

COMMUNE DE ORZENS / PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL (PACOM)

Séance avec Direction générale du territoire et du logement (DGTL)

PV de la séance du 14 décembre 2023

Lieu : DGTL

Société / Entité	Participant	Statut	Email	Distri.	Présent
DGTL	Turatti Alain	Directeur général	alain.turatti@vd.ch	x	P
DGTL	Sarah Augier	Urbaniste	sarah.augier@vd.ch	x	P
Commune d'Orzens	Wagnière Laurent	Syndic		x	P
Commune d'Orzens	Burkhard Frédéric	Municipal		x	P
Commune d'Orzens	Hauner Dominique	Municipale		x	P
Commune d'Orzens	Yu Nehema	Municipale		x	P
Commune d'Orzens	Lavanchy Joris	Municipal		x	P
Mandataire : Jaquier Pointet	Claivaz Gilles	Urbaniste	gilles.claivaz@japo.ch	x	P
Mandataire : Jaquier Pointet	Coinchon Julien	Urbaniste	julien.coinchon@japo.ch	x	P

Contexte

Le plan d'affectation communal (PACom) d'Orzens a été préavisé par les services cantonaux dans le cadre de l'examen préalable le 18 février 2021. A la suite des élections communales de 2021, la Municipalité a été profondément remaniée, de même que le projet de PACom. Ce dernier a été soumis à l'enquête publique du 25 janvier au 25 février 2023 et a suscité plusieurs oppositions. La Municipalité actuelle souhaite procéder à une enquête publique complémentaire afin de tenir compte de certaines oppositions jugées pertinentes. Elle a souhaité rencontrer la DGTL avant d'établir formellement un dossier pour examen préalable complémentaire afin de présenter les modifications envisagées. De surcroît, elle souhaite connaître la position de la DGTL sur les modifications du PACom intervenues entre l'examen préalable et l'enquête publique. Ces modifications n'ont pas été préavisées par la DGTL. A cet effet, un plan identifiant les modifications survenues entre l'examen préalable et l'enquête publique a été transmis à la DGTL le 16 novembre 2023, de même que le projet de plan destiné à être préavisé dans le cadre d'un examen préalable complémentaire.

Procès-verbal

Le contexte décrit ci-dessus a été présenté par Monsieur le Syndic en guise d'introduction à la séance.

Monsieur Turatti propose la tenue d'un procès-verbal indiquant le contenu résumé des discussions et les prises de positions de la DGTL. Cette dernière prendra cependant formellement position sur le PACom dans le cadre de l'examen préalable complémentaire.

Au regard de ce qui précède et avant la présentation des différents cas, Madame Augier rappelle que les modifications apportées entre l'examen préalable et l'enquête publique devront être présentées et justifiées dans le cadre du dossier qui sera soumis à examen préalable complémentaire.

Monsieur le Syndic présente les différentes modifications survenues entre l'examen préalable et l'enquête publique.



Parcelle 244

Le secteur central de la parcelle est passé de zone agricole et zone de verdure 15 LAT – A en raison notamment de la localisation dudit secteur entre deux constructions. La Municipalité a estimé que la zone agricole n'avait pas de sens ici.

Monsieur Turatti indique qu'une affectation en zone agricole du centre de la parcelle 244 constituerait un mitage du territoire inversé. Au vu de la localisation du secteur au sein du territoire urbanisé, la DGTL accepte la zone de verdure 15 LAT – A.

Parcelle 142

Le nord-est de la parcelle a été affecté en zone de verdure 15 LAT – A plutôt qu'en zone agricole en raison de l'occupation de la parcelle sur laquelle il y a plusieurs véhicules en stationnement.

Madame Augier et Monsieur Turatti sont très mitigés sur ce cas. Madame Augier indique que le secteur est situé hors du territoire urbanisé et que s'il n'est pas prouvé qu'il y a des aménagements sur le secteur (y compris stationnement) ou un usage de jardin, l'affectation en zone de verdure 15 LAT – A sera refusée. Cette analyse est basée sur l'orthophoto. Monsieur Claivaz montre les photos de drones qui mettent en lumière que le secteur est très arborisé et bien que non considéré comme forêt par l'inspecteur forestier, ils sont certainement plus en adéquation avec une zone de verdure qu'une zone agricole. Madame Augier rappelle que la zone agricole n'est pas forcément en nature de champs ou cultivée. Néanmoins, s'il est prouvé que le secteur est aménagé, la DGTL entrera en matière pour une zone de verdure 15 LAT.

Parcelle 5 (secteur nord-est)

Monsieur le Syndic explique que les affectations sont redéfinies de façon à incorporer deux garages en zone centrale 15 LAT. Il y a une certaine logique. Monsieur Turatti valide le nouveau découpage.

