www.geo.vd.ch), sans échelle

Fonctions et mesures	
Zone S1	<p>Zone de captage située à proximité immédiate du captage.</p> <p><u>Mesure de précaution / restriction:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aucune activité agricole,</li> <li>• aucune construction,</li> <li>• souvent protégée par une clôture.</li> </ul>
Zone S2	<p>Zone de protection rapprochée.</p> <p><u>Mesure de précaution / restriction:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aucune construction nouvelle,</li> <li>• aucun épandage d'engrais de ferme liquide, de boues d'épuration ou de produits phytosanitaires, sauf exception..</li> </ul>
Zone S3	<p>Zone de protection éloignée.</p> <p><u>Mesure de précaution / restriction:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pas de construction artisanale ou industrielle,</li> <li>• pas d'exploitation de matériaux,</li> <li>• pas d'épandage de boues d'épuration,</li> <li>• autres pratiques agricoles (conformes au PER) autorisées,</li> <li>• fosse à purin hors sol autorisée,</li> <li>• citernes à hydrocarbures non enterrées autorisées.</li> </ul>
Secteurs Au	<p>Les secteurs Au (secteurs particulièrement menacés) comprennent des réserves d'eaux souterraines exploitables ainsi que des zones attenantes nécessaires à assurer leur protection.</p> <p><u>Mesure de précaution / restriction:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pas de construction d'ouvrages au-dessous du niveau moyen de la nappe phréatique.</li> </ul>
Secteurs üB	<p>Ils constituent le reste du territoire.</p>
Périimètres	<p>Les périimètres de protection sont destinés à préserver une ressource en eau potable d'intérêt public dans le but d'une exploitation future.</p> <p><u>Mesure de précaution / restriction:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pas d'intervention aux effets irréversibles,</li> <li>• pas de nouvelle construction aussi longtemps que l'emplacement d'un futur captage n'est pas connu, de même que l'extension des futures zones S.</li> </ul>

L'examen des zones constructibles selon le projet de PACom montre principalement les incompatibilités avec la protection des eaux souterraines d'intérêt public suivantes :

- portion des parcelles n° 460 et 1009 située en zone S2 de protection des eaux du captage communal du Rossy colloquée en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B ;
- portion des parcelles n° 977 et 1006 située en zone S2 de protection des eaux du captage communal du Rossy colloquée en zone centrale 15 LAT ;
- portion de la parcelle n° 372 située en zone S2 de protection des eaux du captage communal du Rossy colloquée en zone affectée à des besoins publics 15 LAT ;
- parcelles n° 61, 329 et 493 situées en zone S2 de protection des eaux de la source Pré Perretta, alimentant le réseau de distribution d'eau potable de la commune de Bretigny-sur-Morrens, colloquées en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B ;
- parcelles n° 470 et 476 ainsi que la portion des parcelles n° 409 et 468 situées en zone S2 de protection des eaux de la source de Pré Bugnon, alimentant le réseau de distribution d'eau potable de la commune de Lausanne, colloquée en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B ;
- parcelles du quartier du Maupas concernées par le périmètre de protection des eaux de la source du Grand-Pré (Lausanne) colloquées en zone centrale 15 LAT ou en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B.

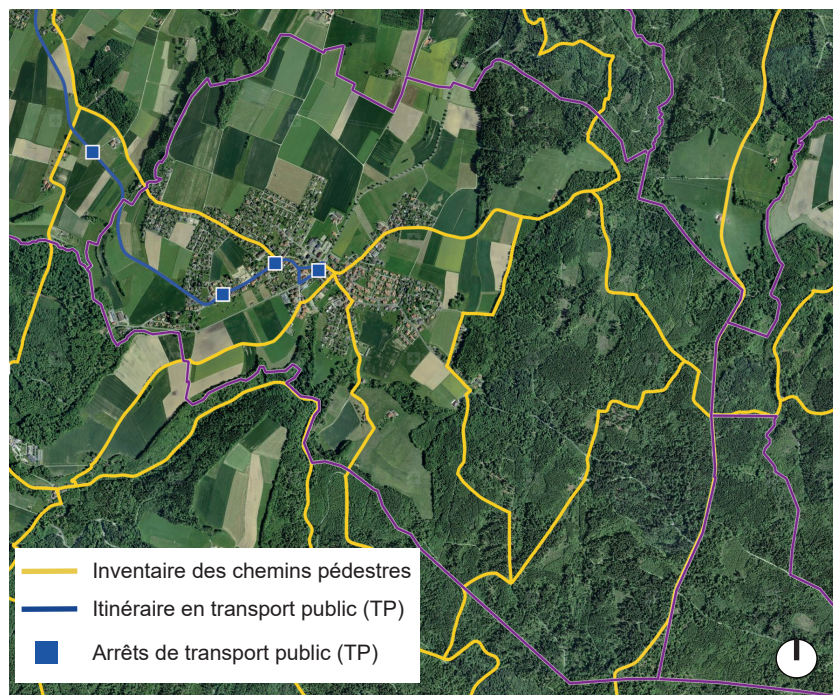
Les restrictions d'utilisation du sol en matière de protection des eaux sont applicables dans les surfaces concernées ; Aucune nouvelle construction ou extension des constructions existantes ne sont notamment admises.

