



ABA PARTENAIRES SA  
AGITATEURS D'ESPACES  
BONIFICATEURS DE TERRITOIRES  
ACTIVATEURS DE PROJETS

ADRESSE  
AVENUE DE RUMINE 20  
CH-1005 LAUSANNE  
0041 21 721 26 26



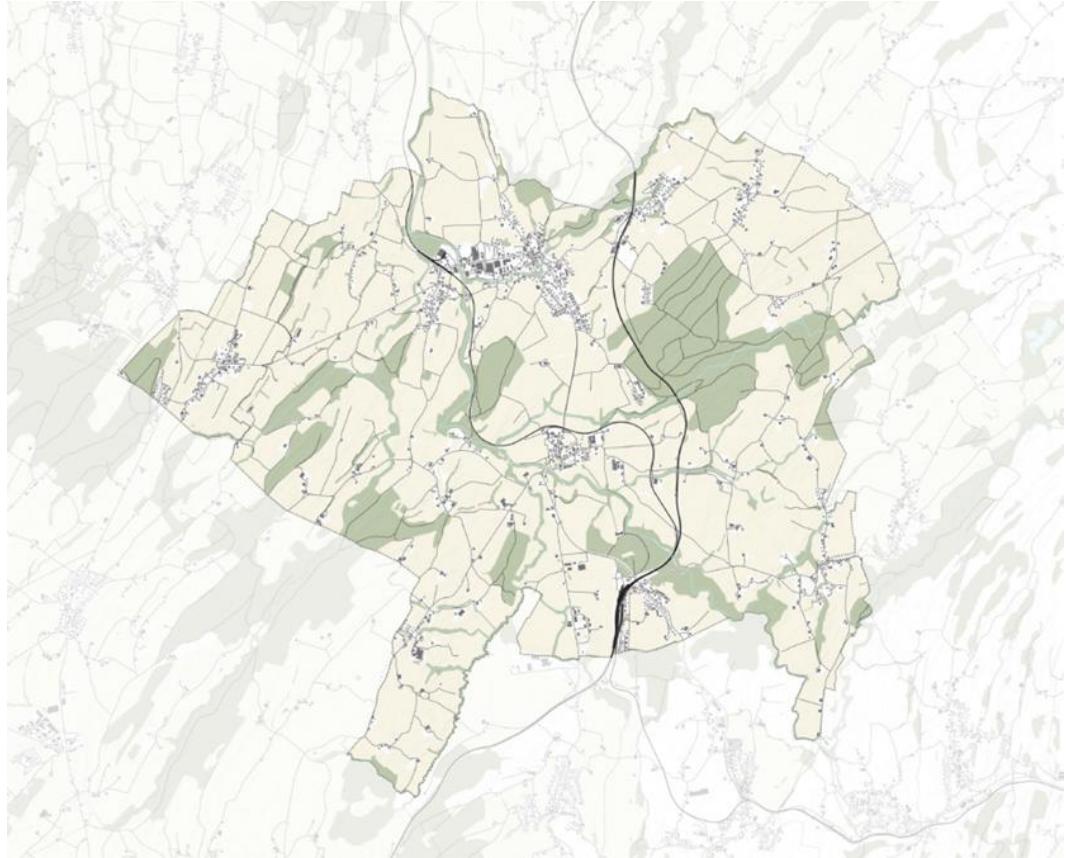
COMMUNE D'ORON

ADRESSE Grand-Rue 6, CP 35, 1607 Palézieux-Village

OBJET Révision du plan d'affectation communal  
**Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT**

PROCEDURE Enquête publique

2066-42



## **PERSONNES DE RÉFÉRENCE**

Olivier Sonnay, Syndic  
Commune d'Oron  
079 410 44 18 / [olivier.sonnay@oron.ch](mailto:olivier.sonnay@oron.ch)

ABA PARTENAIRES S.A., Lausanne  
021 721 26 26 / [info@aba-partenaires.ch](mailto:info@aba-partenaires.ch)  
Chargés de projet : Léo Vodoz, Julien Ehrbar

## ABRÉVIATIONS

<b>AEE</b>	Aperçu de l'état de l'équipement
<b>AF</b>	Aire forestière
<b>AISFE</b>	Association intercommunale de distribution d'eau Servion – Ferlens – Essertes
<b>ARE</b>	Office fédéral du développement territorial
<b>B+R</b>	Bike and ride
<b>CFF</b>	Chemins de fer fédéraux
<b>CIL</b>	Commission intercommunale de Lavaux
<b>COS</b>	Coefficient d'occupation du sol
<b>CRF</b>	Code rural et foncier
<b>CUS</b>	Coefficient d'utilisation du sol
<b>DGE</b>	Direction générale de l'environnement
<b>DGEJ</b>	Direction générale de l'enfance et de la jeunesse
<b>DGIP</b>	Direction générale des immeubles et du patrimoine
<b>DGMR</b>	Direction générale de la mobilité et des routes
<b>DGTL</b>	Direction générale du territoire et du logement
<b>DSAS</b>	Département de la santé et de l'action sociale
<b>DSB</b>	Degré de sensibilité au bruit
<b>ECA</b>	Etablissement cantonal d'assurance
<b>EMS</b>	Etablissement médico-social
<b>EPT</b>	Equivalent plein-temps
<b>ERE</b>	Espace réservé aux eaux
<b>ERPP</b>	Evaluation des risques dans les procédures de planification
<b>GPP</b>	Danger naturel de glissement profond permanent
<b>GSS</b>	Danger naturel de glissement superficiel spontané
<b>GT</b>	Danger naturel de glissement de terrain
<b>ICFF</b>	Installations commerciales à forte fréquentation
<b>ICOMOS</b>	International Council on Monuments and Sites
<b>IFP</b>	Inventaire fédéral des paysages
<b>IMNS</b>	Inventaire des monuments naturels et des sites
<b>INO</b>	Danger naturel d'inondation
<b>IOS</b>	Indice d'occupation du sol
<b>ISB</b>	Indice de surface bâtie
<b>ISOS</b>	Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse
<b>IUS</b>	Indice d'utilisation du sol
<b>IVer</b>	Indice de verdure
<b>IVS</b>	Inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse
<b>LADA</b>	Logements adaptés avec accompagnement
<b>LAT</b>	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
<b>LATC</b>	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions
<b>LDFR</b>	Loi fédérale sur le droit foncier rural
<b>LPrPCI</b>	Loi cantonale sur la protection du patrimoine culturel immobilier
<b>LPrPNP</b>	Loi cantonale sur la protection du patrimoine naturel et paysager
<b>MADR</b>	Méthode automatique de dimensionnement des réserves
<b>MD</b>	Mobilité douce
<b>OAT</b>	Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire
<b>OEaux</b>	Ordonnance fédérale sur la protection des eaux
<b>OFROU</b>	Office fédéral des routes
<b>OFT</b>	Office fédéral des transports
<b>ORNI</b>	Ordonnance fédérale sur la protection contre le rayonnement non ionisant
<b>PAC</b>	Plan d'affectation cantonal

<b>PACoM</b>	Plan d'affectation communal
<b>PC</b>	Permis de construire
<b>PDCn</b>	Plan directeur cantonal
<b>PDDE</b>	Plan directeur de la distribution de l'eau
<b>PGA</b>	Plan général d'affectation
<b>PGEE</b>	Plan général d'évacuation des eaux
<b>PQ</b>	Plan de quartier
<b>PPA</b>	Plan partiel d'affectation
<b>P+R</b>	Park and ride
<b>REC</b>	Réseau écologique cantonal
<b>RF</b>	Registre foncier
<b>RLAT</b>	Règlement cantonal sur l'aménagement du territoire
<b>RPACoM</b>	Règlement du plan d'affectation communal
<b>RUI</b>	Aléa de ruissellement
<b>SDA</b>	Surface d'assèlement
<b>SDT</b>	Service du développement du territoire
<b>SPD</b>	Surface de plancher déterminante
<b>SRGZA</b>	Stratégie régionale de gestion des zones d'activités
<b>STD</b>	Surface de terrain déterminante
<b>TIBP</b>	Territoire d'intérêt biologique prioritaire
<b>TIBS</b>	Territoire d'intérêt biologique supérieur
<b>TP</b>	Transports publics
<b>TPF</b>	Transports publics fribourgeois
<b>TU</b>	Territoire urbanisé
<b>ZA</b>	Zone agricole
<b>ZAP</b>	Zone agricole protégée
<b>ZC</b>	Zone centrale
<b>ZD</b>	Zone de desserte
<b>ZE</b>	Zone des eaux
<b>ZF</b>	Zone ferroviaire
<b>ZHMD</b>	Zone d'habitation de moyenne densité
<b>ZHFD</b>	Zone d'habitation de faible densité
<b>ZHTFD</b>	Zone d'habitation de très faible densité
<b>ZM</b>	Zone mixte
<b>ZTL</b>	Zone de tourisme et de loisirs
<b>ZUP</b>	Zone affectée à des besoins publics
<b>ZV</b>	Zone de verdure

## TABLE DES MATIÈRES

<b>0. Présentation du dossier.....</b>	<b>8</b>
0.1. Origine et contexte de la procédure .....	8
0.2. Planifications de rang supérieur.....	8
0.3. Planifications communales .....	9
0.3.1 Planifications d'affectation.....	9
0.3.2 Planification directrice .....	10
0.4. Chronologie.....	13
0.5. Bordereau des pièces .....	15
<b>1. Recevabilité.....</b>	<b>16</b>
1.1. Acteurs du projet.....	16
1.2. Information et participation.....	16
1.3. Démarches liées .....	16
1.3.1. Constatation de la nature forestière .....	16
1.3.2. Dangers naturels.....	17
1.3.3. Espace réservé aux eaux.....	17
1.3.4. Plan directeur de la distribution d'eau .....	17
1.3.5. Plan général d'évacuation des eaux .....	17
1.3.6. Aperçu de l'état de l'équipement.....	17
1.3.7. Limites des constructions des routes .....	18
1.3.8. Procédures de dé cadastration et de mutation foncière.....	18
1.3.9. Planification d'un EMS .....	19
1.4. Disponibilité des terrains .....	19
1.5. Plus-value .....	19
<b>2. Justification .....</b>	<b>23</b>
2.1. Présentation du contexte communal.....	23
2.2. Périmètre du projet .....	24
2.3. Nécessité de légaliser .....	25
2.4. Zone d'habitation et mixte .....	25
2.4.1. Bilan du dimensionnement avant révision.....	25
2.4.2. Périmètres de centres régionaux .....	41
2.4.3. Territoire urbanisé .....	43
2.4.4. Méthode de redimensionnement.....	44
2.4.5. Application du redimensionnement .....	45
2.4.5.1 Dézonages .....	46

2.4.5.2 Changements d'affectation .....	51
2.4.6. Autres mesures de planification .....	55
2.4.6.1 Mises en zone .....	55
2.4.6.2 Rocades .....	58
2.4.6.3 Changements d'affectation .....	58
2.4.7. Bilan du dimensionnement après révision .....	59
2.5. Zone affectée à des besoins publics.....	60
2.5.1. Diagnostic de l'offre.....	60
2.5.2. Diagnostic de la demande.....	65
2.5.3. Bilan du dimensionnement avant révision.....	66
2.5.4. Mesures de planification .....	67
2.5.4.1 Dézonages .....	67
2.5.4.2 Mises en zone .....	70
2.5.4.3 Changements d'affectation .....	72
2.5.4.4 Maintiens en zone .....	79
2.5.5. Bilan du dimensionnement après révision .....	80
2.6. Zone pour petites entités urbanisées.....	80
2.7. Zone de tourisme et de loisirs .....	80
2.7.1. Situation avant révision .....	80
2.7.2. Mesures de planification .....	81
2.7.3. Bilan après révision.....	84
2.8. Zone agricole spécialisée .....	84
2.9. Zone de verdure.....	85
2.9.1. Mesures de planification .....	85
2.9.2. Bilan après révision.....	85
2.10. Règlement du plan d'affectation .....	86
2.10.1. Adaptation de la dénomination des zones .....	86
2.10.2. Structure et règles générales du règlement .....	87
2.10.3. Dispositions particulières du règlement .....	89
2.10.4. Plans spéciaux .....	109
<b>3. Conformité .....</b>	<b>115</b>
3.1. Principes généraux .....	115
3.1.1. Vitalité régionale.....	115
3.1.2. Commerces.....	115
3.2. Mobilité.....	115
3.2.1. Transports publics.....	115
3.2.2. Mobilité douce .....	118
3.3. Patrimoine culturel .....	119

3.3.1.	Inventaires fédéraux.....	119
3.3.2.	Recensement architectural cantonal .....	121
3.3.3.	Patrimoine archéologique .....	122
3.4.	Patrimoine naturel.....	123
3.4.1.	Milieux naturels .....	123
3.4.2.	Forêts .....	126
3.4.3.	Surfaces d'assoulement.....	126
3.5	Protection de l'Homme et de l'environnement .....	128
3.5.1.	Dangers naturels .....	128
3.5.1.1	Périmètre de l'étude et secteurs de restrictions .....	128
3.5.2.	Protection des eaux souterraines.....	129
3.5.3.	Espace réservé aux eaux.....	130
3.5.4.	Pollution .....	130
3.5.5.	Rayonnement non ionisant .....	131
3.5.6.	Protection contre le bruit .....	131
3.5.7.	Economies d'énergie.....	131
<b>4</b>	<b>Conclusion .....</b>	<b>132</b>
<b>5</b>	<b>Annexes.....</b>	<b>133</b>
5.1.	Bilan dimensionnement – état initial (V0).....	133
5.2.	Bilan dimensionnement – état initial actualisé (V1) .....	134
5.3.	Bilan dimensionnement – état intermédiaire (V3).....	135
5.4.	Bilan dimensionnement – état final (V4) .....	136
5.5.	Attestation de collaboration – CSD Ingénieurs .....	137
5.6.	Tableau de l'analyse des sites pollués .....	138

## 0. PRÉSENTATION DU DOSSIER

---

### 0.1. ORIGINE ET CONTEXTE DE LA PROCÉDURE

L'entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> mai 2014 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) a considérablement changé les conditions cadres de toute planification territoriale. Autrefois principalement axées sur le développement de nouvelles zones à bâtir, les révisions des plans d'affectation communaux doivent aujourd'hui assurer une évolution modérée du potentiel constructible et tenir compte de problématiques environnementales et sociales nouvelles.

Parmi les nombreux défis à relever, les objectifs de la LAT mentionnent la nécessité d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, en maintenant une qualité de l'habitat appropriée et de créer un milieu bâti compact (art. 1 al. 2 let. a<sup>bis</sup> et b LAT). Elle demande également que les zones à bâtir soient définies de manière à répondre aux besoins prévisibles pour les 15 années à venir, et que les zones à bâtir surdimensionnées soient réduites (art. 15 al. 1 et 2 LAT).

L'analyse du dimensionnement des zones à bâtir des communes vaudoises révèle que sur l'ensemble du territoire cantonal la surface disponible à la construction s'avère deux à trois fois plus importante que nécessaire pour les 15 années à venir, selon les critères et exigences du Plan directeur cantonal (PDCn), approuvé par la Confédération le 31 janvier 2018. Considérée comme surdimensionnée au sens de la mesure A11 du PDCn, la Commune d'Oron doit ainsi entreprendre un redimensionnement de sa zone à bâtir, conformément aux dispositions cantonales en la matière.

La présente révision a donc pour objectif d'adapter le plan d'affectation communal (PACCom) selon les exigences de la LAT révisée, la méthode de dimensionnement définie par le PDCn et les principes de redimensionnement définis par la Direction générale du territoire et du logement (DGTL). Au surplus, la commune d'Oron, fruit de la fusion de 11 localités compte une vingtaine de zones à bâtir différentes et presque autant de réglementations, parfois semblables, parfois sans indice fixé. Le travail d'harmonisation des dispositions réglementaires de ces dernières représente l'un des plus grands enjeux de la révision.

Outre les préoccupations relatives aux zones à bâtir, cette révision sera également l'occasion d'élaborer un règlement communal adapté aux besoins en matière de police des constructions afin de garantir un développement harmonieux du territoire. La réflexion sera par ailleurs élargie aux thématiques complémentaires régies par le plan d'affectation concernant notamment le patrimoine culturel, l'environnement ou les équipements d'intérêt publics.

Pour entreprendre ce projet d'envergure, la Municipalité a décidé de mandater le bureau ABA PARTENAIRES SA à Lausanne, afin de définir une stratégie pour le redimensionnement de sa zone à bâtir et d'orienter son développement urbanistique pour les 15 prochaines années.

### 0.2. PLANIFICATIONS DE RANG SUPÉRIEUR

Cette révision respecte les lois et instruments d'aménagement du territoire de rang supérieur en vigueur (fédéral et cantonal). Parallèlement à la révision, l'élaboration d'une stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA) a débuté en fin d'année 2021 au sein de la région Lavaux-Oron. En l'attente des résultats de cette planification, laquelle est mise en consultation publique en septembre 2025, l'ensemble des zones artisanales et industrielles de la Commune sont exclues de la révision du PACCom. Ainsi, elles seront traitées ultérieurement afin de répondre aux enjeux d'une planification régionale des zones d'activités économiques. Il est également important de noter qu'une partie du territoire communal est régie par un Plan d'affectation cantonal (PAC). Il s'agit du PAC N°323 « Aux Léchaires », entré en vigueur le 10

mars 2010, et qui a permis l'édification d'un établissement de détention pour mineurs sur la parcelle N°371, au nord-ouest de Palézieux-Village. Celui-ci n'est pas abrogé.

### 0.3. PLANIFICATIONS COMMUNALES

#### 0.3.1 Planifications d'affectation

Le territoire communal est régi par de nombreuses planifications communales et plans de détails à la suite de la fusion au 1<sup>er</sup> janvier 2012 de 10 communes auquel s'est ajouté la fusion de la commune d'Essertes au 1<sup>er</sup> janvier 2022. La liste des plans d'affectation (anciennement PGA) et des plans de détail (PPA, PEP, PQ) en vigueur est la suivante :

	<b>Bussigny-sur-Oron</b>	<b>Châtillens</b>	<b>Chesalles-sur-Oron</b>
<b>PGA</b>	Plan des zones (1982)	Plan des zones (1981)	Plan des zones (1980) - <i>modifié en 1983</i>
<b>RPGA</b>	Règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions (1982)	Règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions (1988)	Règlement du plan des zones (1980)
<b>PPA/PQ</b>			Plan partiel d'affectation "Le Dézo" (2008)
<b>Ecoteaux</b>		<b>Les Tavernes</b>	<b>Les Thioleyres</b>
<b>PGA</b>	Plan général d'affectation (1983)	Plan général d'affectation (1993)	Plan des zones (1988)
	Modification du plan général d'affectation (2022)		
<b>RPGA</b>	Règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions (1983)	Règlement sur le plan général d'affectation (1993)	Règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions (1988) - <i>modifié en 1995</i>
<b>PPA/PQ</b>	Plan partiel d'affectation "Centre de la localité" (1993)		Plan de quartier "A la Léchaire" (1990)
			Plan partiel d'affectation "Au Saliou" (2002)
<b>Oron-la-Ville</b>		<b>Oron-le-Châtel</b>	<b>Palézieux</b>
<b>PGA</b>	Plan des zones (1982) - <i>modifié en 1989, 1990 et 1999</i>	Plan des zones (1981)	Plan des zones (1985) - <i>modifié en 2014</i>
<b>RPGA</b>	Règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions (1989)	Règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions (1981)	Règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions (1985) - <i>et son addenda (1995)</i>
<b>PPA/PQ</b>	Plan de quartier "A la Faverge" (1985) - <i>et son addenda (1997)</i>		Plan de quartier "En Monéaz" (1988) - <i>modifié en 1993 et 1998</i>
	Plan partiel d'affectation "La Condémine" (1993) - <i>et son addenda (1997)</i>		Plan d'affectation "A La Sauge" (2023)
	Plan de quartier "En Grassey III" (1993)		Plan partiel d'affectation "En Moreau" (2018)
	Plan partiel d'affectation "Aux Pralets" (1998)		
	Plan partiel d'affectation "Aux Pralets B" (2010)		
	Plan partiel d'affectation "Collège d'Oron-la-Ville" (2019)		
<b>Vuibroye</b>		<b>Essertes</b>	
<b>PGA</b>	Plan des zones (1982)	Plan des zones (1980)	
<b>RPGA</b>	Règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire (1982)	Règlement général sur les constructions et l'aménagement du territoire (1996)	
<b>PPA/PQ</b>	Plan partiel d'affectation "Place du Village" (2005)		

La Commune dispose également d'une zone réservée au sens de l'art. 46 LATC, approuvée préalablement par le département le 17 août 2018 sur les zones à bâtir sises à l'extérieur des périmètres de centre régional. L'ancienne Commune d'Essertes possède quant à elle sa propre zone réservée entrée en vigueur le 14 mars 2018. La prolongation de la zone réservée d'Oron a été approuvée par le Département compétent en juillet 2023. Celle-ci court donc jusqu'au 17 août 2026. La zone réservée d'Essertes court, quant à elle, jusqu'au 7 novembre 2025 depuis que sa prolongation a été approuvée par le Département compétent en date du 4 novembre 2022.

### **0.3.2 Planification directrice**

La présente révision du PACom et son règlement y afférant tiennent compte du travail réalisé parallèlement dans le cadre de l'établissement du Plan directeur communal (PDCom) également en phase de finalisation. Le PDCom est un plan d'intention servant de référence et offrant un instrument de travail pour les autorités communales et cantonales (art. 16 LATC). Dans cette optique, il se veut souple et modulable en fonction de l'évolution du contexte et de la situation économique, sociale ou encore technique. Pour rappel, le PDCom n'a pas de force contraignante pour les particuliers (art. 17 et 19 LATC).

Reposant sur un important travail d'état des lieux et de diagnostic territorial, il vise à identifier les enjeux principaux au niveau communal et de proposer à ceux-ci des orientations formulées sous la forme d'objectifs et de mesures pour un développement territorial cohérent et mesuré.

Les objectifs ainsi formulés dans le PDCom sont les suivants :

#### **A – Volet Urbanisation et services**

1. Planifier un développement respectant le caractère polycentrique du territoire communal à trois niveaux hiérarchiques : centres régionaux, localités hors centre et habitat traditionnellement dispersé du Jorat
2. Orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur et réduire les zones à bâtir surdimensionnées
3. Encourager la mixité sociale et intergénérationnelle
4. Organiser une répartition des infrastructures d'utilité publique adaptée à la structure du territoire communal
5. Garantir le maintien et le développement des activités présentes sur le territoire communal
6. Promouvoir l'économie agricole locale

#### **B – Volet Mobilité**

1. Développer des liaisons sécuritaires pour les modes doux
2. Améliorer la sécurité ainsi que la cohabitation entre les modes et apaiser les centres
3. Réorganiser le stationnement
4. Inciter à un usage mesuré de la voiture
5. Renforcer les transports en commun

#### **C – Volet Paysage**

1. Valoriser les aménités territoriales paysagères et patrimoniales
2. Mettre en réseau les aménités territoriales
3. Maintenir les qualités de l'habitat traditionnellement dispersé du Jorat
4. Assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le grand paysage
5. Qualifier les espaces publics intra-urbanisation

## D – Volet Environnement

1. Renforcer la mise en réseau des milieux naturels
2. Conserver et valoriser le patrimoine naturel
3. Améliorer la capacité d'accueil de la faune et de la flore dans les localités
4. Réduire l'impact communal en matière de protection de l'air, de bruit et des sols
5. Optimiser la gestion des déchets et encourager leur revalorisation
6. Promouvoir une gestion durable des eaux claires

## E – Volet Energie

1. Stimuler la rénovation thermique des bâtiments
2. Promouvoir des moyens de production de chaleur appropriés selon leur localisation
3. Favoriser le développement de réseaux de chaleur dans les secteurs propices
4. Promouvoir la production d'électricité grâce aux ressources renouvelables

Dans le cadre des travaux de révision du PACom et de son règlement, la Commune a orienté le développement territorial en respect des planifications supérieures (LAT, PDCn, etc.) tout en tenant compte des orientations inscrites dans son PDCom. Le tableau ci-après résume de manière non-exhaustive les mesures prises pour répondre aux objectifs du PDCom :

Objectifs PDCom	Mesures reportées dans le PACom
A1	- Aspects réglementaires en faveur de l'harmonie des lieux et de la préservation des structures patrimoniales
A2	- Stratégie d'ensemble quant au traitement des zones à bâtir excédentaires à l'intérieur comme à l'extérieur du territoire urbanisé communal - Simplification et uniformisation des dispositions réglementaires limitant la constructibilité des parcelles - Stratégie d'harmonisation des zones et des indices selon une lecture territoriale avancée
A3	- Etudes quant à l'implantation de nouveaux lits pour EMS sur le territoire communal - Réglementation spécifique de la zone d'utilité publique dédiée à l'EMS « La Faverge » - Réglementation sur les typologies de logements dans certaines zones d'habitation
A4	- Stratégie globale vis-à-vis des zones d'utilité publique communales - Préservation de zones d'utilité publique en suffisance pour les 15 prochaines années - Mise en conformité de terrains existants sis en zone agricole - Déclassement des surfaces excédentaires, mal situées et/ou indésirables - Non-affectation du secteur nord d'Oron-la-Ville en vue d'un aménagement futur en lien avec les loisirs et le sport - Bonus de constructibilité pour des surfaces dédiées à l'activité
A5	- Création d'une zone mixte - Encadrement réglementaire des activités dans les zones d'habitation

A6	- Promotion et extension des surfaces d'assolement (terres de haute qualité)
B1	- Dispositions visant à assurer la complémentation du réseau cyclable et le parc de stationnement pour vélos
B3	- Réglementation spécifique selon normes VSS
C1	- Mise en valeur de sites patrimoniaux ou paysagers par une affectation alentour restrictive ou une réglementation stricte ( <i>développé principalement dans la planification du hors zone à bâtir qui viendra ultérieurement – voir ch. 2.2</i> )
C4	- Stratégie de redimensionnement des zones à bâtir excédentaires et/ou mal situées - Etablissement d'un plan des limites et de dispositions réglementaires spécifiques
C5	- Stratégie globale vis-à-vis des zones d'utilité publique communales
D1	- Dispositions réglementaires en faveur de la diversité de la flore et des espèces indigènes - Mesures de planification favorables à la mise en réseau de milieux naturels et biotopes ( <i>développé principalement dans la planification du hors zone à bâtir qui viendra ultérieurement – voir ch. 2.2</i> ) - Préservation réglementaire des biotopes d'importance ( <i>développé principalement dans la planification du hors zone à bâtir qui viendra ultérieurement – voir ch. 2.2</i> )
D2	- Planification de zones agricoles protégées à des fins de préservation du paysage et de la nature ( <i>développé principalement dans la planification du hors zone à bâtir qui viendra ultérieurement – voir ch. 2.2</i> ) - Mesures réglementaires en faveur de la plantation de plus d'essences d'arbres, notamment dans les zones d'habitation - Lutte contre les plantes exotiques envahissantes
D3	- Mesures réglementaires en faveur de la faune, notamment dans les zones d'habitation - Mise en place d'un indice minimal de verdure (mesure restrictive) dans certaines zones à bâtir
D4	- Intégration d'articles et de dispositions-types dans le règlement en lien avec les actions entreprises dans le plan énergie et climat communal
D6	- Limitation des surfaces imperméables et dispositions réglementaires en faveur d'une meilleure gestion et utilisation des eaux pluviales
E1	- Mise en place de bonus de constructibilité
E3	- Dispositions réglementaires en faveur du photovoltaïque

#### 0.4. CHRONOLOGIE

Juin 2015	Le Service du développement territorial (SDT) notifie à la commune d'Oron, la nécessité de réviser son plan d'affectation, afin de redimensionner ses zones à bâtrir selon ses besoins prévisibles à l'horizon des 15 prochaines années.
Juillet 2019	La commune dépose la pré-étude de redimensionnement de la zone à bâtrir ainsi que la demande de subventionnement associée le 24 juillet pour examen à la DGTL.
Avril 2020	Le Canton demande plusieurs modifications du projet d'intention et émet un avis préliminaire favorable permettant à la Commune de poursuivre la procédure de révision. Il lui a également été recommandé de réaliser deux séances de coordination pour évaluer la faisabilité du projet avant l'examen préalable.
Mars 2021	La Commune mandate le bureau ABA Partenaires SA à Lausanne pour la révision de son Plan d'affectation communal et la conception d'un Plan directeur communal. Ces deux planifications sont menées en parallèle par la Commune.
Décembre 2021	Une séance de discussion a lieu avec les représentants de la DGTL, la Commune et son mandataire, afin de discuter de l'avancement de la révision du PACom, ainsi que des possibilités de coordination avec les autres planifications en cours, notamment la révision d'Essertes, le PPA « La Sauge », l'étude paysagère à Ecoteaux, etc. A l'issue de cette rencontre, il a été convenu que le projet de révision pouvait poursuivre la procédure prévue tout en tenant compte, dans la mesure du possible, des autres planifications en cours.
Janvier 2022	Une modification du plan général d'affectation d'Ecoteaux, touchant principalement les bâtiments sis en zone agricole, entre en vigueur.
	La révision du PACom est complétée avec l'analyse du territoire et des planifications présentes sur le territoire d'Essertes consécutivement à l'entrée en force de la fusion avec la commune d'Oron.
Février 2022	En février 2022, une séance de coordination est organisée entre la Commune et la DGTL. Il en ressort de nombreuses remarques de la part du Canton vis-à-vis d'éléments charnières du projet tels que le surdimensionnement résiduel de la zone à bâtrir d'habitation, le nombre et la réglementation proposée des zones centrales, ou encore l'emprise sur des surfaces d'assolement.
Janvier 2023	Le Canton rend son préavis d'examen préliminaire valant examen préalable concernant la prolongation de la zone réservée communale. Elle invite la Commune à soumettre cette dernière à l'enquête publique.
Février 2023	Après plusieurs contacts préliminaires entrepris par ABA PARTENAIRES entre fin 2021 et fin 2022, le Département de la santé et de l'action sociale (DSAS) a fait part de son intérêt à étudier la possibilité de planifier une extension des établissements médico-sociaux existants. Une étude sectorielle spécifique a été menée pour comparer les variantes d'implantation selon les besoins annoncés par le Département.

Juillet 2023	Après sa mise à l'enquête publique entre mars et avril 2023, la prolongation de la zone réservée communale est approuvée en juillet 2023 par le Département compétent. Elle reste applicable jusqu'en août 2026.
Août 2023	Sur la base de l'étude sectorielle, la Commune et la Fondation La Faverge confirme leur intérêt à développer une infrastructure d'accueil de type EMS sur le site de Palézieux gare. La DSAS revient sur les besoins en nombre de lit annoncés par le Canton au début de l'étude et renonce à se prononcer sur l'étude sectorielle. En l'absence de soutien du canton, la Commune et la Fondation étudient une solution alternative dans le quartier en développement à l'intérieur du PA « La Sauge ».
Décembre 2023	Après adaptation du PACom, la Commune valide le dossier et le transmet pour examen préalable à la DGTL.
Août 2024	La DGTL transmet à la Commune le préavis préalable des différents Services concernés. Ce préavis contient les demandes d'adaptation du projet de révision du PACom formulées par les Services cantonaux sollicités afin de rendre ce dernier conforme aux planifications et lois supérieurs.
Décembre 2024	La Commune rencontre la DGTL afin de discuter des solutions envisageables quant à l'harmonisation des zones à bâtir d'habitation et mixte et des indices. Une entente est trouvée entre la Commune et la DGTL concernant la stratégie d'harmonisation à suivre (arrondi de l'indice de densité au dixième supérieur) selon procès-verbal de la DGTL du 20 février 2025.
Janvier 2025	La Commune transmet le dossier de Plan d'affectation spécifiquement dédié au hors zone à bâtir (voir ch. 2.2) – établi par le bureau Esplanade Aménagement SA – à la DGTL pour examen préalable.
Mars 2025	La Commune rencontre la DGIP afin de discuter des enjeux de préservation patrimoniale (en lien notamment avec les fiches ISOS concernées).
Septembre 2025	Après plusieurs mois de coordination et d'adaptation du projet de PACom, la Commune valide et soumet le projet à sa population par le biais d'une enquête publique se déroulant du 15 septembre au 14 octobre 2025.

## 0.5. BORDEREAU DES PIÈCES

Le présent dossier de révision du plan d'affectation communal contient :

- Le plan d'affectation communal (PACom) à l'échelle 1 : 10'000 et un plan des agrandissements à l'échelle 1 : 5'000 ;
- Le règlement du plan d'affectation (RPACom) ;
- Le plan de l'espace réservé aux eaux à l'échelle 1 : 2'500 ;
- Le plan des limites des constructions à l'échelle 1 : 2'500 ;
- Les plans de constatation des lisières forestières à l'échelle 1 : 1'000 ;
- Les plans de décadistration à l'échelle 1 : 1'000 ;
- Le présent rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT.

Il est également accompagné des annexes suivantes, jointes au présent rapport :

- Les rapports de synthèse générés via le guichet cantonal de simulation du dimensionnement de la zone à bâtir et corrigés par ABA PARTENAIRES SA :
  - État initial – MADR (annexe 5.1) ;
  - État initial actualisé – avec corrections selon la réglementation en vigueur (annexe 5.2) ;
  - État intermédiaire – avec les indices du nouveau règlement (annexe 5.3) ;
  - État final – après mesures de redimensionnement (annexe 5.4) ;
- L'attestation de collaboration de CSD Ingénieurs SA concernant l'intégration des dangers naturels dans le présent dossier, du 04.09.2025 (annexe 5.5) ;
- Le tableau démontrant l'analyse des sites réputés pollués (annexe 5.6).

