

Commune  
d'ORZENS



## Plan d'affectation communal



Rapport explicatif selon art. 47 OAT

Enquête publique complémentaire



Jaquier Pointet SA  
Géomètres brevetés

Orzens,  
Novembre 2024



# TABLE DES MATIERES

---

<b>1</b>	<b>Introduction</b> .....	<b>1</b>
1.1	Préambule .....	1
1.2	Recevabilité du projet .....	1
1.3	Procédure en cours.....	2
1.4	Informations, concertation, participation .....	2
1.5	Planifications de rang supérieur .....	2
<b>2</b>	<b>Présentation et justification des modifications</b> .....	<b>3</b>
2.1	Modifications du plan .....	3
2.1.1	Modification des affectations de la parcelle 10 .....	3
2.1.2	Modification des affectations de la parcelle 85 .....	3
2.1.3	Incorporation des parcelles 126, 130 et 340 au PACom .....	3
2.1.4	Incorporation des modifications aux secteurs de restrictions des dangers naturels.....	4
2.2	Incidences des modifications sur le dimensionnement de la zone à bâtir	4
2.3	Modification du règlement sur le PACom et la police des constructions (RPACom) .....	5
2.3.1	Modification du contenu de l’art. 9 ayant trait à la zone de verdure 15 LAT – A.....	5
2.3.2	Création de la zone de tourisme et loisirs 15 LAT .....	5
2.3.3	Corrections des erreurs de plumes.....	5
<b>3</b>	<b>Conformité</b> .....	<b>6</b>
3.1	Loi fédérale sur l’aménagement du territoire (LAT).....	6
3.1.1	Protection du milieu naturel .....	6
3.1.2	Création et maintien du milieu bâti .....	6
3.1.3	Développement de la vie sociale et décentralisation.....	6
3.1.4	Maintien des sources d’approvisionnement .....	6
3.2	Plan directeur cantonal (PDCn) .....	6
<b>4</b>	<b>Conclusion</b> .....	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Annexes</b> .....	<b>8</b>



# 1 INTRODUCTION

---

## 1.1 Préambule

Le présent rapport constitue le rapport justificatif selon l'article 47 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) du nouveau plan d'affectation communal (PACom), ainsi que du règlement sur le PACom et la police des constructions (RPACom) de la commune d'Orzens.

À la suite de l'enquête publique du 25 janvier au 23 février 2023, le PACom a fait l'objet de 29 oppositions. Tous les opposants ont été reçus entre mars et mai 2023 par une délégation de la Municipalité et son mandataire dans le cadre de séances de conciliation conformément à l'art. 40 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).

À la suite de ces séances, la Municipalité a décidé d'entrer en matière sur certaines oppositions et souhaite donc modifier son règlement sur le PACom ainsi que certains secteurs de son plan.

Il convient également de préciser que la composition de la Municipalité d'Orzens a subi plusieurs changements depuis l'examen préalable de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) du 18 janvier 2021. Ces changements ont impliqué plusieurs modifications du PACom dont certains principes ont été présentés à la DGTL en mai 2022 et refusés par cette même Direction par courrier le 23 mai 2022. Toutefois, la Municipalité actuelle a soumis à l'enquête publique, un projet encore différent sur certains points de celui qui a été examiné par la DGTL entre 2020 et 2022.

Au vu de cette situation particulière et de la nature des modifications post-enquête publique envisagées, la Municipalité et son mandataire ont rencontré la DGTL dans le cadre d'une séance de travail le 14 décembre 2023 afin d'obtenir une prise de position informelle, car, pour rappel, seul l'examen préalable complémentaire fera foi. Lors de cette séance dont le PV est en annexe 1, la DGTL a demandé, qu'en plus des modifications du PACom post-enquête publique, les modifications apportées entre l'examen préalable et l'enquête publique soient présentées et justifiées dans le cadre du dossier d'examen préalable complémentaire. Le dossier d'enquête a été déposé pour examen préalable complémentaire le 18 mars 2024. Ce dernier examen a été transmis le 4 juin 2024.

En raison de son contenu, la Municipalité a souhaité rencontrer la Cheffe du Département des institutions, du territoire et du sport (DITS), Madame Luisier Brodard. En effet, cet examen suscitait plusieurs interrogations sur lesquelles la Municipalité souhaitait discuter avec la Cheffe du Département. Le rendez-vous s'est déroulé le 1<sup>er</sup> novembre 2024.

A la suite de la séance avec Madame Luisier Brodard, la Municipalité a décidé des modifications qu'elle apportait au dossier pour l'enquête publique complémentaire qui sont présentées dans le présent rapport.

Toutes ces modifications étant de nature à porter atteinte aux droits des tiers, elles sont soumises à l'enquête publique complémentaire du 23 novembre au 23 décembre 2024.