Pour le solde, les zones et les périmètres de protection des eaux concernent de l'aire forestière et de la zone agricole. Des conditions d'exploitation agricoles et forestières permettant de préserver la qualité des eaux souterraines doivent toutefois être observées.

Le secteur Au de protection des eaux, qui concerne le reste de la Commune de Froideville, implique également des contraintes en matière d'aménagement. En effet, dans un tel secteur, il est notamment interdit de mettre en place des installations qui sont situées au-dessous du niveau piézométrique moyen de la nappe souterraine (OEaux, al. 2 du point 211 de l'Annexe 4) ou d'infiltrer des eaux pluviales altérées dans le sol. Les installations de stockage de liquides de nature à polluer les eaux sont soumises aux articles 22 à 25 de la LEaux, aux articles 32 et 32a de l'OEaux, ainsi qu'à son annexe 4 chiffres 211.

#### *Itinéraires de mobilité douce*

Plusieurs tracés sont inscrits à l'Inventaire cantonal des chemins de randonnée pédestre. Sur la base de la législation fédérale et cantonale (LAT et LCPR), la sécurité et la continuité de ces itinéraires doivent être assurées. Ces itinéraires sont figurés à titre indicatif sur le plan du PACom.



Réseaux de mobilités douces et de TP - source : [www.geo.vd.ch](http://www.geo.vd.ch), sans échelle

### Dangers naturels

La thématique a fait l'objet d'une étude spécifique, le «Rapport d'évaluation de risque dans le cadre d'un projet de planification (ERPP). Retranscription des dangers naturels dans le PACom», établie par les bureaux ABA-GEOL et TRIFORM.

À l'époque du projet de réalisation de la carte des dangers CDN-VD, seul le danger d'inondation avait été cartographié au niveau du ruisseau de Moulin proche du Centre sportif. Au mois de juillet 2020, l'Unité des Dangers Naturels (UDN) a finalisé une cartographie complémentaire pour les aléas géologiques (GPP-GSS-CPB).

Les zones étudiées sur le territoire de la commune de Froideville sont exposées aux phénomènes de glissements spontanés superficiels (GSS) et d'inondation (INO). Le territoire communal est également touché par des phénomènes de glissement permanent (GPP) mais la retranscription dans le PACom n'est pas exigée pour ces secteurs, soit car les parcelles touchées se situent hors zone à bâtir 15 LAT, soit car elles sont répertoriées en zone de danger résiduel ne nécessitant pas de retranscription dans le PACom. Aucun phénomène de chutes de pierres et de blocs (CPB), d'éboulement (EBO), d'effondrement (EFF) ou de laves torrentielles (LTO) n'est répertorié dans les périmètres de zone à bâtir.

#### *Danger de glissements spontanés (GSS)*

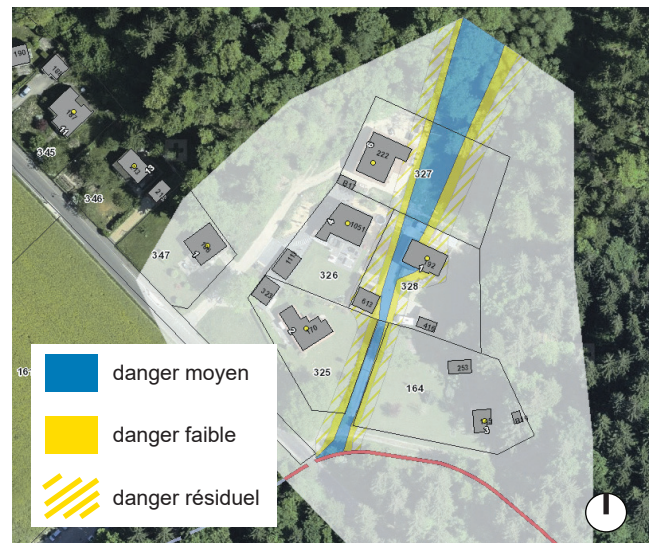
Un secteur sensible aux glissements spontanés pouvant affecter la zone à bâtir a été identifié lors de la réalisation de la carte des dangers. Il s'agit du « *petit secteur situé le long du chemin pédestre qui descend sur Bottens qui est très exposé aux glissements spontanés avec des phénomènes récurrents de glissements de terre, de petites coulées*

