



**Direction générale du territoire
et du logement**
Avenue de l'Université 5
1014 Lausanne
www.vd.ch/dgtl

Municipalité
de la Commune d'Orzens
Rue des Fontaines 1
1413 Orzens

Personne de contact : Sarah Augier
T 021 316 28 83
E sarah.augier@vd.ch
N/réf. 181953 - SPN/nva

Lausanne, le 4 juin 2024

Commune d'Orzens
Plan d'affectation communal
Examen préalable post enquête publique

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Veuillez trouver ci-dessous l'examen préalable post enquête publique du plan d'affectation communal.

HISTORIQUE DU DOSSIER

Étape	Date	Documents
Examen préalable	18.02.23	
Réception du dossier pour examen préalable post enquête publique	18.03.24	Selon liste ci-dessous
Examen préalable post enquête publique	Ce jour	Préavis des services cantonaux

COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS POUR EXAMEN PREALABLE

Documents	Date
Plan au 1 :1000	Mars 2024
Règlement	Mars 2024
Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT	Mars 2024

PRÉSENTATION DU PROJET

Le projet de révision du plan d'affectation communal d'Orzen a été mis à l'enquête publique du 25 janvier au 23 février 2023. Il a fait l'objet de différentes oppositions suite auxquelles la commune envisage des adaptations.

De plus, ce dossier reflète également les modifications apportées au dossier avant l'enquête publique qui n'avaient pas été examinées par la DGTL.

Ces différentes adaptations font l'objet du présent examen préalable post enquête publique.

AVIS

Le tableau ci-dessous représente une vision synthétique de la prise en compte des principales thématiques de la planification. Les services responsables de ces thématiques sont également relevés dans le tableau.

Pour chaque thématique et sur la base des préavis détaillés des services cantonaux consultés et de notre appréciation, le dossier a été classé selon trois catégories.

La définition de chaque catégorie est la suivante :

- **Conforme** : le traitement de la thématique répond au cadre légal.
- **Non conforme** : le traitement de la thématique ne répond pas au cadre légal :
 - **A transcrire** : Les modifications nécessaires sont clairement identifiées par les demandes des services cantonaux.
 - **A analyser** : Les modifications nécessaires impliquent une analyse / étude complémentaire dont les résultats ne sont pas encore clairement connus.

Le présent examen préalable est unique. Les préavis des services contiennent tous les éléments permettant à la Commune de modifier son projet afin de le rendre conforme à la loi et au plan directeur cantonal.

Thématiques		Conforme	Non conforme A transcrire	Non conforme A analyser
Principes d'aménagement	Dimensionnement		DGTL-DAM	
Principes d'aménagement	Plus-value		DGTL-DAM	
Principes d'aménagement	Zone de verdure	DGTL-DAM		
Principes d'aménagement	Zone de tourisme et de loisirs		DGTL-DAM	
Affectation	Système de gestion des zones d'activités	DGTL-DIP		
Affectation	Installations publiques		DGTL-DAM	

Mobilité	Stationnement		DGMR	
----------	---------------	--	------	--

La Commune doit également prendre en compte les demandes d'adaptation de forme des services.

PESÉE DES INTÉRÊTS

Après analyse des différents préavis des services, il apparaît qu'ils ne contiennent pas d'aspect contradictoire.

NORMAT

Les fichiers informatiques (géodonnées) respectant la directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2) devront être transmis à la DGTL (interlis.normat@vd.ch) simultanément à l'envoi du dossier pour approbation. Celle-ci ne pourra intervenir qu'après la validation des géodonnées (art. 22 al. 3 RLAT).

SUITE DE LA PROCÉDURE

Au vu du traitement non conforme de certaines thématiques, nous estimons que le projet n'est, en l'état, pas compatible avec le cadre légal.

Les thématiques concernées peuvent être mises en conformité en suivant les demandes du service. Si vous souhaitez poursuivre la procédure sans modification, nous proposerons au Département de ne pas approuver cette planification.

Nous vous rappelons qu'en application de l'article 20, alinéa 1 du règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT ; BLV 700.11.2), le présent rapport d'examen préalable devra être joint au dossier soumis à l'enquête publique.