Le dossier de PACom comprend également les pièces suivantes, annexées au présent rapport :

- Le plan du redimensionnement des zones à bâtir à l'échelle 1 : 10'000 (annexe 5.7) ;
- Le rapport d'évaluation des risques dans les procédures de planification (ERPP) réalisé par le bureau CSD Ingénieurs SA, du 01.09.2025 (annexe 5.8) ;
- L'étude sectorielle « Infrastructures sportives », du 03.10.2022 (annexe 5.9) ;
- L'étude sectorielle « Requalification du secteur sport, déchetterie et industrie », du 13.12.2023 (annexe 5.10) ;
- L'étude sectorielle « EMS La Faverge », du 24.10.2023 (annexe 5.11) ;
- Le plan des dangers naturels à l'échelle 1 : 10'000 (annexe 5.12).

Il convient de relever en conclusion que le plan d'affectation communal et son règlement, ainsi que les plans de l'espace réservé aux eaux, des limites des constructions, de constatation des lisières forestières, et de décadistration sont les seuls documents liants du dossier, pour les autorités comme pour les tiers. Ils font l'objet de la présente mise à l'enquête publique.

Le présent rapport et ses diverses annexes visent ainsi à expliciter et détailler les réflexions et mesures d'aménagement retenues lors de la présente révision générale. Ce document est liant pour les autorités, mais ne l'est pas pour les tiers, il ne peut donc pas être sujet à opposition, au même titre que les autres annexes citées précédemment.

## **1. RECEVABILITÉ**

---

### **1.1. ACTEURS DU PROJET**

Conformément à l'art. 34 al. 1 de la LATC, le pilotage du projet est assuré par la Municipalité d'Oron.

Le PACom est élaboré par le bureau d'architecture et d'urbanisme ABA PARTENAIRES SA à Lausanne. Par son expérience et ses qualifications, le bureau répond aux exigences de l'art.3 al. 1 LATC.

La base cadastrale et le fichier numérique répondant à la norme NORMAT 2 sont respectivement fournis et contrôlés par le bureau d'études GEMETRIS SA, ingénieurs géomètres à Mézières.

L'étude d'intégration des dangers naturels dans le PACom a été réalisée par le bureau CSD INGENIEURS SA à Lausanne. Le report des conclusions de cette étude dans les différents documents du dossier (plan, règlement, rapport 47 OAT) ont fait l'objet d'une coordination.

La nouvelle constatation des lisières forestières a été réalisée conjointement par l'inspecteur forestier en charge de la Commune d'Oron et le bureau GEMETRIS SA.

La réalisation du Plan de l'espace réservé aux eaux (ERE) a été menée par le bureau ABA PARTENAIRES SA, en coordination avec la DGE-EAU.

Des coordinations ont finalement été assurées avec le bureau Esplanade Aménagement SA de sorte à garantir une cohérence d'ensemble entre les deux planifications prévues sur le territoire d'Oron (voir ch. 2.2).

### **1.2. INFORMATION ET PARTICIPATION**

Conformément à l'art. 2 LATC, la population a été invitée à une démarche participative dans le cadre de l'élaboration du plan directeur communal. Certains résultats issus de cette démarche ont été intégrées dans le PACom.

Au surplus, une séance de présentation publique des mesures d'aménagement retenues dans le cadre de la présente révision du PACom est organisée conjointement à la mise à l'enquête publique du dossier, le 15 septembre 2025.

Le présent travail est le fruit d'une coordination avec les services concernés, plus particulièrement la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) qui soutient la Municipalité dans le processus de révision de son PACom. Ce dossier prend en compte les consultations réalisées auprès de la DGTL (pré-étude).

### **1.3. DÉMARCHES LIÉES**

La révision du plan d'affectation communal a été l'occasion d'entreprendre certaines démarches et d'établir un état des planifications connexes. Les résultats de ces coordinations sont reportés sur le PACom, ainsi que dans le règlement du plan d'affectation le cas échéant. Les résultats de cet examen sont les suivants :

#### **1.3.1. Constatation de la nature forestière**

La constatation de la nature forestière – lorsque forêt et zone à bâtir se retrouvent en contiguïté – a été actualisée conjointement par l'inspecteur forestier et le bureau de géomètre GEMETRIS

SA. Les nouvelles lisières dites « statiques » ainsi que la distance de 10 mètres les séparant des zones à bâtir sont reportées sur le PACom.

Les plans de constatation de la nature forestière font partie intégrante du dossier de PACom, ils sont mis à l'enquête simultanément à ce dernier.

### **1.3.2. Dangers naturels**

Une étude spécifique relative à la transcription des dangers naturels dans le PACom a été menée par le bureau CSD Ingénieurs SA. Les résultats de l'étude sont intégrés au plan ainsi qu'au règlement du PACom. L'étude est annexée au présent rapport (voir annexe 5.8).

### **1.3.3. Espace réservé aux eaux**

La détermination de l'espace réservé aux eaux (ERE) a été réalisée sur l'intégralité du territoire communal en collaboration avec le répondant spécialisé de la DGE. Ce travail a également été repris et adapté par la suite sur la base des demandes émises par la DGE dans son préavis préalable et contrôlé par le bureau spécialisé Grüner AG. Le plan spécifique de l'ERE fait partie intégrante du dossier de PACom. Il est également soumis à l'enquête publique.

### **1.3.4. Plan directeur de la distribution d'eau**

Les 10 localités qui formaient la Commune d'Oron avant le 1<sup>er</sup> janvier 2022 sont toutes alimentées en eau par le Service des eaux communal. Seule exception donc, la localité d'Essertes alimentée en eau par l'Association intercommunale de distribution d'eau Servion – Ferlens – Essertes (AISFE). Le Plan directeur de la distribution d'eau (PDDE) de l'AISFE est en cours d'adaptation.

Ces deux réseaux ne sont pas directement connectés et ne le seront pas avant quelques temps, notamment pour des raisons techniques (de régimes de pression) et de divergences de systèmes d'exploitation ou de réglementations.

### **1.3.5. Plan général d'évacuation des eaux**

L'ensemble des PGEE de la Commune d'Oron ont été établis / révisés entre les années 2013 et 2015, à la suite de la 1<sup>ère</sup> fusion (10 localités). Le PGEE de Palézieux est actuellement en phase de révision. La localité d'Essertes ne dispose d'aucun PGEE.

La révision du PACom est l'occasion d'un redimensionnement des zones à bâtir par des mises en zones de verdure ou agricoles, ce qui permet globalement de réduire les surfaces potentiellement imperméabilisées. Par ailleurs, aucune nouvelle possibilité de bâtir n'est créée et aucune densification significative des zones à bâtir existantes n'est projetée. De ce fait, le PACom n'a pas de répercussion particulière sur l'approvisionnement et l'évacuation de l'eau.

Conformément à l'article 5 de l'Ordonnance sur les eaux (OEaux), le PGEE de la commune fusionnée sera mis à jour en fonction des mesures de planification retenues dans le cadre de la présente révision.

### **1.3.6. Aperçu de l'état de l'équipement**

La Commune d'Oron ne dispose pas d'aperçu de l'état de l'équipement (AEE). Etant donné que le présent projet est l'occasion d'opérer un redimensionnement des zones à bâtir (dézonage), aucun nouvel équipement n'est à prévoir. Un AEE devra toutefois être élaboré ultérieurement, dans une procédure distincte de la présente révision.

### **1.3.7. Limites des constructions des routes**

La Commune d'Oron dispose de plusieurs plans des limites des constructions approuvés à des époques différentes. Compte tenu de l'ancienneté de ces documents et dans un objectif d'harmonisation des limites sur le territoire communal, tous les anciens plans sans exception sont abrogés et remplacés par le nouveau plan des limites des constructions transmis en annexe du dossier (voir annexe 5.9).

Globalement, plusieurs limites des constructions issues de plans anciens ont été radiées et/ou remaniées en fonction de la situation actuelle conformément aux « *Directives pour l'établissement des plans fixant les limites des constructions des routes* » (version décembre 2020). De nombreuses teintes roses – outil permettant au propriétaire touché de ne pas avoir à inscrire une mention de précarité au Registre foncier (RF) pour des transformations intérieures ou autres agrandissements de minime importance – ont été ajoutées pour les constructions d'un intérêt architectural reconnu (notes 1 à 4 au recensement architectural).

Parallèlement, une réflexion urbanistique globale a été menée dans les coeurs des localités de manière à définir des limites préservant l'espace-rue caractéristique des rues villageoises, notamment par la défense d'une logique d'implantation structurante des constructions.

De nouvelles limites des constructions des routes ont été fixées par la Commune dans les centres d'Oron-la-Ville et de Palézieux-Village principalement, dans le village d'Essertes, mais également aux abords du Château d'Oron-le-Châtel et le long de la gare de Palézieux-Gare.

### **1.3.8. Procédures de décadistration et de mutation foncière**

En parallèle de la présente révision du PACom, la Commune d'Oron a également entrepris la décadistration et le transfert au domaine public communal de plusieurs parcelles sises sur son territoire ainsi que diverses mutations foncières dans la traversée du Palézieux-Village. S'il s'agit d'une procédure distincte dans le cas des mutations foncières opérées, les plans de décadistration sont mis à l'enquête publique parallèlement à l'ensemble du dossier de PACom. Aussi, le plan d'affectation en figure les résultats, soit les changements des numéros de parcelles ainsi que les éventuels changements d'affectation qui les accompagnent. Les projets de décadistration engagés par la Commune afin de mettre en conformité le cadastre et l'affectation à la réalité concernent les parcelles suivantes :

- La parcelle 5036, devient DP 1896 et est affectée en zone de desserte 18 LAT ;
- La parcelle 11242, devient DP 167 et est affectée en zone de desserte 15 LAT ;
- La parcelle 10113, devient partiellement DP 1897 et est affectée – sur cette portion uniquement – en zone de desserte 15 LAT.

Les mutations foncières opérées de sorte à permettre le réaménagement des abords de la Grand-Rue, notamment par l'installation d'un arrêt de bus, concernent les parcelles suivantes :

- Les parcelles 25, 27, 36, 37 et 38 sont partiellement intégrées au DP 1002 et affectées – sur ces portions uniquement – en zone de desserte 15 LAT ;
- Les parcelles 47, 49, 53, 54, 16082 et 16128 sont partiellement intégrées au DP 1005 et affectées – sur ces portions uniquement – en zone de desserte 15 LAT ;
- La parcelle 537, devient DP 1048 et est affectée en zone de desserte 15/18 LAT.

### **1.3.9. Planification d'un EMS**

Sur demande du Département de la santé et de l'action sociale (DSAS), la Commune d'Oron a mené une étude visant à définir l'implantation sur son territoire d'un futur établissement médico-social (EMS) d'une soixantaine de lits au bénéfice de la Fondation La Faverge. L'étude menée par ABA PARTENAIRES SA en étroite collaboration avec la Commune, La Fondation La Faverge et la DSAS a permis d'étudier 4 sites potentiels pour accueillir l'EMS. Il s'agit des sites suivants :

- Châtillens, parcelles 3056 et 3066
- Oron-la-Ville, parcelle 11171
- Palézieux-Gare, parcelle 344
- A La Sauge, parcelle 340

En dehors de l'évaluation de sites libres de constructions, l'extension sur le site existant de l'EMS La Faverge a aussi été évaluée. Toutefois, ne pouvant tout au plus accueillir qu'une dizaine de lits supplémentaires, l'option d'extension ou de surélévation apparaît trop complexe et problématique, notamment en matière de nuisances et de coûts.

Ainsi, après évaluation des sites potentiels, il est ressorti que le site du quartier de La Sauge figurait comme l'option préférentielle en termes d'aménagement du territoire, d'accessibilité, de centralité ou de recherche de synergies.

Etant donné que le PA « A La Sauge », entré en vigueur le 6 juillet 2023, ne fait pas partie de la présente révision, l'extension des infrastructures de la Fondation la Faverge n'est pas développé davantage dans la révision du PACom.

### **1.4. DISPONIBILITÉ DES TERRAINS**

En application de l'art. 15a LAT, les Cantons et les Communes doivent prendre les mesures nécessaires pour que leurs zones à bâtir soient utilisées conformément à leur affectation, ce qui signifie notamment que les zones à bâtir doivent être mobilisées d'ici à l'horizon de planification.

Entré en vigueur au 1<sup>er</sup> septembre 2018, l'article 52 LATC introduit des « mesures favorisant et garantissant la disponibilité des terrains à bâtir ». En particulier, l'art. 30 RLAT requiert de fixer un délai d'obligation de construire dans le règlement du plan d'affectation communal (RPACom).

En accord avec la législation fédérale et cantonale pour garantir la disponibilité des terrains à bâtir, la Commune d'Oron a mis en place des dispositions réglementaires qui prévoient un délai de construction à 12 ans, au-delà duquel des sanctions sous la forme de mesures fiscales s'appliquent, conformément à l'article 52 LATC. Ces dispositions sont détaillées à l'art. 1.5 du RPACom.

Conformément aux directives cantonales en la matière, les parcelles visées spécifiquement par cette mesure sont identifiées sur le PACom et listées ci-après : **18, 367, 5107, 6014, 6116, 6326, 11017, 11057, 11415, 11428, 11452, 13105, 16031, 16110 et 19002**.

### **1.5. PLUS-VALUE**

La présente révision du PACom est l'occasion d'un redimensionnement de la zone d'habitation et mixte au profit de la zone agricole dans un premier lieu, mais également de la zone affectée à des besoins publics, ou de la zone de verdure en fonction des besoins et de la situation.

Les nouvelles mises en zone à bâtir planifiées dans le cadre de cette révision concernent principalement des zones d'utilité publique sur des terrains de propriété communale (parcelles 433 et 434). Quelques surfaces agricoles ont été mises en zone d'habitation et mixte sur des parcelles occupées par des bâtiments ou installations existants (détail ci-après).

Quelques changements d'affectation de peu d'importance viennent compléter les mesures de dézonages. Il ne s'agit pas de nouvelles mises en zone mais seulement d'adaptations de la zone à bâtir à la situation existante ou à la forme de la parcelle en question pour en garantir la constructibilité. Toutefois, ces changements d'affectation sont susceptibles d'être soumis à une taxation sur la plus-value, telle que prévue à l'art. 64 LATC. L'application ou l'exemption de cette dernière sera déterminée par la DGTL sur la base d'une expertise externe.

Le détail des changements d'affectation effectués est inventorié dans le tableau ci-dessous. A noter enfin que les augmentations minimes ne figurent pas dans ce dernier mais sont susceptibles de générer une plus-value et donc potentiellement soumises à la taxe sur la plus-value, toujours au sens de l'art. 64 LATC. Il est entendu par augmentations minimes, toute augmentation du potentiel constructible d'un bien-fonds allant de 1 à 5 centièmes par rapport à l'IUS (ou équivalent) fixé sous les planifications et/ou zones abrogées ou existant (réalisé).

#### *Liste des zones potentiellement soumises à la plus-value*

Zone	Affectation antérieure	Nouvelle affectation
ZC-D de Châtillens	Zone du village	ZC-D
ZC-F de Châtillens	Zone du village	ZC-F
ZC-H de Châtillens	Zone du village	ZC-H
ZHTFD-B de Châtillens	Zone du village	ZHTFD-B
ZC-D de Chesalles-sur-Oron	PPA « Le Dézo »	ZC-D
ZC-F de Chesalles-sur-Oron	Zone de village	ZC-F
ZHTFD-D de Chesalles-sur-Oron	Zone de village	ZHTFD-D
ZC-G d'Ecoteaux	PPA « Centre localité »	ZC-G
ZHTFD-D d'Ecoteaux	PPA « Centre localité »	ZHTFD-D
ZC-E d'Essertes	Zone du village	ZC-E
ZC-F d'Essertes	Zone du village	ZC-F
ZC-H d'Essertes	Zone du village	ZC-H
ZHTFD-B d'Essertes	Zone de villas	ZHTFD-B
ZC-A d'Oron-la-Ville	Zone du bourg B	ZC-A
ZC-B d'Oron-la-Ville	Zone du bourg A	ZC-B
ZHMD-A d'Oron-la-Ville	PQ « A La Faverge »	ZHMD-A
ZHMD-B d'Oron-la-Ville	PPA « La Condémire »	ZHMD-B
ZHFD d'Oron-la-Ville	PQ « En Grassey » (secteur B)	ZHFD
ZHTFD-A d'Oron-la-Ville	PQ « En Grassey » (secteur A)	ZHTFD-A
ZC-D d'Oron-le-Châtel	Zone du village	ZC-D
ZC-F d'Oron-le-Châtel	Zone du village	ZC-F
ZC-B de Palézieux-Village	Zone du village A	ZC-B
ZC-C de Palézieux-Village	Zone du village A	ZC-C
ZC-D de Palézieux-Village	Zone du village A	ZC-D
ZC-F de Palézieux-Village	Zone du village A	ZC-F
ZHTFD-B de Palézieux-Village	Zone du village A	ZHTFD-B

ZHMD-B de Palézieux-Gare	PQ « En Monéaz »	ZHMD-B
ZC-G des Thioleyres	Zone village	ZC-G
ZHTFD-B des Thioleyres	Zone village	ZHTFD-B
ZHTFD-B des Thioleyres	PQ « A La Léchaire » (villas individuelles)	ZHTFD-B
ZHTFD-B des Thioleyres	PQ « A La Léchaire » (habitat villageois)	ZHTFD-B
ZC-G de Vuibroye	Zone village	ZC-G

*Liste des parcelles potentiellement soumises à la plus-value*

Parcelle	Affectation antérieure	Nouvelle affectation (totale ou partielle)
24	Zone agricole	ZC / ZUP
38	Zone agricole	ZUP
211	Zone agricole	ZHTFD
214	Zone agricole	ZUP / ZV
367	Zone village B	ZM
433	Zone agricole	ZUP
434	Zone agricole	ZUP
604	Zone village B	ZM
624	Zone agricole	ZHTFD
625	Zone agricole	ZHTFD
626	Zone agricole	ZHTFD
627	Zone agricole	ZHTFD
3105	Zone agricole	ZC
5084	Zone de constructions d'utilité publique	ZC
5085	Zone de constructions d'utilité publique	ZC
5120	Zone de constructions d'utilité publique	ZC
5241	Zone de constructions d'utilité publique	ZC
6004	Zone de desserte	ZC
6147	Zone de constructions d'utilité publique	ZUP
6270	Zone de l'auberge	ZTL
6296	Zone de l'auberge	ZTL
6304	Zone d'aménagements publics	ZUP
11024	Zone de verdure	ZC
11045	Zone intermédiaire	ZC
11054	Zone de verdure	ZUP
11060	Zone de verdure	ZUP
11150	Zone d'habitation collective	ZHFD
11153	Zone d'habitation collective	ZHFD
11179	Zone d'habitation collective	ZHFD
11254	Zone de verdure	ZUP
11351	Zone intermédiaire	ZHFD
11467	Zone d'habitations collectives et commerciales	ZHFD
11423	Zone de villa	ZHTFD
11424	Zone de villa	ZHTFD
11470	Zone d'habitat	ZHMD

13019	Zone de protection des sites et de verdure	ZC
13101	Zone agricole	ZC
15001	Zone de la Place du Village	ZC
15026	Zone de verdure	ZUP
15032	Zone village	ZC
15033	Zone village	ZC
16045	Zone village	ZC
16084	Zone village	ZC
16086	Zone village	ZC
17127	Zone du village	ZC
19012	Zone village	ZC

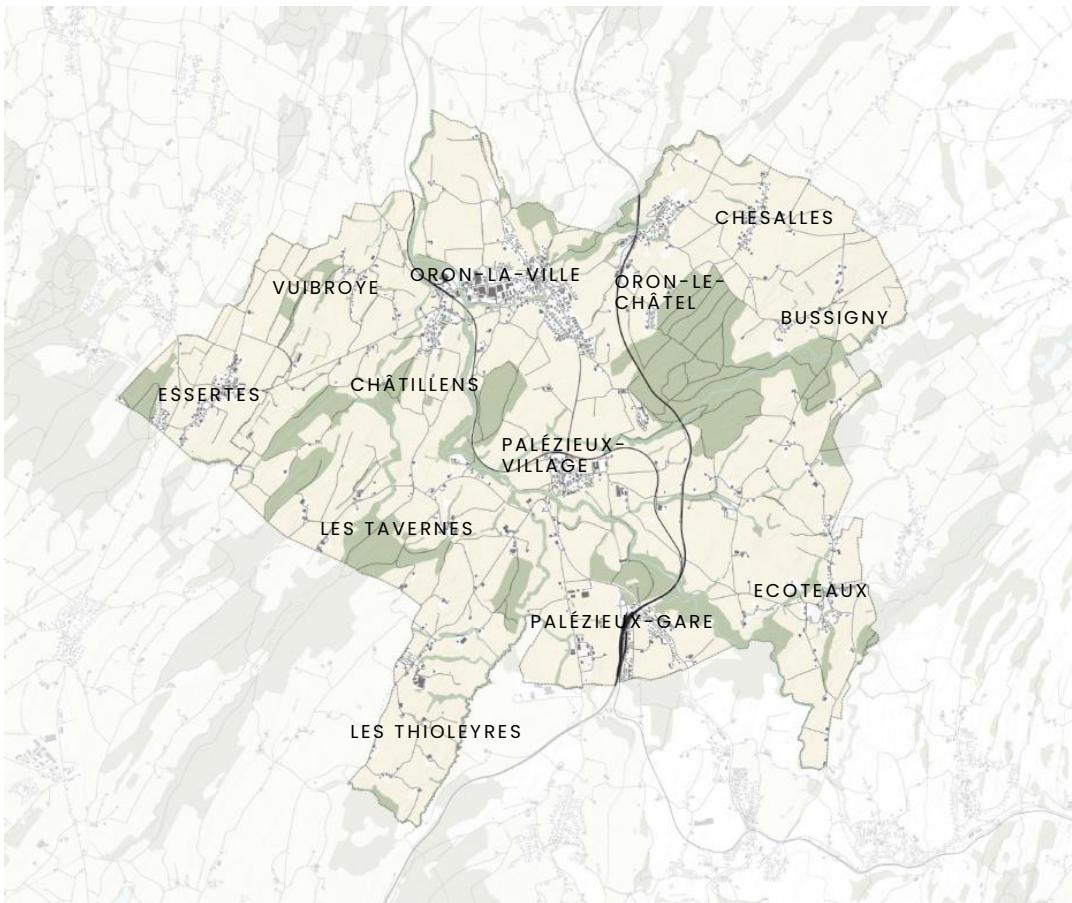
L'article 1.5 du règlement a été ajouté en référence aux dispositions de la LATC concernant l'application de la plus-value.

## 2. JUSTIFICATION

---

### 2.1. PRÉSENTATION DU CONTEXTE COMMUNAL

La Commune d'Oron se situe dans le district de Lavaux-Oron. Elle est limitrophe des communes fribourgeoises d'Auboranges, Rue, Chapelle (Glâne), Le Flon, Saint-Martin (FR), Remaufens, Attalens, Bossonnens et Granges (Veveyse), ainsi que des communes vaudoises de Puidoux, Maracon et Forel (Lavaux).



*Source Image issue du Plan directeur communal d'Oron (ABA PARTENAIRES SA)*

Avec une superficie de plus de 26km<sup>2</sup>, Oron dispose d'un vaste territoire, résultat de la fusion de 11 localités entre 2012 et 2022. Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, la Commune comptait 6'172 habitants. Si la population était, à l'époque, relativement équilibrée entre les différentes localités qui composent la Commune que l'on connaît aujourd'hui, une tendance démographique s'est progressivement installée en faveur des localités de Palézieux et d'Oron-la-Ville dont la population a doublé en un siècle. Ce phénomène s'explique en bonne partie par le développement ferroviaire et des réseaux routiers, offrant ainsi le statut de centre régional aujourd'hui conféré aux deux localités par le PDCn.

En effet, la Commune est traversée par deux axes ferroviaires CFF, le premier reliant Lausanne à Avenches en passant par Payerne, et le second reliant Lausanne à Fribourg. Tous deux traversent Palézieux-Gare avant de se séparer en direction du nord, faisant de la localité un véritable carrefour des mobilités pour l'ensemble de la Commune. A cela s'ajoute un troisième axe géré par les Transports publics fribourgeois (TPF) reliant Palézieux à Montbovon en passant par Châtel-St-Denis et Bulle.

La Commune d'Oron représente également un territoire naturel et paysager exceptionnel. En effet, ce dernier est traversé du nord au sud par la rivière de la Broye ainsi que par six de ses affluents (la Crottaz, la Teisigne, la Biorde, la Mionne, le Flon et le Grenet). Au pied des Préalpes fribourgeoises, la région dans laquelle s'inscrit le territoire d'Oron présente les caractéristiques typiques. Cet aspect est renforcé par la présence de plusieurs espaces forestiers tels que le bois de l'Erberey, le bois de Chaney ou le bois de la Chevrette. Les terres agricoles représentent une surface considérable du territoire communal et ont encore aujourd'hui une forte importance dans le paysage régional ainsi qu'aux yeux des oronais et oronaises. Finalement, le Château d'Oron, classé monument historique, ainsi que les constructions au sein du milieu agricole représentant en partie la richesse du « territoire à l'habitat traditionnellement dispersé du Jorat » viennent compléter le paysage emblématique oronais.

## 2.2. PÉRIMÈTRE DU PROJET

Le périmètre affecté par le présent PACCom est celui qui figure sur le plan d'affectation (se référer à la légende). Il couvre une petite partie du territoire communal, laquelle se compose de l'ensemble des zones à bâtir au sens de l'article 15 LAT ainsi que les portions de territoire où une zone à bâtir a été déclassée ou créée. Certaines portions d'aires forestières, de zone des eaux, de zone agricole, de zone agricole protégée ou de zone de desserte 18 LAT complètent ponctuellement le périmètre du PACCom dès lors que celles-ci permettent, soit d'assurer une lisibilité minimale du plan, soit d'intégrer les lisières forestières statiques constatées.

Quelques exceptions sont toutefois à noter. Les éléments suivants ne font pas partie du périmètre du présent PACCom :

- Les zones d'activités économiques (anciennement zones industrielles et artisanales), incluant les parcelles actuellement affectées en zone agricole ou en zone d'utilité publique que la Commune décide de sortir du présent PACCom afin de les colloquer en zone d'activités économiques (parcelles N°250, 368, 498, 568, 11154 et 11257 - partiel). Dans le secteur d'activités d'Oron-la-Ville sis à l'ouest de la Broye, des portions d'aire forestière, de zone de verdure ou de zone de desserte sont également sorties du périmètre du PACCom pour des raisons de cohérence d'ensemble.
- Les planifications de détail (ou spéciales) trop récentes ou trop spécifiques suivantes (voir explication et analyse au ch. 2.10.4) : le PPA « Collège d'Oron-la-Ville », le PA « A La Sauge », le PPA « En Moreau », ainsi que la parcelle N°371 régie par le PAC « Aux Léchaires ».
- Les parcelles N°11286 (partiel), 11370 et 11438 (partiel) au motif expliqué au chapitre 2.5.4.2 du présent rapport (secteur à développer ultérieurement).
- Les parcelles N° 221, 354, 355, 356, 359, 360, 361, 369, 370, 378, 539 et 674, toutes sises sur le territoire de Palézieux-Gare au motif qu'un projet y est visé, incluant notamment la réalisation d'un P+R dans le secteur de la gare de Palézieux-Gare et la requalification d'accès, carrefours et cheminements dans les alentours. A cette fin, la Commune d'Oron a décidé de sortir l'ensemble du secteur du périmètre révisé par la présente planification au vu du niveau d'avancement différé des deux projets.

Pour le reste – équivalant à peu près au « hors zone à bâtir » - une autre planification est en cours d'établissement, laquelle traitera de manière fine et détaillée les thématiques des zones agricoles, des forêts ou encore de l'habitat traditionnellement dispersé. Cette planification, réalisée par le bureau Esplanade Aménagement SA, sera mise à l'enquête publique dans un second temps et repose sur une étude préalable intitulée « Paysage et patrimoine » et traitant de la thématique de l'habitat traditionnellement dispersé.

## 2.3. NÉCESSITÉ DE LÉGALISER

Compte tenu de l'ancienneté des documents en vigueur, la présente révision du PACom est l'occasion de traiter plusieurs enjeux du territoire communal. Elle vise notamment à :

- Adapter le dimensionnement des zones à bâtir conformément aux exigences de la LAT (art. 15), du PDCn (mesure A11) et des fiches d'application publiées par la DGTL ;
- Intégrer les exigences de la LATC révisée au 1<sup>er</sup> septembre 2018 dont la garantie de disponibilité des terrains à bâtir et la taxe sur la plus-value ;
- Adapter les zones d'affectation en accord avec la directive cantonale NORMAT 2 entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2019 ;
- Analyser les plans spéciaux pour évaluer la pertinence de les maintenir, de les modifier ou de les abroger ;
- Harmoniser les 11 règlements sur la police des constructions dans un document commun adapté à toutes les spécificités du territoire communal, tout en regroupant, dans la mesure du possible, les multiples zones à bâtir ;
- Faire correspondre au mieux l'affectation à l'utilisation réelle du sol ;
- Favoriser la préservation des qualités patrimoniales et l'identité des cœurs de villages, notamment en passant par une plus grande prise en compte des inventaires (patrimoine naturel et culturel) et des dangers naturels ;
- Harmoniser, simplifier et actualiser les dispositions du règlement de la police des constructions.

Les chapitres suivants détaillent les mesures et méthodes retenues par la Commune pour adapter sa planification conformément aux exigences légales en vigueur d'une part, et pour construire un projet de développement territorial cohérent d'autre part.

## 2.4. ZONE D'HABITATION ET MIXTE

### 2.4.1. Bilan du dimensionnement avant révision

L'évaluation des besoins et des capacités d'accueil en zone d'habitation et mixte est une étape clé de la procédure de révision d'un PACom. Elle permet d'évaluer le dimensionnement de ce type de zone à bâtir à l'horizon de la planification, soit 15 ans. Le cas échéant, un redimensionnement de la zone à bâtir s'impose lorsque la zone à bâtir d'une Commune est dite surdimensionnée (art. 15 al. 2 LAT).

Le bilan des réserves en zone d'habitation et mixte est mis à jour en fonction de la situation actuelle de la Commune et des nouvelles directives issues de la 4<sup>ème</sup> adaptation du PDCn (mesure A11). Il résulte d'une différence entre les besoins – établis sur la base des possibilités de croissance à l'horizon de planification fixé à 15 ans – et les capacités d'accueil de la zone à bâtir, en prenant en compte les constructions réalisées et les demandes de permis d'habiter délivrées.

Les localités d'Oron-la-Ville et de Palézieux-Gare sont reconnues par la mesure B11 du PDCn comme « périmètre de centre régional ». En dehors de ces périmètres, toutes les autres localités de la commune fusionnée appartiennent à la catégorie « villages et quartiers hors centre ». Cette distinction constitue une donnée de base pour établir le bilan des réserves de la zone d'habitation et mixte puisqu'elle permet de différencier la croissance qui sera accordée selon la typologie de tissu bâti en fonction des critères fixés dans la mesure A11 du PDCn.

Le calcul des réserves en zones d'habitation et mixte est effectué au moyen du guichet de simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir mis à disposition par le canton pour toutes les communes vaudoises.

Cet outil permet de calculer les besoins en fonction de la population recensée à une date fixe (année de référence) et un taux de croissance alloué par le PDCn en fonction de la typologie de la commune. Pour la commune d'Oron, la définition des besoins se base sur les paramètres suivants :

- Adaptation des possibilités de développement différenciées.
  - *Taux annuel de développement fixé à 0.75% hors du centre régional.*
  - *Taux annuel de développement fixé à 1.7% à l'intérieur des périmètres de centre régional.*
- Adaptation du nombre d'années séparant 2015 de l'horizon de planification.
  - *L'horizon de planification est fixé à 2036. Le nombre d'années est de 21 (2015 à 2036).*

DONNEES DE BASE	Centre régional	Hors Centre
A. Taux de croissance annuel accordé par la mesure A11	1.7%	0.75%
B. Nombre d'années séparant 2015 de l'horizon de planification (2015 - 2036)	21	21
C. Possibilité de développement totale (A*B)	35.7%	15.75%
D. Population au 31 décembre 2015	2'767 hab.	2'882 hab.
E. Besoins en logements d'utilité publique	0 hab.	0 hab.
F. Population au moment du bilan (31 décembre 2017)	2'856 hab.	2'953 hab.

BESOINS AU MOMENT DU BILAN		
Méthode de calcul	Données Oron	Résultat
<b>Centre régional :</b>		
(D + (35.7% de D) + E) – F	(2'767+(31.5%*2'767) – 2'856	<b>899 hab.</b>
<b>Hors Centre :</b>		
(D + (15.75% de D) + E) – F	(2'882+(15.75%*2'882) – 2'953	<b>383 hab.</b>

La capacité d'accueil s'obtient quant à elle en calculant sur chaque parcelle la différence entre la surface de plancher déterminante maximale (SPd) autorisée par le règlement en vigueur, à laquelle est soustraite la SPd déjà réalisée.

Enfin, la capacité d'accueil en nombre d'habitants s'obtient en considérant une moyenne cantonale de 50 m<sup>2</sup> de SPd par habitant. Cette valeur de référence est applicable pour toutes les Communes vaudoises indépendamment de leur tissu bâti résidentiel.