boueuses, d'affaissement de blocs de molasse et d'érosion régressive du talus qui, à terme, affecteront la parcelle en amont » (Unité des dangers naturels (UDN), juillet 2020, note technique).

La prédisposition aux glissements spontanés dans ce secteur est élevée. L'épaisseur de matériel mobilisable est cependant faible (< 0.5 m) et la hauteur de dépôt peut atteindre plus d'un mètre. La distance de propagation reste cependant relativement limitée. Le phénomène d'érosion régressive du talus constitue le danger principal pour les bâtiments.



Dangers GSS - source : [www.geo.vd.ch](http://www.geo.vd.ch), sans échelle



Dangers INO - source : [www.geo.vd.ch](http://www.geo.vd.ch), sans échelle



Dangers de ruissellement - source : [www.geo.vd.ch](http://www.geo.vd.ch), sans échelle

#### *Dangers d'inondation (INO)*

Tel qu'en 1995, une inondation a eu lieu par l'obstruction de la canalisation du ruisseau du Moulin sous le chemin des Pierres. La capacité de la canalisation est insuffisante et entraîne sa mise en charge et son débordement pour des événements de crue importants. Cet événement est attendu avec une probabilité forte. La zone d'écoulement de la crue se situe en rive droite, à travers un quartier résidentiel entre les chemins de Bucly et du Gros Fayard. Le danger moyen est d'intensité faible (plage de couleur bleu clair sur la carte des dangers).

Aucune mesure de protection n'a été prise au niveau de la canalisation. Certaines parcelles du chemin du Gros Fayard se sont protégées à l'objet du danger de crue par un modelage de terrain extérieur en remblai et le rehaussement des entrées.

#### *Danger de ruissellement (RUI)*

Le ruissellement se produit lors d'événements de précipitation intense lorsque les réseaux d'évacuation des eaux pluviales sont pleins ou bouchés. Il résulte de la part d'eau pluviale qui s'écoule à la surface du sol sans pouvoir s'y infiltrer. Il se distingue des inondations qui sont causées par les débordements des ruisseaux, des rivières et des lacs. Une carte de l'aléa ruissellement a été établie sur mandat de l'Office fédéral de l'environnement en 2018 à l'aide d'une méthode uniformisée à l'échelle nationale. Selon cette carte, une grande partie du territoire de la commune est touchée par l'aléa ruissellement.

À noter que la carte est le résultat d'une modélisation scientifique sans contrôle de plausibilité sur le terrain, elle n'a pas de caractère juridiquement contraignant. Aucun secteur de restriction n'est défini. Toutefois, pour tout nouveau projet ou modification, il est recommandé de consulter la carte du ruissellement, afin de prendre en considération cet aléa dans la conception du projet.

#### *Mesures de protection et dispositions réglementaires*

La transposition des dangers naturels (INO et GSS) a été adaptée au parcellaire: par principe de précaution, si un danger naturel touche une portion de parcelle, l'entier de la parcelle est inclus dans le secteur de restriction lié à un danger. Les secteurs de restrictions, qui concernent des dangers faibles à forts, ne remettent pas en cause le type d'affectation du sol, mais nécessitent des mesures d'aménagement et de construction destinées à protéger des personnes et des biens matériels, avec des conditions pour les nouvelles constructions et les transformations lourdes d'objets existants.

Des dispositions constructives proportionnées à chaque situation permettent de limiter très fortement l'exposition au danger et la vulnérabilité des objets, de manière à réduire le risque à un niveau acceptable pour le bâti et les personnes (pour les mesures se référer directement au règlement).

#### 4.4 Caractéristiques du PACom

##### Zones d'affectation

###### *Zone centrale 15 LAT*

Dans l'ensemble, la délimitation de cette zone - anciennement *zone du village* - a été confirmée au même titre que les droits à bâtir en vigueur. Elle abroge également la zone de village du PPA Le Raffort.