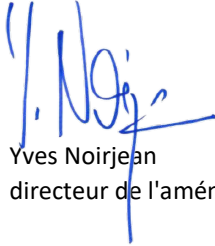
Pour plus de précisions, nous vous prions de vous référer aux deux fiches d'application relatives à la procédure de légalisation des plans disponibles sur notre site internet.

Le présent examen préalable repose sur les bases légales applicables. Nous réservons notre avis sur les adaptations du projet qui découleraient d'une évolution du cadre légal.

L'avis préalable du 18 février 2023 demeure applicable pour le solde.

Tout droit du département pour l'approbation demeure expressément réservé.

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



Yves Noirjean
directeur de l'aménagement



Sandrine Portmann
responsable de secteur Ouest

Annexes

ment.

Copie

Services cantonaux consultés
Bureau Jaquier Pointet SA

PRÉAVIS DES SERVICES CANTONAUX - COMMUNE D'ORZENS, PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL, 181953

EXAMEN PRÉALABLE POST ENQUÊTE PUBLIQUE

DIRECTION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT (DGTL)

1. DGTL - DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT (DGTL-DAM)

Répondante : Sarah Augier

T : 021 316 28 83

M : sarah.augier@vd.ch

Date du préavis : 28.05.24

Le présent préavis porte sur les modifications apportées au dossier depuis sa version soumise à l'examen préalable, telles qu'elles sont présentées dans le rapport 47 OAT.

L'avis d'examen préalable du 18 février 2023 demeure valable pour le solde.

1.1 DIMENSIONNEMENT : NON CONFORME À TRANSCRIRE

La commune d'Orzens présente une zone à bâtir surdimensionnée. Les mesures prises jusqu'à maintenant permettent de réduire ce surdimensionnement. Néanmoins, l'analyse du plan montre que des mesures peuvent encore être prises conformément à la fiche d'application adhoc.

Compte tenu de ceci, un surdimensionnement incompressible ne peut pas encore être admis.

Suite à l'intégration de mesures complémentaires, les chiffres ainsi que la simulation devront être mis à jour pour l'approbation du dossier.

Par ailleurs, il s'agira de vérifier et mettre à jour la délimitation du territoire urbanisé.

[Rapport 47 OAT](#)

Demandes :

- Mettre à jour les chiffres du dimensionnement.
- Vérifier et si besoin mettre à jour la délimitation du territoire urbanisé.

1.1.1 Parcelle 5 (part.)

Lors de l'examen préalable, le projet proposait un dézonage plus conséquent de la parcelle 5. Le dossier soumis à l'enquête publique remet en zone centrale 15 LAT deux petites constructions non agricoles situées à proximité du bâtiment ECA n° 45.

Cette modification visant à remettre en zone un secteur faisant partie du territoire urbanisé et ne faisant donc pas partie des critères de redimensionnement, elle est admise.

En revanche, le maintien en zone centrale 15 LAT d'un triangle à l'ouest de la parcelle n° 5 ne peut être admis. En effet, ce secteur répond aux critères de dézonage selon les critères présentés dans la fiche y relative. Il est situé en frange de la zone à bâtir et est actuellement exploité.

[Plan, rapport 47 OAT](#)

Demande :

- Maintenir la zone agricole 16 LAT sur l'ouest de la parcelle 5.

1.1.2 Parcelles 8 et 9 (part.)

Lors de l'examen préalable, le projet proposait des dézonages sur les parcelles 8 et 9. La présente modification vise à affecter en zone de verdure 15 LAT l'entier du secteur dézonné sur la parcelle 9 et à affecter en zone de verdure 15 LAT la moitié du secteur dézonné sur la parcelle 8.

Pour la parcelle 9, la justification de la cohérence territoriale n'est pas suffisante pour définir de la zone de verdure 15 LAT dans ce secteur. En effet, l'utilisation du sol correspond à une utilisation agricole. Ce secteur fait donc toujours partie de ceux devant être dézonnés. La zone de verdure 15 LAT est donc préavisée défavorablement. Dans notre avis préalable, nous demandions en outre un dézonage complémentaire sur cette parcelle qui a été confirmé lors de la séance du 14 décembre 2023.