CAPACITE D'ACCUEIL	En Centre	Hors Centre
1. Capacité de développement résidentiel de la zone à bâtir	1'168 hab.	1'133 hab.
2. Potentiel de densification des autres parcelles	107 hab.	315 hab.
3. Capacité de développement hors de la zone à bâtir	0 hab.	0 hab.
<b>Capacités d'accueil au moment du bilan (1+2+3)</b>	<b>1'275 hab.</b>	<b>1'448 hab.</b>

BILAN INITIAL	En Centre	Hors Centre
V <sup>0</sup> : Etat initial (selon MADR)	376 hab.	1'065 hab.

Il convient de souligner que la capacité constructible existante sur le territoire communal est fortement dépendante des indices réglementaires reportés dans le guichet cantonal. Dans le cas de l'élaboration du PACCom d'Oron, le bilan de dimensionnement a fait l'objet de deux adaptations préliminaires qui se déclinent comme suit :

Nettoyage (V1) : des adaptations ponctuelles ont été apportées sur certaines parcelles en tenant compte des remarques émises par la DGTL lors de l'examen préliminaire. Par exemple, le potentiel constructible de parcelles abritant une construction protégée ou possédant une piscine en maçonnerie de plus de 40m<sup>2</sup> a été diminué, voire supprimé. Ces adaptations modifient le bilan de la manière suivante :

BILAN INTERMEDIAIRE	En Centre	Hors Centre
V <sup>0</sup> : Etat initial (selon MADR)	376 hab.	1'065 hab.
V <sup>1</sup> : Etat intermédiaire (après nettoyage)	299 hab.	1'005 hab.

Correction (V2) : une lecture attentive des règlements et autres plans spéciaux en vigueur sur les 11 localités a mis en évidence des divergences entre les indices reportés dans le guichet cantonal et ceux fixés dans les règlements (ou calculés par équivalence). Par exemple, un IUS estimé dans le guichet cantonal à 0.5 pour une parcelle dont le règlement ne fixerait qu'un indice d'occupation du sol de 0.2 avec des hauteurs permettant de faire au maximum 2 niveaux complets, serait alors ramené à 0.4 dans la version corrigée (soit 0.2 \* 2). Ces adaptations modifient le bilan de la manière suivante :

BILAN INTERMEDIAIRE	En Centre	Hors Centre
V <sup>0</sup> : Etat initial (selon MADR)	376 hab.	1'065 hab.
V <sup>1</sup> : Etat intermédiaire (après nettoyage)	299 hab.	1'005 hab.
V <sup>2</sup> : Etat intermédiaire (règlements en vigueur)	378 hab.	1'330 hab.

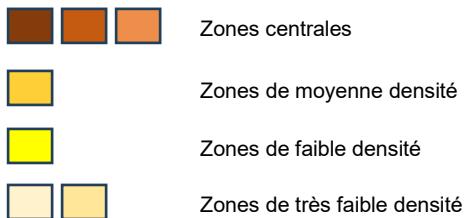
Harmonisation des zones (V3) : sur les 21 zones d'habitation et mixte existantes sur le territoire communal, 11 n'ont aucun indice de constructibilité fixé dans leur règlement respectif. Les indices initialement présents dans le guichet cantonal de redimensionnement étant généralement standardisés, ils ne reflètent pas ces particularités. Il en est de même pour un

certain nombre de plans spéciaux (PEP, PQ et PPA) pour lesquels un potentiel constructible est fixé à la parcelle (ou au groupe de parcelles) et non selon une logique d'ensemble.

Pour éviter de créer des potentiels de manière dispersée ou, à l'inverse, de mettre en non-conformité un grand nombre de parcelles avec des indices qui ne reflèteraient pas la réalité du terrain, une évaluation détaillée s'est donc avérée indispensable pour déterminer les indices de constructibilité les plus adaptés pour chaque zone et secteur en tenant compte : de la densité bâtie réelle existante<sup>1</sup>, de la typologie du tissu bâti et des éléments séparatifs physiques du territoire (routes, forêts, cours d'eau, etc.). Des remaniements de la délimitation des zones sont dans certains cas proposés, notamment dans les cas où une zone à bâtir réunit à elle seule des typologies de tissus très hétérogènes et forme un regroupement spatialement cohérent. Une présentation succincte de l'évolution de chaque localité est développée ci-après, toutefois, seules les informations figurées sur le PACom font foi.

Enfin, il est important de noter encore qu'en cas d'indices fixés dans les anciens règlements, ceux-ci sont reconduits sans modification<sup>2</sup>. En effet, une augmentation de l'indice n'est pas justifiable compte tenue de la situation de surdimensionnement de la commune et une diminution de l'indice serait contraire aux buts et principes de la LAT visant à une densification vers l'intérieur et à la création d'un milieu bâti compact.

### Légende



<sup>1</sup> Pour chacune des zones et plans spéciaux sans indices, un calcul de l'IUS moyen existant a été effectué en prenant en compte la surface de terrain déterminante et la surface de plancher réalisée.

<sup>2</sup> Un calcul de l'équivalence IOS → IUS est effectuée de la manière suivante  $IUS = IOS \times \text{nombre de niveaux}$  (un comble étant considéré comme 60% d'un niveau complet).

## Châtillens

La zone du village de Châtillens se caractérise par un IUS moyen de 0.41 (min. = 0.1 et max. = 1.2), avec un secteur plus dense au nord (IUS = 0.63), un autre secteur un peu moins dense au sud du croisement de la Route de Lausanne et de l'Ancienne Route (IUS = 0.43) et un secteur nettement moins dense dans la partie sud de la localité (IUS = 0.28). Au milieu de celle-ci, un regroupement d'habitations individuelles plus modernes et peu dense (IUS = 0.24) vient découper la localité en deux. Dès lors, le travail de délimitation et d'harmonisation des zones a induit ici la création de 3 zones centrales (C, D et F) ainsi que d'une zone de très faible densité (B), en sus de la zone de très faible densité existante (C).



**Source** Délimitation des zones d'habitation et mixtes (ABA PARTENAIRES SA)

### Chesalles-sur-Oron

La zone de village de Chesalles-sur-Oron se caractérise par un IUS moyen de 0.35 (min. = 0.09 et max 0.71). Un secteur d'habitations individuelles moins dense que le reste (IUS = 0.42) a été identifié au sud de la localité (IUS = 0.19). En sus, le PPA « Le Dézo » représente une densité plus importante (IUS = 0.66). Dès lors, le travail d'harmonisation des zones induit ici la constitution de 4 zones d'habitation dont deux zones centrales (C et D) et une zone de très faible densité (D) en sus de la zone de très faible densité existante (B) au nord du village.



## Essertes

La zone de village d'Essertes se caractérise par un IUS moyen de 0.36 (min. = 0.06 et max 0.91), avec un secteur villageois central plus dense (IUS = 0.46) que celui situé au sud-est de la localité (IUS = 0.28). S'ajoutent à cela des secteurs moins clairement identifiables à la zone centrale, que ce soit pour des raisons de densité ou de typologie. Il s'agit du secteur tout au nord, derrière la première ligne de bâtiments qui forme la rue villageoise (IUS = 0.27) et du secteur à l'ouest de la Rue du Village, formant un tissu d'habitations modernes et collectives (IUS = 0.57). Dès lors, le travail d'harmonisation des zones induit ici la création de 2 zones centrales (D et F), d'une zone de très faible densité (B) et d'une zone de faible densité (A).



### Oron-la-Ville

La zone du bourg A d'Oron se caractérise par un IUS moyen de 0.9 (min. = 0.24 et max 2.38), tandis que la zone du bourg B se caractérise par un IUS moyen de 1.42 (min. = 0.55 et max 3.94). Ces secteurs ont été repourvus tels quels. Le PQ « A La Faverge » se caractérise quant à lui par un IUS moyen de 0.97 (min. = 0.72 et max. = 1.43). Il est pourvu en zone de moyenne densité (A). Le PPA « La Condémine » se caractérise par un IUS moyen de 0.71 (min. = 0.59 et max. = 0.88) et est intégré à la zone de moyenne densité (B). Finalement, le PQ « En Grassey » se caractérise par un IUS moyen de 0.32 (min. = 0.21 et max. = 0.46) pour le secteur A et par un IUS de 0.45 pour le secteur B (une seule parcelle). Un examen plus approfondi des parcelles concernées révèle une certaine disparité des densités et des typologies du bâti. Un redécoupage des zones à bâtir est donc proposé de manière à pouvoir fixer des indices adaptés à chaque secteur défini dans l'ancien PQ. Il en résulte que la parcelle isolée, en bord de route, est affectée en zone d'habitation de faible densité (B) tandis que le reste est colloqué en zone d'habitation de très faible densité (A). Au total, Oron-la-Ville compte donc désormais 7 zones, dont 2 zones centrales (A et B), 2 zones de moyenne densité (A et B), une zone de faible densité (B) et 2 zones de très faible densité (A et C).



### Oron-le-Châtel

La zone du village d'Oron-le-Châtel se caractérise par un IUS moyen de 0.46 (min. = 0.14 et max 1.62), avec un secteur sensiblement plus dense que les autres (IUS = 0.63, contre 0.41) au nord de la Route de Gruyères. Ainsi, l'harmonisation des zones implique ici la création de 2 zones centrales (C et D) en sus de la zone de très faible densité existante (C).



### Palézieux-Village

La zone du village A de Palézieux-Village se caractérise par un IUS moyen de 0.64 (min. = 0.12 et max 3.10). Un examen plus approfondi du site révèle une grande disparité de tissus bâtis et de densités dans une seule et même zone. Trois secteurs de densités différentes sont identifiés, un au cœur et à l'ouest de la localité (IUS = 0.83), un sud (IUS = 0.7), et un dernier bien moins dense au nord-est (IUS = 0.45). Un ultime secteur résidentiel a été identifié comme ne répondant pas à la même logique que les autres secteurs, que ce soit pour des motifs architecturaux, structurels, ou pour des questions de densité (IUS = 0.24). Ce dernier est donc passé en zone de très faible densité (B), tandis que la zone centrale initiale est subdivisée en 3 zones centrales (B, C et D).



### Les Thioleyres

La zone village des Thioleyres se caractérise par un IUS moyen de 0.36 (min. = 0.12 et max 0.71), tandis que le PQ « A La Léchaire » comptabilise lui un IUS moyen de 0.20 pour les villas individuelles et 0.23 pour l'habitat villageois (min. = 0.17 et max. = 0.25). Ainsi, quelques changements d'affectation sont opérés de sorte à rendre les densités cohérentes dans toutes les parties du territoire de la localité. La majeure partie de la zone centrale initiale est maintenue en zone centrale (E). Seule la rangée de bâtiments d'habitation de type villas au dernier rang du village, le long de la limite communale, sont affectés à la zone de très faible densité (B), tout comme l'intégralité du périmètre du PQ.



## Vuibroye

La zone village de Vuibroye se caractérise par un IUS moyen de 0.37 (min. = 0.12 et max 1.33), alors que le PPA « Place de Village » représente un IUS moyen de 0.42. Malgré des indices minimum et maximum très différents, il n'a ici pas été possible de retrancher la zone centrale en plusieurs parties, sous peine de générer des incohérences ainsi qu'une multitude de petites zones. Dès lors, 2 zones centrales sont instaurées, la zone centrale (E) pour le village et la zone centrale (D) pour le PPA (partiel).



## Ecoteaux

Le PPA « Centre de localité » à Ecoteaux se caractérise par un IUS moyen de 0.25 (min. = 0.06 et max 1.28). Un examen plus approfondi du site révèle une grande disparité dans le tissu bâti. Toutefois, comme à Vuibroye, un redécoupage des zones à bâtir en une multitude de zones centrales (au vu du tissu éparpillé d'Ecoteaux) ne ferait ici pas sens. Il faut toutefois noter que deux secteurs situés à l'extrême nord et à l'extrême sud d'Ecoteaux s'apparentent plus à une typologie de zone de villas que de zone de village. Cette première analyse concorde également avec l'analyse des densités qui révèle une forte différence entre la zone centrale (IUS = 0.32) et les secteurs de villas du nord (IUS = 0.2) et du sud (IUS = 0.14). Dès lors, le travail d'harmonisation se conclut par la constitution d'une zone centrale (E) et d'une zone de très faible densité (D) scindée en deux entités géographiquement distinctes.



### Palézieux-Gare

Initialement, la localité de Palézieux-Gare se compose d'une zone de village, d'une zone villas et du PQ « En Monéaz ». Ce dernier se caractérise par un IUS moyen de 0.71 (min. = 0.31 et max. = 1.23) tandis que les indices des autres zones existantes sont déjà fixés. Dès lors, l'ensemble du PQ est affecté en zone de moyenne densité (B). La zone de villas est maintenue en l'état et devient une zone de très faible densité (C), tandis que la zone de village devient une zone de faible densité (B), conformément à la nature de ses constructions. Une zone mixte vient finalement compléter le tableau sur 2 des parcelles qui font face à la gare.



### Bussigny-sur-Oron

Pour finir, la zone à bâtir de Bussigny-sur-Oron n'est pas concernée par ce travail puisque composée d'une unique zone de villas avec un indice déjà fixé. Aucun redécoupage n'y est donc opéré. Idem pour la localité des Tavernes, laquelle ne justifie d'aucune zone à bâtir d'habitation et mixte.

Cet examen minutieux des zones à bâtir d'habitation et mixte sous l'angle d'une analyse des densités, couplé à une analyse architecturale et réglementaire tout en tenant compte des particularités locales a permis d'associer, cas échéant, les zones à bâtir étudiées présentant des caractéristiques similaires. Les tableaux présentés ci-après indiquent et résument le résultat du travail d'harmonisation présenté précédemment. Le premier tableau met en avant le cas des secteurs soumis à des plans de détail, tandis que le second illustre le cas des zones affectées par les différents plans généraux d'affectation.

LOCALITÉ	AVANT RÉVISION				APRÈS RÉVISION		
	PLAN (EN VIGUEUR)	STATUT	AIRE	IUS ESTIMÉ (GUICHET CANTONAL)	IUS MOYEN (CALCULÉ)	ZONE (PACOM RÉVISÉ)	IUS PROJETÉ
Bussigny-sur-Oron	Aucun plan localisé	-	-	-	-	-	-
Châtillens	Aucun plan localisé	-	-	-	-	-	-
Chesalles-sur-Oron	PPA "Le Dézo"	Réalisé	[Aire des constructions]	0.70	0.66	ZC-C	0.70
Ecoteaux	PPA "Centre localité"	Réalisé en grande partie	Zone de constructions villageoises	variable 0.1 à 0.5	0.32	ZC-E	0.40
					0.20	ZHTFD-D	0.20
					0.14	ZHTFD-D	0.20
Essertes	Aucun plan localisé	-	-	-	-	-	-
Oron-la-Ville	PQ "A la Faverge"	Réalisé	Zone d'habitation	variable 0.56 à 0.8	0.97	ZHMD-A	1.00
	PPA "La Condémine"	Réalisé	Habitation collective	variable 0.65 à 0.79	0.71	ZHMD-B	0.80
	PQ "En Grassey"	Réalisé	Secteur A [habitat groupé]	0.45	0.32	ZHTFD-A	0.40
			Secteur B [habitat collectifs + activités]	0.45	0.45	ZHFD-B	0.50
Oron-le-Châtel	Aucun plan localisé	-	-	-	-	-	-
Palézieux	PPA "La Sauge"	Non réalisé	Selon PPA		Maintenu	Selon PPA	
	PQ "En Moneaz"	Réalisé	Secteurs 1,2 et 3	variable 0.45 à 0.53	0.71	ZHMD-B	0.80
Les Tavernes	Aucun plan localisé	-	-	-	-	-	-
Les Thioleyres	PQ "A la Léchaire"	Réalisé	Villas individuelles	variable 0.25 à 0.27	0.22	ZHTFD-B	0.30
			Habitat villageois	0.50			
Vuibroye	PPA "Place de village"	Réalisé	Zone d'utilité publique	-	0.42	ZC-D	0.50

LOCALITÉ	AVANT RÉVISION				APRÈS RÉVISION	
	ZONE (PLANIFICATION EN VIGUEUR)	INDICE (EN VIGUEUR)	IUS ESTIMÉ (GUICHET CANTONAL)	IUS MOYEN (CALCULÉ)	ZONE (PACOM RÉVISÉ)	IUS PROJETÉ
Bussigny-sur-Oron	Zone de villas	COS = 0.125 (IUS = ~0.25)	0.25	Non relevé	ZHTFD-C	0.25
Châtillens	Zone du village	Non fixé	0.50	0.63	ZC-C	0.70
				0.43	ZC-D	0.50
				0.28	ZC-F	0.30
	Zone de villas	COS = 0.16 (IUS = ~0.25)	0.26	0.24	ZHTFD-B	0.30
Chesalles-sur-Oron	Zone de village	Non fixé	0.52	0.42	ZC-D	0.50
				0.19	ZHTFD-D	0.20
	Zone de maisons familiales et villas	COS = 0.15 (IUS = ~0.30)	0.28	0.25	ZHTFD-B	0.30
Ecoteaux	-	-	-	-	-	-
Essertes	Zone du village	Non fixé	0.50	0.46	ZC-D	0.50
				0.28	ZC-F	0.30
				0.57	ZHFD-A	0.60
	Zone de villas	Non fixé	0.25	0.25	ZHTFD-B	0.30
Oron-la-ville	Zone du bourg A (constructions basses)	Non fixé	0.50	0.90	ZC-B	0.90
	Zone du bourg B (constructions hautes)	Non fixé	0.50	1.42	ZC-A	1.50
	Zone d'habitation collective	COS = 0.16 (IUS = ~0.48)	0.50	0.43	ZHFD-B	0.50
	Zone d'habitation collective avec activités	COS = 0.16 (IUS = ~0.48)	0.50	0.43	ZHFD-B	0.50
	Zone villa	COS = 0.125 (IUS = ~0.25)	0.20	Non relevé	ZHTFD-C	0.25
	Zone villa avec activités	COS = 0.125 (IUS = ~0.25)	0.25	Non relevé	ZHTFD-C	0.25
Oron-le-Châtel	Zone du village	Non fixé	0.50	0.63	ZC-C	0.70
				0.41	ZC-D	0.50
	Zone de villas	COS = 0.125 (IUS = ~0.25)	0.25	Non relevé	ZHTFD-C	0.25
Palézieux	Zone du village A (Palézieux-Village)	Non fixé	0.50	0.83	ZC-B	0.90
				0.70	ZC-C	0.70
				0.45	ZC-D	0.50
				0.24	ZHTFD-B	0.30
	Zone du village B (Palézieux-Gare)	COS = 0.16 (IUS = ~0.48)	0.50	0.39	ZHFD-B	0.50
	Zone de villas	COS = 0.125 (IUS = ~0.25)	0.25	Non relevé	ZHTFD-C	0.25
Les Tavernes	-	-	-	-	-	-
Les Thioleyres	Zone village	Non fixé	0.50	0.36	ZC-E	0.40
				0.30	ZHTFD-B	0.30
Vuibroye	Zone village (ZOV)	Non fixé	0.50	0.37	ZC-E	0.40

## Bilan et perspectives

Le bilan de dimensionnement de la zone à bâtir après harmonisation et avant application de toute stratégie de redimensionnement doit être appréhendé en tenant compte des différentes étapes passées, en partant de la situation initiale du guichet cantonal ( $V^0$ ), puis le nettoyage ( $V^1$ ), les corrections d'indices selon les anciens règlements ( $V^2$ ) et l'harmonisation des zones ( $V^3$ ). Le tableau de synthèse ci-dessous met en évidence l'évolution du bilan en fonction de ces différentes étapes :

BILAN PAR ETAPE	En Centre	Hors Centre
$V^0$ : Etat initial (selon MADR)	376 hab.	1'065 hab.
$V^1$ : Etat initial (après nettoyage)	299 hab.	1'005 hab.
$V^2$ : Etat intermédiaire (selon règlements en vigueur)	378 hab.	1'330 hab.
$V^3$ : Etat intermédiaire (selon nouveau règlement)	573 hab.	1'276 hab.

Selon les critères du PDCn (mesure A11), il apparaît que la Commune d'Oron est toujours à ce stade à considérer comme surdimensionnée. La Commune est donc tenue de réduire sa zone à bâtir. En application de l'article 15 LAT et des dispositions du PDCn, la zone à bâtir communale devra correspondre aux besoins prévisibles pour les 15 années suivantes.

Les chapitres suivants présentent les réflexions et les démarches nécessaires au redimensionnement des capacités d'accueil communales selon une approche pragmatique se voulant à la fois quantitative et qualitative.

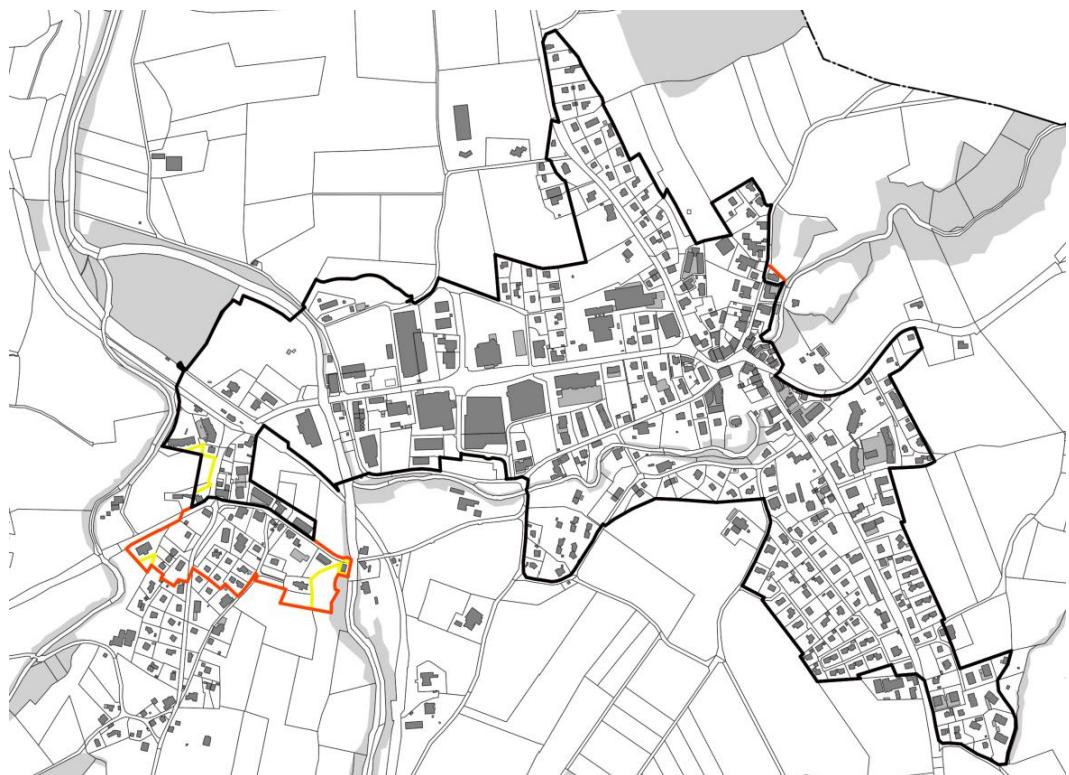
### **2.4.2. Périmètres de centres régionaux**

D'après le PDCn et son « Projet de territoire cantonal », la Commune d'Oron possède deux secteurs identifiés comme centres régionaux. Il s'agit de la localité d'Oron-la-Ville et d'une partie de celle de Châtillens, ainsi que de la localité de Palézieux-Gare et d'une partie des zones d'activités environnantes. Les périmètres de centres régionaux doivent présenter des caractéristiques économiques suffisantes, des offres de services à la population diversifiées et faire le relais entre les centres cantonaux, notamment en bénéficiant au moins d'un accès par heure à l'un d'entre eux (ici Lausanne par exemple). C'est justement le cas de ces deux secteurs, véritables noyaux de la commune.

Quelques pièces du territoire n'ont cependant pas été incluses de ces périmètres, notamment la partie sud de Châtillens en raison de sa faible desserte en transports publics notamment. C'est également le cas de certaines parties de la zone d'activités de Palézieux qui ne figurent pas dans ledit périmètre.

Sur les extraits présentés ci-après, figurent, en noir, les périmètres de centre identifiés dans le PDCn, en rouge, les périmètres étendus validés par le Canton au stade de l'examen préliminaire, et en jaune, les périmètres modifiés depuis par la Commune sur la base des dézonages entrepris sur son territoire.

*Périmètres de centre dans le secteur Châtillens – Oron-la-Ville et Palézieux-Gare*



**Source ABA PARTENAIRES**

#### **2.4.3. Territoire urbanisé**

Le territoire urbanisé est un outil complémentaire visant à orienter la stratégie communale de redimensionnement, ainsi qu'à encadrer le futur développement du village. Il comprend les secteurs largement bâtis, y compris les terrains non bâtis à vocation urbaine. Le terme est équivalent à celui de territoire largement bâti, mais ne correspond pas systématiquement aux périmètres de centres régionaux au sens du PDCn présentés ci-avant.

Dans le cadre d'une démarche de redimensionnement de la zone à bâtir, la délimitation du territoire urbanisé permet d'identifier les différentes actions à mener pour réduire le potentiel d'accueil des zones à bâtir. Celles-ci sont en effet différentes si l'on se trouve à l'intérieur ou hors du territoire urbanisé. A plus long terme, il permet de distinguer les zones à bâtir à densifier, de celles qui ne doivent pas l'être.

Le territoire urbanisé (cf. annexe 5.7) de la Commune d'Oron a été délimité en application des critères suivants.

- Délimitation du périmètre sur la base d'éléments structurants du site d'étude (réseau viaire, lisières, limites parcellaires, etc.) ;
- Inclusion des portions de territoire communal pouvant être définies comme faisant partie d'un tissu construit largement bâti (dense, équipé et desservis par les transports publics) ;
- Inclusion des constructions distantes de moins de 50 mètres les unes des autres ;
- Inclusion des surfaces non bâties mais étant marquées par l'urbanisation (surfaces vides participant à la structuration du milieu bâti, jardins, etc.) ;
- Exclusion des constructions non destinées à l'habitation, aux activités économiques ou à des besoins d'utilité publique ;
- Exclusion des petites zones à bâtir comprenant moins de dix habitations permanentes et qui ne présentent peu ou pas de services ni d'équipements ;
- Exclusion des terrains non bâtis, en contact avec la zone agricole, situés en bordure du périmètre et ne participant pas à la structuration du milieu bâti.

De l'application des critères cités ci-dessus se dégagent plusieurs territoires urbanisés sur le territoire de la Commune d'Oron. Au total, on en dénombre 12, dont la plupart d'entre eux représentent des noyaux historiques de localités telles qu'Oron-le-Châtel, Essertes ou Palézieux, et d'autres représentent des zones d'activités économiques d'importance régionale.

De plus petites entités urbanisées ne remplissant pas la plupart des critères, ne sont donc pas catégorisées comme territoires urbanisés. Il s'agit notamment des localités de Bussigny-sur-Oron, Les Tavernes ou de certains secteurs présentant un tissu bâti dispersé, comme à Ecoteaux et Vuibroye notamment.

En raison du surdimensionnement de la Commune constaté, aucun périmètre de développement n'est prévu en tant que future extension des territoires urbanisés délimités.

Les territoires urbanisés peuvent être consultés sur le plan du redimensionnement des zones à bâtir (voir annexe 5.7).

#### 2.4.4. Méthode de redimensionnement

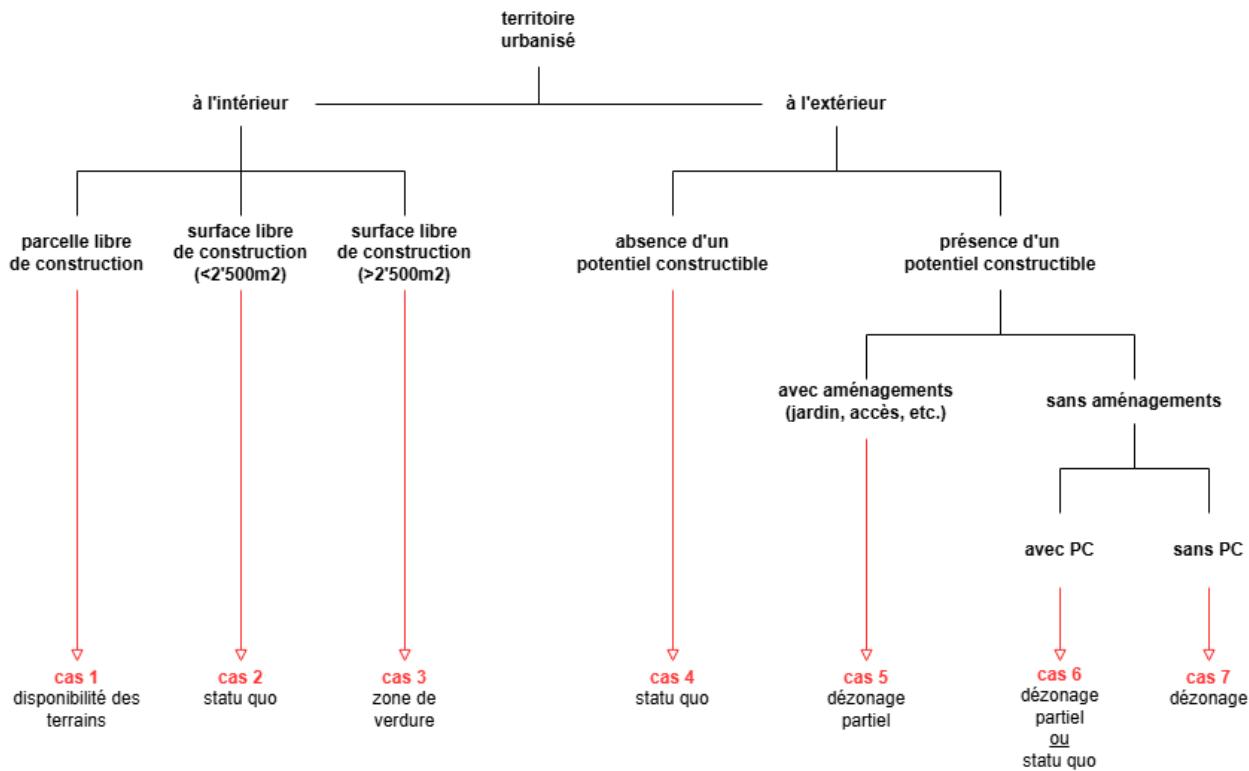
Les 5 principes édictés par la DGTL pour redimensionner les zones d'habitation et mixte excédant les besoins à 15 ans ont été pris en compte pour déterminer les surfaces à redimensionner en priorité, à savoir :

1. Dézoner les franges de la zone à bâtir ;
2. Dans les petites zones à bâtir, commencer par dézoner les espaces non bâties. Analyser s'il est pertinent ou non de maintenir les constructions en zone à bâtir ;
3. Affecter en zone de verdure les espaces vides de plus de 2'500m<sup>2</sup> situés au milieu du bâti ;
4. Mener une réflexion qualitative sur le tissu bâti et les espaces vides qu'il comprend, afin d'identifier les secteurs qui méritent d'être mis en valeur et les préserver par des mesures de redimensionnement. Les secteurs considérés par de telles mesures doivent bénéficier de qualités paysagères et patrimoniales définies ;
5. Assurer la disponibilité des terrains libres de construction sur le territoire communal et, le cas échéant, affecter les parcelles concernées en conformité avec leur usage futur.

La Commune a complété et précisé ces principes de redimensionnement définis par le Canton avec les critères suivants :

- **Permis de construire** : la présence d'un permis de construire est un facteur décisif pour évaluer la faisabilité d'un dézonage. En effet, il est incohérent d'entreprendre des dézonages là où un permis de construire a été délivré. Ces parcelles sont donc maintenues en zone à bâtir.
- **Territoire urbanisé** : à l'intérieur du TU, les mesures de redimensionnement sont évaluées en regard des buts et principes de l'aménagement du territoire (voir art. 1 al. 2 et art. 3 al. 3 LAT). Concrètement, il s'agit de ne pas prendre de mesure contraire au principe de densification des zones à bâtir et d'éviter ainsi un renforcement du mitage. A l'extérieur ou en frange du TU, la possibilité d'une mesure de dézonage est vérifiée en fonction du potentiel constructible de la parcelle. Si un potentiel constructible se trouve sur une parcelle située en marge du TU, une mesure de dézonage est généralement entreprise. En l'absence de potentiel constructible, le terrain est maintenu en zone à bâtir pour éviter de mettre le bâtiment existant en situation de non-conformité.
- **Nature du sol** : une analyse fine de la nature du sol permet également d'orienter vers le maintien d'une surface en zone à bâtir ou au contraire son dézonage. Il n'est par exemple pas pertinent de rendre à la zone agricole une surface occupée par une piscine, un accès, une dépendance ou un jardin aménagé. De nombreuses parcelles sises au milieu du tissu bâti comme en bordure sont concernées par ce cas de figure.
- **Eléments d'ordre naturel** : la zone à bâtir du territoire communal est ponctuellement touchée par des dangers naturels, l'espace réservé aux eaux (ERE) ou encore la progression de l'aire forestière. L'affectation du sol est adaptée en fonction de ces objets naturels, ce qui implique généralement une mesure de redimensionnement. C'est notamment le cas de la mise en zone de verdure de surfaces en contact avec l'ERE sur certaines parcelles d'Oron-la-Ville.

Une évaluation de chaque parcelle sur laquelle un potentiel de construction voire de densification a été identifié par le guichet de dimensionnement cantonal a été réalisée de sorte à vérifier si un maintien en zone à bâtir est possible. Le schéma ci-après résume la logique poursuivie quant au redimensionnement de la zone à bâtir.