Parcelles 8 et 9

Sur la parcelle 8, une zone de verdure est désormais mise en place pour incorporer un cabanon cadastré (ECA B35), des arbres et des aménagements. Pour la parcelle 9, il s'agit des abords de la route qui dessert la parcelle 11.

Sur la parcelle 8, Monsieur Turatti explique que la délimitation proposée ne saurait être acceptée car la zone de verdure 15 LAT est trop généreuse. La délimitation entre la zone agricole et la zone de verdure doit se faire au maximum jusqu'au cabanon ou au mur autour de ce dernier. Madame Augier rappelle que le dézonage des franges de la zone à bâtir non construites et non aménagées sont exigées par la DGTL et que ce principe s'applique clairement sur la parcelle 8.

Sur la parcelle 9, Madame Augier indique que la DGTL exige le dézonage au-delà de la route d'accès, ce qui avait été demandé dans le cadre de l'examen préalable.

Parcelles 51 et 54

La zone de verdure est apposée dans ces secteurs à la place de la zone agricole dans un souci de cohérence territoriale car il s'agit ici d'avoir une continuité de zone à bâtir entre les constructions le long de la route principale et celles plus au nord.

Monsieur Turatti accepte la zone de verdure 15 LAT – A sur toutes ces parcelles dans un souci de continuité de la zone à bâtir.

Parcelle 10

Le cas de la parcelle 10 étant lié à l'enquête publique complémentaire, il sera traité plus tard.

Parcelle 50

La réorganisation des affectations sur la parcelle 50 (suppression de la zone agricole et augmentation de la zone de verdure 15 LAT – A) est effectuée afin d'être plus logique quant à l'utilisation du sol. La nouvelle proposition est validée par Monsieur Turatti.

Parcelle 62

Les affectations sont réorganisées sur le secteur pour correspondre au mieux à la réalité du terrain, ce qui est accepté par Monsieur Turatti.

Parcelle 67

Cette parcelle est occupée par le château d'Orzens, recensé en note 1. Une zone de verdure a été mise en place pour le préserver mais elle est quasi à ras la construction. Pour permettre plus de souplesse sur le secteur, la zone de verdure est réduite. La DGTL accepte la nouvelle délimitation.

Parcelle 60

Occupée par le poids public, la Municipalité a décidé d'affecter la parcelle en zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A. Cette infrastructure existante depuis plusieurs décennies n'est pas compatible avec la zone agricole. Des containers sont également présents sur la parcelle ce qui plait aux habitants.

Monsieur Turatti explique qu'il est favorable à cette affectation afin de mettre en cohérence l'affectation avec l'usage du sol. Monsieur Claivaz relève que la parcelle est recensée en SDA, ce qui a échappé à la DGTL. Madame Augier indique alors que pour empiéter sur les SDA en changeant l'affectation, une justification au regard de la mesure F12 du plan directeur cantonal est nécessaire. Monsieur Coinchon émet des doutes quant à une mesure qui permettrait l'empiètement. Monsieur Turatti estime qu'une justification peut être trouvée. Madame Augier s'engage à chercher si des cas similaires existent dans le Canton de Vaud mais ne voit pas d'équivalent pour le moment. Une coordination sera menée sur ce point entre elle et le mandataire.

Parcelle 66

Une zone de verdure 15 LAT – A est mise en place sur le sud de la parcelle tel que demandé dans le cadre de l'examen préalable. La DGTL salue la prise en compte de la demande.

Parcelle 176

La Municipalité a renoncé à mettre de la zone agricole sur le sud et l'est de la parcelle. Madame Augier déclare que la parcelle est en frange de la zone à bâtir et non aménagée, elle doit être dézonée. Monsieur Turatti confirme que le secteur sud-est est cultivé et donc doit être en zone agricole. De plus la parcelle est hors du territoire urbanisé. Monsieur le Syndic précise que la limite de la parcelle est « clôturée » par de la végétation. De fait, Monsieur Turatti explique que la zone de verdure est possible jusqu'à la végétation. Madame Augier rappelle que des SDA sont présentes sur la parcelle. Selon Monsieur Claivaz, il s'agit d'un problème de calage lors de la digitalisation des plans ce qui est confirmé par Monsieur Burkard, syndic au moment du fractionnement de la parcelle en limite de zone. Monsieur Turatti accepte ce justificatif et le changement d'affectation sur la parcelle.

Parcelle 85

Une zone de verdure est mise en place aux abords du bâtiment ECA 1 ce qui est accepté par la DGTL en raison de la présence d'aménagements.