Pour la parcelle 8, si l'affectation en zone de verdure 15 LAT des environs immédiats du cabanon ECA B35 se justifie au vu du caractère aménagé, la zone de verdure située au sud-ouest ne se justifie pas.

[Plan, rapport 47 OAT](#)

Demandes :

- Maintenir la zone agricole 16 LAT sur la parcelle 9 et se référer à l'avis EP pour le solde.
- Maintenir la zone agricole 16 LAT sur la portion de territoire se situant au sud-ouest du cabanon.

1.1.3 Parcelle 50 (part.)

Lors de l'examen préalable, le projet prévoyait le passage en zone agricole du coin sud de la parcelle 50, le solde étant maintenu en zone centrale 15 LAT.

Lors de l'enquête publique, la moitié sud de la parcelle était affectée en zone de verdure 15 LAT.

Au vu du caractère aménagé de cette parcelle et cette modification visant à réduire les droits à bâtir, elle est admise.

1.1.4 Parcelles 51 et 54 (part.)

Lors de l'examen préalable, il était proposé un passage en zone agricole de la partie est de la parcelle 51 et de la partie sud-ouest de la parcelle 54, toutes deux en zone centrale 15 LAT selon le plan en vigueur. Le dossier d'enquête publique a maintenu une bande de zone centrale 15 LAT de la parcelle 51, tout en affectant l'extrémité ouest en zone de verdure 15 LAT. Quant à la parcelle 54, la partie initialement dézonée est affectée en zone de verdure 15 LAT. Ces modifications sont admises.

Pour la parcelle 51, la bande maintenue en zone centrale 15 LAT peut être admise car elle ne répond pas aux critères de dézonage. La zone de verdure 15 LAT proposée sur ces deux parcelles est également admise.

1.1.5 Parcelle 62 (part.)

La nouvelle délimitation de la zone centrale 15 LAT correspondant au territoire urbanisé, elle est admise.

1.1.6 Parcelle 67 (part.)

La nouvelle délimitation de la zone centrale 15 LAT est admise.

1.1.7 Parcelles 74 (part.) 78 et 79

Lors de l'examen préalable, il était proposé des dézonages sur les franges sud des parcelles 74, 78 et 79. Lors de l'enquête publique, une partie du secteur dézonné a été affectée en zone de verdure.

Au vu de caractère non aménagé de la frange sud de ces parcelles, la zone de verdure ne peut pas être admise. En effet, ces secteurs répondent aux critères de dézonage.

Pour la parcelle 78, l'inclusion de l'accès dans la zone de verdure 15 LAT est admise. En revanche, la partie sud de la parcelle non aménagée doit être affectée à la zone agricole.

[Plan, rapport 47 OAT](#)

Demande :

- Affecter en zone agricole 16 LAT les parties non aménagées des parcelles 74, 78 et 79.

1.1.8 Parcelle 85 (part.)

Dans le cadre de l'examen préalable, les abords de l'exploitation agricole sise sur la parcelle 85 étaient dézonés de zone centrale 15 LAT en zone agricole. À l'enquête publique, une zone de verdure était proposée.

Dans le présent projet, l'ensemble de la zone centrale 15 LAT est rétablie.

Le maintien de la zone centrale 15 LAT peut être admis sur la parcelle 85 car cette dernière est bâtie.

1.1.9 Parcelle 142

Lors de l'examen préalable, il était proposé d'affecter en zone agricole une grande partie de la parcelle 142. Le dossier soumis à l'enquête publique affecte une partie du secteur dézonné en zone de verdure et maintient une plus grande surface en zone centrale 15 LAT.

Compte tenu de la nature du sol, il est nécessaire de réduire la surface maintenue en zone centrale 15 LAT. En effet, une partie du secteur n'est pas aménagée.

L'affectation en zone de verdure 15 LAT n'est par ailleurs pas admise vu le caractère non aménagé du sol de la parcelle et sa localisation en frange de la zone à bâtir.