###### *Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A*

Le périmètre régi par le PQ Les Communailles a été intégré à cette zone. Les droits à bâtir en vigueur sont maintenus.

###### *Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B*

La délimitation de cette zone - anciennement *zone de villas* -, a été confirmée au même titre que les droits à bâtir en vigueur.

###### *Zone mixte 15 LAT*

Dans l'ensemble, la délimitation de cette zone a été confirmée au même titre que les droits à bâtir en vigueur.

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

Cette zone est destinée aux équipements et installations publics situés en zone à bâtir. Elle comprend essentiellement les constructions et installations d'utilité publique existantes.

###### *Zone affectée à des besoins publics 18 LAT*

Cette zone est destinée au stand de tir, qui se situe en dehors des zones à bâtir.

###### *Zone de verdure 15 LAT A*

Cette zone a été définie pour maintenir l'inconstructibilité de certains secteurs en nature de parc, de jardin ou de pré et pour réduire les droits à bâtir des parcelles bénéficiant de réserves encore libres de construction.

###### *Zone de verdure 15 LAT B*

Cette zone a été définie d'entente avec le Département compétent (DGE-EAU) pour maintenir l'inconstructibilité des espaces réservés aux cours d'eau qui bordent la zone à bâtir.

###### *Zone des eaux 17 LAT*

Cette zone correspond à la délimitation du domaine public des eaux.

###### *Zones de desserte 15 et 18 LAT*

Ces zones correspondent à la délimitation du domaine public routier (à l'intérieur et à l'extérieur de la zone à bâtir).

###### *Zone agricole 16 LAT*

La zone est régie par les dispositions de la législation fédérale. Peuvent y être autorisées les constructions et installations reconnues conformes à la zone par le droit fédéral.

###### *Aire forestière 18 LAT*

Cette zone affecte le territoire forestier.

###### *Secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT*

Ce secteur est destiné à assurer la conservation à long terme d'un cordon boisé.

*Secteur de protection du site bâti 17 LAT*

Ce secteur est destiné à préserver les qualités paysagères des parcs et jardins historiques certifiés ICOMOS.

<b>Coefficients Plans en vigueur</b>	<b>Coefficients Projet PACom</b>
Zone de village (PGA) COS = 1/5	Zone centrale 15 LAT ISB = 1/5
Villas (PQ Les Communailles) COS = 1/8	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A ISB = 1/8
Zone de villas (PGA) COS = 1/6	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A ISB = 1/6
Zone mixte habitat et activités (PGA) COS = 1/5	Zone mixte 15 LAT ISB = 1/5
Zone d'utilité publique (PGA) COS = 1/2	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT ISB = 1/2
Zone d'utilité publique (PGA) COS = 1/2	Zone affectée à des besoins publics 18 LAT ISB = 1/2

*COS = Coefficient d'occupation du sol*

*ISB = Indice de surface bâtie (terminologie selon la norme SIA)*

*Ces deux termes désignent le même indice.*

Mobilité

*Transports publics (TP)*

La Commune de Froideville est desservie par la ligne de bus régional TL n°60 : (Lausanne - Cugy VD - Bottens - Froideville) ainsi que par un bus nocturne TL, soit la ligne 901(Lausanne St-François - Cugy - Froideville). La qualité de desserte évaluée par l'Office fédéral du développement territorial (ARE) est de niveau D, soit de faible desserte.

*Stationnement des voitures et des vélos*

Les besoins en cases de stationnement sont calculés sur la base des normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS) en vigueur, auxquelles fait référence le règlement du PACom.

**4.5  
Démonstration de l'équipement  
du terrain**

Eaux usées et eaux claires

La Commune de Froideville est reliée à la station d'épuration intercommunale (STEP) de l'Association d'épuration des eaux du Talent supérieur (AET) de Bretigny-sur-Morrens, qui comprend les Communes de Froideville, de Bretigny, une partie de Cugy et Lausanne (pour la région de Montheron). Chaque commune est responsable de son réseau d'eaux usées et d'eaux claires, ainsi que de la facturation

des taxes.

Le plan général d'évacuation des eaux (PGEE) est un outil de gestion et un instrument de planification globale de l'évacuation des eaux usées et des eaux claires provenant des zones habitées. Le PGEE tient compte de tous les aspects liés à l'évacuation des eaux usées et claires. Il planifie non seulement la réalisation, mais aussi l'exploitation, l'entretien et le financement du système d'évacuation des eaux de la commune, maintien de la valeur de renouvellement inclus. Le PGEE de Froideville date de 2010.