Source ABA PARTENAIRES

#### 2.4.5. Application du redimensionnement

Dans le cadre du projet, plusieurs types de mesures sont projetés :

- Des changements d'affectation (ex : de zone centrale à zone de verdure) ;
- Des dézonages (ex : de zone d'habitation de faible densité à zone agricole) ;
- Des mises en zone à bâtrir (ex : de zone agricole à zone centrale) ;
- Des mesures de disponibilité (ex : obligation de bâtrir dans les 12 prochaines années) ;
- Des mises en conformité d'affectations (ex : affectation des domaines publics en zone de desserte 15 LAT ou 18 LAT).

Selon la configuration des lieux, plusieurs types de mesures de redimensionnement peuvent être appliquées sur la même parcelle.

Pour chaque secteur et type de mesures, un tableau différentiel détaillant l'affectation, la surface impactée et la surface de terrain déterminante (STd)<sup>4</sup> avant et après révision est présenté. L'ensemble des mesures de redimensionnement – concernant soit des dézonages soit des passages de zones à bâtrir (selon l'art. 15 LAT) à zone agricole ou de verdure – sont également mises en évidence sur le plan du redimensionnement des zones à bâtrir (voir annexe 5.7).

Pour rappel, le cas des mesures visant à assurer la disponibilité a été traité au chapitre 1.4 du présent rapport.

<sup>4</sup> La surface de terrain déterminante (STd) correspond à la surface du bien-fonds situé en zone à bâtrir. Cette surface sert de base au calcul des droits à bâtrir.

#### 2.4.5.1 Dézonages

Conformément à la stratégie de redimensionnement de sa zone à bâtir d'habitation et mixte, la Commune a entrepris les dézonages suivants sur la base des critères définis au chapitre 2.4.4 :

*Tableau récapitulatif des dézonages – Châtillens*

N° parcelle	Avant révision		Après révision			
	Affectation	Surface de terrain déterminante STd (m <sup>2</sup> )	Surface modifiée (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface modifiée	Surface maintenue STd (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface maintenue
<b>3003</b>	Zone du village	6'581	2'651	ZA	3'930	-
<b>3010</b>	Zone du village	3'210	1'854	ZA	1'356	-
<b>3012</b>	Zone du village	1'542	1'542	ZA	0	-
	Zone de villas	862	862		0	-
<b>3068</b>	Zone du village	367	339	ZA	28	ZV
<b>3192</b>	Zone du village	2'508	426	ZA	2'082	-
<b>3220</b>	Zone du village	817	817	ZA	0	-
<b>3028</b>	Zone du village	1'482	1'482	ZA	0	-
<b>3029</b>	Zone du village	921	237	ZA	684	-

*Tableau récapitulatif des dézonages – Chesalles-sur-Oron*

N° parcelle	Avant révision		Après révision			
	Affectation	Surface de terrain déterminante STd (m <sup>2</sup> )	Surface modifiée (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface modifiée	Surface maintenue STd (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface maintenue
<b>5090</b>	Zone de village	1'584	1'584	ZA	0	-
<b>5104</b>	Zone de maisons familiales et de villas	2'862	1'016	ZA	1'846	-
<b>5106</b>	Zone de maisons familiales et de villas	6'002	3'139	ZA	2'863	-
<b>5119</b>	Zone de village	391	391	ZA	0	-
<b>5123</b>	Zone de village	3'260	613	ZA	2'647	-
<b>16056</b>	Zone de village	1'116	1'116	ZA	0	-

Tableau récapitulatif des dézonages – Ecoteaux

N° parcelle	Avant révision		Après révision			
	Affectation	Surface de terrain déterminante STd (m <sup>2</sup> )	Surface modifiée (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface modifiée	Surface maintenue STd (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface maintenue
<b>6007</b>	Zone de constructions villageoises	230	230	ZA	0	-
<b>6069</b>	Zone de constructions villageoises	1'973	743	ZA	1'230	-
<b>6073</b>	Zone de constructions villageoises	9'157	5'532	ZA	3'625	-
<b>6076</b>	Zone de constructions villageoises	3'301	529	ZA	2'772	-
<b>6077</b>	Zone de constructions villageoises	1'215	77	ZA	1'138	-
<b>6078</b>	Zone de constructions villageoises	1'501	1'501	ZA	0	-
<b>6079</b>	Zone de constructions villageoises	793	793	ZA	0	-
<b>6132</b>	Zone de constructions villageoises	2'143	784	ZA	1'359	-
<b>6133</b>	Zone de constructions villageoises	1'721	621	ZA	1'100	-
<b>6140</b>	Zone de constructions villageoises	5'811	2'302	ZA	3'509	-
<b>6146</b>	Zone de constructions villageoises	3'499	3'499	ZA	0	-
<b>6216</b>	Zone de constructions villageoises	9	9	ZA	0	-
<b>6221</b>	Zone de constructions villageoises	2'115	1'435	ZA	680	ZHTFD
<b>6273</b>	Zone de constructions villageoises	2'558	384	ZA	2'174	-
<b>6285</b>	Zone de constructions villageoises	4'419	1'516	ZA	2'903	-
<b>6309</b>	Zone de constructions villageoises	5'915	2'515	ZA	3'400	ZHTFD
<b>6312</b>	Zone de constructions villageoises	1'824	1'247	ZA	577	-
<b>6313</b>	Zone de constructions villageoises	628	628	ZA	0	-

<b>6317</b>	Zone de constructions villageoises	1'196	1'196	ZA / AF	0	-
<b>6318</b>	Zone de constructions villageoises	1'963	392	AF	1'571	-

Tableau récapitulatif des dézonages – Essertes

N° parcelle	Avant révision		Après révision			
	Affectation	Surface de terrain déterminante STd (m <sup>2</sup> )	Surface modifiée (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface modifiée	Surface maintenue STd (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface maintenue
<b>17016</b>	Zone du village	7'233	2'343	ZA	4'890	-
<b>17017</b>	Zone du village	5'327	3'205	ZA	2'122	-
<b>17019</b>	Zone du village	121	121	ZA	0	-
<b>17020</b>	Zone du village	3'240	1'109	ZA	2'131	ZTL
<b>17037</b>	Zone du village	106	106	ZA	0	-
<b>17071</b>	Zone du village	6'153	2'543	ZA	3'610	ZHTFD
<b>17167</b>	Zone de villas	3'491	2'221	ZA	1'270	ZHTFD
<b>17234</b>	Zone de villas	128	128	ZA	0	-
<b>17252</b>	Zone du village	22	22	ZA	0	-

Tableau récapitulatif des dézonages – Les Thioleyres

N° parcelle	Avant révision		Après révision			
	Affectation	Surface de terrain déterminante STd (m <sup>2</sup> )	Surface modifiée (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface modifiée	Surface maintenue STd (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface maintenue
<b>10031</b>	Zone village	98	98	ZA	0	-
<b>10033</b>	Zone village	1'571	123	ZA	1'448	ZHTFD
<b>10037</b>	Zone village	3'175	945	ZA	2'230	-
<b>10052</b>	Zone d'habitat villageois	167	167	ZA	0	-
<b>10096</b>	Zone village	3'598	1'462	ZA	2'136	-
<b>10116</b>	Zone de villas individuelles	888	888	ZA	0	-
<b>10174</b>	Zone village	1'139	1'139	ZA	0	-
<b>16063</b>	Zone village	149	149	ZA	0	-

Tableau récapitulatif des dézonages – Oron-la-Ville

N° parcelle	Affectation	Avant révision		Après révision		
		Surface de terrain déterminante STd (m <sup>2</sup> )	Surface modifiée (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface modifiée	Surface maintenue STd (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface maintenue
<b>11394</b>	Zone du Bourg (basse)	107	107	ZA	0	-
<b>11059</b>	Zone de villas	595	15	AF	580	-
<b>11076</b>	Zone de villas	1'915	603	ZA	0	-
<b>11082</b>	Zone de villas	34	34	ZA	0	-
<b>11147</b>	Zone de villas	792	792	ZA	0	-
<b>11198</b>	Zone de villas	995	995	ZA	0	-
<b>11221</b>	Zone de villas	2'026	934	ZA	1'092	-
<b>11230</b>	Zone de villas	9'586	5'487	ZA	4'099	-
<b>11231</b>	Zone de villas	6'362	410	ZA	5'952	-
<b>11377</b>	Zone de villas	1'008	36	ZA	972	-
<b>11389</b>	Zone de villas	1434	462	ZA	972	-
<b>11434</b>	Zone d'hab. collective	16	16	ZA	0	-

Tableau récapitulatif des dézonages – Oron-le-Châtel

N° parcelle	Affectation	Avant révision		Après révision		
		Surface de terrain déterminante STd (m <sup>2</sup> )	Surface modifiée (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface modifiée	Surface maintenue STd (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface maintenue
<b>13005</b>	Zone du village	2'433	1'146	ZA / AF	1'287	-
<b>13006</b>	Zone du village	20	20	AF	0	-
<b>13068</b>	Zone de villas	2'813	2'813	ZA	0	-
<b>13079</b>	Zone de villas	381	381	ZA / ZAP	0	-
<b>13080</b>	Zone de villas	3'308	1'754	ZA / ZAP	1'554	-
<b>13082</b>	Zone de villas	3'736	1'660	ZA / ZAP	2'076	-
<b>13105</b>	Zone de villas	1'000	1'000	ZA	0	-
<b>13140</b>	Zone de villas	1'005	1'005	AF	0	-

Tableau récapitulatif des dézonages – Palézieux-Gare

N° parcelle	Avant révision		Après révision			
	Affectation	Surface de terrain déterminante STd (m <sup>2</sup> )	Surface modifiée (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface modifiée	Surface maintenue STd (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface maintenue
<b>344</b>	Zone village B	593	315	ZA	278	-
<b>350</b>	Zone village B	2'285	110	AF	2'175	-
<b>392</b>	Zone village B	772	172	AF	600	-
<b>499</b>	Zone village B	3'382	1'872	ZA	1'510	-
<b>613</b>	Zone d'habit. collective ou d'habitat groupé	2'172	102	ZA	2'070	-
<b>615</b>	Zone d'habit. collective ou d'habitat groupé	3'667	798	ZA	2'869	-
<b>616</b>	Zone d'habit. collective ou d'habitat groupé	1'491	241	ZA	1'250	-

Tableau récapitulatif des dézonages – Palézieux-Village

N° parcelle	Avant révision		Après révision			
	Affectation	Surface de terrain déterminante STd (m <sup>2</sup> )	Surface modifiée (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface modifiée	Surface maintenue STd (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface maintenue
<b>25</b>	Zone village A	181	15	ZD	166	ZC
<b>27</b>	Zone village A	268	8	ZD	260	ZC
<b>36</b>	Zone village A	345	8	ZD	337	ZC
<b>37</b>	Zone village A	1'077	58	ZD	1'019	ZC
<b>38</b>	Zone village A	3'589	54	ZD	3'535	ZC
<b>47</b>	Zone village A	1'909	125	ZD	1'784	ZC
<b>49</b>	Zone village A	1'814	49	ZD	1'765	ZC
<b>53</b>	Zone village A	1'435	8	ZD	1'427	ZC
<b>54</b>	Zone village A	478	29	ZD	449	ZC
<b>212</b>	Zone village A	136	136	ZA	0	-
<b>537</b>	Zone village A	110	110	ZD	0	-
<b>16082</b>	Zone village A	1'775	15	ZD	1'760	ZC
<b>16131</b>	Zone village A	812	812	ZA	0	-

Tableau récapitulatif des dézonages – Vuibroye

N° parcelle	Avant révision		Après révision			
	Affectation	Surface de terrain déterminante STd (m <sup>2</sup> )	Surface modifiée (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface modifiée	Surface maintenue STd (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface maintenue
15034	Zone village	2'300	414	ZA	1'886	-
15056	Zone village	3'209	1'675	ZA	1'534	-
15093	Zone village	2'245	527	ZA	1'718	-
15148	Zone village	1'037	343	ZA	694	-

#### 2.4.5.2 Changements d'affectation

Les différents changements d'affectation qui contribuent à réduire la capacité d'accueil de la zone d'habitation et mixte sont listés ci-dessous. Il s'agit principalement de mises en zone de verdure induit par la délimitation de l'espace réservé aux eaux (ERE). Ces tableaux ne comprennent pas les changements d'affectation liés à l'harmonisation des zones telle que décrite au chapitre 2.4.1, ni aux changements d'affectation en lien avec les ZUP et les ZTL (voir ch. 2.5 et 2.7).

Tableau récapitulatif des changements d'affectation – Châtillens

	Avant révision		Après révision			
	Affectation	Surface de terrain déterminante STd (m <sup>2</sup> )	Surface modifiée (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface modifiée	Surface maintenue STd (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface maintenue
3065	Zone du village	352	202	ZV	150	ZC
3068	Zone du village	367	28	ZV	339	ZA

Tableau récapitulatif des changements d'affectation – Ecoteaux

N° Parcelle	Avant révision		Après révision			
	Affectation	Surface de terrain déterminante STd (m <sup>2</sup> )	Surface modifiée (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface modifiée	Surface maintenue STd (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface restante
6334	Zone de constructions villageoises	1'085	139	ZV	946	ZHTFD
16024	Zone de constructions villageoises	2'258	48	ZV	2'210	ZC

*Tableau récapitulatif des changements d'affectation – Essertes*

N° Parcelle	Avant révision		Après révision			
	Affectation	Surface de terrain déterminante STd (m <sup>2</sup> )	Surface modifiée (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface modifiée	Surface maintenue STd (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface restante
<b>17032</b>	Zone du village	5'829	2'722	ZV	3'107	ZHFD

La surface de plus de 2'500m<sup>2</sup> située au cœur du tissu bâti sur la parcelle 17032 est affectée en zone de verdure plutôt qu'en zone agricole pour respecter une logique d'ensemble et d'aménagement du territoire. Voir explication donnée pour le cas de la parcelle 16128 de Palézieux-Village (notamment).

*Tableau récapitulatif des changements d'affectation – Les Thioleyres*

N° Parcelle	Avant révision		Après révision			
	Affectation	Surface de terrain déterminante STd (m <sup>2</sup> )	Surface modifiée (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface modifiée	Surface maintenue STd (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface restante
<b>10119</b>	Zone village	904	101	ZHTFD	0	-

*Tableau récapitulatif des changements d'affectation – Oron-la-Ville*

N° Parcelle	Avant révision		Après révision			
	Affectation	Surface de terrain déterminante STd (m <sup>2</sup> )	Surface modifiée (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface modifiée	Surface maintenue STd (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface maintenue
<b>10173</b>	Zone village	1'372	57	ZV	1'315	ZC
<b>11004</b>	Zone du Bourg (basse)	1'048	340	ZV / AF	708	ZC
<b>11006</b>	Zone du Bourg (basse)	1'306	980	ZV / AF	326	ZC
<b>11010</b>	Zone du Bourg (basse)	1'305	82	ZV	1'223	ZC
<b>11011</b>	Zone du Bourg (basse)	323	141	ZV	182	ZC
<b>11039</b>	Zone du Bourg (basse)	404	37	ZV	367	ZC
<b>11040</b>	Zone du Bourg (basse)	473	54	ZV	419	ZC
<b>11054</b>	Zone du Bourg (haute)	1'277	79	ZV	0	-
			1'198	ZUP-E		
<b>11055</b>	Zone du Bourg (haute)	1'351	217	ZV / AF	1'134	ZC
<b>11056</b>	Zone du Bourg (haute)	1'436	134	ZV	1'302	ZC

<b>11071</b>	Zone de villa	551	320	ZV / AF	231	ZHTFD
<b>11072</b>	Zone de villa	2'654	375	ZV / AF	2'279	ZHTFD
<b>11074</b>	Zone du Bourg (basse)	36	36	ZV / AF	2	ZHTFD
<b>11075</b>	Zone du Bourg (basse)	1'530	249	ZV / AF	1'281	ZHTFD
<b>11081</b>	Zone de villa	5'555	1'733	ZV / AF	3'822	ZHTFD
<b>11083</b>	Zone de villa	9'044	1'208	ZV	7'836	ZHTFD
<b>11242</b>	Zone d'habitation collective	193	193	ZD	0	-
<b>11339</b>	Zone d'habitation collective	94	94	ZHTFD	0	-
<b>11442</b>	Zone du Bourg (basse)	80	80	ZHFD	0	-
<b>11447</b>	Zone de villa	1'736	876	ZV	860	ZHTFD
<b>11470</b>	Zone d'habitation de faible densité	143	143	ZHMD	0	-
<b>16030</b>	Zone du Bourg (basse)	643	3	ZV	640	ZC

Tableau récapitulatif des changements d'affectation – Oron-le-Châtel

N° Parcelle	Avant révision		Après révision			
	Affectation	Surface de terrain déterminante STd (m <sup>2</sup> )	Surface modifiée (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface modifiée	Surface maintenue STd (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface maintenue
<b>13017</b>	Zone du village	1'506	492	ZV / AF	1'014	ZC
<b>13120</b>	Zone du village	206	206	ZHTFD	0	-
<b>13121</b>	Zone du village	50	50	ZHTFD	0	-
<b>13127</b>	Zone de villas	208	122	AF	86	ZV
<b>13128</b>	Zone de villas	22	22	ZV	0	-

*Tableau récapitulatif des changements d'affectation – Palézieux-Gare*

N° Parcelle	Avant révision		Après révision			
	Affectation	Surface de terrain déterminante STd (m <sup>2</sup> )	Surface modifiée (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface modifiée	Surface maintenue STd (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface restante
<b>367</b>	Zone village B	3'006	3'006	ZM	0	-
<b>604</b>	Zone village B	430	430	ZM	0	-
<b>618</b>	Zone d'habitation collective ou d'habitat groupé	838	838	ZV	0	-

Le changement d'affectation opéré sur les parcelles 367 et 604 visent à adapter la zone à bâtir, propriété des CFF, de sorte à pouvoir en assurer une utilisation cohérente du point de vue de l'aménagement du territoire. En effet, grâce à son statut de zone mixte, des activités artisanales, techniques et commerciales pourront voir le jour dans ce secteur stratégique de la gare de Palézieux.

*Tableau récapitulatif des changements d'affectation – Palézieux-Village*

N° Parcelle	Avant révision		Après révision			
	Affectation	Surface de terrain déterminante STd (m <sup>2</sup> )	Surface modifiée (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface modifiée	Surface maintenue STd (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface restante
<b>33</b>	Zone village A	846	846	ZV	0	-
<b>55</b>	Zone village A	1'160	1'160	ZV	0	-
<b>56</b>	Zone village A	1'181	766	ZV	415	ZC
<b>193</b>	Zone village A	1'500	1'500	ZV	0	-
<b>213</b>	Zone village A	1'153	311	ZV	842	ZC
<b>579</b>	Zone village A	1'204	1'204	ZV	0	-
<b>16128</b>	Zone village A	4'391	4'280	ZV	111	ZD

La zone de verdure a été préférée à un dézonage sur la parcelle N°16128 pour des raisons de cohérence et d'aménagement du territoire. Comme on peut l'apercevoir sur l'extrait ci-après, une séparation claire existe entre la zone agricole à l'est et ladite parcelle. Un chemin goudronné permet d'identifier clairement la séparation entre champs et tissu urbanisé. On note également la présence d'une haie en limite de la parcelle 16128 et de sa voisine, la parcelle 16082, ainsi que des barrières en limite de la propriété 19001 repourvues à travers la présente révision en zone de tourisme et de loisirs (voir détail au ch. 2.7.2). Ainsi, bien que d'une surface largement supérieure à 2'500m<sup>2</sup>, la parcelle 16128 doit être affectée en zone de verdure en cohérence avec son emplacement au cœur du tissu bâti de Palézieux-Village, mais également pour garantir une pertinence d'ensemble dans le traitement de ce type de surfaces à l'échelle locale comme communale (voir autres cas concrets).

*Extraits du guichet cantonal et du PACom – parcelle 16128 et alentours*



Il en est de même pour le secteur composé des parcelles N°55, 56, 193 et 213 dont l'enclavement dans le tissu bâti de Palézieux-Village est encore plus évident. Ainsi, pour les mêmes raisons évoquées précédemment, la Commune entreprend un passage de l'affectation de l'intégralité des parcelles 55 et 193, et d'une partie des parcelles 56 et 213, en zone de verdure.

#### 2.4.6. Autres mesures de planification

##### 2.4.6.1 Mises en zone

La Commune a également entrepris quelques adaptations de la zone à bâtir dans le but de faire correspondre au mieux affectation et usage du sol. Celles-ci sont détaillées localité par localité :

*Tableau récapitulatif des mises en zone – Châtillens*

N° Parcelle	Avant révision		Après révision			
	Affectation	Surface de terrain déterminante STd (m <sup>2</sup> )	Surface modifiée (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface modifiée	Surface maintenue STd (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface maintenue
3105	Zone agricole	-	104	ZC	-	-

La Commune entreprend une mise en zone de 104m<sup>2</sup> sur la parcelle N°3105 afin de mettre en conformité un bâtiment voué à l'habitation (construction ECA N°2170) actuellement sise pour partie en zone agricole. Au vu de l'étendue du jardin – certes aménagé – de ladite parcelle, celui-ci n'est pas inclus dans la mise en zone.

La parcelle bénéficierait alors de 702m<sup>2</sup> (STd) régis par un IUS de 0.5, soit l'équivalent de 351m<sup>2</sup> constructibles (SPd). La parcelle est aujourd'hui bâtie à hauteur de 252m<sup>2</sup> (SPd). Ainsi, la parcelle pourrait alors être valorisée à hauteur de 100m<sup>2</sup> (SPd) supplémentaires, contre moins de 50m<sup>2</sup> actuellement. Cette mise en zone a donc un impact infime sur le bilan du dimensionnement de la zone à bâtir communale, d'autant que la parcelle est identifiée et comptabilisée comme potentiel de densification et non comme réserve.

*Tableau récapitulatif des mises en zone – Essertes*

N° Parcelle	Avant révision		Après révision			
	Affectation	Surface de terrain déterminante STd (m <sup>2</sup> )	Surface modifiée (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface modifiée	Surface maintenue STd (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface maintenue
17127	Zone agricole	-	109	ZC	-	-

En vue de rétablir au maximum le lien entre affectation et parcellaire, et sur demande de la DGTL, une surface de 109m<sup>2</sup> de la parcelle N°17127 est affectée en zone centrale. En effet, la zone agricole jusqu'ici présente ne correspond pas avec le jardin aménagé qui s'y tient dans les faits.

*Tableau récapitulatif des mises en zone – Oron-le-Châtel*

N° Parcelle	Avant révision		Après révision			
	Affectation	Surface de terrain déterminante STd (m <sup>2</sup> )	Surface modifiée (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface modifiée	Surface maintenue STd (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface maintenue
13101	Zone agricole	-	409	ZC	-	-

Au vu de sa situation particulière et de sa proximité à la gare d'Oron-le-Châtel, la parcelle N°13101 est affectée en zone centrale. Son affectation agricole actuelle ne faisant plus sens compte tenu de son utilisation réelle et de sa situation sans contact aucun avec les grandes surfaces agricoles alentours.

*Tableau récapitulatif des mises en zone – Oron-la-Ville*

N° Parcelle	Avant révision		Après révision			
	Affectation	Surface de terrain déterminante STd (m <sup>2</sup> )	Surface modifiée (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface modifiée	Surface maintenue STd (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface maintenue
11045	Zone intermédiaire	-	1'127	ZC	-	-
11179	Zone intermédiaire	-	790	ZHFD	-	-
11351	Zone intermédiaire	-	90	ZHFD	-	-
11423	Zone agricole	-	46	ZHTFD	-	-
11424	Zone agricole	-	159	ZHTFD	-	-

- La mise en zone des parcelles N°11045 et 11351 correspond à l'adaptation de l'affectation aux limites parcellaires mais également au tissu bâti. Cette ancienne zone intermédiaire sise au milieu du tissu bâti et occupée par des surfaces de stationnement et de circulation, doit être colloquée dans une zone à bâtir correspond au site, soit la zone centrale 15 LAT – A et la zone d'habitation de faible densité 15 LAT sur lesdites parcelles.

La parcelle N°11045 compte près de 3'450m<sup>2</sup> de SPd. Ainsi, le potentiel constructible après mise en zone de 1'127m<sup>2</sup> est d'environ 1'048m<sup>2</sup> (SPd) supplémentaires. Au vu des configurations du site, cette surface est identifiée comme potentiel de densification et donc comptabilisée uniquement pour un tiers dans le calcul final.

La parcelle N°11351 comptant déjà plus de 630m<sup>2</sup> de SPd, l'augmentation de la surface constructible possible n'est que de 45m<sup>2</sup>. La parcelle est également identifiée comme potentiel de densification.

- La mise en zone d'une partie de la parcelle N°11179 à Oron-la-Ville est entreprise afin de permettre une mise en conformité de l'ensemble du bâtiment d'habitation et de son accès aujourd'hui partiellement affecté en zone à bâtrir. La surface concernée dans cette mise en zone est de 790m<sup>2</sup>.
- Toujours pour des raisons d'adaptation de l'affectation au parcellaire dans des cas qui le justifient (jardins aménagés, parkings, etc.) comme c'est le cas pour les parcelles N°11423 et 11424, les surfaces détaillées dans le tableau ci-avant sont affectées à la zone d'habitation de très faible densité.

*Tableau récapitulatif des mises en zone – Palézieux-Village*

N° Parcelle	Avant révision		Après révision			
	Affectation	Surface de terrain déterminante STd (m <sup>2</sup> )	Surface modifiée (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface modifiée	Surface maintenue STd (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface maintenue
<b>24</b>	Zone agricole	-	152	ZC	-	-
<b>211</b>	Zone agricole	-	63	ZHTFD	-	-
<b>624</b>	Zone agricole	-	161	ZHTFD	-	-
<b>625</b>	Zone agricole	-	131	ZHTFD	-	-
<b>626</b>	Zone agricole	-	93	ZHTFD	-	-
<b>627</b>	Zone agricole	-	66	ZHTFD	-	-

Pour les mêmes raisons d'adaptation de l'affectation au parcellaire dans les cas qui le justifient (jardins aménagés, parkings, etc.), et toujours sur demande de la DGTL, les surfaces indiquées dans le tableau ci-avant des parcelles qui y sont également listées sont affectées en zone d'habitation de très faible densité.

*Tableau récapitulatif des mises en zone – Vuibroye*

N° Parcelle	Avant révision		Après révision			
	Affectation	Surface de terrain déterminante STd (m <sup>2</sup> )	Surface modifiée (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface modifiée	Surface maintenue STd (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface maintenue
<b>15032</b>	Zone agricole	-	115	ZC	-	-
<b>15033</b>	Zone agricole	-	112	ZC	-	-
<b>16045</b>	Zone agricole	-	59	ZC	-	-
<b>16084</b>	Zone agricole	-	163	ZC	-	-
<b>16086</b>	Zone agricole	-	45	ZC	-	-
<b>19012</b>	Zone agricole	-	42	ZC	-	-

Idem ici, les surfaces indiquées dans le tableau ci-avant des parcelles qui y sont également listées sont affectées en zone centrale.

#### 2.4.6.2 Rocades

Pour terminer, la Commune entreprend un échange de surfaces dans le secteur de Palézieux-Gare.

*Tableau récapitulatif des changements d'affectation – Palézieux-Gare*

N° Parcelle	Avant révision		Après révision	
	Affectation	Surface de terrain déterminante STd (m <sup>2</sup> )	Surface modifiée (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface modifiée
303	Zone village B / Zone agricole	1'441	205	ZHFD / ZA

La rocade permet d'échanger 205m<sup>2</sup> de surface sur la parcelle N°303. Après étude de la situation et de la nature du sol, il apparaît judicieux de recourir à une rocade pour permettre une mise en conformité de l'extrémité nord-est du bâtiment d'habitation et garage (ECA N°165) actuellement partiellement sis en zone agricole en échange de surfaces effectivement compatibles à l'activité agricole au sud de la parcelle.

#### 2.4.6.3 Changements d'affectation

La Commune présente ici les changements d'affectation entrepris dans une logique d'adaptation à la nature du sol ou à l'utilisation de la parcelle. Ces modifications n'ont pas d'impact sur le bilan de redimensionnement de la zone à bâtir d'habitation.

*Tableau récapitulatif des changements d'affectation – Ecoteaux*

N° Parcelle	Avant révision		Après révision	
	Affectation	Surface de terrain déterminante STd (m <sup>2</sup> )	Surface modifiée (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface modifiée
6004	Zone de desserte	55	55	ZC

*Tableau récapitulatif des changements d'affectation – Oron-la-Ville*

N° Parcelle	Avant révision		Après révision	
	Affectation	Surface de terrain déterminante STd (m <sup>2</sup> )	Surface modifiée (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface modifiée
11024	Zone de verdure	2'093	2'093	ZC

Le changement d'affectation opéré sur la parcelle N°11024 est effectué par mesure de cohérence et volonté de mise en conformité des constructions existantes sur cette parcelle située en plein centre d'Oron-la-Ville. Sise en zone de verdure, l'intégralité de la parcelle est donc réaffectée en zone centrale B et complétée également par un secteur superposé de protection du site bâti 17 LAT « SB1 ». Cette deuxième mesure permet de préserver le jardin identifié ICOMOS et la substance du site.

#### 2.4.7. Bilan du dimensionnement après révision

Après application des mesures de planification concernant la zone d'habitation et mixte (chapitre 2.4), le bilan global des réserves après révision a été mis à jour. Considérant l'ensemble des mesures de redimensionnement entreprises, la capacité d'accueil de la Commune d'Oron arrive à la situation suivante :

CAPACITE D'ACCUEIL (après révision)	En Centre	Hors Centre
1. Capacité de développement résidentiel de la zone à bâtir	1'118 hab.	807 hab.
2. Potentiel de densification des autres parcelles	167 hab.	203 hab.
3. Capacité de développement hors de la zone à bâtir	0 hab.	0 hab.
<b>Capacités d'accueil au moment du bilan (1+2+3)</b>	<b>1'285 hab.</b>	<b>1'010 hab.</b>

Les besoins en zone à bâtir restent quant à eux inchangés :

BESOINS (rappel)	En Centre	Hors Centre
Au moment du bilan	<b>899 hab.</b>	<b>383 hab.</b>

Il en résulte le bilan de dimensionnement des zones d'habitation et mixte suivant :

BILAN FINAL (après révision)	En Centre	Hors Centre
Capacités d'accueil – Besoins	<b>386 hab.</b>	<b>627 hab.</b>

Après application des mesures de redimensionnement la Commune d'Oron reste en situation de surcapacité de sa zone d'habitation et mixte pour un équivalent de **386 habitants** dans les centres régionaux et **627 habitants** pour les territoires qualifiés de hors centre. Les mesures de redimensionnement de la zone à bâtir prévues permettent de répondre partiellement aux exigences de l'article 15 al. 2 LAT.

En reprenant le tableau récapitulatif du bilan de dimensionnement, l'impact des mesures de planification sur le bilan des réserves participent à une réduction équivalant à - **428 habitants** à l'échelle communale (1'441-1'013).

*Tableau récapitulatif du bilan du dimensionnement étape par étape*

BILAN PAR ETAPE	En Centre	Hors Centre
V <sup>0</sup> : Etat initial (selon MADR)	376 hab.	1'065 hab.
V <sup>1</sup> : Etat initial (après nettoyage)	299 hab.	1'005 hab.
V <sup>2</sup> : Etat intermédiaire (selon règlements en vigueur)	378 hab.	1'330 hab.
V <sup>3</sup> : Etat intermédiaire (selon nouveau règlement)	573 hab.	1'276 hab.
<b>V<sup>4</sup> : Etat final (après redimensionnement)</b>	<b>386 hab.</b>	<b>627 hab.</b>

Compte tenu des mesures de planification entreprises et du travail conséquent d'harmonisation des indices, la Commune d'Oron considère avoir entrepris pris toutes les dispositions envisageables afin de répondre aux objectifs du PDCn, en matière de dimensionnement des zones à bâtir.

Le bilan des surfaces rendues à la zone agricole et des nouvelles emprises après application des mesures présentées précédemment est résumé dans le tableau suivant. Le bilan des surfaces potentiellement qualifiables de SDA sera détaillé au chapitre 3.4.3.

*Tableau récapitulatif du bilan des surfaces*

BILAN DES SURFACES	Zone agricole
Zone d'habitation et mixte dézonée	+ 88'207 m <sup>2</sup>
Zone d'habitation et mixte mise en zone	- 3'836 m <sup>2</sup>
<b>Solde</b>	<b>+ 84'371 m<sup>2</sup></b>

## 2.5. ZONE AFFECTÉE À DES BESOINS PUBLICS

Conformément aux directives du PDCn, la commune d'Oron a procédé à l'examen du dimensionnement de ses zones à bâtir destinées à accueillir des installations et équipements d'utilité publique. Le dimensionnement de ce type de zone n'est pas directement lié à la croissance démographique de la commune mais à ses besoins en infrastructures. Les zones affectées à des besoins publics (ZUP) doivent néanmoins être dimensionnées sur la base de besoins concrets identifiés dans un horizon de 15 ans. L'élaboration du présent PACom est l'occasion pour la commune de revoir sa stratégie et son organisation en termes d'infrastructures publiques.

### 2.5.1. Diagnostic de l'offre

La Commune d'Oron dispose de nombreuses ZUP, dont la majorité sont regroupées dans les localités de Châtillens, Oron-la-Ville et Palézieux. La localité de Palézieux-Gare – reconnue comme centre régional d'après le PDCn – est moins équipée en termes d'installations et d'équipements d'intérêt général. Cette situation devrait cependant prochainement évoluer étant donné les équipements publics prévus dans le PA « A La Sauge ». Afin d'avoir un état de situation claire et exhaustif des surfaces colloquées en ZUP à sa disposition, la Municipalité a entrepris une étude globale dans le cadre de la révision du PACom, visant à vérifier le dimensionnement des ZUP, leur utilisation actuelle et, cas échéant, la qualité des infrastructures en présence.