Parcelles 74 et 78

Les affectations sont redéfinies sur le secteur (dézonage moindre) afin que la limite suive le parcellaire et soit droits. Il s'agit de jardins historiques avec des murs. Selon Madame Augier, les secteurs sont localisés en frange de la zone à bâtir et non aménagés, ils doivent être dézonés. Monsieur le Syndic rappelle que le propriétaire de la parcelle 78 a fait opposition et que de passer le sud de sa parcelle en zone agricole ne serait jamais accepté. Monsieur Turatti accepte la zone de verdure sur la parcelle 78 jusqu'en limite du chemin d'accès existant. Madame Augier et Monsieur Turatti demandent, pour la parcelle 74, que la position émise dans l'examen préalable soit respectée.

Parcelle 90

Monsieur le Syndic souhaite rappeler que la commune dézone plus de 2 hectares de zone à bâtir sur la parcelle 90 et que le canton doit en tenir compte dans sa détermination.

Parcelles 126, 130 et 340

Ces parcelles, exclues du projet pour permettre une affectation en zone d'activités économiques pour un projet de menuiserie bien avancé au moment de l'enquête publique, vont être incorporées au PACom et maintenues en zone agricole. L'entreprise concernée n'étant plus intéressée par le terrain.

Monsieur le Syndic présente les différentes modifications souhaitées par la Municipalité à la suite de l'enquête publique

Parcelle 5

La Municipalité souhaite réduire le dézonage de la parcelle en laissant un triangle de zone centrale au sud-ouest. Ceci doit permettre la réalisation d'une maison pour un « enfant du village » (également opposant) dont le projet a été stoppé à la suite d'une opposition au permis de construire de la part de la DGTL. L'opposant souhaite toujours construire et a eu beaucoup de frais jusqu'à présent (avocat, architecte...). Monsieur Turatti indique qu'il s'agit ici d'un cas d'école. La parcelle est en bordure de la zone à bâtir, non construite ou aménagée et en nature de champs. Le maintien en zone à bâtir est impossible. Si ce type de

cas est accepté alors la DGTL doit en accepter beaucoup d'autres, sur Orzens et sur le Canton. Ceci remet en question les directives de la DGTL. De plus, c'est pour cette raison que la DGTL a apposé la zone réservée cantonale sur la parcelle. Monsieur Burkard indique qu'à l'époque (2017 environ), la DGTL, sous réserve que la commune mette en place une zone réservée (ce qu'elle a fait), a accepté le maintien de la zone à bâtir sur le triangle proposé aujourd'hui. Madame Augier déclare que techniquement, le maintien en zone à bâtir sur le secteur est indéfendable, en particulier juridiquement. Monsieur Turatti informe qu'il faudrait un appui politique pour que la DGTL accepte mais que devant un tribunal, ça n'aurait pas de poids. Le risque de voir le PACom débouté par un tribunal serait grand. La DGTL refuse donc la proposition de la Municipalité.

Parcelle 10

La Municipalité n'avait pas connaissance de projets de couverts à chevaux sur un secteur qu'elle a passé en zone de verdure lors de l'enquête publique (nord-ouest du bâtiment ECA 54). Les propriétaires ont fait opposition à ce passage en zone de verdure mais sont d'accord pour un réagencement des affectations sur leur parcelle en mettant notamment le secteur le long de la route au sud en zone de verdure. Monsieur Claivaz précise que les m2 sont identiques. Pour Madame Augier, la DGTL accepte la zone de verdure au nord-est du bâtiment ECA 54 uniquement pour ne pas rendre illégal le carré de sable pour chevaux déjà existant. En revanche, le maintien en zone centrale 15 LAT n'est pas accepté car une habitation pourrait y prendre place. Monsieur Turatti propose la mise en place d'une affectation spécifique pour la construction de paddock du type zone de tourisme 15 LAT. Madame Augier précise qu'une telle zone est possible pour autant qu'il ne s'agisse pas de détention de chevaux à titre privé, il faut qu'il y ait des cours d'équitation par exemple. Monsieur le Syndic précise que c'est l'intention des propriétaires que de proposer des cours d'équitation. La Municipalité prend acte que la zone centrale est refusée sur le secteur mais qu'une zone de tourisme 15 LAT est possible sous réserve de justificatif, ce qui est confirmé par la DGTL.

Parcelle 67

Il est prévu de redéfinir les zones d'affectation sur la parcelle sur la demande de l'opposant ce qui est accepté par la DGTL.

Parcelle 85

Les propriétaires ont fait plusieurs oppositions et demandent notamment le maintien en zone centrale 15 LAT du hangar agricole. Madame Augier indique que la DGTL ne demande pas le dézonage de hangars agricoles situés au sein du territoire urbanisé comme dans le cas de la parcelle 85. Monsieur Turatti indique que les affectations du PGA de 1992 sur la parcelle peuvent être maintenues. En revanche, la DGTL refuse que de la zone agricole de petite surface soit mise en place entre les deux constructions sises sur la parcelle.