[Plan, rapport 47 OAT](#)

Demande :

- Affecter en zone agricole 16 LAT les parties non aménagées de la parcelle 142.

1.1.10 Parcelle 176

Dans le dossier soumis pour examen préalable, une partie de la parcelle 176 était affectée en zone agricole. Lors de l'enquête publique, le secteur dézonné est affecté en zone de verdure.

Au vu de la nature du sol, une bande située à l'est de la parcelle doit être maintenue en zone agricole. Par ailleurs, au sud, la zone à bâtir peut être étendue jusqu'en limite de parcelle. En effet, selon le plan actuel, la zone à bâtir s'arrête avant la limite parcellaire et une bande de terrain, recensée en surface d'assolement (SDA), est en zone agricole. Conformément à la séance du 14 décembre 2023, cette extension est admise.

[Plan, rapport 47 OAT](#)

Demandes :

- Affecter en zone agricole 16 LAT les parties non aménagées situées à l'est de la parcelle 176.
- Compléter le rapport 47 OAT pour y ajouter un chapitre sur les SDA et documenter l'emprise pour l'extension située au sud.

1.1.11 Parcelle 244

Lors de l'examen préalable, cette parcelle était affectée en zone agricole pour les deux tiers. Dans le dossier d'enquête publique, la partie dézonnée est affectée en zone de verdure 15 LAT. Selon le PV de la séance du 14 décembre 2023, cette affectation est admise.

1.2 ZONE DE VERDURE 15 LAT

1.2.1 Parcelles 65 et 66

La création d'une zone de verdure visant, notamment, à protéger un jardin ICOMOS est préavisée favorablement.

1.3 ZONE DE TOURISME ET DE LOISIRS 15 LAT : NON CONFORME À TRANSCRIRE

Lors de l'examen préalable, la partie de la parcelle 10 accueillant un parc à chevaux était affecté en zone agricole. Pour l'enquête publique, la commune a proposé une zone de verdure 15 LAT. Selon le plan proposé ici, ce secteur passerait en zone de tourisme et de loisirs 15 LAT.

Le but de cette zone est de permettre des activités équestres privées sur le site pour répondre au projet des propriétaires. Selon l'annexe jointe au rapport 47 OAT, les propriétaires envisagent uniquement la création d'un rond de longe, d'un diamètre de 15 m. Ceci représente une surface d'environ 180 m². En revanche, la réglementation prévoit une constructibilité de 350 m² et la construction de bâtiments. La surface supplémentaire n'est pas justifiée. De plus, les règles architecturales ne semblent pas non plus correspondre au projet des propriétaires (création de bâtiments).

Il apparaît ainsi un décalage entre la planification et les besoins exprimés. Si l'affectation en zone de tourisme et de loisirs peut être admise, la réglementation doit être revue pour correspondre au projet proposé par les propriétaires.

[Règlement, rapport 47 OAT](#)

Demande :

- Article 11 : réduire la surface constructible afin qu'elle corresponde au projet (une tolérance à 200 m² est admise) et adapter les règles architecturales.

1.4 ZONE DESTINÉE À DES BESOINS PUBLICS 15 LAT

Dans le dossier d'examen préalable, la parcelle 60 était maintenue en zone agricole. Lors de l'enquête publique, celle-ci a été affectée en zone affectée à des besoins publics 15 LAT A.

Le secteur accueille le poids public communal et un écopoint. Elle est recensée en SDA.

Le rapport 47 OAT indique que le poids public communal est présent depuis les années 60 et n'aurait donc pas dû être recensé en tant que SDA. Par ailleurs, il est relevé que la mesure F12 mentionne que les déchets (mesure F42) faisant partie des projets peuvent empiéter sur les SDA. Toujours selon le rapport 47 OAT, il n'existerait pas d'alternative à cette localisation et partant, à cette emprise.

Au vu des éléments présentés par la commune, la création de cette zone affectée à des besoins publics est admise et partant, l'emprise est admise au titre que les surfaces concernées ne pouvaient pas, lors du relevé initial établi en 1992, être considérées comme SDA et l'emprise est

Le rapport 47 OAT devra rendre compte de cet aspect.