Les chapitres qui suivent présentent un diagnostic complet des ZUP et de leur utilisation.

#### Châtillens, Oron-la-Ville et Vuibroye

Oron-la-Ville regroupe une grande concentration et diversité d'installations publiques :

1. A l'ouest d'Oron-la-Ville, on retrouve la déchetterie sur une partie de la parcelle N°11370. Une partie de celle-ci reste à l'heure inutilisée, bien qu'il s'agisse d'une « aire de réserve » pour le traitement des déchets de la commune.
2. Plus à l'est, se trouvent les installations du centre sportif (parcelle N°11441) ainsi que deux bâtiments scolaires (parcelle N°11529).
3. Au centre d'Oron-la-Ville, le nouveau collège vient d'être inauguré. Le remaniement parcellaire lié à l'adoption du PPA « Collège d'Oron-la-Ville » a ainsi permis de relier

toutes les installations et activités scolaires actuelles avec celles qui devraient bientôt voir le jour sur la même parcelle (N°11240). La densité y est importante.

4. Les parcelles N°11217 et 11218 sont les seules parcelles d'Oron-la-Ville en zone d'utilité publique encore non-bâties. On y trouve principalement une petite place de jeux pour enfants, sur la partie sud de la parcelle N°11218.
5. La parcelle N°11139 est occupée par l'église d'Oron-la-Ville et sa salle paroissiale.
6. Finalement, la parcelle N°11413 (DDP 11419) abrite l'EMS « La Favergé », les places de stationnement attenants et des jardins.

La localité de Châtillens dispose de deux ZUP de dimensions significatives.

7. A l'est, le temple protestant de Châtillens et le cimetière attenant occupent respectivement les parcelles 3063 et 3067. Les autres parcelles alentours colloquées en ZUP (N°3059, 3062, 3064, 3068 et 3214) sont quant à elles largement libres de constructions et très peu aménagées.
8. Au sud du village, la partie colloquée en ZUP de la parcelle N°3074 correspond à une ancienne maison de maître ainsi que son vaste domaine.

Le village de Vuibroye accueille également une ZUP :

9. Les parcelles N°15001 et 16104 abritent quelques bâtiments publics tels qu'une ancienne école de village, le local du service du feu, ainsi qu'un bâtiment administratif.



### Oron-le-Châtel et Chesalles-sur-Oron

La localité d'Oron-le-Châtel dispose de deux ZUP :

1. La parcelle N°13001 qui accueille le château et son mur d'enceinte, abrite également le local du service du feu. Le bâtiment sis sur la parcelle voisine (13019) est actuellement utilisé comme un bâtiment d'habitation, à la suite de la désaffection de l'ancienne école du village et sa maison communale. Finalement, tout au sud de la zone se trouve la parcelle N°13003 d'une surface libre de constructions de près de 9'000m<sup>2</sup>.
2. La parcelle N°13070 est affectée au cimetière communal.

La localité de Chesalles-sur-Oron compte trois ZUP, regroupées au cœur du village :

3. La parcelle N°5120 abrite l'ancien collège de Chesalles, des appartements et ses divers aménagements extérieurs.
4. De l'autre côté de la route, les parcelles N°5084 et 5085 se composent de logements, d'un atelier au cœur du village et d'un espace extérieur naturel très peu aménagé.
5. Finalement, la parcelle N°5241 correspond à l'accès souterrain d'un bâtiment d'habitation.



### Palézieux-Village

Le secteur de Palézieux-Village accueille plusieurs ZUP très différentes :

1. Au nord-est de Palézieux-village se situe la Fondation de Serix (parcelle N°130), active dans le travail social et la protection de l'enfance. L'ensemble des surfaces sises en ZUP ne sont pas toutes utilisées ou aménagées.
2. La parcelle N°60, au nord-ouest du village, accueille l'école de Palézieux ainsi qu'un terrain de football. Au surplus, la ZUP s'étend à l'ouest sur la parcelle N°61 sur près de 3'000m<sup>2</sup>, où aucun aménagement ni aucune construction n'ont été entrepris jusque-là. Toutefois, une convention est en cours de préparation entre la Commune et le propriétaire de la parcelle pour le rachat de la surface concernée à des fins de projets d'utilité publique en lien avec le développement prévu du collège de Palézieux.
3. La parcelle N°51 est intégralement occupée par le temple protestant de Palézieux-Village, classée monument historique d'importance nationale.
4. Le cimetière occupe la parcelle N°696, à l'ouest du village.
5. Tout au sud de Palézieux sur la parcelle N°215 se trouve un stand de tir.



### Palézieux-Gare

Le secteur de Palézieux-Gare accueille deux ZUP à vocations distinctes :

1. La parcelle N°371, traitée à travers le Plan d'affectation cantonal (PAC) « Aux Léchaires », accueille les installations de l'Etablissement de détention pour mineurs (l'EDM) du canton.
2. Cette ZUP libre de constructions sur la parcelle N°250 jouxte un petit espace de stationnement public sis sur la parcelle voisine (N°16057).



### Secteur Ecoteaux

Ecoteaux compte une seule zone d'utilité publique :

1. Au cœur du village, mais également en bordure de la zone agricole voisine, la parcelle N°6146 est complètement libre de constructions. La parcelle N°6147 abrite la grande salle municipale et l'ancienne école villageoise d'Ecoteaux.



### Les Thioleyres

Le village des Thioleyres comprend deux zones d'utilité publique :

1. La parcelle N°10053, au sud du village, est occupée par le cimetière des Thioleyres.
2. Au centre, les parcelles N°10113, 16051 et 10052 abritent une petite place de village, quelques places de stationnement public, l'ancienne laiterie, ainsi qu'une dépendance et un abri de la protection civile.



## Les Tavernes

Le hameau des Tavernes compte deux zones d'utilité publique :

1. La première se compose des parcelles N°8074 et 8075 (partiellement), principalement occupées par le cimetière. Une surface non occupée est attenante à la route d'accès au cimetière.
2. La seconde sise sur les parcelles N°8049, 8050 et 8069, se compose d'un ancien bâtiment scolaire aujourd'hui désaffecté et d'une habitation. Les alentours de ces deux constructions ne sont pas valorisés à ce jour.



### 2.5.2. Diagnostic de la demande

En parallèle du diagnostic de l'offre, la Municipalité a consulté les acteurs suivants pour évaluer les besoins en ZUP et les potentiels d'amélioration :

- La Direction générale de l'enseignement obligatoire (DGEO), le Service de l'éducation physique et du sport (SEPS) et les sociétés sportives locales utilisatrices des locaux et surfaces de sport en général.
- La population via une démarche participative réunissant une cinquantaine de personnes pour réfléchir sur plusieurs thématiques du territoire communal (urbanisation, mobilité, paysage) ainsi que sur le besoin en infrastructures sportives.
- Le Département de la santé et de l'action sociale (DSAS) et les fondations en charge de l'exploitation des EMS (La Favergue et Le Flon) ont également permis de faire le point sur les infrastructures en présence et les besoins à court, moyen et long terme.
- La Fondation de Serix pour connaître leurs besoins à court et moyen termes.

L'ensemble de ces consultations ont pris la forme d'études sectorielles sur les infrastructures sportives communales ainsi que sur les possibilités de développement d'un EMS ou le potentiel de requalification d'un secteur mixte à Oron-la-Ville. Elles ont permis de fixer les objectifs de développement et de planification sur l'ensemble de la commune dans un horizon de moyen-long terme. Une étude-pilote supra-communale est également en cours pour déterminer les besoins en infrastructures sportives pour Oron et la région. En résumé, il en ressort les constats suivants :

- Des infrastructures sportives majeures doivent être prévues à court et moyen termes pour répondre aux besoins de la population et des sociétés locales. On notera en particulier une

piscine couverte à Oron-la-Ville ainsi que des terrains de football supplémentaires. En complément de ces ouvrages d'importance, la population a souligné le besoin de disposer d'infrastructures sportives légères (places de jeux, centre de loisirs, maison de quartier, fitness urbain, terrains de pétanque, skate-park, boucles de sentiers pédestres, etc.) sur tout le territoire communal.

- Les deux EMS présents sur le territoire communal sont aujourd'hui à l'étroit alors qu'une augmentation du nombre de lit est à prévoir. Selon les informations fournies par la DSAS, 60 à 80 lits supplémentaires pour l'EMS La Faverge ont déjà été validés dans le programme de législature 2022-2027 ce qui correspond à un besoin entre 4'200m<sup>2</sup> et 5'600m<sup>2</sup> de surface brute de plancher (SBP)<sup>5</sup>. En complément, 60 à 80 lits pour l'institution *Le Flon* sont également à prévoir à moyen terme. Ces deux derniers éléments n'ayant pas encore été inscrits dans le programme d'investissement et de modernisation des EMS (PIMEMS), ils ne sont pas pris en compte dans le cadre de la présente révision.

En confrontant l'ensemble des besoins identifiés au sein de la population et des projets d'avenir annoncés ou souhaités par les diverses sociétés locales, on constate que bien que les terrains affectés en zone d'utilité publique ne soient actuellement pas tous valorisés ou optimisés, un manque certain d'espaces se fait tout de même ressentir.

#### **2.5.3. Bilan du dimensionnement avant révision**

La confrontation de l'offre et la demande des surfaces affectées en zone d'utilité publique sur l'ensemble du territoire communal révèle les situations suivantes :

- De nombreuses parcelles sont largement dimensionnées par rapport aux activités en présences (cas de la parcelle N°130 par exemple) en l'état actuel des connaissances et des besoins à un horizon de 15 ans.
- Le diagnostic a également révélé que l'affectation de certaines parcelles en ZUP n'a plus raison d'être compte tenu de la cessation de l'activité en présence. Par exemple, la ZUP sise aux Tavernes ne joue plus son rôle d'utilité publique depuis la désaffection du bâtiment scolaire.
- De nombreuses ZUP sont dimensionnées et affectées de manière cohérente avec l'occupation et l'usage réels du sol. Les activités en présence y sont en rapport étroit avec l'intérêt général et les surfaces correctement proportionnées.
- Si des infrastructures sportives légères pourront s'implanter sur tout le territoire communal via une optimisation des surfaces existantes, la Commune ne dispose d'aucune ZUP suffisamment grande pour implanter les infrastructures d'envergure (en particulier la piscine couverte et les terrains de football).
- Les surfaces en ZUP existantes ne permettront pas de couvrir les développements prévus dans le programme de législature pour les EMS.

En définitive, la Commune doit dézoner les surfaces inutilisées et surdimensionnées, prévoir de nouvelles affectations en cohérence avec l'usage réel du sol et les activités en présence, et planifier de nouvelles ZUP pour répondre aux besoins identifiés (sport et EMS).

En complément de ces mesures, un travail conséquent d'harmonisation et de classement des ZUP est effectué pour regrouper les affectations en fonction de leur destination, des activités en présence et des caractéristiques architecturales applicables. Ainsi, les zones d'utilité publique constructibles au sens de l'article 15 LAT sont distinguées des ZUP relevant de l'article 18 LAT.

---

<sup>5</sup> Selon les normes cantonales applicables, il faut prévoir 68 à 72m<sup>2</sup> de SBP par lit en EMS.

La Commune a décidé de retenir 6 types de zones d'utilité publique dont 4 sont constructibles (A, B, C et D) et 2 inconstructibles (E et F), détail au chapitre 2.9.3.

#### 2.5.4. Mesures de planification

Compte tenu du diagnostic de l'offre en ZUP et de la demande à prendre en considération pour ce type de surfaces dans les 15 prochaines années, la Commune a décidé d'entreprendre plusieurs types de mesures de planification (dézonages, changements d'affectation, mises en zone, etc.).

##### 2.5.4.1 Dézonages

Conformément à sa stratégie de redimensionnement de ses zones d'utilité publique et dans l'optique de faire correspondre au mieux l'affectation et l'usage réel du sol, la Commune d'Oron a décidé d'entreprendre les dézonages suivants :

- Parcelle N°130 : de zone d'utilité publique à zone agricole 16 LAT.

La parcelle 130 est surdimensionnée. Ainsi, un dézonage d'une partie significative du terrain (20'353m<sup>2</sup>) de la Fondation de Serix est proposé par la Commune après concertation de celle-ci quant à leurs besoins de surfaces pour répondre à leur stratégie de développement à court et moyen terme. En effet, la Fondation et la Direction générale de l'enfance et de la jeunesse (DGEJ) ont convenu qu'un développement des prestations et du nombre de places d'accueil était impératif pour la pérennisation des activités de la Fondation de Serix, mais aussi pour répondre avec réactivité aux enjeux de la protection de l'enfance et de l'enseignement spécialisé. Une première augmentation du nombre de places d'accueil (aujourd'hui égal à 30) de plus de 30% est actée. La nonantaine de collaborateurs actuellement employés dans le secteur sera également impactée à la hausse. Enfin, il faut noter qu'un projet de stationnement est prévu par la Fondation pour répondre à ces enjeux sur la pointe nord de sa parcelle, raison pour laquelle celle-ci est maintenue en ZUP.

Une certaine marge de manœuvre est alors laissée à la Fondation pour que ses divers projets de développement puissent prendre place sur sa parcelle.

- Parcelle N°3068 : de zone de constructions d'utilité publique et de verdure à zone de verdure et zone agricole protégée 16 LAT.

Si la majeure partie de la ZUP en vigueur est remise à la zone agricole, la minime surface occupée par un chemin reliant le bas de la pente au temple de Châtillens doit être colloquée en zone de verdure afin de permettre son entretien et son maintien.

- Parcelle N°3074 : de zone de constructions d'utilité publique et de verdure à zone agricole protégée 16 LAT et zone centrale 15 LAT – F (avec secteur superposé de protection du site bâti 17 LAT « SB1 »).

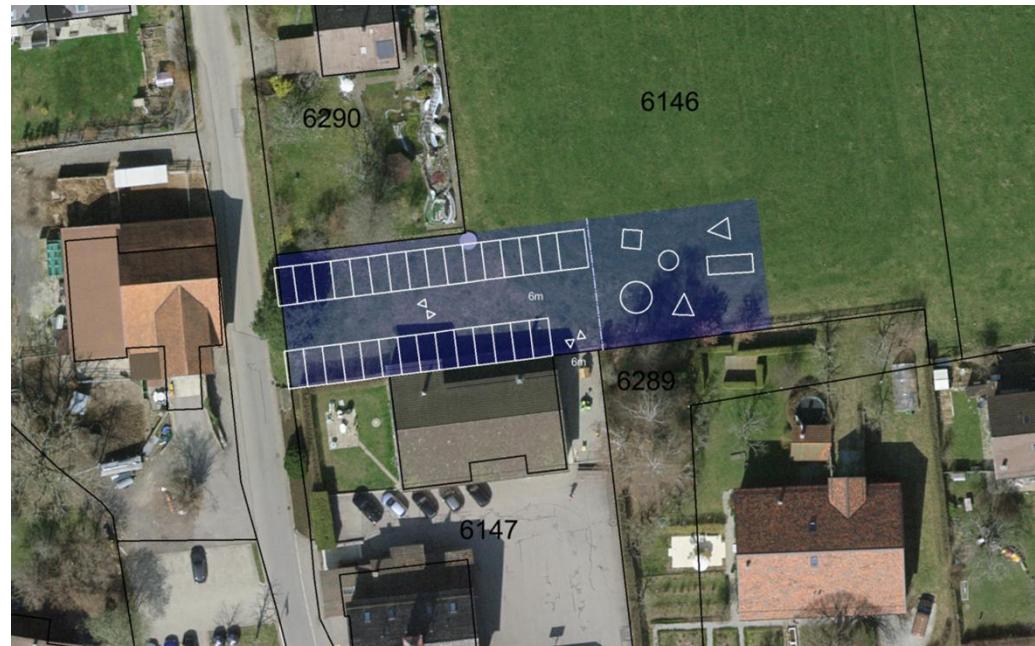
Une partie non-construite est rendue à la zone agricole, tandis que la quasi-totalité des surfaces occupées par le parc, la maison de maître et les quelques autres constructions sont affectées à la zone centrale 15 LAT – F avec un secteur superposé de protection du site bâti 17 LAT « SB1 » compte tenu de la qualité du site (jardin aménagé reconnu par l'ICOMOS). Par ailleurs, la zone centrale affichée ici se justifie par la continuité qu'elle forme avec le reste du tissu bâti de Châtillens.

- Parcelle N°6146 : de zone de constructions d'utilité publique à zone agricole 16 LAT.

Proche de la zone agricole voisine et sans usage actuel, la Commune entreprend le dézonage de cette parcelle à l'exception d'une fine bande le long de la route et en continuité de la zone à bâtir voisine. Celle-ci permettra d'accueillir une trentaine de places de stationnement nécessaires à la Commune pour le bon fonctionnement des activités de la

Grande salle d'Ecoteaux en priorité. En sus, ce maintien partiel en ZUP permettra également de relocaliser et d agrandir la très exiguë place de jeux, située à l'est de la parcelle N°6147 (remplacée par l'accès au parking nouvellement créé). Le schéma d'implantation ci-après donne une indication de la localisation et du fonctionnement possible de ces aménagements.

*Schéma d'implantation de la parcelle 6146 à titre indicatif*



Par ailleurs, une convention est en préparation entre la Commune et le propriétaire de la parcelle afin d'acquérir cette surface de 1'107m<sup>2</sup> à des fins d'utilité publique.

- Parcelles N°6014 et 6296 : de zone de l'Auberge à zone agricole 16 LAT.

Pour les mêmes raisons qu'au point précédent, la Commune colloque les surfaces non bâties à la zone agricole 16 LAT.

- Parcelles N°8049, 8050 et 8069 : de zone de constructions d'utilité publique à zone agricole 16 LAT.

Les surfaces non-bâties de ces trois parcelles sont dézonées, tandis que le cœur bâti de la parcelle 8049 est maintenu en zone d'utilité publique. En sus, une surface suffisante pour l'accueil d'une place de jeux aux Tavernes est également maintenue à l'est des constructions existantes. Cette surface se trouve partiellement sur la parcelle 8069, le reste étant sur la parcelle 8049. Au total donc, une surface de 1'407m<sup>2</sup> revient à la zone agricole.

- Parcelle N°8075 : de zone de constructions d'utilité publique à zone agricole 16 LAT.

Au regard de son caractère agricole évident, et en l'absence de besoins d'extension à l'horizon de la planification, la partie à l'est de la parcelle est réaffectée à la zone agricole.

- Parcelles N°11217 et 11218 : de zone de construction d'utilité publique à zone agricole 16 LAT.

Dézonage des surfaces non-bâties, à l'exception de la partie sud de la parcelle 11218 actuellement occupée par un parc pour enfant (place de jeux). Ce dernier répond aux besoins du quartier et doit être préservé en l'état.

- Parcelle N°11230 : de zone de construction d'utilité publique à zone agricole 16 LAT.

Dans le prolongement de la zone d'utilité publique régie par le PPA « Collège d'Oron-la-Ville », la parcelle 11230 compte une infime portion de sa surface colloquée en ZUP. Or, cette affectation ne fait plus de sens et la Commune entreprend son dézonage en zone agricole, en parallèle de l'espace actuellement colloqué en zone de villas qui le sépare de cette dernière.

- Parcelles N°**13001, 13002, 13003** : de zone de protection des sites et de verdure à zone agricole protégée 16 LAT avec secteur superposé de protection du site bâti 17 LAT « SB1 ».

Dans le cadre de la réflexion menée par la Commune pour la protection de ses sites bâtis exceptionnels, cette dernière décide d'entériner une zone agricole protégée sur l'ensemble des parcelles 13002 et 13003, ainsi que sur la partie non incluse dans les murs du Château d'Oron sur la parcelle 13001. Le reste de la parcelle 13001 ainsi que la parcelle 13022 sont maintenus en ZUP avec, en sus, un secteur superposé de protection du site bâti 17 LAT « SB1 », permettant de cadrer au maximum tout développement futur. Ces affectations permettent de protéger le monument historique et de préserver les vues et le dégagement sur un tel objet.

- Parcelles N°**10052 et 16051** : de ZUP à zone agricole 16 LAT et zone centrale 15 LAT- E.

La Commune décide d'effectuer un dézonage intégral de la ZUP sise sur la parcelle 10052 en l'absence de besoins prévisibles dans ce secteur et en vertu de la nature du sol. Aussi, elle entreprend le dézonage d'une surface de 261m<sup>2</sup> de la parcelle 16051 qui abrite le bâtiment de la laiterie. S'agissant d'une parcelle privée que la Commune ne souhaite pas acquérir, il s'avère en effet nécessaire d'en changer l'affectation. Le restant, soit une surface de 173m<sup>2</sup>, est alors affecté en zone centrale. Seule la surface nécessaire à maintenir la conformité de la construction existante est considérée dans l'opération.

*Tableau récapitulatif des dézonages*

N° parcelle	Avant révision		Après révision			
	Affectation	Surface de terrain déterminante STd (m <sup>2</sup> )	Surface modifiée (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface modifiée	Surface maintenue STd (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface maintenue
<b>130</b>	Zone d'utilité publique (Serix)	69'706	20'353	ZA / AF	49'353	ZUP
<b>3068</b>	Zone de constructions d'utilité publique et de verdure	2'829	2'793	ZA	36	ZV
<b>3074</b>	Zone de constructions d'utilité publique et de verdure	12'378	2'488	ZA	9'890	ZC
<b>6014</b>	Zone de l'auberge	208	208	ZA	0	-
<b>6146</b>	Zone de constructions d'utilité publique	4'241	3'134	ZA	1'107	ZUP
<b>6296</b>	Zone de l'auberge	8'663	3'759	ZA	4'904	ZUP
<b>8049</b>	Zone de constructions d'utilité publique	2'005	524	ZA	1'481	ZUP
<b>8050</b>	Zone de constructions d'utilité publique	612	612	ZA	0	-

<b>8069</b>	Zone de constructions d'utilité publique	344	271	ZA	73	ZUP
<b>8075</b>	Zone de constructions d'utilité publique	408	408	ZA	0	-
<b>10052</b>	Zone d'utilité publique	28	28	ZA	0	-
<b>11217</b>	Zone de construction d'utilité publique	968	968	ZA	0	-
<b>11218</b>	Zone de construction d'utilité publique	1'811	1'017	ZA	794	ZUP
<b>11230</b>	Zone de construction d'utilité publique	491	491	ZA	0	-
<b>13001</b>	Zone de protection des sites et de verdure	10'101	3'232	ZAP / AF	6'869	ZUP
<b>13002</b>	Zone de protection des sites et de verdure	194	194	ZA	0	-
<b>13003</b>	Zone de protection des sites et de verdure	8'970	8'970	ZAP / AF	0	-
<b>16051</b>	Zone d'utilité publique	434	261	ZA	173	ZC

#### 2.5.4.2 Mises en zone

Après une étude détaillée des besoins en présence via les études sectorielles mentionnées précédemment (chapitre diagnostic de la demande) et un inventaire des activités présentes sur le territoire communal, la Commune procède aux mises en zone d'utilité publique présentées ci-après.

##### Développement du stationnement

Pour répondre aux besoins de stationnement du refuge et ainsi pouvoir construire un parking à côté de ce dernier (et du stand de tir de Palézieux), la Commune colloque partiellement les parcelles N°38 et 214 en zone d'utilité publique 15 LAT D. Par cette mesure de planification elle complète la ZUP dédiée au stand de tir et au refuge déjà existante sur la parcelle 215. Une petite portion de la parcelle 214 est par ailleurs affectée – pour les mêmes raisons que le cas de la parcelle 215 – en zone de verdure dite « ERE ». Les mises en zone n'ont aucun impact sur les SDA, et aucun inventaire ni contrainte territoriale majeur ne s'oppose à cette mise en zone.

A noter enfin que cette mesure de planification repose notamment sur une cession (partielle) de propriété, laquelle est en cours de conventionnement entre le/s propriétaire/s concerné/s et la Commune.

##### Mise en conformité des terrains de football

La Commune colloque les parcelles N°433 et 434, utilisées par des associations sportives locales, en zone d'utilité publique 15 LAT A et D. La parcelle 433 abrite le battoir, récemment rénové, qui accueille des évènements et manifestations d'importance régionale, au même titre qu'il sert de halle d'exposition pour l'artisanat local. Des places de stationnement et de circulation complètent cette parcelle entièrement aménagée. La parcelle 434, est aménagée de plusieurs

terrains de football et installations (vestiaires notamment) occupés par l'Association sportive Haute-Broye. L'ensemble du site est ainsi exploité à des fins d'activités de loisirs et d'utilité publique depuis de nombreuses années, sans aucune vocation agricole. Comme en attestent les orthophotos du site, l'ensemble de la parcelle 434 est utilisé à des fins sportives, à l'exception peut-être de quelques mètres carrés dans la partie nord, dans tous les cas entourés par la forêt et à l'écart de toutes SDA potentielles.

Aussi, l'étude sectorielle des infrastructures sportives a révélé que les aménagements existants sont indispensables pour garantir la pérennité des activités des associations locales en présence. Une optimisation de ces aménagements est à l'étude pour améliorer l'utilisation du sol en fonction des besoins des associations sportives.

Depuis une récente mise à jour de l'inventaire des SDA, il s'avère que les terrains concernés n'y figurent plus. Par ailleurs, les orthophotos révèlent que ces surfaces ont en effet été aménagées avant 1969. L'agriculture n'y est donc plus effective depuis près de 50 ans déjà. Au surplus, toutes les terres agricoles de la commune sont soit qualifiées de SDA, soit bien trop pentues pour accueillir de tels usages. Par conséquent, il n'y a pas de site alternatif qui permettrait la construction d'un nouveau terrain de football sans une emprise sur des SDA.

La surface mise en zone est située dans un secteur « Üb » de protection des eaux et aucun secteur de dangers naturels n'est répertorié sur ce secteur. Seul un territoire d'intérêt biologique supérieur sur le tracé de La Broye est concerné par cette mise en zone. Au vu des éléments évoqués ci-dessus, le projet de mise en zone d'utilité publique ne semble faire face à aucun obstacle majeur. Les surfaces colloquées en ZUP représentent 10'256m<sup>2</sup> et sont largement compensées par l'ensemble des mesures prises dans le sens inverse.

#### Extension pour des infrastructures sportives stratégiques

Enfin, l'étude sectorielle sur les infrastructures sportives d'Oron et la consultation de sa population a permis de mettre en évidence le besoin de construire une piscine couverte (comprenant 6 couloirs de nage d'une longueur de 25 mètres ainsi qu'un bassin annexe), un nouveau terrain de football aux dimensions standards, soit 100 x 55 mètres et éventuellement d'agrandir la patinoire saisonnière existante.

Plusieurs variantes pour l'implantation de la piscine et du terrain de football supplémentaires ont été étudiées sur le territoire communal (voir annexe 5.13). Finalement, la parcelle 11370, ainsi qu'une portion de la parcelle 11286, à Oron-la-Ville ont été retenues en raison de leur continuité avec le périmètre de centre régional, de la proximité avec la gare de Châtillens et de la bonne desserte en transports publics, de la proximité avec le pôle scolaire et les nombreux services (commerces, activités, restaurants), ainsi que de leur impact réduit sur le paysage et des faibles nuisances engendrées sur le tissu bâti résidentiel.

Seule la présence de surfaces d'assolement est à noter comme problématique pour ces parcelles. Cependant, comme évoqué précédemment, aucun site alternatif sur le territoire communal permettrait d'éviter une emprise sur les SDA pour un projet d'une telle ampleur.

Si cette option se veut rationnelle et économique du point de vue de l'aménagement du territoire, une étude-pilote sur les infrastructures sportives a été lancée en décembre 2024 par le Canton avec pour objectif de servir d'aide à la planification de ce type d'infrastructures sur une région fonctionnelle incluant entre-autres la commune d'Oron. Celle-ci s'avérant nécessaire pour justifier d'un besoin avéré et d'une vision à portée intercommunale, il a alors été décidé, en l'attente des résultats de cette étude, de retirer tout ou partie des parcelles N°11370 (16'347m<sup>2</sup>), 11286 (5'386m<sup>2</sup>) et 11438 (89m<sup>2</sup>) du périmètre du PACCom en vue d'une future extension probable de la ZUP. Leurs affectations respectives restent donc pour l'heure inchangées.

*Tableau récapitulatif des mises en zone*

N° parcelle	Avant révision		Après révision	
	Affectation	Surface de terrain (m <sup>2</sup> )	Surface modifiée (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface modifiée
<b>38</b>	Zone agricole	-	380	ZUP
<b>214</b>	Zone agricole	-	804	ZUP
<b>433</b>	Zone agricole	-	1'471	ZUP
<b>434</b>	Zone agricole	-	8'785	ZUP

### Synthèse

Au total, les mises en ZUP présentées précédemment représentent une emprise sur la zone agricole de 11'440m<sup>2</sup>. Cette surface doit être considérée en perspective des 49'843m<sup>2</sup> de ZUP remis en zone agricole. Le travail exhaustif entrepris par la commune sur l'ensemble de ses ZUP a permis de revoir la délimitation de nombreuses surfaces en ZUP mal localisées, de petite taille ou de forme peu adaptée.

#### **2.5.4.3 Changements d'affectation**

Les changements d'affectation entrepris par la Commune se subdivisent en plusieurs sous-catégories. On note premièrement les changements de zone d'utilité publique à zone de verdure, puis les passages de zone d'utilité publique à zone d'habitation et mixte, et finalement la réaffectation d'une zone à bâtir (15 LAT) à une zone d'utilité publique. L'ensemble de ces mesures est détaillé dans les paragraphes suivants.

##### De zone affectée à des besoins publics à zone de verdure

Les changements d'affectation à destination de la zone de verdure se justifient par la nature du sol et sa pertinence vis-à-vis de l'affectation en vigueur.

- Parcels N°**3059, 3060, 3062 et 3064** : de zone de constructions d'utilité publique et de verdure à zone de verdure 15 LAT.

Compte tenu de la situation des parcelles 3059 et 3060 et de la nature du sol (jardins privés aménagés), la Commune décide de colloquer celles-ci en zone de verdure. Les parcelles 3062 et 3064 sont libres de constructions, dans un tissu bâti marqué par des chemins et situées dans des pentes trop importantes pour permettre leur exploitation agricole, ces parcelles sont affectées en zone de verdure. Seule l'emprise représentée par la construction souterraine sise sur la parcelle 3062 est reconduite en zone d'utilité publique.

- Parcels N°**13015 et 13016** : de zone d'installations publiques à zone de verdure 15 LAT.

Ces parcelles confinées entre l'aire de desserte ferroviaire et l'aire de desserte routière sont complètement inexploitables. La Commune opte ainsi pour un passage en zone de verdure.

- Parcels N°**215** : de zone d'utilité publique à zone de verdure 15 LAT et zone affectée à des besoins publics 15 LAT – D.

Le changement d'affectation d'une partie de la parcelle 215 correspond à la surface de l'ERE, selon les exigences cantonales en la matière, ainsi qu'à une nouvelle constatation de lisière. Occupée par un refuge et un stand de tir, le reste de la parcelle est maintenu en zone d'utilité publique au même titre que la surface affectée en ZUP sur les parcelles

voisines 24 et 38 pour lesquelles une convention est en cours de préparation entre la Commune et les propriétaires. Pour rappel, la parcelle 214 est de propriété communale.

*Tableau récapitulatif des changements d'affectation de type ZUP vers zone de verdure*

N° parcelle	Avant révision		Après révision			
	Affectation	Surface de terrain déterminante STd (m <sup>2</sup> )	Surface modifiée (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface modifiée	Surface maintenue STd (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface maintenue
<b>3059</b>	Zone de constructions d'utilité publique et de verdure	614	614	ZV	0	-
<b>3060</b>	Zone de constructions d'utilité publique et de verdure	70	70	ZV	0	-
<b>3062</b>	Zone de constructions d'utilité publique et de verdure	1'655	1'153	ZV	502	ZUP
<b>3064</b>	Zone de constructions d'utilité publique et de verdure	630	630	ZV	0	-
<b>3068</b>	Zone de constructions d'utilité publique et de verdure		2'829	36	ZV	2'793
<b>13015</b>	Zone d'installations publiques (zone non affectée)	83	83	ZV	0	-
<b>13016</b>	Zone d'installations publiques (zone non affectée)	104	104	ZV	0	-
<b>215</b>	Zone d'utilité publique	1'012	446	ZV / AF	566	ZUP

#### De zone affectée à des besoins publics à zone d'habitation et mixte

Plusieurs changements d'affectation, de la zone d'utilité publique vers une zone à bâtir d'habitation et mixte sont effectués pour garantir la cohérence de l'affectation avec l'usage effectif du sol :

- Parcels N°**6147** et **15001** : de zone de constructions d'utilité publique et de la Place du Village à zone centrale 15 LAT – D et E.

Ces deux parcelles, situées respectivement à Ecoteaux et Vuibroye, étaient autrefois utilisées par des bâtiments scolaires. La réorganisation des groupements scolaires effectuée ces dernières années a induit la fermeture de ces bâtiments d'utilité publique. Afin de pouvoir garantir la rénovation et la transformation de ces édifices emblématiques, lieux de mémoire des différentes localités figurant d'ailleurs au recensement architectural, la Commune a décidé de réaliser un changement d'affectation en faveur de la zone centrale. Cette affectation garantit une certaine souplesse pour la transformation de ces bâtiments idéalement situés au cœur des localités.

Sur la parcelle 6147, seule une bande est maintenue en zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A. Celle-ci comprend la salle communale et son espace de stationnement adjacent, ainsi qu'une place de jeux.

- Parcels N°**5084** et **5085** : de zone de constructions d'utilité publique à zone centrale 15 LAT – D et zone de verdure 15 LAT – A.