La gestion des eaux usées et claires est régie par le règlement communal sur l'évacuation et l'épuration des eaux du 3 avril 2014. Les prescriptions cantonales et fédérales s'appliquent.

Toutes les eaux usées produites à l'intérieur communal doivent être raccordées à la station d'épuration centrale intercommunale.

Les eaux claires ne doivent pas parvenir à la STEP de l'AET. Si les conditions hydrogéologiques et les conditions locales le permettent, elles doivent être infiltrées dans le sous-sol, après obtention d'une autorisation du Département compétent.

#### Eau potable

La distribution de l'eau potable, les bornes hydratantes et les réserves d'eau pour la défense incendie du secteur de Froideville sont gérées par l'AET. Elle est régie par la loi du 30 novembre 1964 sur la distribution de l'eau (LDE) et par le Règlement communal sur la distribution d'eau approuvé le 8 juillet 2016.

Le réseau communal de Froideville est alimenté par des captages des sources «Sur Etagnières» et «Du Chalet», ainsi que du pompage du Rossy (eau de nappe). En cas d'interruption de ces sources ou de besoins supérieurs, la Commune est également raccordée au réseau de Lausanne par la station de pompage du «Bois d'Archens».

#### Gestion des déchets

Les déchets sont récoltés dans tout le territoire communal. La déchetterie communale se situe à l'ouest de la Commune, le long la route de Lausanne. Les dispositions légales sont régies par le règlement communal sur la gestion des déchets du 12 octobre 2012. Les prescriptions cantonales et fédérales s'appliquent.

#### Aperçu de l'état d'équipement

L'aperçu de l'état de l'équipement (AEE) de la Commune de Froideville a été approuvé le 8 février 2008. Tous les secteurs du territoire affectés en zones à bâtir 15 LAT sont équipés conformément à l'art. 19 LAT.

## **4.6 Aspects fonciers**

Dans le secteur «Derrière la ville» en zone agricole, un avant-projet de prolongement du trottoir le long du chemin du Crétilion est à l'étude (parcelles n° 249, 253, 4010 et 1010).

Le projet finalisé devra faire l'objet d'une procédure selon la loi sur les routes (LRou) ainsi qu'une éventuelle inscription d'une servitude de passage public.

## 5. Conformité

### 5.1 Protection du milieu naturel

#### Biodiversité

Ne prévoyant aucune extension de la zone à bâtir, la révision du PACom n'accentue pas la pression sur les milieux naturels.

Le projet de PACom ainsi que son règlement prennent, par ailleurs, en compte les éléments naturels et fixent les mesures nécessaires pour les protéger et pour informer le public des dispositions cantonales ou fédérales de protection en vigueur (IFP, IMNS).

#### Protection contre le bruit

Conformément aux dispositions de la législation sur la protection de l'environnement (LPE) et à l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), un degré de sensibilité au bruit DS est attribué à toutes les zones.

#### Espaces réservés aux cours d'eau

Afin de répondre à l'art. 36a LEaux, les espaces des cours d'eau (ERE) ont été déterminés sur le plan conformément à l'art. 41a OEaux. À l'exception de la parcelle 372, aucune réaffectation a été nécessaire, car les cours d'eau se trouvent hors zone à bâtir.

La délimitation des ERE a été définie en collaboration avec la DGE-EAU sur la base des directives en vigueur, notamment la fiche d'application - Patrimoine culturel : Espace réservé aux eaux (DGTL, 2020). Le plan annexé au présent rapport explicatif définit les axes des cours d'eau ainsi que les largeurs des espaces réservés aux eaux pris en compte.

Les cours d'eau sont protégés par les dispositions des législations fédérales et cantonales applicables en la matière.

### 5.2 Création et maintien du milieu bâti

En redimensionnant les zones à bâtir selon les dispositions de la mesure A11 du PDCn, le PACom contribue à orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti.

Par ailleurs, le PACom vise à préserver les qualités existantes du milieu bâti en introduisant des mesures de protection du patrimoine bâti (bâtiments et objets inventoriés par le recensement architectural) et en fixant des règles de construction adaptées au contexte. Les bâtiments notés de 1 à 4 au recensement architectural sont notamment mentionnés sur le plan.

L'inventaire des voies de communication historiques (IVS) met en évidence plusieurs itinéraires dont un d'importance régionale. Pour protéger ces voies historiques, le règlement impose que toute intervention susceptible de leur porter atteinte doit faire l'objet d'une autorisation spéciale du Département compétent.