Rapport 47 OAT

Demande :

- Documenter dans un chapitre relatif aux SDA les éléments ci-dessus.

1.5 PLUS-VALUE

Le dossier soumis pour examen préalable post enquête publique ne contient pas de chapitre relatif à la plus-value.

Le rapport 47 OAT doit contenir la liste des parcelles pour lesquelles une mesure de planification génère une plus-value.

Rapport 47 OAT

Demande :

- Vérifier et si nécessaire mettre à jour le chapitre relatif à la plus-value.

1.6 REMARQUES DE FORME ET DE DÉTAIL : NON CONFORME À TRANSCRIRE

Rapport 47 OAT

Le rapport 47 OAT indique que le présent dossier porte sur « les amendements décidés par la municipalité ». Les amendements peuvent être apportés uniquement par un conseil lorsqu'il adopte une planification (processus délibératif). Afin d'éviter la confusion, il faut utiliser le terme de « modifications ».

Demande :

- Faire référence « aux modifications » apportées par la municipalité et non plus « aux amendements » dans tout le document.

2. DGTL - DIRECTION DES PROJETS TERRITORIAUX - SITES ET PROJETS STRATÉGIQUES (DGTL-DIP/SPS) ET UNITÉ ÉCONOMIE RÉGIONALE DU SERVICE DE LA PROMOTION DE L'ÉCONOMIE ET DE L'INNOVATION (SPEI-UER)

Direction générale du territoire et du logement – Direction des projets territoriaux
Service de la promotion de l'économie et de l'innovation – Unité d'économie régionale
Répondants DGTL et SPEI : Jean-Philippe Dind, Olivier Roque
T: 021 316 73 86
M : jean-philippe.dind@vd.ch
Date du préavis : 12.04.2024

2.1 SYSTÈME DE GESTION DES ZONES D'ACTIVITÉS : CONFORME

Plan

Les parcelles 126, 130 et 340, affectées aujourd'hui en zone agricole, avaient été exclues du projet pour permettre une affectation en zone d'activités économiques pour un projet d'extension d'une menuiserie. L'entreprise concernée n'étant plus intéressée par le terrain, les parcelles sont incorporées au PACom et maintenues en zone agricole.

Par ailleurs, le projet de PACom confirme la parcelle 44, déjà bâtie et affectée en zone d'activités économiques 15 LAT.

Règlement

Notre demande de dédier uniquement cette zone aux activités artisanales, et de supprimer la mention des activités commerciales et de service a bien été prise en compte.

Conclusion

Le projet est conforme au Système de gestion des zones d'activités.

DIRECTION GÉNÉRALE DE LA MOBILITÉ ET DES ROUTES (DGMR)

3. DGMR - DIVISION PLANIFICATION (DGMR-P)

Répondant : B. Péry
T : 021 316 79 91
M : benjamin.pery@vd.ch
Date du préavis : 28.05.24

3.1 STATIONNEMENT : NON CONFORME À TRANSCRIRE

Le règlement du PACom doit faire référence aux normes VSS (art. 24 al. 3 LATC), y compris pour le logement. La DGMR demande qu'un nombre de places de stationnement par 100 m² SBP soit établi dans le RPACom. La DGMR demande donc que le règlement soit corrigé.

Ce ratio pour 100 m² SBP repose sur un calcul basé sur le taux de motorisation mesuré sur la commune, le nombre de logements par nombre de pièces et les surfaces moyennes des logement du district par nombre de pièces. Ceci dans le même esprit que ce qui a pu être fait par des communes analogues en termes de desserte TP et de distance aux villes centres.

Règlement

Demande :

- Article 35 : corriger ainsi : *Pour le logement, la nombre de places de stationnement pour les voitures de tourisme sera de 1.5 place par 100 m² de surface brute de plancher, avec un minimum de 1 place par logement. Pour les visiteurs, il faut ajouter 10% du nombre de cases de stationnement pour les habitants.*