La Commune entreprend un changement d'affectation en faveur de la zone centrale pour ces deux parcelles qui accueillent actuellement du logement et un atelier au cœur du village de Chesalles-sur-Oron. La création de droits à bâtir consécutifs à cette mesure n'est que faiblement impactante pour le bilan global, d'autant que 720m<sup>2</sup> de la parcelle 5085 sont retirés de l'opération et affectés à la zone de verdure. Cette mesure complémentaire permet toutefois de garantir la conformité des constructions présentes sur cette parcelle.

- Parcille N°**13019** : de zone de protection des sites et de verdure à zone centrale 15 LAT – D.

L'école et l'ancienne administration communale d'Oron-le-Châtel ayant cessé leurs activités, cette parcelle est colloquée en zone centrale C avec un secteur de protection du site bâti « SB1 » pour garantir une intégration adaptée avec le monument historique du Château. Cette mesure permet d'adapter la zone en fonction de la vocation actuelle du bâtiment, soit de l'habitation.

- Parcille N°**5241** : de zone de constructions d'utilité publique à zone centrale 15 LAT – D.

La Commune décide de réaffecter la partie de cette parcelle sise en ZUP à la zone centrale, en cohérence avec l'utilisation effective du sol. La surface en question représentant une rampe d'accès desservant un bâtiment d'habitation.

- Parcille N°**5120** : de zone de constructions d'utilité publique à zone centrale 15 LAT – D.

La parcelle 5120 est sujette à un découpage. Le bâtiment de l'ancien collège de Chesalles-sur-Oron ainsi que le jardin privé (concierge) sont sortis de la zone d'utilité publique en raison de leur usage actuel. Cette portion de parcelle est colloquée en zone centrale. Le reste de la parcelle est maintenu dans son affectation actuelle (jardin, place de jeux, etc.), soit en zone affectée à des besoins publics 15 LAT – B.

- Parcille N°**3074** : Cf. chapitre « dézonages ».
- Parcille N°**3068** : Cf. chapitre « dézonages ».
- Parcille N°**16051** : Cf. chapitre « dézonages ».

*Tableau récapitulatif des changements d'affectation de type ZUP vers zone d'habitation et mixte*

N° parcelle	Avant révision		Après révision			
	Affectation	Surface de terrain déterminante STd (m <sup>2</sup> )	Surface modifiée (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface modifiée	Surface maintenue STd (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface maintenue
<b>3074</b>	Zone de constructions d'utilité publique et de verdure	12'378	9'890	ZC	2'488	ZA
<b>5084</b>	Zone de constructions d'utilité publique	172	172	ZC	0	-
<b>5085</b>	Zone de constructions d'utilité publique	1'246	526	ZC	720	ZV

<b>5120</b>	Zone de constructions d'utilité publique	3'889	1'348	ZC	2'541	ZUP
<b>5241</b>	Zone de constructions d'utilité publique	263	263	ZC	0	-
<b>6147</b>	Zone de constructions d'utilité publique	1'864	963	ZC	901	ZUP
<b>13019</b>	Zone de protection des sites et de verdure	1'128	1'128	ZC	0	-
<b>15001</b>	Zone de la Place du Village (ZUP)	941	941	ZC	0	-
<b>16051</b>	Zone d'utilité publique	434	173	ZC	261	ZA

#### De zone à bâtir à zone affectée à des besoins publics

Ce type de changement d'affectation consiste en un passage d'une zone à bâtir à une ZUP. Les divers cas particuliers concernent à nouveau certains objets du territoire d'Oron, tels que ses cimetières, bâtiments ecclésiastiques, parkings publics, etc.

- Parcelles N°**503, 552 et 11243** : de zones à bâtir d'habitation et mixte à zone affectée à des besoins publics 15 LAT – E.

Dans la même optique que pour les cimetières (voir ci-après), ces modifications permettent d'adapter l'affectation en cohérence avec l'utilisation actuelle du sol (parkings publics).

Le parking de la Condémine sur la parcelle 11243 à Oron-la-Ville était jusqu'ici régi par un plan spécial abrogé dans la présente révision. Pour garantir le maintien de son utilisation actuelle, cette parcelle est colloquée à la zone d'utilité publique destinée aux parkings.

Les parcelles 503 et 552 utilisées à des fins de stationnement à la gare de Palézieux sont également affectées à la zone d'utilité publique.

- Parcelles N°**696, 11254 et 15026** : de zone de verdure et zone de village A à zone affectée à des besoins publics 15 LAT – F.

La Commune entreprend le changement d'affectation vers la zone d'utilité publique de ces trois parcelles afin d'assurer une cohérence générale vis-à-vis des autres cimetières.

- Parcelles N°**11054 et 11060** : de zone du Bourg (haute) et zone de verdure à zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A et E.

La Place de la Foire, au cœur d'Oron-la-Ville, est une parcelle communale qui abrite principalement stationnement, accès et mobilier urbain. Son usage est strictement d'intérêt et d'usage publics. Pour ces raisons, la Commune entreprend son passage en zone d'utilité publique 15 LAT – E. Seule la partie sud, derrière le temple d'Oron-la-Ville, ainsi que certains espaces compris dans l'ERE, sont conservés ou affectés en zone de verdure.

La parcelle 11060, qui abrite le temple d'Oron-la-Ville, est également affectée en zone d'utilité publique 15 LAT – A, par mesure de cohérence.

- Parcelle N°**17009** : de zone du village à zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A.

La localité d'Essertes ne recense actuellement aucune zone d'utilité publique, mais bénéficie de plusieurs aménagements de cet ordre. La Commune a décidé de colloquer la parcelle 17009, qui abrite l'ancien collège d'Essertes, le bâtiment du service du feu, un bâtiment destiné aux besoins de la communauté (fêtes, administration communale, évènements divers, etc.) ainsi qu'un parking public et une place de jeux en ZUP. Le secteur

de l'ancien collège ainsi que celui du bâtiment de l'administration sont maintenus en zone centrale, formant ainsi une continuité bâtie du tissu villageois le long de la Rue du Village.

- Parcellle N°**6304** : de zone d'aménagements publics à zone affectée à des besoins publics 15 LAT – B.

La Commune affecte la parcelle 6304 en zone d'utilité publique en raison de son usage actuel (parking public) et pour répondre à la demande de la population d'équipements sportifs légers dans les localités secondaires.

- Parcellle N°**13008** : de zone du village à zone affectée à des besoins publics 15 LAT – D.

La parcelle 13008 est colloquée en zone d'utilité publique afin de mettre en conformité son statut. En effet, il s'agit d'une place de jeux de quartier.

*Tableau récapitulatif des changements d'affectation de type zone à bâtir vers ZUP*

N° parcelle	Avant révision		Après révision			
	Affectation	Surface de terrain déterminante STd (m <sup>2</sup> )	Surface modifiée (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface modifiée	Surface maintenue STd (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface maintenue
<b>503</b>	Zone village B	425	425	ZUP	0	-
<b>552</b>	Zone village B	816	816	ZUP	0	-
<b>696</b>	Zone village A	263	263	ZUP	0	-
<b>6304</b>	Zone d'aménagements publics	594	594	ZUP	0	-
<b>11054</b>	Zone du Bourg (haute)	1'199	1'120	ZUP	79	ZV
	Zone de verdure	3'954	3'070		884	
<b>11060</b>	Zone de verdure	371	371	ZUP	0	-
<b>11243</b>	Zone d'habit. Coll. Et d'activités	1'883	1'883	ZUP	0	-
	Zone d'habitat	817	817			
<b>11254</b>	Zone de verdure	2'817	2'817	ZUP	0	-
<b>13008</b>	Zone du village	480	480	ZUP	0	-
<b>15026</b>	Zone de verdure	840	770	ZUP	70	AF
<b>17009</b>	Zone du village	3'775	2'384	ZUP	1'391	ZC

### De zone affectée à des besoins publics à zone de tourisme et de loisirs

Un autre type de changement d'affectation correspond ici au passage d'une zone d'utilité publique à une zone de tourisme et de loisirs. Ce type de modification ne concerne toutefois qu'un seul secteur situé à Ecoteaux :

- **Parcelles N°6270 et 6296** : de zone de l'auberge à zone de tourisme et de loisirs 15 LAT – B.

L'affectation en vigueur sur ces parcelles est définie comme une zone d'utilité publique alors que le règlement de la zone de l'auberge est assimilable à une zone de tourisme et de loisirs. Ainsi, la Commune entend adapter l'affectation à l'usage du site. Par ailleurs, si une partie totalement non aménagée ni construite de la parcelle 6296 est dézonée, comme évoqué précédemment, le restant de la surface affectée en zone à bâtir est maintenu en l'état.

En effet, un permis de construire pour la réalisation de 22 chambres d'hôtes avec un espace de détente et divers aménagements extérieurs, incluant la réfection de la piscine existante, est en force jusqu'au 12 octobre 2025 (autorisation pouvant être prolongée d'une année supplémentaire). À terme, pour renforcer l'attrait des chambres d'hôtes, un aménagement des surfaces actuellement libres de constructions pourrait être nécessaire.

Indépendamment du projet mentionné ci-dessus, le bâtiment ECA N°4192 dispose actuellement d'un restaurant en activité, d'une grande terrasse, d'une piscine intérieure, d'un bar et d'une salle de bowling (actuellement à l'arrêt). Il comprend également divers locaux de service ainsi qu'un logement de fonction. Ce bâtiment offre un potentiel multifonctionnel important pour un développement futur du secteur. Allant dans cette même direction, la Commune a reçu plusieurs demandes de faisabilité pour l'aménagement de ladite parcelle, dont la création d'un centre canin, d'un tennis club, d'un camping, d'une ferme pédagogique avec logements pour seniors, d'une halle sportive, d'une zone de jeux pour enfants, et même d'un poney club. Si pour l'heure, aucune entente n'a été trouvée, ceci témoigne d'un intérêt important pour ce secteur stratégique d'Oron et d'Ecoteaux, reflétant notamment de la qualité du cadre paysager et de la tranquillité des lieux.

Aussi, la parcelle voisine N°6270 était en vente. Son acquisition par un tiers pourrait relancer l'intérêt autour du bâtiment ECA N°4192. Cette dynamique permettrait alors de développer des aménagements supplémentaires sur la parcelle 6296 en synergie avec les infrastructures et services existants et à l'image de ce qui a été développé sur cette parcelle ces dernières décennies. En effet, historiquement, les parcelles 6270 et 6296 formaient un ensemble cohérent, occupé dans les années 1980-1990 par une piscine extérieure, un mini-golf, une buvette, des tables de ping-pong, une piste de pétanque et d'autres aménagements divers et variés. Ces aménagements s'inscrivaient alors parfaitement dans le périmètre de la zone de tourisme et de loisirs actuellement projetée par le PACCom (voir photo ci-après).

Dès lors, et en conclusion de tout ce qui a été dit précédemment, il apparaît justifié de préserver cette surface d'un seul tenant à des fins de maintien et de développement des fonctions de restauration, d'hôtellerie et de tourisme au sens large dans ce secteur qui lui est historiquement dédié.

*Photo aérienne du site - 1986*



*Tableau récapitulatif des changements d'affectation de type ZUP vers zone de tourisme et loisirs*

N° parcelle	Avant révision		Après révision			
	Affectation	Surface de terrain déterminante STD (m <sup>2</sup> )	Surface modifiée (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface modifiée	Surface maintenue STD (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface maintenue
<b>6270</b>	Zone de l'auberge	2'873	2'873	ZTL	0	-
<b>6296</b>	Zone de l'auberge	8'663	4'904	ZTL	3'759	ZA

#### Autres types de changements d'affectation

Enfin, sont présentés ci-après, les quelques cas particuliers suivants :

- Parcellle N°10113 : de zone d'utilité publique à zone de desserte 15 LAT.  
Avec le projet de dé cadastration présent au chapitre 1.3.8, la ZUP de la parcelle 10113 est réduite d'une surface de 27m<sup>2</sup>.
- Parcellle N°250 : de zone d'utilité publique à zone d'activités économiques 15 LAT (exclue du PACom).  
La parcelle 250 est exclue du périmètre affecté par le PACom en raison d'un changement de son affectation par la Commune de zone d'utilité publique à zone d'activités économiques. Celle-ci sera donc désormais traitée par la SRGZA.
- Parcellle N°11257 : de zone d'utilité publique à zone d'activités économiques 15 LAT (exclue du PACom).

Comme dans le cas de figure précédent, une portion minime de la parcelle 11257 est exclue du périmètre affecté par le PACom en raison d'un changement de son affectation et sera dès lors traitée par la SRGZA. En effet, une infime partie de la parcelle de propriété privée

est affectée aujourd’hui à l’utilité publique, ce qui – n’étant pas permis – donne lieu à la modification dont il est question.

*Tableau récapitulatif des changements d'affectation (cas particuliers)*

<i>Avant révision</i>		<i>Après révision</i>					
	Affectation	Surface de terrain déterminante STd (m <sup>2</sup> )	Type de mesure	Surface modifiée (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface modifiée	Surface maintenue (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface maintenue
<b>250</b>	Zone d'utilité publique	975	Exclusion du PACom	975	-	0	Aucune (devra être traitée à travers la SRGZA)
<b>10113</b>	Zone d'utilité publique	962	Changement d'affectation	27	ZD	935	ZUP
<b>11257</b>	Zone d'utilité publique	182	Exclusion du PACom	182	-	0	Aucune (devra être traitée à travers la SRGZA)

#### **2.5.4.4 Maintiens en zone**

L’ensemble des autres zones affectées à des besoins d’utilité publique répondent à des besoins avérés à l’horizon de 15 ans. Leur affectation est maintenue en fonction de la nature des activités en présence dans l’une des 6 catégories de ZUP figurant dans le règlement. Il convient toutefois de relever les cas particuliers suivants :

- Parcellle N°**3062** : de zone de constructions d’utilité publique et de verdure à zone affectée à des besoins publics 15 LAT – D.

La Commune maintient une zone d’utilité publique sur le périmètre qui comprend la construction souterraine (abri PC) de la parcelle 3062. Une mise en zone de verdure comme effectuée dans le cas (discuté précédemment) des autres surfaces libres voisines ne ferait aucun sens ici du point de vue de l’entretien et de la pérennisation de ce bâtiment.

- Parcellle N°**11413** (DDP 11419) : abrogation du PQ « A La Faverge » au profit de la zone affectée à des besoins publics 15 LAT – C.

La parcelle est actuellement occupée par la Fondation « La Faverge » et ses constructions d’utilité publique. Des besoins de restructuration du site ont été identifiés par la Fondation et confirmé par le Département de la santé et de l'action sociale (DSAS) à moyen-long terme. Par conséquent, les dispositions réglementaires du site sont revues de manière à permettre les transformations prévues à l’avenir, en complément des 60 lits supplémentaires identifiés précédemment. Une étude d’implantation a été menée afin d’explorer les possibilités pour accueillir plus de lits sur cette parcelle. De celle-ci est ressorti la nécessité de fixer un indice de densité de 1.25 à l’ensemble de la parcelle. Avec cette densité, entre 125 et 145 lits pourront être créés ici, dépendamment de la surface comptée par résident (variant entre 70 et 80m<sup>2</sup> selon les standards). Cette augmentation notable de l’indice de densité (notamment) permet ainsi de répondre aux attentes et besoins du PIMEMS pour la région.

- Parcellles N°**60** et **61** : de zone d’utilité publique à zone affectée à des besoins publics 15 LAT – B.

L’ensemble des surfaces colloquées en ZUP sont maintenues en l’état. La Commune entend conserver la partie libre de constructions de la parcelle 61 pour une extension future

nécessaire du collège, voire pour l'implantation de nouveaux bâtiments, notamment pour les besoins en infrastructures liées à la petite enfance. L'indice de surface bâtie (ISB) applicable sur ce secteur est sensiblement augmenté afin de permettre la construction d'un collège supplémentaire en cas de besoin (ou de prendre de la marge pour son extension). Le potentiel constructible de la parcelle 60, d'une surface de 17'347m<sup>2</sup> avec un bâtiment de 3'065m<sup>2</sup> est donc de 3'873m<sup>2</sup> ((17'347\*0.4) - 3'065).

- Parcelle N°294 : reconduite du PPA « Collège d'Oron-la-Ville »

Le plan spécial « Collège d'Oron-la-Ville » étant extrêmement récent et en cours de réalisation, il est reconduit en l'état et donc non-affecté dans le présent plan d'affectation.

- Parcelles N°11441 et 11529 : abrogation de la modification du PGA « Aux Pralets » au profit de la zone affectée à des besoins publics 15 LAT – B.

La Commune abroge le PGA, et donc la MPGA, au lieu-dit « Aux Pralets », et maintient l'affectation de ces deux parcelles en zone affectée à des besoins publics 15 LAT – B.

#### **2.5.5. Bilan du dimensionnement après révision**

Le bilan des surfaces rendues à la zone agricole et des nouvelles emprises faites sur celle-ci, après application des mesures présentées précédemment, est résumé dans le tableau suivant. Le bilan des surfaces potentiellement qualifiables de SDA est détaillé au chapitre 3.4.3.

*Tableau récapitulatif du bilan des surfaces*

BILAN DES SURFACES	Zone agricole
Zone d'habitation et mixte dézonée	+ 84'371 m <sup>2</sup>
Zone affectée à des besoins publics dézonée	+ 49'843 m <sup>2</sup>
Zone affectée à des besoins publics mise en zone	-11'440 m <sup>2</sup>
<b>Solde</b>	<b>+ 122'774 m<sup>2</sup></b>

#### **2.6. ZONE POUR PETITES ENTITES URBANISÉES**

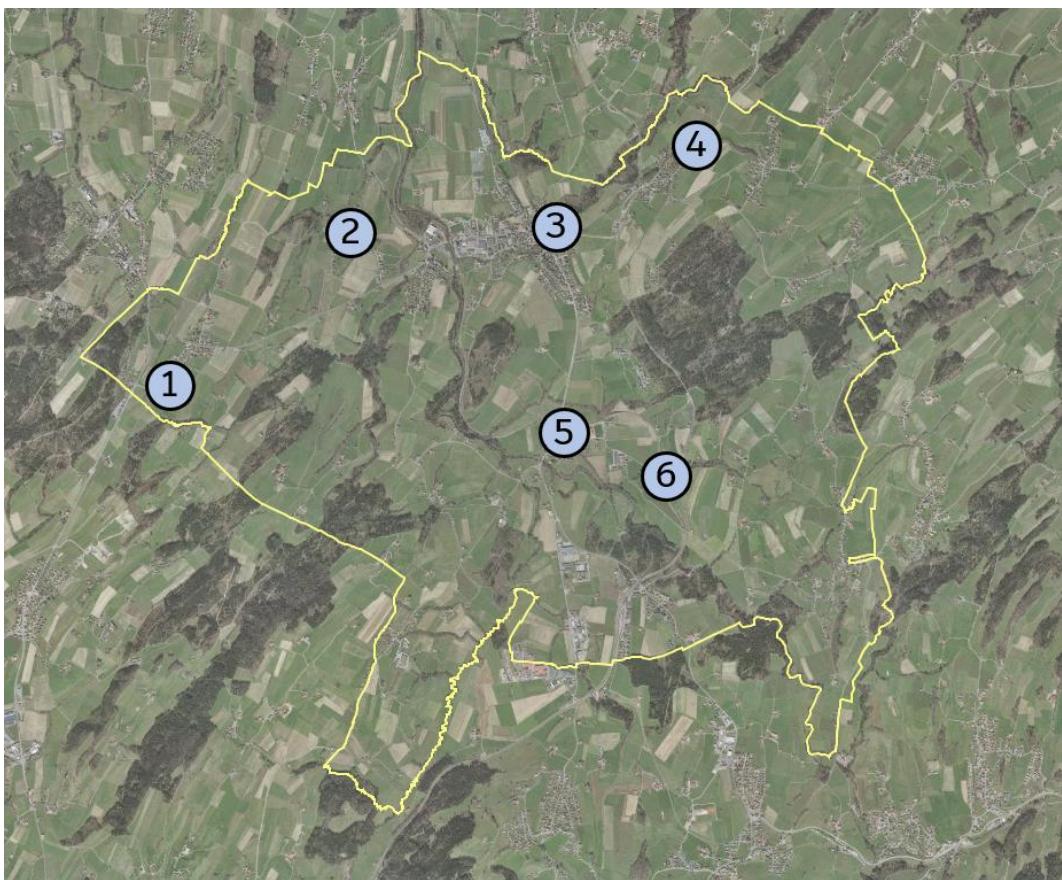
Appartenant au territoire compris dans le hors zone à bâtir, le volet des zones pour petites entités urbanisées, ou zones de hameaux, sera traité dans la planification réalisée par le bureau Esplanade Aménagement SA (voir ch. 2.2).

#### **2.7. ZONE DE TOURISME ET DE LOISIRS**

##### **2.7.1. Situation avant révision**

L'activité équestre dans son ensemble – qu'elle soit accessoire à une activité agricole, commerciale, de loisir ou de sport – s'avère très importante pour la Commune d'Oron. A titre d'exemple, des terrains situés au sud de Palézieux-Village accueillent chaque année le *Concours hippique de Palézieux* au sein du *Championnat des Tréfles*. Plus généralement, le territoire communal dénombre 6 centres équestres ou exploitations détenant des chevaux.

*Localisation des centres équestres au niveau communal*



Les 6 secteurs identifiés sur le plan ci-dessus sont les suivants :

1. Secteur Essertes
2. Secteur Vuibroye
3. Secteur Oron-la-Ville
4. Secteur Oron-le-Châtel
5. Secteur Palézieux-Village (2 sites)
6. Secteur « Au Dévin »

Afin d'entreprendre les mesures de planification les plus adaptées à chaque situation conformément au guide de l'ARE « *Comment l'aménagement du territoire appréhende les activités liées au cheval* » version 2015, un questionnaire a été envoyé à chaque exploitant afin de déterminer la nature de leur activité et de leurs besoins futurs.

#### **2.7.2. Mesures de planification**

##### Secteur 1 – Essertes

Les parcelles N°17020, 17155 et 17251 se situent dans le sud du village d'Essertes et abritent plusieurs constructions et installations pour de la détention de chevaux. Les propriétaires y détiennent 2 chevaux et 2 poneys à titre de loisir, sans aucune activité de pension. L'habitation des propriétaires et les boxes pour chevaux se situent tous deux en zone à bâtrir.

La consultation des exploitants a révélé que l'activité est vouée à se poursuivre dans les prochaines années mais qu'aucun besoin de développement n'est identifié à 15 ans. Les

parcelles mentionnées représentent une réserve importante en termes d'habitants supplémentaires au sens de la mesure A11 du PDCn.

Etant donné que les installations liées à l'activité équestre perdureront, ces terrains sont affectés, conformément à l'usage du sol, en zone de tourisme et de loisirs 15 LAT – A. Aucune emprise sur des surfaces d'assoulement n'est à relever. Seules les surfaces déjà colloquées en zone à bâtir sont concernées par ce changement d'affectation.

#### Secteur 2 – Vuibroye

La parcelle N°15143 se situe dans la localité de Vuibroye, au lieu-dit « Les Crêts-Bioley ». Elle est à cheval entre deux affectations : la zone agricole pour majeure partie et la zone village. La propriétaire y détient 3 chevaux à titre de loisir, sans aucune activité de pension. Son habitation se situe en zone à bâtir et les boxes pour ses chevaux se situent à proximité immédiate, entre la zone à bâtir et la zone agricole.

Dans un avenir proche, la propriétaire souhaite développer quelques installations, comme un manège, un abri de pâturage ou un carrousel couvert.

Selon le guide de l'ARE, ces installations extérieures ne sont pas admissibles pour la détention d'animaux à titre de loisir. Au surplus, les clôtures existantes qui servent au pacage n'ont pas d'incidence négative sur le paysage et sont conformes aux dispositions de l'article 24e al. 4 LAT. Par conséquent, le maintien de la situation existante est reconduit sans modification.

#### Secteur 3 – Oron-la-Ville

La parcelle N°11188, à l'ouest du Bourg d'Oron-la-Ville, présente quelques installations et surfaces dédiées à la détention de chevaux. Le propriétaire de la parcelle et de ses installations n'a exprimé aucun souhait de développement. La zone agricole correspondant aux besoins en présence, celle-ci est dès lors reconduite sur l'ensemble de la parcelle.

#### Secteur 4 – Oron-le-Châtel

La parcelle N°13049 se situe au nord-est de la localité d'Oron-le-Châtel au lieu-dit « La Compelenaz » et comporte l'une des plus grandes surfaces de détention de chevaux liée à une exploitation agricole reconnue comme une communauté d'exploitation au sens de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR). Les propriétaires y détiennent 14 chevaux dont 9 en pension. Le logement, sis hors zone à bâtir, est compris dans le même bâtiment que la plus grande partie des chevaux détenus sur l'exploitation.

La consultation des exploitants a révélé des intentions de développement de l'activité d'élevage et de pension, mais également de thérapies équines. En termes d'infrastructures, il est notamment prévu de construire une aire de sortie toutes saisons, une écurie, un carrousel, 8 à 10 abris de pâturage, 3 râteliers et un rond de longe.

Selon le guide de l'ARE, les activités susmentionnées doivent être comprises comme commerciales, accessoires et non-étroitement liées à l'entreprise agricole. Les infrastructures projetées devront par conséquent être étudiées conformément à l'article 40 al. 2 OAT. Dans l'intervalle, l'intégralité du site est maintenue en zone agricole.

#### Secteur 5a – Palézieux-Village

Les parcelles N°178, 199 et 205 se situent à l'est de la localité de Palézieux-Village au lieu-dit « Les Ruttes » et ne comprennent aucune activité équestre à ce jour. Sis à l'écart du tissu bâti urbanisé, le propriétaire de ces parcelles souhaite y développer un centre équestre dédié à la détention de chevaux à titre de loisirs pour environ 40 chevaux de pension. Un projet d'intention détaillant la nature du projet a été transmis aux services cantonaux en 2010. Il en ressort que les habitations et écuries existantes seraient conservés dans leur état actuel et que la zone équestre serait délimitée sur une surface d'environ 70'000m<sup>2</sup>.

Selon les critères mentionnés dans le guide de l'ARE et les dispositions de l'article 24e LAT la nature de ce projet ne répond pas aux critères minimaux de la détention de chevaux à titre de loisir, car dans ce cas de figure : « *le nombre d'animaux détenus ne doit pas excéder la capacité de leurs détenteurs de s'en occuper eux-mêmes, soit sans l'aide de tiers* », « *elle est pratiquée pour le plaisir et ne vise pas un but lucratif* » et ne doit pas permettre la détention « *d'animaux de tiers (chevaux en pension) car cela relève d'une activité commerciale* » (ARE, 2015).

Au vu des intentions du propriétaire, le projet correspond à un centre de sport équestre, voire à une détention de chevaux à des fins commerciales. Selon la pratique fédérale, ce type d'installation doit se situer en zone à bâtir (zone de tourisme et de loisirs) ou dans une zone spéciale (zone agricole spécialisée). Etant donné qu'il s'agit d'infrastructures d'importance sans constructions préexistantes, ce type d'objet n'est pas imposé par sa destination et doit être planifié en cohérence avec le territoire urbanisé. La planification d'une zone spéciale est à ce titre exclue. Au surplus, l'emplacement étudié se situe en dehors du tissu bâti urbanisé, sur des surfaces d'assoulement et sans desserte suffisante en matière de transports publics. Compte tenu des contraintes mentionnées, la planification d'une zone de tourisme et de loisirs pour accueillir un centre équestre n'est pas envisageable sur ces parcelles. Celles-ci restent ainsi colloquées en zone agricole.

#### Secteur 5b – Palézieux-Village

Une détention de chevaux est située au cœur du tissu construit et de la zone à bâtir du village de Palézieux. Cette activité est liée à une exploitation agricole considérée comme entreprise agricole au sens de la LDFR tout en étant également poursuivie à des fins commerciales et de sport (centre de sport équestre et élevage). Les chevaux sont hébergés dans un bâtiment situé en zone à bâtir, tout comme le logement d'habitation des exploitants qui se situe à moins de 30 mètres des installations destinées à la détention des chevaux.

La consultation des exploitants a révélé que la parcelle N°19001, dédiée à l'activité équestre depuis 2001, sera conservée pour l'activité équestre. Les parcelles mentionnées représentent une réserve en termes d'habitants supplémentaires au sens de la mesure A11 du PDCn.

Etant donné que les installations liées à l'activité équestre vont perdurer, ces terrains sont affectés conformément à l'usage du sol en zone de tourisme et de loisirs 15 LAT – A. Aucune emprise sur des surfaces d'assoulement n'est à constater par cette mesure. Seules les surfaces déjà colloquées en zone à bâtir sont concernées par ce changement d'affectation.

#### Secteur 6 – Palézieux-Village – RF 247

La Commune recense encore un site de détention de chevaux sur la parcelle N°247 au lieu-dit « Au Dévin » au sud-est de Palézieux-Village. Il s'agit d'une détention liée à une exploitation agricole reconnue comme communauté d'exploitation au sens de la LDFR. Les propriétaires y détiennent 7 chevaux dont 6 en pension. Ces derniers sont hébergés dans un bâtiment situé en dehors de la zone à bâtir tout comme le logement des personnes qui s'en occupent, distant de moins de 40 mètres.

La consultation des exploitants a révélé que les développements prévus à 15 ans sur site se limitent à une aire de sortie toutes saisons et à un terrain d'équitation.

Selon le guide de l'ARE, ces installations peuvent être considérées comme conformes à l'affectation de la zone agricole et devront être réalisées conformément à l'article 34b al. 3 et 4 OAT. Par conséquent, le maintien de l'intégralité du site en zone agricole se justifie. Dans l'éventualité d'un développement des activités du site vers un centre de sport équestre, voire une détention de chevaux à des fins commerciales, ce type d'installation doit se situer en zone à bâtir (zone de tourisme et de loisirs) ou dans une zone spéciale (zone agricole spécialisée) conformément aux dispositions fédérales.

L'emplacement étudié se situe en dehors du tissu bâti urbanisé, sur des surfaces d'assolement et sans desserte suffisante en transports publics. Par conséquent, la planification d'une zone de tourisme et de loisirs pour accueillir un centre équestre n'est pas envisageable. En revanche, des agrandissements mesurés des constructions ou d'installations équestres existantes et érigées légalement sont envisageables. En l'état, et dans la mesure où les projets annoncés semblent pouvoir être réalisés au regard de l'article 34b OAT, l'affectation du site en zone agricole est confirmée.

*Tableau récapitulatif des changements d'affectation liés aux mesures de planification prises*

N° parcelle	Avant révision		Après révision				
	Affectation	Surface de terrain (m <sup>2</sup> )	Type de mesure	Surface modifiée (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface modifiée	Surface maintenue (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface maintenue
<b>17020</b>	Zone du village	3'240	Changement d'affectation	1'109	ZTL	2'131	ZC
<b>17155</b>	Zone du village	1'993	Changement d'affectation	797	ZTL	1'196	ZC
<b>17251</b>	Zone du village	2'260	Changement d'affectation	2'260	ZTL	0	-
<b>19001</b>	Zone village A	961	Changement d'affectation	961	ZTL	0	-

### 2.7.3. Bilan après révision

Le bilan des nouvelles emprises après application des mesures présentées précédemment est résumé dans le tableau suivant.

*Tableau récapitulatif du bilan des surfaces*

BILAN DES SURFACES	Zone agricole
Zone d'habitation et mixte	+ 84'371 m <sup>2</sup>
Zone affectée à des besoins publics	+ 38'403 m <sup>2</sup>
Zone de tourisme et de loisirs dézonée	+ 0 m <sup>2</sup>
Zone de tourisme et de loisirs mise en zone	- 0 m <sup>2</sup>
<b>Solde</b>	<b>+ 122'774 m<sup>2</sup></b>

## 2.8. ZONE AGRICOLE SPÉCIALISÉE

Le volet des zones agricoles spécialisées sera traité dans la planification réalisée par le bureau Esplanade Aménagement SA (voir ch. 2.2).

2.9.

## 2.9. ZONE DE VERDURE

### 2.9.1. Mesures de planification

Plusieurs mesures de planification concernant la zone de verdure sont relatées ci-après :

- Sur demande de la DGTL, une justification est apportée ici quant au maintien de la zone de verdure sur la parcelle N°16067 à Palézieux. D'abord, la parcelle a été affectée en zone de verdure dans la planification précédente sur demande du Canton, il n'y aurait donc pas de logique à opérer un retour en arrière sans motif particulier. D'autant que l'affectation en zone de verdure de cette parcelle ne la rend pas constructible pour autant, ne fait aucunement barrière aux objectifs de mise en valeur du corridor à faune d'importance locale identifié (voir ch. 3.4.1), et pourrait également permettre la création à futur d'une éventuelle butte paysagère.

Enfin, les zones de verdure jugées excédentaires et listées ci-dessous sont dézonées en zone agricole.

Tableau récapitulatif des zones de verdure dézonées

N° parcelle	Avant révision		Après révision			
	Affectation	Surface de terrain déterminante STd (m <sup>2</sup> )	Surface modifiée (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface modifiée	Surface maintenue STd (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation de la surface maintenue
11188	Zone de verdure	2'096	2'096	ZA	0	-
15027	Zone de verdure	6'142	5'532	ZA	610	-
15093	Zone de verdure	676	676	ZA	0	-
15143	Zone de verdure	195	195	ZA	0	-
15146	Zone de verdure	174	174	ZA	0	-
16083	Zone de verdure	5'712	5'712	ZA	0	-

### 2.9.2. Bilan après révision

Le bilan des nouvelles emprises après application des mesures présentées précédemment est résumé dans le tableau suivant. Pris au global, plus de 13 ha sont rendus à la zone agricole.