On rappelle, par ailleurs, que toutes les interventions relatives aux objets d'intérêt local en raison de leur valeur architecturale, paysagère, historique ou culturelle qui est préservée devront être soumises au service cantonal compétent (DGIP-MS) pour préavis dans le cadre de la mise à l'enquête.

### 5.3 Maintien des sources d'approvisionnement

Depuis 1992, afin de garantir l'approvisionnement de la population, la Confédération (art. 6 al. 2a de la LAT) exige des Cantons qu'ils distinguent les parties de leur territoire se prêtant à l'agriculture et qu'ils préservent les surfaces dites d'assolement (SDA).

La mesure F12 du Plan directeur cantonal (PDCn) traite de cette problématique. En particulier, la 4<sup>e</sup> adaptation a introduit des directives strictes concernant les projets ayant une emprise sur les SDA.

Aucune emprise sur les SDA existantes n'est exercée. Une étude pédologique réalisée par le Canton déterminera un éventuel passage en SDA des terrains déclassés en zone agricole.

### 5.4 Compensation de la plus-value

Conformément à l'art. 64 LATC, l'augmentation sensible de la valeur d'un bien-fonds résultant du classement d'un terrain en zone à bâtir ou de l'augmentation des droits à bâtir de parcelles en zone à bâtir, constituent un avantage majeur qui est soumis à la perception d'une taxe sur la plus-value.

La décision formelle de taxation, dont le montant est calculé proportionnellement à la plus-value selon les art. 65 et 66 LATC, est notifiée aux propriétaires concernés par le Département compétent après à l'entrée en vigueur du plan d'affectation. Le perception est exigée au moment de l'entrée en force du permis de construire ou de la vente du bien-fonds (art. 69 LATC).

Compte tenu du surdimensionnement de la Commune, le PACom ne prévoit aucune densification ou mise en zone à bâtir susceptible d'être soumise à la taxe sur la plus-value.

### 5.5 Disponibilité des terrains

Les communes doivent assurer la disponibilité des terrains affectés à la zone à bâtir. Il s'agit d'éviter que ces terrains soient thésaurisés.

L'art. 52 LATC définit que :

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

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

- a. *soumettre une nouvelle mise en zone à bâtir liée spécifiquement à la réalisation d'un projet défini à la condition que la demande de permis de construire soit déposée dans les trois ans dès l'entrée en force de la décision d'approbation et prévoir, si cette condition n'est pas remplie, que le terrain retourne à son affectation initiale, sans autre procédure.*  
*La municipalité peut prolonger le délai de deux ans ;*
- b. *lorsque l'intérêt public le justifie, notamment en cas de pénurie, imposer, dans son règlement, et pour une parcelle non bâtie, un délai de construction de 7 à 12 ans, et en cas d'inexécution, décider soit de déclasser le terrain concerné, soit de prendre les mesures fiscales prévues à l'alinéa 4 ;*
- c. *conclure avec les propriétaires des contrats de droit administratif fixant les modalités de disponibilité. De tels contrats prévoient au moins le délai pour construire ainsi que les conséquences d'un non-respect de ce délai.*

Ainsi, conformément aux dispositions de l'art. 52 LATC, les parcelles

entièrement non bâties (dépourvues d'un bâtiment principal) colloquées en zone à bâtir, dont la taille et la forme rendent la valorisation possible, sont signalées sur le plan. Pour ces parcelles, un délai de construction de 12 ans est imposé suite auquel, en cas de non construction, des mesures fiscales ou de changement d'affectation seront appliquées.



## 6. Annexes

1. DGTL (2021). Commune de Froideville. Plan d'affectation communal. Examen préalable (2 décembre 2021)
2. DGTL (2022). Projet d'une centrale solaire photovoltaïque au sol – Prise de position cantonale (23 septembre 2022)
3. DGTL (2024). Commune de Froideville. Plan d'affectation communal. Complément à l'examen préalable (29 octobre 2024)
4. ABA-GEOL SA / Triform SA (2025). Rapport d'évaluation de risque dans le cadre d'un projet de planification (ERPP). Retranscription des dangers naturels dans le PACom
5. ABA-GEOL SA / Triform SA (2025). Attestation de la bonne retranscription des dangers naturels dans le PACom
6. Plarel (2025). Plan des espaces réservés aux cours d'eau (ERE)
7. Pièces justificatives pour le dimensionnement des zones affectées à des besoins publics 15 LAT (terrains de sport)
8. Pièces justificatives pour le dimensionnement des zones affectées à des besoins publics 15 LAT (site scolaire)