## 1.2 Recevabilité du projet

Conformément aux directives cantonales, la démonstration de la recevabilité du projet doit être faite. Elle porte sur 5 points auxquels le dossier répond :

- > La révision du PACom est établie par le bureau agréé Jaquier Pointet SA, dans le cadre d'un mandat attribué par la Municipalité d'Orzens selon l'art. 34 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) ;
- > La révision du PACom est établie par des personnes qualifiées selon l'art. 3 de la LATC ;
- > Le contenu du dossier est conforme aux dispositions des articles 22, 24 et 26 LATC.
- > Le dossier a été transmis au Canton conformément aux articles 3 et 19 du Règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT) du 22 août 2018.
- > Le 4 juin 2024, la DGTL a rendu son examen préalable complémentaire à travers duquel elle valide partiellement les adaptations effectuées.

### 1.3 Procédure en cours

La Municipalité a apporté des modifications au PACom de nature à porter atteinte à des intérêts dignes de protection au sens de l'art. 41 LATC.

Conformément à cet article, ces modifications ont été soumises à la DGTL pour examen préalable selon l'art. 37 LATC.

Ces modifications font l'objet d'une enquête publique complémentaire. Les modifications ne porteront que sur les éléments modifiés (en rouge).

### 1.4 Informations, concertation, participation

Pendant la mise à l'enquête complémentaire, les mandataires et la Municipalité se tiennent à disposition pour toutes questions ou informations. Le dossier de PACom sera à disposition sur le site internet communal et pourra être consulté également à l'administration communale selon les modalités définies au sein de l'avis d'enquête.

### 1.5 Planifications de rang supérieur

Les modifications du PACom de la commune d'Orzens sont réalisées selon le cadre légal de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et son ordonnance (OAT), de la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC) et de son règlement d'application (RLAT) ainsi qu'en accord avec les principes du Plan directeur cantonal (PDCn).

## 2 PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

---

### 2.1 Modifications du plan

#### 2.1.1 *Modification des affectations de la parcelle 10*

Un grand secteur de la parcelle 10 (ouest du bâtiment ECA 54, environ 1'143 m<sup>2</sup>), occupé par un parc à chevaux, a été affecté en zone de verdure 15 LAT – A pour l'enquête publique. Les propriétaires fonciers ont fait opposition sur ce changement d'affectation. Ils ont notamment indiqué leur intention de construire des infrastructures équestres sur le secteur qui seraient accessibles à tous. Or la zone de verdure 15 LAT – A ne permet pas la construction des infrastructures envisagées. Le projet est en annexe 2.

La Municipalité n'avait pas connaissance de ce projet au moment de l'enquête publique mais a décidé d'entrer en matière. Pour ce faire, la quasi-totalité du secteur sis en zone de verdure 15 LAT – A passe en zone de tourisme et de loisirs 15 LAT. Selon la directive cantonale sur la normalisation des données d'aménagement du territoire (NORMAT), cette zone est destinée entre autres *aux activités de loisirs et de sport privées* et cite en exemple les manèges. Cette zone d'affectation n'est pas existante aujourd'hui et est donc créée en toute logique dans le cadre de l'enquête publique complémentaire. Son contenu est détaillé au chapitre 2.3.2.

Cette zone d'affectation ne permet pas l'accueil d'habitants, le dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation n'est ainsi pas impacté. Ces modifications sont donc conformes à la mesure A11 du PDCn.

#### 2.1.2 *Modification des affectations de la parcelle 85*

La réduction drastique de la zone à bâtir de la parcelle 85 a soulevé le désaccord des propriétaires fonciers qui se sont opposés à ce changement d'affectation. En l'occurrence, le hangar agricole au nord de la parcelle est passé en zone agricole 16 LAT (2'047 m<sup>2</sup>) et une zone de verdure 15 LAT – A (433 m<sup>2</sup>) a été apposée sur la frange nord de la ferme sise au sud de la parcelle. Parmi les griefs avancés, les propriétaires ont notamment mis en évidence que certaines activités actuelles ainsi que de activités projetées ne sont pas compatibles avec la zone agricole et que ce changement d'affectation mettrait en péril l'exploitation en limitant la diversification des activités.

La Municipalité a décidé d'entrer en matière pour maintenir le hangar agricole en zone centrale 15 LAT. Cette position a été soumise à la DGTL dans le cadre de la séance du 14 décembre 2023. La DGTL a confirmé que le dézonage ou le maintien en zone à bâtir de hangar agricole situé au sein du territoire urbanisé était du ressort de la Municipalité. Par ailleurs, le maintien d'une zone de verdure 15 LAT entre les deux bâtiments n'est pas souhaité.

Dès lors, au regard de ce qui précède, la Municipalité propose de revenir aux affectations du PGA en vigueur sur la parcelle 85.

#### 2.1.3 *Incorporation des parcelles 126, 130 et 340 au PACom*

Ce secteur (affecté en zone agricole 16 LAT par la PGA en vigueur) était exclu du périmètre du PACom afin de permettre une affectation en zone d'activités économiques dès acceptation du système de gestion des zones d'activités du Jura-

Nord vaudois. Une extension de la menuiserie-charpenterie devait y prendre place. Or ce développement ne se fera pas sur ce site puisqu'il s'est finalement implanté ailleurs. Dès lors, le secteur est incorporé au PACom et son affectation en vigueur (zone agricole 16 LAT) est maintenue.