Tableau récapitulatif du bilan des surfaces

BILAN DES SURFACES	Zone agricole
Zone d'habitation et mixte	+ 84'371 m <sup>2</sup>
Zone affectée à des besoins publics	+ 38'403 m <sup>2</sup>
Zone de tourisme et loisirs	-
Zone de verdure dézonée	+ 14'385 m <sup>2</sup>
Zone de verdure mise en zone	- 0 m <sup>2</sup>
<b>Solde final</b>	<b>+ 137'159 m<sup>2</sup></b>

## 2.10. RÈGLEMENT DU PLAN D'AFFECTATION

La Commune d'Oron résulte de la fusion de 11 localités, une première fois en 2012 comprenant les localités d'Oron-la-Ville, Palézieux, Chesalles-sur-Oron, Oron-le-Châtel, Bussigny-sur-Oron, Ecoteaux, les Thioleyres, les Tavernes et Vuibroye, et plus récemment (en janvier 2022) avec celle d'Essertes.

Chaque entité disposait jusqu'ici de sa propre réglementation. Le premier enjeu de l'élaboration du règlement a été la fusion de ces 11 cadres légaux différents sans mise en non-conformité généralisée de situations existantes. Cette opération s'est avérée délicate en raison de l'important écart générationnel séparant ces différents plans d'affectation, et en l'absence de réels indices de constructibilité pour la plupart d'entre eux. La révision a permis de répartir les 21 zones d'habitation et mixte – sans oublier de considérer les 9 plans spéciaux comprenant également des affectations de ce type – dans des zones présentes sur l'intégralité du territoire communal.

De manière plus générale, les réflexions qui ont mené au règlement final ont poursuivi les objectifs suivants :

- Adapter le règlement au cadre légal et accompagner le redimensionnement de la zone à bâtir ;
- Mettre à jour et uniformiser l'ensemble des réglementations de la Commune fusionnée ;
- Mettre à jour la réglementation par rapport aux standards de constructions actuels ;
- Assurer la qualité architecturale et l'intégration harmonieuse des futures constructions ;
- Favoriser la protection de l'environnement, les sites et le patrimoine naturel, paysager et bâti ;
- Permettre un développement rationnel du tissu urbain sans altérer ses qualités ;
- Préserver les possibilités de détente, la qualité de vie et le développement de la vie sociale.

En complément du règlement du plan d'affectation communal, plusieurs plans de détail récents ou présentant des dispositions réglementaires spécifiques sont maintenus dans le plan d'affectation. Il s'agit des plans « Collège d'Oron-la-Ville », « A La Sauge », « En Moreau », ainsi que le Plan d'affectation cantonal (PAC) « Aux Léchaires ».

### 2.10.1. Adaptation de la dénomination des zones

Afin de se conformer à l'évolution des directives de « Normalisation des données de l'aménagement du territoire » (NORMAT 2), les dénominations des zones à bâtir ont été adaptées (détail au chapitre dispositions particulières du règlement). Ces changements n'ont pas d'incidence sur d'éventuelles modifications du règlement sur les constructions.

A noter que la zone intermédiaire a été supprimée avec l'entrée en vigueur de la LATC révisée au 1<sup>er</sup> septembre 2018. Comme prévu par la directive cantonale NORMAT 2, les terrains avec cette affectation sont automatiquement colloqués en zone agricole.

Par ailleurs, l'ancien plan d'affectation ne faisait pas mention de la « zone de desserte ». Cette zone est désormais clairement identifiée dans le PACCom. Elle prend la dénomination de « zone de desserte 15 LAT », lorsqu'elle est située en zone à bâtir, et de « zone de desserte 18 LAT », lorsqu'elle est en dehors de celle-ci. Il en est de même pour la zone ferroviaire. Enfin, la « zone des eaux 17 LAT » représente le domaine public des eaux issu du cadastre du même nom.

## **2.10.2. Structure et règles générales du règlement**

Le RPACOM a été restructuré dans le but de présenter les aspects généraux qui concernent l'ensemble du territoire communal préalablement aux aspects particuliers de chaque zone. Le RPACOM est divisé en grands chapitres et se structure de la manière suivante :

- **I. Dispositions liminaires** : présentation des dispositions introductives et détail des procédures en matière d'autorisation ;
- **II. Règles générales** : présentation des aspects architecturaux et environnementaux, des équipements et des aménagements extérieurs (notamment), définition des modes de calculs des mesures d'utilisation du sol, des hauteurs et des distances ;
- **III. Règles particulières** : présentation des dispositions propres à chaque zone, notamment les dispositions constructives et les valeurs quantitatives ;
- **IV. Dispositions finales** : présentation des modalités d'application du RPACOM et identification des planifications antérieures abrogées par le nouveau plan d'affectation.

Selon les règlements en vigueur, plus de cinq manières différentes de calculer la capacité constructible sur une parcelle étaient applicables. Le projet de PACOM prévoit de ne retenir que l'IUS pour la définition de la capacité constructible des zones d'habitation et mixte, et l'ISB dans le cas de certaines ZUP. En complément, un indice de verdure (IVer), qui n'a pas d'équivalent dans les précédentes planifications, est ajouté de manière à garantir une certaine qualité écologique des surfaces non-bâties. Aussi, des bonus peuvent être accordés sur l'indice (IUS) de base d'une parcelle. Différents cas de figure existent : réalisations énergétiques exemplaires, construction de logements d'utilité publique ou création de surfaces d'activités dans certains secteurs de la Commune où l'attractivité doit être renforcée.

*Tableau récapitulatif des principaux changements de la mesure de l'utilisation du sol*

Anciens règlements	RPACOM (nouveau règlement)
<p><u>Absence d'indice</u></p> <p>Plusieurs zones à bâtir de type habitation et mixte n'ont aucun aucune capacité constructible dans le règlement. La révision a été l'occasion de définir l'indice le plus appropriée pour chacune de ces zones.</p> <p>→ <i>détail au chapitre 2.4.1</i></p> <p><u>Périmètres constructibles localisés</u></p> <p>Le périmètre définit l'emplacement de la construction avec une surface bâtie ainsi qu'une surface brute de plancher habitable réalisable.</p> <p>→ <i>s'applique dans certains PPA</i></p> <p><u>Proportionnelle</u></p> <p>La réglementation conditionne la surface de plancher déterminante réalisable en fonction de la taille de la parcelle. Cette méthode présente le risque de rendre certaines parcelles inconstructibles mais également d'empêcher toute densification.</p> <p>→ <i>s'applique à Essertes</i></p> <p><u>COS (coefficent d'occupation du sol)</u></p> <p>Le coefficient d'occupation du sol (COS) exprime le rapport entre la surface bâtie cadastrale (SB) et la surface de terrain déterminante (STd), soit ce qui correspond à la partie de la parcelle sise en zone à bâtir.</p> <p><math>COS = SB/STd</math>.</p> <p>→ <i>Il s'applique dans la plupart des localités et anciennes communes.</i></p> <p><u>CUS (coefficent d'utilisation du sol)</u></p> <p>Le coefficient d'utilisation du sol (CUS) est le rapport numérique entre la surface brute de plancher utile (SBPu) et la surface de terrain déterminante (STd), soit la surface de terrain en zone à bâtir.</p> <p><math>CUS = SBPu/STd</math>.</p> <p>→ <i>Il s'applique dans certaines zones et certains plans de détail.</i></p>	<p><u>IUS (indice d'utilisation du sol)</u></p> <p>L'indice d'utilisation du sol (IUS) est le rapport numérique entre la somme des surfaces de plancher déterminante (SPd) et la surface de terrain déterminante (STd), soit la surface de terrain en zone à bâtir.</p> <p><math>IUS = \sum SPd/STd</math>.</p> <p>→ <i>Il s'applique sur toutes les zones d'habitation et mixte dans un objectif d'uniformisation, mais également de respect des singularités du territoire.</i></p> <p>→ <i>Le passage d'un COS à un IUS ne constitue pas une modification de la capacité constructible, mais une modification de la méthode de mesure.</i></p> <p>→ <i>Calcul de l'équivalence entre IOS et IUS : l'IUS = IOS x nombre de niveaux (un comble étant considéré comme 60% d'un niveau complet).</i></p> <p><u>ISB (indice de surface bâtie)</u></p> <p>L'indice de surface bâtie selon la norme SIA 421 édition 2006 est similaire à l'indice d'occupation du sol (IOS) et au COS. Il détermine la surface bâtie maximum d'un bienfonds. La différence réside dans le fait qu'il ne prend en compte, ni les petites constructions, ni les dépendances. Formellement, l'ISB est le rapport entre la surface des constructions (SdC) et la surface de terrain déterminante (STd), ce qui donne la formule suivante :</p> <p><math>ISB = SdC/STd</math>.</p> <p>→ <i>Il ne s'applique que sur certaines zones d'utilité publique.</i></p> <p><u>IVer (indice de verdure)</u></p> <p>L'indice de verdure illustre la proportion de surface verte déterminante (SVer) sur une parcelle donnée. Il est le rapport entre la surface verte déterminante à laquelle a été soustraite la surface déterminante des constructions hors-sol (soit les bâtiments principaux et leurs dépendances) du bien-fonds concerné.</p> <p><math>IVer = (SVer/STd) - SdC</math>.</p>

### **2.10.3. Dispositions particulières du règlement**

La révision du plan d'affectation communal a été l'occasion d'harmoniser les dispositions règlementaires applicables sur les secteurs des 11 anciennes localités. Les spécificités architecturales et règlementaires de chaque localité ont été étudiées, regroupées lorsque les conditions étaient réunies, voire dissociées le cas échéant.

Les tableaux ci-après illustrent les dispositions applicables avant et après révision pour chaque typologie d'affectation, ainsi que pour les plans spéciaux abrogés (PPA, PEP, PQ, etc.).

#### Zones centrales

Les zones centrales (ZC) sont réparties de la manière suivante sur le territoire :

	ZC-A	ZC-B	ZC-C	ZC-D	ZC-E	ZC-F
<b>Bussigny</b>						
<b>Châtillens</b>			X	X		X
<b>Chesalles</b>			X	X		
<b>Ecoteaux</b>						X
<b>Essertes</b>				X		X
<b>Les Tavernes</b>						
<b>Les Thioleyres</b>					X	
<b>Oron-la-Ville</b>	X	X				
<b>Oron-le-Châtel</b>			X	X		
<b>Palézieux (gare)</b>						
<b>Palézieux (village)</b>		X	X	X		
<b>Vuibroye</b>				X	X	

La « zone centrale 15 LAT – A » représente l'ancienne zone du Bourg (haute) à Oron-la-Ville, avec un IUS = 1.5. Compte tenu des densités extrêmement variables dans cette zone, des dispositions complémentaires permettent de valoriser les bâtiments existants dans leur volume. Au surplus, pour améliorer l'attractivité du cœur de la commune, un bonus d'IUS conséquent est octroyé en cas de réalisation de surfaces réservées à l'activité.

*Tableau synthétique et comparatif – Zone centrale 15 LAT – A*

	Avant révision	Après révision
<b>Zone du Bourg (haute)</b> Oron-la-Ville		<b>Zone centrale 15 LAT – A</b>
<b>Destination</b>	Habitation, commerces, artisanat	Habitation et activités moyennement gênantes dans le Bourg historique d'Oron-la-Ville. Se distingue par une forte densité, ses aspects patrimoniaux et sa localisation au cœur de la localité.
<b>Capacité constructible</b>	Non fixée	IUS = 1.5  Un dépassement de l'IUS fixé est admis pour la transformation (hors démolition-reconstruction) dans leur volume, des bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement. Des agrandissements de faible ampleur (lucarne, isolation périphérique, ...) peuvent toutefois être admis.  Les surfaces de plain-pied et celles situées au niveau supérieur adjacent, qui sont destinées à de l'activité (commerces, services publics, tertiaire, ...), sont comptabilisées à 50% pour le calcul de la SPd.
<b>Ordre des constructions</b>	Contigu (usuel) et non contigu	Contigu et non contigu
<b>Distances</b>	d = 3m D = 6m	d = 3m D = 6m
<b>Hauteurs</b>	h = 9.5m à la corniche H = non fixé	h = 10m H = 15m
<b>Niveaux</b>	3 + C	Non fixés
<b>Toitures</b>	A pans min. 35% Toitures terrasses	A 2 pans (40 à 90%)
<b>Dispositions particulières</b>	Bonne intégration	Type "maisons de village"
<b>Bruit (DS)</b>	III	III

La « zone centrale 15 LAT – B » reprend les zones du Bourg (basse) d'Oron-la-Ville, ainsi qu'une partie de la zone village A de Palézieux-Village, avec un IUS = 0.9. Comme pour la zone précédente, des dispositions complémentaires permettent de valoriser les bâtiments existants dans leur volume et d'améliorer l'attractivité de ces polarités communales.

*Tableau synthétique et comparatif – Zone centrale 15 LAT – B*

	Avant révision		Après révision
	Zone du Bourg (basse) Oron-la-Ville	Zone village A Palézieux	Zone centrale 15 LAT - B
<b>Destination</b>	Habitation, commerces, artisanat	Habitation et activités existantes	Habitation et activités moyennement génantes dans les Bourgs historiques d'Oron-la-Ville et de Palézieux (village).
<b>Capacité constructible</b>	Non fixée	Non fixée	IUS = 0.9  Un dépassement de l'IUS fixé est admis pour la transformation (hors démolition- reconstruction) dans leur volume, des bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement. Des agrandissements de faible ampleur (lucarne, isolation périphérique, ...) peuvent toutefois être admis.  Les surfaces de plain-pied et celles situées au niveau supérieur adjacent, qui sont destinées à de l'activité (commerces, services publics, tertiaire, ...), sont comptabilisées à 50% pour le calcul de la SPd.
<b>Ordre des constructions</b>	Contigu (usuel) et non contigu	Contigu (usuel) et non contigu	Contigu et non contigu
<b>Distances</b>	d = 3m D = 6m	d = 5m D = 10m	d = 3m D = 6m
<b>Hauteurs</b>	h = 6.5m à la corniche H = non fixé	h = 6.5m à la corniche H = non fixé	h = 7m H = 12m
<b>Niveaux</b>	2 + C	2 + C	Non fixés
<b>Toitures</b>	A pans min. 35% Toitures terrasses	2 pans 50 à 80%	A 2 pans (40 à 90%)
<b>Dispositions particulières</b>	Bonne intégration	Saillie façade : 1m Profondeur : 16m	Type "maisons de village"
<b>Bruit (DS)</b>	III	III	III

La « zone centrale 15 LAT – C » regroupe plusieurs zones villageoises présentes sur le territoire communal avec un IUS moyen d'environ 0.7. Aussi, elle inclut les parcelles comprises dans le PPA « *Le Dézo* » à Chesalles-sur-Oron, lequel est abrogé par la présente planification. Intégralement réalisé et datant d'une quinzaine d'années, il réunit en effet les critères pour une abrogation en vue d'un lissage des planifications et des réglementations à l'échelle communale.

*Tableaux synthétiques et comparatifs – Zone centrale 15 LAT – C*

	Avant révision				Après révision
	Zone du village Châtillens	PPA « <i>Le Dézo</i> » Chesalles-sur-Oron	Zone du village Oron-le-Châtel	Zone village A Palézieux	Zone centrale 15 LAT - C
<b>Destination</b>	Habitation et activités existantes	Habitation, activités tertiaires, artisanat	Habitation et activités existantes	Habitation et activités existantes	Habitation et activités moyennement gênantes.
<b>Capacité constructible</b>	Non fixée	CUS = 0.7	Non fixée	Non fixée	IUS = 0.7 idem (valorisation des volumes existants)  Les surfaces de plain-pied qui sont destinées à de l'activité (commerces, services publics, tertiaire, ...), sont comptabilisées à 50% pour le calcul de la SPd.
<b>Ordre des constructions</b>	Contigu (usuel) et non contigu	Non contigu	Contigu (usuel) et non contigu	Contigu (usuel) et non contigu	Contigu et non contigu
<b>Distances</b>	d = 5m D = 10m	d = 5m D = 10m	d = 5m D = 10m	d = 5m D = 10m	d = 3m (pour façades pas en ordre contigu) D = 6m (entre bâtiments situés sur une même parcelle)
<b>Hauteurs</b>	h = 6.5m à la corniche H = non fixé	h = 8m H = non limité	h = 6.5m à la corniche H = non fixé	h = 6.5m à la corniche H = non fixé	h = 7m H = 12m
<b>Niveaux</b>	2 + C	2 + C	2 + C	2 + C	Non fixés
<b>Toitures</b>	2 pans (tuile plate) 50 à 90%	A pans 40 à 80%	2 pans 50 à 80%	2 pans 50 à 80%	A 2 pans (50 à 90%)
<b>Dispositions particulières</b>	Harmonisation avec l'existant Toitures jusqu'à 30% pour hangars	-	Harmonisation avec l'existant	Saillie façade : 1m Profondeur : 16m	Type "maisons de village"
<b>Bruit (DS)</b>	III	III	III	III	III

La « zone centrale 15 LAT – D » regroupe plusieurs zones villageoises présentes sur le territoire communal avec un IUS moyen d'environ 0.5. Six localités sont concernées.

*Tableaux synthétiques et comparatifs – Zone centrale 15 LAT – D*

	Avant révision					
	Zone du village Châtillens	Zone de village Chesalles-sur-Oron	Zone du village Essertes	Zone du village Oron-le-Châtel	Zone village A Palézieux	PPA « Place du Village » Vuibroye
<b>Destination</b>	Habitation et activités existantes	Habitation et activités existantes	Constructions, installations et aménagements en relation avec l'habitation, l'agriculture et autres activités admises en localité	Habitation et activités existantes	Habitation et activités existantes	Habitation de service et voirie
<b>Capacité constructible</b>	Non fixée	Non fixée	Non fixée	Non fixée	Non fixée	-
<b>Ordre des constructions</b>	Contigu (usuel) et non contigu	Contigu (usuel) et non contigu	Contigu et non contigu	Contigu (usuel) et non contigu	Contigu (usuel) et non contigu	-
<b>Distances</b>	d = 5m D = 10m	d = 5m D = 10m	d = 6m D = 12m	d = 5m D = 10m	d = 5m D = 10m	-
<b>Hauteurs</b>	h = 6.5m à la corniche H = non fixé	h = 6.5m à la corniche H = non fixé	h = non fixé H = non fixé	h = 6.5m à la corniche H = non fixé	h = 6.5m à la corniche H = non fixé	-
<b>Niveaux</b>	2 + C	2 + C	2 + C	2 + C	2 + C	-
<b>Toitures</b>	2 pans (tuile plate) 50 à 90%	2 pans (tuile plate) 50 à 80%	A pans (en principe 2) 55 à 100%	2 pans 50 à 80%	2 pans 50 à 80%	-
<b>Dispositions particulières</b>	Harmonisation avec l'existant Toitures jusqu'à 30% pour hangars	Harmonisation avec l'existant	Harmonisation avec l'existant Tuiles plates (en principe)	Harmonisation avec l'existant	Saillie façade : 1m Profondeur : 16m	-
<b>Bruit (DS)</b>	III	III	III	III	III	-

	Après révision	
	Zone centrale 15 LAT - D	
<b>Destination</b>	Habitation et activités moyennement gênantes.	
<b>Capacité constructible</b>	IUS = 0.5  idem (valorisation des volumes existants)	Les surfaces de plain-pied qui sont destinées à de l'activité (commerces, services publics, tertiaire, ...), sont comptabilisées à 50% pour le calcul de la SPd.
<b>Ordre des constructions</b>	Contigu et non contigu	
<b>Distances</b>	d = 3m (pour façades pas en ordre contigu) D = 6m (entre bâtiments situés sur une même parcelle)	
<b>Hauteurs</b>	h = 7m H = 12m	
<b>Niveaux</b>	Non fixés	
<b>Toitures</b>	A 2 pans (50 à 90%)	
<b>Dispositions particulières</b>	Type "maisons de village" IVer = 0.5	
<b>Bruit (DS)</b>	III	

La « zone centrale 15 LAT – E » inclut plusieurs zones de village réparties dans différentes localités oronaises, ainsi qu'une partie des parcelles concernées par le PPA « Centre de localité », lequel est abrogé par la présente planification. Ce plan de 1993 qui définit les potentiels constructibles pour chaque parcelle s'apparente par ailleurs à un PGA dans le sens où il concerne l'ensemble des parcelles en zone à bâtir d'Ecoteaux. Après étude, celui-ci est dispatché – comme évoqué précédemment – dans la présente zone centrale ainsi qu'en zone de très faible densité.

*Tableaux synthétiques et comparatifs – Zone centrale 15 LAT – E*

	Avant révision			Après révision
	PPA " Centre de la localité " Ecoteaux	Zone village Les Thioleyres	Zone village Vuibroye	Zone centrale 15 LAT - E
<b>Destination</b>	Habitation, activités artisanales, agricoles et commerciales Utilité publique	Habitation, exploitations agricoles, commerce, artisanat	Habitation, exploitations agricoles, commerce, artisanat	Habitation et activités moyennement gênantes.
<b>Capacité constructible</b>	Non fixée	Non fixée	Non fixée	IUS = 0.4 idem (valorisation des volumes existants)  Les surfaces de plain-pied qui sont destinées à de l'activité (commerces, services publics, tertiaire, ...), sont comptabilisées à 50% pour le calcul de la SPd.
<b>Ordre des constructions</b>	Contigu (usuel) et non contigu	-	Contigu (usuel) et non contigu	Contigu et non contigu
<b>Distances</b>	d = 6m + périmètres (3m sous conditions) D = 6m	-	d = 6m (3m sous condition) D = 12m	d = 3m (pour façades pas en ordre contigu) D = 6m (entre bâtiments situés sur une même parcelle)
<b>Hauteurs</b>	Non fixées	2 niveaux + combles	h = 7m à la corniche H = 12m au faîte	h = 7m H = 12m
<b>Niveaux</b>	2 + C	2 + C	Libre (3 + SC)	Non fixés
<b>Toitures</b>	A pans 60 à 80%	-	A pans (tuile plate) 60 à 90%	A 2 pans (50 à 90%)
<b>Dispositions particulières</b>	Orientation fixée par le plan	Règlement vague	4 logements maximum Longueur max = 30m Décrochement pour 15m	Type "maisons de village" IVer = 0.5
<b>Bruit (DS)</b>	III	III	III	III

La « zone centrale 15 LAT – F » comprend certaines parties des zones villageoises les moins denses de Châtillens et d'Essertes.

*Tableau synthétique et comparatif – Zone centrale 15 LAT – F*

	Avant révision		Après révision
	Zone du village Châtillens	Zone du village Essertes	Zone centrale 15 LAT – F
<b>Destination</b>	Habitation et activités existantes	Constructions, installations et aménagements en relation avec l'habitation, l'agriculture et autres activités admises en localité	Habitation et activités moyennement gênantes.
<b>Capacité constructible</b>	Non fixée	Non fixée	IUS = 0.3  idem (valorisation des volumes existants)  Les surfaces de plain-pied qui sont destinées à de l'activité (commerces, services publics, tertiaire, ...), sont comptabilisées à 50% pour le calcul de la SPd.
<b>Ordre des constructions</b>	Contigu (usuel) et non contigu	Contigu et non contigu	Contigu et non contigu
<b>Distances</b>	d = 5m D = 10m	d = 6m D = 12m	d = 3m (pour façades pas en ordre contigu) D = 6m (entre bâtiments situés sur une même parcelle)
<b>Hauteurs</b>	h = 6.5m à la corniche H = non fixé	h = non fixé H = non fixé	h = 7m H = 12m
<b>Niveaux</b>	2 + C	2 + C	Non fixés
<b>Toitures</b>	2 pans (tuile plate) 50 à 90%	A pans (en principe 2) 55 à 100%	A 2 pans (50 à 90%)
<b>Dispositions particulières</b>	Harmonisation avec l'existant Toitures jusqu'à 30% pour hangars	Harmonisation avec l'existant Tuiles plates (en principe)	Type "maisons de village" IVer = 0.5
<b>Bruit (DS)</b>	III	III	III

### Zones d'habitation de moyenne densité

Les zones d'habitation de moyenne densité (ZHMD) sont réparties sur le territoire de la manière suivante :

	ZHMD-A	ZHMD-B
Bussigny		
Châtillens		
Chesalles		
Ecoteaux		
Essertes		
Les Tavernes		
Les Thioleyres		
Oron-la-Ville	X	X
Oron-le-Châtel		
Palézieux (gare)		X
Palézieux (village)		
Vuibroye		

La « zone de moyenne densité 15 LAT – A » est exclusivement concernée par le PQ « A La Faverge » d'Oron-la-Ville, lequel est abrogé par la présente planification. Le PQ « A la Faverge » est un plan des années 1985 ayant permis la réalisation de l'EMS du même nom. Il a ensuite été complété par un addenda (en 1997) dans le but de valoriser les parcelles voisines avec des logements reliés à l'EMS par une passerelle. L'ensemble étant désormais réalisé, ces plans de détail sont abrogés et intégrés à la présente zone pour les parcelles 11412 et 11528, et à la zone affectée à des besoins publics pour la parcelle de l'EMS.

*Tableau synthétique et comparatif – Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT – A*

	Avant révision	Après révision
	PQ " A La Faverge " Oron-la-Ville	Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT – A
<b>Destination</b>	Ensemble médico-social, habitations et surfaces artisanales et commerciales	Habitation et activités moyennement génératrices.
<b>Capacité constructible</b>	<u>EMS</u> COS et CUS fixés par bâtiment sur plan  <u>Zone d'habitation</u> COS = 0.19	IUS = 1
<b>Ordre des constructions</b>	Fixé par plan	Ordre non contigu obligatoire
<b>Distances</b>	Fixées par plan	d = 7m D = 14m
<b>Hauteurs</b>	<u>EMS</u> H = 14m  <u>Zone d'habitation</u> H = 10m	h = 7m H = 11m
<b>Niveaux</b>	<u>EMS</u> Fixés par gabarits  <u>Zone d'habitation</u> 3+C	Non fixés
<b>Toitures</b>	A pans Pentes libres	A pans (40 à 80%) ou à la Mansart
<b>Dispositions particulières</b>	Gabarits fixés sur plan	Un arbre majeur pour chaque tranche de 500m <sup>2</sup> de STd.  IVer = 0.5
<b>Bruit (DS)</b>	III	III

La « zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT – B » concerne une petite partie de la zone du bourg (basse) d'Oron-la-Ville ainsi que l'intégralité du PQ « En Monéaz » à Palézieux-Gare et une partie du PPA « La Condémine » à Oron-la-Ville (voir détail au ch. 2.10.4).

*Tableau synthétique et comparatif – Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT – B*

	Avant révision			Après révision
	Zone du Bourg (haute) Oron-la-Ville	PPA « La Condémine » Oron-la-Ville	PQ « En Monéaz » Palézieux	Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT – B
<b>Destination</b>	Habitation, commerces, artisanat	<u>Bât. A</u> Activités compatibles <u>Bât. B</u> Habitation collective <u>Bât. C, D, E</u> Habitat individuel	<u>Secteur 1</u> Habitation collective <u>Secteur 2</u> Mixte <u>Secteur 3</u> Habitation collective et bâtiment public	Habitation et activités moyennement gênantes.
<b>Capacité constructible</b>	Non fixée	Fixée par plan	<u>Secteur 1</u> SPd = 5'900m <sup>2</sup> <u>Secteur 2</u> SPd = 1'000m <sup>2</sup> (max 1/3 pour logement) <u>Secteur 3</u> IUS = 0.46 (max 1/5 pour activités)	IUS = 0.8
<b>Ordre des constructions</b>	Contigu (usuel) et non contigu	Fixé par plan	Contigu et semi-contigu	Ordre non contigu obligatoire
<b>Distances</b>	d = 3m D = 6m	Fixées par plan	<u>Secteur 1</u> D = 12m <u>Secteur 2</u> D = 12m <u>Secteur 3</u> Selon aire d'évolution	d = 7m D = 14m
<b>Hauteurs</b>	h = 9.5m à la corniche H = non fixé	<u>Bât. A</u> H = 7m <u>Bât. B</u> H = 16m <u>Bât. C, D, E</u> H = 9.5	Selon cote d'altitude 3 niveaux + combles ou 2 niveaux	h = 10m H = 14m  Hauteurs différentes dans les secteurs à prescription particulière mentionnés sur le plan.
<b>Niveaux</b>	3 + C	<u>Bât. A</u> 2 <u>Bât. B</u> 4+C <u>Bât. C, D, E</u> 2+C	<u>Secteur 1</u> Fixés par plan <u>Secteur 2</u> Non fixés <u>Secteur 3</u> 2+C et 3+C	Non fixés
<b>Toitures</b>	A pans min. 35% Toitures terrasses	<u>Bât. A</u> Plates <u>Bât. B, C, D et E</u> A 2 pans (46 à 75%)	Non fixées (sauf secteur 3, à 2 ou 4 pans, voire plates localement)	A pans (40 à 80%)
<b>Dispositions particulières</b>	Bonne intégration	-	-	Un arbre majeur pour chaque tranche de 500m <sup>2</sup> de STd IVer = 0.5
<b>Bruit (DS)</b>	III	II et III	Non fixé (sauf secteur 3 en II et III)	III

### Zones d'habitation de faible densité

Les zones d'habitation de faible densité (ZHFD) sont réparties sur le territoire de la manière :

	ZHFD-A	ZHFD-B
<b>Bussigny</b>		
<b>Châtillens</b>		
<b>Chesalles</b>		
<b>Ecoteaux</b>		
<b>Essertes</b>	X	
<b>Les Tavernes</b>		
<b>Les Thioleyres</b>		
<b>Oron-la-Ville</b>		X
<b>Oron-le-Châtel</b>		
<b>Palézieux (gare)</b>		X
<b>Palézieux (village)</b>		X
<b>Vuibroye</b>		

La « zone d'habitation de faible densité 15 LAT – A » correspond à une partie de la zone de village d'Essertes estimée comme appartenant plus à un tissu de type « habitations collectives » qu'à un tissu villageois typique.

*Tableau synthétique et comparatif – Zone d'habitation de faible densité 15 LAT – A*

	Avant révision	Après révision
	Zone du village Essertes	Zone d'habitation de faible densité 15 LAT – A
<b>Destination</b>	Constructions, installations et aménagements en relation avec l'habitation, l'agriculture et autres activités admises.	Habitation et activités moyennement gênantes.
<b>Capacité constructible</b>	Non fixée	IUS = 0.6
<b>Ordre des constructions</b>	Contigu et non contigu	Contigu et non contigu
<b>Distances</b>	d = 6m D = 12m	d = 3m D = 6m
<b>Hauteurs</b>	h = non fixé H = non fixé	h = 7m H = 12m
<b>Niveaux</b>	2 + C	Non fixés
<b>Toitures</b>	A pans (en principe 2) 55 à 100%	A 2 pans (55 à 100%)
<b>Dispositions particulières</b>	Harmonisation avec l'existant Tuiles plates (en principe)	IVer = 0.5
<b>Bruit (DS)</b>	III	III

La « zone d'habitation de faible densité 15 LAT – B » correspond à une partie des localités d'Oron-la-Ville, de Palézieux-Gare et de Palézieux-Village. Il inclut également la parcelle 11467, présentement régie par le PQ « En Grassey III » (abrogé, voir après) au motif qu'il dispose d'une densité beaucoup plus importante et figure dans un secteur d'habitations collectives et non de villas.

*Tableau synthétique et comparatif – Zone d'habitation de faible densité 15 LAT – B*

	Avant révision				Après révision
	Zone d'habitation collective Oron-la-Ville	Zone d'habitation collective avec activités Oron-la-Ville	PQ « En Grassey III » Oron-la-Ville	Zone village B Palézieux	Zone d'habitation de faible densité 15 LAT – B
<b>Destination</b>	Habitation et commerces non-génants	Habitation et exploitation d'un atelier artisanal familial	<u>Secteur B</u> Habitations collectives	Habitation collective, commerces, artisanat	Habitation et activités moyennement gênantes
<b>Capacité constructible</b>	COS = 0.16 Équiv. IUS = 0.48	COS = 0.16 Équiv. IUS = 0.48	Non précisées	COS = 0.16 Équiv. IUS = 0.48	IUS = 0.5
<b>Ordre des constructions</b>	Non contigu	Non contigu	Non précisés	Non contigu	Non contigu
<b>Distances</b>	d = 8m D = 16m	d = 8m D = 16m	Non précisées	d = 6m D = 10m	d = 7m D = 14m
<b>Hauteurs</b>	h = 10m H = non fixé	h = 10m H = non fixé	<u>Secteur B</u> H = 14m	h = 9m à la corniche H = non fixé	h = 10m H = 14m
<b>Niveaux</b>	3 + C	3 + C	<u>Secteur B</u> 2.5	3	Non fixés
<b>Toitures</b>	Pans: min. 35% Toitures terrasses	Pans: min. 35% Toitures terrasses	<u>Secteur B</u> A pans (5 à 195%)	2 pans Min. 35%	A pans (40-80%) ou à la Mansart
<b>Dispositions particulières</b>	Si façade > 24m, d majoré 1 arbre pour 250m <sup>2</sup> de terrain	Si façade > 24m, d majoré 1 arbre pour 250m <sup>2</sup> de terrain	Zone de verdure inconstructible	Si façade > 20m, d majoré	1 arbre majeur par tranche de 500m <sup>2</sup> de STd IVer = 0.5
<b>Bruit (DS)</b>	III	III	III	III	III

### Zones d'habitation de très faible densité

Les zones d'habitation de très faible densité (ZHTFD) sont réparties sur le territoire de la manière suivante :

	ZHTFD-A	ZHTFD-B	ZHTFD-C	ZHTFD-D
Bussigny			X	
Châtillens		X	X	
Chesalles		X		X
Ecoteaux				X
Essertes		X		
Les Tavernes				
Les Thioleyres		X		
Oron-la-Ville	X		X	
Oron-le-Châtel			X	
Palézieux (gare)			X	
Palézieux (village)		X		
Vuibroye				

La « zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – A » correspond à l'ensemble du secteur affecté par le PQ « En Grassey III », lequel est abrogé par la présente planification. Datant de 1993, entièrement réalisé, et n'ayant absolument pas été concrétisé selon les principes fixés – puisqu'il projetait initialement des maisons individuelles alors que la majorité des constructions s'apparentent à des maisons jumelées – celui-ci a été reversé partiellement dans la présente zone. Seule la parcelle 11467, située en bordure de la route de Palézieux, est affectée à la zone précédemment présentée (faible densité).