Toutes les modifications ayant été présentées, Monsieur le Syndic demande si la DGTL a des remarques supplémentaires à apporter.

Madame Augier rappelle que dans le cadre de l'examen préalable complémentaire, le nouveau dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte devra être présenté. Monsieur Turatti demande à la commune d'informer l'ADNV que la commune renonce à une zone d'activité sur les parcelles 126, 130 et 340 afin que le système de gestion des zones d'activités soit mis à jour.

Procès-verbal établi à la demande de la Municipalité et de la DGTL par Monsieur Julien Coinchon.

Le procès-verbal est validé par :

Commune d'Orzens :

Lieu et date :

Le Syndic :

Direction générale du territoire et du logement

Lieu et date :

Le Directeur général :

De : Dutoit Delphine <delphine.dutoit@vd.ch> **De la part de** Turatti Alain
Envoyé : mardi, 30 janvier 2024 07:31
À : orzens@bluewin.ch
Cc : Augier Sarah <sarah.augier@vd.ch>; Portmann Sandrine <sandrine.portmann@vd.ch>
Objet : TR: Procès-verbal de la séance du 14 décembre 2023

Madame,

Par le présente, je vous confirme la validation du PV relatif à la séance du 14 décembre dernier.
Celui-ci ne sera pas signé.

Avec mes meilleures salutations



Alain Turatti – Directeur général
Direction générale du territoire et du logement
Avenue Université – 1014 Lausanne
Tél. 021 316 74 44
alain.turatti@vd.ch – www.vd.ch/dgtl

De : orzens@bluewin.ch <orzens@bluewin.ch>
Envoyé : mercredi, 24 janvier 2024 06:49
À : Augier Sarah <sarah.augier@vd.ch>
Objet : RE: Procès-verbal de la séance du 14 décembre 2023

Madame,

Je fais suite à votre courriel du 19 courant et vous en remercie.

Nous demeurons dès lors dans l'attente du procès-verbal signé par vos soins.

Excellente journée et meilleures salutations.



Administration communale
Sylvia Locatelli
Secrétaire municipale
orzens@bluewin.ch
Préposée au contrôle des habitants
cdhorzens@bluewin.ch
Rue des Fontaines 1
1413 Orzens
T. + 41 (0)21 887 83 81

Attention : Les informations contenues dans ce message sont CONFIDENTIELLES et sont exclusivement destinées à l'utilisation du destinataire. Toute transmission ou copie non autorisée de ce message et toute utilisation ou publication des informations qu'il contient sont strictement interdites et peuvent être illégales. Nous vous prions de bien vouloir nous aviser immédiatement, par tél. ou par email, si ce message vous est parvenu par erreur. Avec nos remerciements.

De : Augier Sarah <sarah.augier@vd.ch>
Envoyé : vendredi, 19 janvier 2024 15:51
À : orzens@bluewin.ch
Cc : Wagnière Laurent <laurentmu7@hotmail.com>; Coinchon Julien <julien.coinchon@japo.ch>
Objet : RE: Procès-verbal de la séance du 14 décembre 2023

Madame,

Je vous remercie pour la transmission dudit PV que je valide par le présent mail.

Vous souhaitant une bonne fin de semaine,
Meilleures salutations,



Sarah Augier – urbaniste
Direction de l'aménagement
Direction générale du territoire et du logement
Av. de l'Université 5 – 1014 Lausanne
Tél. 021 316 28 83 (absente le mercredi)
sarah.augier@vd.ch – www.vd.ch/dgtl

De : orzens@bluewin.ch <orzens@bluewin.ch>
Envoyé : lundi, 15 janvier 2024 13:43
À : Augier Sarah <sarah.augier@vd.ch>
Cc : Wagnière Laurent <laurentmu7@hotmail.com>; Coinchon Julien <julien.coinchon@japo.ch>
Objet : Procès-verbal de la séance du 14 décembre 2023

Madame,

Vous trouverez en pièce jointe le procès-verbal de la séance qui s'est tenue le 14 décembre 2023, pour validation.

Dans l'attente de votre retour, nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations distinguées.



Administration communale
Sylvia Locatelli
Secrétaire municipale
orzens@bluewin.ch
Préposée au contrôle des habitants
cdhorzens@bluewin.ch
Rue des Fontaines 1
1413 Orzens
T. + 41 (0)21 887 83 81

Attention : Les informations contenues dans ce message sont CONFIDENTIELLES et sont exclusivement destinées à l'utilisation du destinataire. Toute transmission ou copie non autorisée de ce message et toute utilisation ou publication des informations qu'il contient sont strictement interdites et peuvent être illégales. Nous vous prions de bien vouloir nous aviser immédiatement, par tél. ou par email, si ce message vous est parvenu par erreur. Avec nos remerciements.