#### *2.1.4 Incorporation des modifications aux secteurs de restrictions des dangers naturels*

Les changements d'affectation proposés sur la parcelle 85 impliquent l'incorporation de secteurs de restrictions des dangers naturels.

En l'occurrence, il s'agit d'un secteur de restriction 1 (glissements permanents) pour la parcelle. Le secteur de la parcelle 85 qui passe de la zone de verdure 15 LAT à la zone centrale 15 LAT avait déjà été incorporé au sein du secteur de restriction 1. Il apparaît à nouveau sur le plan afin qu'il ne soit pas compris que le secteur est supprimé dans le cadre de l'enquête publique complémentaire.

## 2.2 Incidences des modifications sur le dimensionnement de la zone à bâtir

Les modifications qui seront soumises à enquête publique complémentaires n'ont pas d'incidence sur le dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte.

La réduction du dézonage et la suppression de la zone de verdure 15 LAT – A sur la parcelle 85 n'impliquent pas de changement quant au dimensionnement de la zone à bâtir, le guichet cantonal considérant que l'entier des droits à bâtir sont déjà utilisés et ce, même sans dézonage.



## 2.3 Modification du règlement sur le PACom et la police des constructions (RPACom)

### 2.3.1 *Modification du contenu de l'art. 9 ayant trait à la zone de verdure 15 LAT – A*

Le règlement de la zone de verdure 15 LAT – A tel que soumis à l'enquête publique n'indique pas clairement si les accès et le stationnement sont autorisés au sein de la zone. Pour la Municipalité actuelle, ceci ne fait aucun doute mais dans un souci de clarté, elle souhaite compléter le règlement avec l'alinéa suivant :

*Les accès routiers et les espaces de stationnement y sont également admis pour autant qu'ils soient réduits au strict nécessaire. De plus le stationnement devra être réalisé au moyen de matériaux perméables tels que le gravier, le tout-venant, les pavés ou les grilles-gazon.*

L'ajout de cet alinéa permet en particulier de laisser conformes des accès sur les parcelles 50, 51, 54 et 78.

### 2.3.2 *Création de la zone de tourisme et loisirs 15 LAT*

Cette zone est mise en place sur une portion de la parcelle 10 (voir chapitre 2.1.1). Elle est destinée au développement d'activités équestres. Les infrastructures, aménagements et bâtiments nécessaires à ces activités sont autorisés dans la zone.

Localisée au milieu de la zone centrale 15 LAT, elle en reprend un certain nombre de règles comme celles ayant trait à la toiture (couverture en tuiles en terre cuite naturelle), la hauteur des bâtiments s'élevant à 6.50 mètres à la corniche ou les couleurs (couleurs vives interdites). Une surface constructible de 200 m<sup>2</sup> est possible ce qui représente environ 20 % de la surface totale de la zone (1'143 m<sup>2</sup>).

### 2.3.3 *Corrections des erreurs de plumes*

Le règlement soumis à enquête publique comporte deux erreurs de plumes qui sont corrigées dans le cadre de l'enquête publique complémentaire. À savoir une phrase incomplète dans l'article 28 « sites pollués » et 41 « éclairage »

## 3 CONFORMITÉ

---

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

Les modifications adoptées par la Municipalité ne portent pas atteinte aux principaux thèmes de la Loi sur l'aménagement du territoire, présentés ci-après.

#### *3.1.1 Protection du milieu naturel*

Les modifications du PACom n'entrent pas en contradiction avec un inventaire ou un plan de protection de niveau fédéral ou cantonal. Elles ne portent atteinte ni à un objet, ni à une forêt.

#### *3.1.2 Création et maintien du milieu bâti*

Les modifications du PACom ne remettent pas en cause la protection du patrimoine ni les mesures de protection envisagées dans le cadre de la révision du PACom.

#### *3.1.3 Développement de la vie sociale et décentralisation*

Les modifications du PACom ne changent rien aux éléments permettant le développement de la vie sociale ni aux aspects de la décentralisation déjà respectés dans le cadre de la révision du PACom.

#### *3.1.4 Maintien des sources d'approvisionnement*

Les modifications du PACom faisant suite à l'enquête publique n'ont aucun impact sur le maintien des sources d'approvisionnement.

### 3.2 Plan directeur cantonal (PDCn)

Les modifications du PACom ne prêteront en aucun cas la conformité du PACom au Plan directeur cantonal.

## 4 CONCLUSION

---

Le présent rapport accompagne le dossier de modification du PACom, conformément à l'article 19 RLAT (règlement sur l'aménagement du territoire).

Il en explique le contexte, les objectifs, justifie ce projet et en démontre la conformité aux diverses planifications d'ordre supérieur dont la LAT, son ordonnance, la LATC, le RLAT ainsi que le PDCn.

Le présent dossier est soumis à l'enquête publique complémentaire.

## 5 ANNEXES

---

Annexe 1 – PV de la séance de travail avec la DGTL du 14 décembre 2023

Annexe 2 – Projet équestre sur la parcelle 10