	Avant révision	Après révision
	PQ " En Grassey III " Abrogation	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - A
<b>Destination</b>	Secteur A Habitat groupé <u>Secteur C</u> Equipement	Habitation Activités non-gênantes admissibles (si caractère annexe)
<b>Capacité constructible</b>	Non précisée	IUS = 0.4
<b>Ordre des constructions</b>	Non précisés	Non contigu
<b>Distances</b>	Non précisées	d = 5m D = 10m
<b>Hauteurs</b>	Secteur A h = 6.5m et H = 11m <u>Secteur C</u> Non fixées	h = 6.5m H = 11m
<b>Niveaux</b>	Secteur A Non fixés <u>Secteur C</u> Non fixés	Non fixés
<b>Toitures</b>	Secteur A A 2 pans (32 à 75%) <u>Secteur C</u> Non fixées	Pente comprise entre 30 et 75%
<b>Dispositions particulières</b>	Zone de verdure inconstructible	1 arbre majeur par tranche de 500m <sup>2</sup> de STd IVer = 0.7
<b>Bruit (DS)</b>	II	II

La « zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – B » correspond à plusieurs parties du territoire : la partie représentée par de l'habitat individuel des zones de village de Châtillens, d'Essertes (au nord) et de Palézieux-Village, ainsi que la zone de maisons familiales et de villas de Chesalles-sur-Oron, le PQ « A la Léchaire » ainsi qu'une bande de villas située aux Thioleyres, et la zone de villas d'Essertes.

*Tableau synthétique et comparatif – Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – B*

Avant révision				
	Zone du village Châtillens	Zone de maisons familiales et de villas Chesalles-sur-Oron	Zone du village Essertes	Zone de villas Essertes
<b>Destination</b>	Habitation et activités existantes	Habitation 2 logements max.	Constructions, installations et aménagements en relation avec l'habitation, l'agriculture et autres activités admises en localité	Constructions, installations et aménagements en relation avec l'habitation et/ou activités compatibles avec l'habitation rurale
<b>Capacité constructible</b>	Non fixée	COS = 0.15 Équiv. IUS = 0.45	Non fixée	Fixée via nb de logements max. par tranche de m <sup>2</sup> (STd) IUS ≈ 0.25
<b>Ordre des constructions</b>	Contigu (usuel) et non contigu	Non contigu	Contigu et non contigu	Non contigu (sauf exception)
<b>Distances</b>	d = 5m D = 10m	d = 5m D = 10m	d = 6m D = 12m	d = 6m D = 12m
<b>Hauteurs</b>	h = 6.5m à la corniche H = non fixé	h = 6.5m H = non fixé	h = non fixé H = non fixé	h = non fixé H = non fixé
<b>Niveaux</b>	2 + C	2	2 + C	2
<b>Toitures</b>	2 pans (tuile plate) 50 à 90%	A pans 40 à 70%	A pans (en principe 2) 55 à 100%	A pans (en principe 2) 55 à 100%
<b>Dispositions particulières</b>	Harmonisation avec l'existant Toitures jusqu'à 30% pour hangars	Parcelle min. = 1'000m <sup>2</sup>	Harmonisation avec l'existant Tuiles plates (en principe)	Harmonisation avec l'existant Tuiles plates (en principe) Parcelle min. = 900m <sup>2</sup>
<b>Bruit (DS)</b>	III	II	III	II

Avant révision				Après révision
	Zone village Les Thioleyres	PQ « A La Léchaire » Les Thioleyres	Zone du village Palézieux	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – B
<b>Destination</b>	Habitation, exploitations agricoles, commerce, artisanat	Villas individuelles 1 ou 2 logements <u>Habitat villageois</u> 2 logements ou plus	Habitation et activités existantes	Habitation Activités non-gênantes admissibles (si caractère annexe)
<b>Capacité constructible</b>	Non fixée	Non précisée	Non fixée	IUS = 0.3
<b>Ordre des constructions</b>	-	Non contigu (périmètres)	Contigu (usuel) et non contigu	Non contigu
<b>Distances</b>	-	Selon périmètres	d = 5m D = 10m	d = 5m D = 10m
<b>Hauteurs</b>	2 niveaux + combles	Villas individuelles h = 4.5m et H = 8.5m <u>Habitat villageois</u> h = 5.5m et H = 8.9m	h = 6.5m à la corniche H = non fixé	H = 8m
<b>Niveaux</b>	2 + C	Villas individuelles 2 <u>Habitat villageois</u> 2	2 + C	Non fixés
<b>Toitures</b>	-	A pans (53 à 65%)	2 pans 50 à 80%	Pente comprise entre 40 et 80%
<b>Dispositions particulières</b>	Règlement vague	Villas individuelles Garages incorporés <u>Habitat villageois</u> Garages incorporés ou souterrains	Saillie façade : 1m Profondeur : 16m	1 arbre majeur par tranche de 500m <sup>2</sup> de STd IVer = 0.7
<b>Bruit (DS)</b>	III	II et III	III	II (et III selon secteurs particuliers)

La « zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – C » correspond à l'intégralité de la zone de villas de Palézieux-Gare, de la zone villa et de la zone villa avec activités d'Oron-la-Ville, de la zone de villas de Bussigny-sur-Oron, de la zone de villas de Châtillens et de celle d'Oron-le-Châtel.

Tableau synthétique et comparatif – Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – C

Avant révision			
	Zone de villas Bussigny-sur-Oron	Zone de villas Châtillens	Zone de villas Oron-le-Châtel
<b>Destination</b>	Habitation 2 logements max.	Habitation 2 logements max.	Habitation 2 logements max.
<b>Capacité constructible</b>	COS = 0.125 Équiv. IUS = 0.25	COS = 0.16 Équiv. IUS = 0.25	COS = 0.125 Équiv. IUS = 0.25
<b>Ordre des constructions</b>	Non contigu	Non contigu	Non contigu
<b>Distances</b>	d = 6m D = 12m	d = 6m D = 12m	d = 6m D = 12m
<b>Hauteurs</b>	h = non fixé H = 8m	h = 4.5m H = non fixé	h = 6.5m H = non fixé
<b>Niveaux</b>	2	1 + C	2
<b>Toitures</b>	A pans 36 à 80%	A pans 45 à 90%	A pans 40 à 70%
<b>Dispositions particulières</b>	Parcelle min. = 1'200m <sup>2</sup>	Parcelle min. = 1'000m <sup>2</sup> 1 arbre pour 250m <sup>2</sup>	si façade > 20m, d majoré Parcelle min. = 1'000m <sup>2</sup>
<b>Bruit (DS)</b>	II	II	II

Avant révision				Après révision
	Zone villa Oron-la-Ville	Zone villa avec activités Oron-la-Ville	Zone de villas Palézieux	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – C
<b>Destination</b>	Habitation 2 logements max.	Habitation 2 logements max. 1 atelier artisanale familial max.	Habitation 2 logements max.	Habitation Activités non-gênantes admissibles (si caractère annexe)
<b>Capacité constructible</b>	COS = 0.125 Équiv. IUS = 0.25	COS = 0.125 Équiv. IUS = 0.25	COS = 0.125 Équiv. IUS = 0.25	IUS = 0.25
<b>Ordre des constructions</b>	Non contigu	Non contigu	Non contigu	Non contigu
<b>Distances</b>	d = 6m D = 12m	d = 6m D = 12m	d = 6m D = 12m	d = 5m D = 10m
<b>Hauteurs</b>	h = 6.5m H = non fixé	h = 6.5m H = non fixé	h = 6.5m H = non fixé	H = 8m
<b>Niveaux</b>	2	2	2	Non fixés
<b>Toitures</b>	Pans > 35% Toitures terrasses	Pans > 35% Toitures terrasses	Pans > 35%	Pente comprise entre 40 et 80%
<b>Dispositions particulières</b>	si façade > 20m, d majoré Parcelle min. = 1'000m <sup>2</sup>	si façade > 20m, d majoré Parcelle min. = 1'000m <sup>2</sup>	si façade > 15m, d majoré Parcelle min. = 1'000m <sup>2</sup>	1 arbre majeur par tranche de 500m <sup>2</sup> de STd IVer = 0.7
<b>Bruit (DS)</b>	II	III	II et III	II (et III selon secteurs particuliers)

La « zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – D » correspond à la partie la moins dense (sud-est) de la zone villageoise de Chesalles-sur-Oron, ainsi qu'aux parties les moins denses (sud et nord) de la localité d'Ecoteaux.

Tableau synthétique et comparatif – Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – D

	Avant révision		Après révision
	Zone de village Chesalles-sur-Oron		Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – D
<b>Destination</b>	Habitation et activités existantes	Habitation, activités artisanales, agricoles et commerciales Utilité publique	Habitation et activités moyennement gênantes.
<b>Capacité constructible</b>	Non fixée	Non fixée	IUS = 0.2  Les surfaces de plain-pied qui sont destinées à de l'activité (commerces, services publics, tertiaire, ...), sont comptabilisées à 50% pour le calcul de la SPd.
<b>Ordre des constructions</b>	Contigu (usuel) et non contigu	Contigu (usuel) et non contigu	Non contigu
<b>Distances</b>	d = 5m D = 10m	d = 6m + périmètres (3m sous conditions) D = 6m	d = 5m D = 10m
<b>Hauteurs</b>	h = 6.5m à la corniche H = non fixé	Non fixées	H = 8m
<b>Niveaux</b>	2 + C	2 + C	Non fixés
<b>Toitures</b>	2 pans (tuile plate) 50 à 80%	A pans 60 à 80%	Pente comprise entre 40 et 80%
<b>Dispositions particulières</b>	Harmonisation avec l'existant	Orientation fixée par le plan	1 arbre majeur par tranche de 500m <sup>2</sup> de STd IVer = 0.7
<b>Bruit (DS)</b>	III	III	II

### Zone mixte

La « zone mixte 15 LAT » correspond aux parcelles 367 et 604 de zone de village B de Palézieux-Gare (voir explication au ch. 2.4.5.2).

*Tableau synthétique et comparatif – Zone mixte 15 LAT*

	Avant révision	Après révision
	Zone village B Palézieux	Zone mixte 15 LAT
<b>Destination</b>	Habitation collective, commerces, artisanat	Habitation et activités moyennement gênantes.
<b>Capacité constructible</b>	COS = 0.16	IUS = 0.5 (+0.5 dévolu aux activités)
<b>Ordre des constructions</b>	Non contigu	Contigu et non contigu
<b>Distances</b>	d = 6m D = 10m	d = 6m D = 10m
<b>Hauteurs</b>	h = 9m à la corniche H = non fixé	h = 9m H = 12m
<b>Niveaux</b>	3	Non fixés
<b>Toitures</b>	2 pans Min. 35%	Min. 35% si à pans
<b>Dispositions particulières</b>	Si façade > 20m, d majoré	IVer = 0.5
<b>Bruit (DS)</b>	III	III

### Zones affectées à des besoins publics

Les zones d'utilité publique (ZUP) sont réparties sur le territoire de la manière suivante :

	ZUP-A	ZUP-B	ZUP-C	ZUP-D	ZUP-E	ZUP-F
Bussigny						
Châtillens	X					X
Chesalles		X				
Ecoteaux	X	X		X		
Essertes	X					
Les Tavernes				X		
Les Thioleyres	X					X
Oron-la-Ville	X	X	X	X	X	X
Oron-le-Châtel	X			X		X
Palézieux (gare)					X	
Palézieux (village)	X	X		X	X	X
Vuibroye	X					X

Contrairement aux zones de type habitation et mixte, les zones affectées à des besoins d'utilité publique ont été étudiées en fonction des activités effectivement en présence et des besoins prévisibles à un horizon de 15 ans. Les différentes zones d'utilité publique préexistantes ont pu être regroupées dans 6 ZUP distinctes.

*Tableaux synthétiques et comparatifs – Zones affectées à des besoins publics 15 LAT – A à F*

	Avant révision						
	Zone de constructions d'utilité publique et de verdure Châtillens	Zone de constructions d'utilité publique Chesalles-sur-Oron	Zone de constructions d'utilité publique Ecoteaux	Zone de constructions d'utilité publique Les Tavernes	Zone de construction d'utilité publique Oron-la-Ville	Zone de protection des sites et de verdure Oron-le-Châtel	Zone d'utilité publique Palézieux
<b>Destination</b>	Constructions et installations d'utilité publique, protection des sites, îlots de verdure et places de jeu ou de sport.	Constructions et installations d'utilité publique	Constructions d'utilité publique Logement admis	Constructions, aménagements et équipements publics ou d'intérêt collectif. Logement de service admissibles.	Bâtiments d'utilité publique	Protection du Château et de ses annexes.	Construction s d'utilité publique Places de jeux et de sport
<b>Capacité constr.</b>	-	-	-	-	-	Inconstructible sauf autorisation municipale pour bâtiment d'utilité publique	-
<b>Ordre des constr.</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Distances</b>	-	-	-	d = 6m	-	-	-
<b>Hauteurs</b>	-	-	-	h = 6.5m	-	-	-
<b>Niveaux</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Toitures</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Dispositions particulières</b>	-	-	Logement admis (sous condition) Intégration de qualité	-	Volumes définis au cas par cas par la Municipalité	-	Aucune
<b>Bruit (DS)</b>	-	III	III	II	II et III	III	II et III

	Après révision					
	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT - A	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT - B	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT - C	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT - D	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT - E	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT - F
<b>Destination</b>	Bâtiments d'édition, ecclésiastiques, voirie, éco-points, et stationnement.  LADA et établissements de petite enfance autorisés dans le secteur à prescriptions spéciales.	Bâtiments de formation, infrastructures sportives, déchetterie et stationnement.	Bâtiments et infrastructures propres à l'exploitation d'établissements médico-sociaux, liés à la petite enfance ou à l'administration.  Appartements protégés liés admis.	Terrains de sports et aménagements liés (buvettes, vestiaires, locaux communs, etc.), stands de tir, places de jeu.	Stationnement et aménagements liés (arrêt de bus, couvert, barrière, etc.).	Cimetières et aménagements liés.
<b>Capacité constructible</b>	ISB = 0.4	ISB = 0.4	IUS = 1.25	ISB = 0.1	Inconstructible	Inconstructible
<b>Ordre des constructions</b>	Non contigu	Non contigu	Non contigu	Non contigu	-	-
<b>Distances</b>	d = 3m D = selon nécessité	d = 3m D = selon nécessité	d = 6m D = selon nécessité	d = 3m D = selon nécessité	-	-
<b>Hauteurs</b>	h = 12m H = 14m	h = 12m H = 14m	h = 16m	h = 4m H = 6m	-	-
<b>Niveaux</b>	Non fixés	Non fixés	Non fixés	Non fixés	Non fixés	Non fixés
<b>Toitures</b>	Libres	Libres	Libres	Libres	-	-
<b>Dispositions particulières</b>	h = 4m H = 6m	h = 4m H = 6m	-	-	-	-
<b>Bruit (DS)</b>	III	III	III	III	III	III

### Zones de tourisme et de loisirs

Les zones de tourisme et de loisirs (ZTL) sont réparties sur le territoire de la manière suivante :

	ZTL-A	ZTL-B
Bussigny		
Châtillens		
Chesalles		
Ecoteaux		X
Essertes	X	
Les Tavernes		
Les Thioleyres		
Oron-la-Ville		
Oron-le-Châtel		
Palézieux (gare)		
Palézieux (village)	X	
Vuibroye		

Conformément à leur utilisation actuelle, les parcelles 17020, 17155 et 17251 (actuellement affectées en zone de village) sont intégralement ou partiellement versées dans la zone de tourisme et de loisirs 15 LAT – A. Il en est de même pour la parcelle 19001 à Palézieux-Village.

Quant à elle, la zone de l'Auberge d'Ecoteaux est affectée à la zone de tourisme et de loisirs 15 LAT – B, conformément à son utilisation actuelle.

*Tableau synthétique et comparatif – Zone de tourisme et de loisirs 15 LAT – B*

	Avant révision	Après révision
	Zone de l'Auberge Ecoteaux	Zone de tourisme et de loisirs 15 LAT - B
<b>Destination</b>	Loisirs et détente (restaurant, piscine, tennis, mini-golf) ainsi que stationnement pour l'exploitation.	Maintien et développement des fonctions hôtelières de l'Auberge.
<b>Capacité constructible</b>	-	Limitée à l'exploitation des volumes existants (+20% max.) Agrandissements de faible ampleur pour motif technique possibles.
<b>Ordre des constructions</b>	-	-
<b>Distances</b>	-	d = 6m D = selon nécessités
<b>Hauteurs</b>	-	Selon volumes existants
<b>Niveaux</b>	2 + C	-
<b>Toitures</b>	-	A pans, de pentes comprises entre 50 et 90%.
<b>Dispositions particulières</b>	-	Tourisme doux
<b>Bruit (DS)</b>	III	III

### Zones de verdure

Les différentes zones de verdure communales sont réunies dans 2 zones de verdure sous l'appellation « zone de verdure 15 LAT – A ou B » conformément à la directive NORMAT II. La zone de verdure « B » correspond aux surfaces nouvellement affectées en zone de verdure par le biais de la législation en matière d'espace réservé aux eaux (voir ch. 1.3.3).

*Tableau synthétique et comparatif – Zones de verdure 15 LAT – A et B*

	Zone de constructions d'utilité publique et de verdure Châtillens	Avant révision			Après révision
		Zone de verdure Oron-la-Ville	Zone de verdure Palézieux	Zone de verdure Vuibroye	Zone de verdure 15 LAT – A / B
<b>Destination</b>	Constructions et installations d'utilité publique, protection des sites, îlots de verdure et places de jeu ou de sport.	Sauvegarde des sites, création d'îlots de verdure et aménagement d'espaces de délassement et de jeux.	Surfaces de végétation extensive (prairies, arbres isolés, petits massifs buissonnants). Aménagement devant contribuer à la qualité paysagère et biologique du site.	Sauvegarde des sites et protection des dégagements.	Surfaces dévolues à la nature et aux espaces verts destinés au délassement (parcs, places de jeux, etc.)
<b>Capacité constructible</b>	-	Inconstructible	Inconstructible	Inconstructible	Inconstructible
<b>Ordre des constructions</b>	-	-	-	-	-
<b>Distances</b>	-	-	-	-	-
<b>Hauteurs</b>	-	-	-	-	-
<b>Niveaux</b>	-	-	-	-	-
<b>Toitures</b>	-	-	-	-	-
<b>Dispositions particulières</b>	-	-	Cloisonnement par clôtures ou haies interdit	Petites constructions de jardin et installations de jeux, de sports et de loisirs à soumettre à la Municipalité	-
<b>Bruit (DS)</b>	III	III	III	III	III

#### **2.10.4. Plans spéciaux**

La Commune d'Oron compte 14 plans spéciaux dont 10 plans partiels d'affectation (PPA) et 4 plans de quartier (PQ) répartis sur les différentes localités. La révision du PACom est l'occasion de faire l'analyse de ces planifications de détails, afin d'évaluer leur pertinence actuelle et de se prononcer sur leur maintien ou leur abrogation.

Plusieurs « paramètres » permettent de définir si une planification doit préférablement être maintenue en l'état ou abrogée et remaniée. La date d'entrée en vigueur est une première indication pour évaluer si la planification est arrivée à l'échéance fixée par la LAT (15 ans).

L'état de réalisation d'une planification est un autre élément déterminant. Dans la mesure où les infrastructures et les bâtiments sont réalisés un plan peut plus aisément être abrogé. Cette analyse sera complétée par une évaluation de son niveau de détail et de sa complexité.

Les tableaux ci-après synthétisent les principales dispositions applicables dans les plans localisés et présentent les éventuelles dispositions en cas d'abrogation et intégration dans une ou plusieurs zones d'affectation.

##### Bussigny-sur-Oron

Aucun plan spécial.

##### Châtillens

Aucun plan spécial.

##### Chesalles-sur-Oron

Comme évoqué précédemment (voir ch. 2.10.3), le PPA « Le Dézo » est abrogé et reversé en zone centrale.

##### Ecoteaux

Comme évoqué précédemment (voir ch. 2.10.3), le PPA « Centre de localité » d'Ecoteaux est un plan de 1993 abrogé par la présente planification. Il est reversé à la fois en zone centrale et en zone d'habitation de très faible densité.

##### Oron-la-Ville

- Comme évoqué précédemment (voir ch. 2.10.3), le PQ « En Grassey III » est abrogé et reversé dans les zones d'habitation de très faible et faible densités.
- Comme évoqué précédemment (voir ch. 2.10.3), le PQ « A la Faverge » est un plan des années 1985 ayant permis la réalisation de l'EMS du même nom. Il a ensuite été complété par un addenda (en 1997) dans le but de valoriser les parcelles voisines avec des logements reliés à l'EMS par une passerelle. L'ensemble étant désormais réalisé, ces plans de détail sont abrogés et intégrés à la fois à la zone d'habitation de moyenne densité pour les parcelles 11412 et 11528, et à la zone affectée à des besoins publics pour la parcelle de l'EMS. Cette dernière est volontairement plus permissive que ce que le plan de détail prévoyait, afin de permettre un développement tel que souhaité par la Fondation sur sa propre parcelle. Ces besoins sont ressortis de séances thématiques autour de la question de l'offre pour les ainés sur le territoire communal.

Tableau synthétique et comparatif – PQ « A La Faverge »

Avant révision		Après révision	
PQ " A La Faverge " Oron-la-Ville		Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT – A	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT – C
<b>Destination</b>	Ensemble médico-social, habitations et surfaces artisanales et commerciales	Habitation et activités moyenement gênantes.	Bâtiments et infrastructures propres à l'exploitation d'établissements médico-sociaux, liés à la petite enfance ou à l'administration.  Appartements protégés liés admis.
<b>Capacité constructible</b>	<u>EMS</u> COS et CUS fixés par bâtiment sur plan  <u>Zone d'habitation</u> COS = 0.19	IUS = 1	IUS = 1.25
<b>Ordre des constructions</b>	Fixé par plan	Ordre non contigu obligatoire	Non contigu
<b>Distances</b>	Fixées par plan	d = 7m D = 14m	d = 6m D = selon nécessité
<b>Hauteurs</b>	<u>EMS</u> H = 14m  <u>Zone d'habitation</u> H = 10m	h = 7m H = 11m	h = 16m
<b>Niveaux</b>	<u>EMS</u> Fixés par gabarits  <u>Zone d'habitation</u> 3+C	Non fixés	Non fixés
<b>Toitures</b>	A pans Pentes libres	A pans (40 à 80%) ou à la Mansart	Libres
<b>Dispositions particulières</b>	Gabarits fixés sur plan	Un arbre majeur pour chaque tranche de 500m <sup>2</sup> de STd.  IVer = 0.5	-
<b>Bruit (DS)</b>	III	III	III

- Le PPA « La Condémine » (1993) et son addenda (1997) est pleinement réalisé à l'exception de quelques mesures de mobilité douce. Pour ces raisons, ce plan est abrogé, comme évoqué précédemment (voir ch. 2.10.3). La surface occupée par des bâtiments d'habitation est colloquée en ZHMD-B alors que le parking est colloqué en ZUP-E. Seule une différence de hauteurs subsiste dans la zone d'habitation de moyenne densité est réglée par la mise en place de deux secteurs superposés définissant des hauteurs différencierées selon les bâtiments.

*Tableau synthétique et comparatif – PPA « La Condémine »*

	Avant révision	Après révision	
		PPA " La Condémine " Oron-la-Ville	Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT - A
<b>Destination</b>	<u>Bât. A</u> Activités compatibles <u>Bât. B</u> Habitation collective <u>Bât. C, D, E</u> Habitat individuel	Habitation et activités moyennement gênantes.	Stationnement et aménagements liés (arrêt de bus, couvert, barrière, etc.).
<b>Capacité constructible</b>	Fixée par plan	IUS = 0.8	Inconstructible
<b>Ordre des constructions</b>	Fixé par plan	Ordre non contigu obligatoire	-
<b>Distances</b>	Fixées par plan	d = 7m D = 14m	-
<b>Hauteurs</b>	<u>Bât. A</u> H = 7m <u>Bât. B</u> H = 16m <u>Bât. C, D, E</u> H = 9.5	h = 10m H = 14m  Hauteurs différentes dans les secteurs à prescription particulière mentionnés sur le plan.	-
<b>Niveaux</b>	<u>Bât. A</u> 2 <u>Bât. B</u> 4+C <u>Bât. C, D, E</u> 2+C	Non fixés	Non fixés
<b>Toitures</b>	<u>Bât. A</u> Plates <u>Bât. B</u> A 2 pans (46 à 75%) <u>Bât. C, D, E</u> A 2 pans (46 à 75%)	A pans (40 à 80%)	-
<b>Dispositions particulières</b>	-	Un arbre majeur pour chaque tranche de 500m <sup>2</sup> de STd  IVer = 0.5	-
<b>Bruit (DS)</b>	II et III	III	III

- Le PPA « Aux Pralets », aujourd'hui partiellement réalisé, date de 1998. Celui-ci n'est pas impacté par la présente révision puisque sorti du périmètre du PACCom en raison du projet d'aménagements sportifs potentiellement prévu dans le secteur à long terme.
- Etant donné que les zones d'activités économiques ne sont pas traitées dans le cadre la présente révision du PACCom en attendant l'entrée en vigueur de la SRGZA, il n'est pas non plus envisageable d'abroger le PPA « Aux Pralets B ».
- Le PPA « Collège d'Oron-la-Ville » (2019) est en cours de réalisation. Seul le bâtiment scolaire principal a été inauguré à la fin d'année 2021. Ainsi, au vu de sa récente entrée en vigueur et dans l'optique de ne pas altérer le développement particulier prévu ici, la planification du collège est maintenue en l'état.

### Palézieux

- La nouvelle version du PA « À La Sauge » a été approuvée en date du 6 juillet 2023. Les mesures et projets retenus dans cette ambitieuse planification seront réalisés dans les prochaines années. Par conséquent ce PPA est maintenu en l'état.
- Le PQ « En Monéaz » a été globalement réalisé, à l'exception de l'espace public prévu sur la parcelle 250 (sortie du PACom et donc non concernée) et de la zone mixte sise en bordure de la route de Bossonnens. Au vu des densités en présence et compte tenu de son degré de réalisation avancé, le PQ est abrogé, dans le périmètre du PACom, et dispatché entre la ZHMD-B, la ZVER-A et la ZUP-E.

Tableau synthétique et comparatif – PPA « La Condémine »

	Avant révision	Après révision		
	PQ " En Monéaz " Palézieux	Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT - B	Zone de verdure 15 LAT - A	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT - E
<b>Destination</b>	<u>Secteur 1</u> Habitation collective <u>Secteur 2</u> Mixte <u>Secteur 3</u> Habitation collective et bâtiment public	Habitation et activités moyennement gênantes.	Surfaces dévolues à la nature et aux espaces verts destinés au délassement (parcs, places de jeux, etc.)	Stationnement et aménagements liés (arrêt de bus, couvert, barrière, etc.).
<b>Capacité constructible</b>	<u>Secteur 1</u> SPd = 5'900m <sup>2</sup> <u>Secteur 2</u> SPd = 1'000m <sup>2</sup> (max 1/3 pour logement) <u>Secteur 3</u> IUS = 0.46 (max 1/5 pour activités)	IUS = 0.8	Inconstructible	Inconstructible
<b>Ordre des constructions</b>	Contigu et semi contigu	Ordre non contigu obligatoire	-	-
<b>Distances</b>	<u>Secteur 1</u> D = 12m <u>Secteur 2</u> D = 12m <u>Secteur 3</u> Selon aire d'évolution	d = 7m D = 14m	-	-
<b>Hauteurs</b>	Selon cote d'altitude 3 niveaux + combles ou 2 niveaux	h = 10m H = 14m  Hauteurs différentes dans les secteurs à prescription particulière mentionnés sur le plan.	-	-
<b>Niveaux</b>	<u>Secteur 1</u> Fixés par plan <u>Secteur 2</u> Non fixés <u>Secteur 3</u> 2+C et 3+C	Non fixés	-	Non fixés
<b>Toitures</b>	<u>Secteur 1</u> Non fixées <u>Secteur 2</u> Non fixées <u>Secteur 3</u> A 2 ou 4 pans (plats localement)	A pans (40 à 80%)	-	-
<b>Dispositions particulières</b>	-	Un arbre majeur pour chaque tranche de 500m <sup>2</sup> de STd.IVer = 0.5	-	-
<b>Bruit (DS)</b>	<u>Secteur 1</u> Non fixé <u>Secteur 2</u> Non fixé <u>Secteur 3</u> II et III	III	III	III

- Le PPA « En Moreau », approuvé en 2018, permet la réalisation d'un dépôt pour matériaux d'excavation. Pour cette raison principale, et pour le fait qu'il est destiné à une fonction extrêmement spécifique, ce dernier est maintenu en l'état.

### Les Thioleyres

- Le PQ « A la Léchaire » est un plan de détail des années 1990 en partie réalisé. Il a été pensé pour régler l'implantation de divers types d'habitats, ainsi que la programmation de surfaces d'utilité publique. Celui-ci est abrogé et réparti entre la ZHTFD-B et la ZUP-A.

*Tableau synthétique et comparatif – PQ « A la Léchaire »*

		Avant révision	Après révision		
		PQ " A la Léchaire " Les Thioleyres	Zone d'habitation de très faible densité <b>15 LAT - B</b>		
Destination		Villas individuelles 1 ou 2 logements <u>Habitat villageois</u> 2 logements ou plus <u>ZUP</u> Constructions d'utilité publique	Habitation Activités non-gênantes admissibles (si caractère annexe)	Zone affectée à des besoins publics <b>15 LAT - A</b>	
		<i>Non précisée</i>	IUS = 0.3	ISB = 0.4	
Ordre des constructions		Non contigu (périmètres)		Non contigu	
Distances		Selon périmètres	d = 5m D = 10m	d = 3m D = selon nécessité	
Hauteurs		Villas individuelles h = 4.5m et H = 8.5m <u>Habitat villageois</u> h = 5.5m et H = 8.9m <u>ZUP</u> Non fixées	H = 8m	h = 12m H = 14m	
Niveaux		Villas individuelles 2 <u>Habitat villageois</u> 2 <u>ZUP</u> Libre	Non fixés	Non fixés	
Toitures		A pans (53 à 65%)	Pente comprise entre 40 et 80%	Libres	
Dispositions particulières		Villas individuelles Garages incorporés <u>Habitat villageois</u> Garages incorporés ou souterrains	1 arbre majeur par tranche de 500m <sup>2</sup> de STd IVer = 0.7	-	
Bruit (DS)		Villas individuelles II <u>Habitat villageois</u> III <u>ZUP</u> III	II	III	

- Le PPA « Au Saliau » est un plan datant de 2002 déjà intégralement aménagé (cimetière). Dès lors, celui-ci est abrogé et colloqué en ZUP-F, comme la plupart des cimetières de la commune.

*Tableau synthétique et comparatif – PPA « Au Saliau »*

	<b>Avant révision</b>	<b>Après révision</b>
	<b>PPA " Au Saliau "</b> Les Thioleyres	<b>Zone affectée à des besoins publics 15 LAT - F</b>
<b>Destination</b>	Places de stationnement et accès au cimetière	Cimetières et aménagements liés.
<b>Capacité constructible</b>	Inconstructible	Inconstructible
<b>Ordre des constructions</b>	-	-
<b>Distances</b>	-	-
<b>Hauteurs</b>	-	-
<b>Niveaux</b>	-	Non fixés
<b>Toitures</b>	-	-
<b>Dispositions particulières</b>	Inconstructible Aménagements extérieurs	-
<b>Bruit (DS)</b>	III	III

#### Vuibroye

Le PPA « Place du Village » à Vuibroye est un plan établit en 2005 dans l'optique de développer des espaces voués à la collectivité et de corriger le tracé de la route qui jouxte le secteur. Ces aménagements étant désormais concrétisés et compte tenu du changement d'affectation prévu sur la parcelle 15001, la PPA est abrogé et réaffecté en ZUP-A avec un secteur à prescription particulière visant à limiter la hauteur des bâtiments.

	<b>Avant révision</b>	<b>Après révision</b>	
	<b>PPA " Place de Village "</b> Vuibroye	<b>Zone centrale 15 LAT – D</b>	<b>Zone affectée à des besoins publics 15 LAT - A</b>
<b>Destination</b>	Habitation de service et voirie	Habitation et activités moyennement gênantes.	Bâtiments d'édilité, ecclésiastiques, voirie, éco-points, et stationnement.
<b>Capacité constructible</b>	-	IUS = 0.5  idem (valorisation des volumes existants)  Les surfaces de plain-pied qui sont destinées à de l'activité (commerces, services publics, tertiaire, ...), sont comptabilisées à 50% pour le calcul de la SPd.	ISB = 0.4
<b>Ordre des constructions</b>	-	Contigu et non contigu	Non contigu
<b>Distances</b>	-	d = 3m (pour façades pas en ordre contigu) D = 6m (entre bâtiments situés sur une même parcelle)	d = 3m D = selon nécessité
<b>Hauteurs</b>	-	h = 7m H = 12m	h = 12m H = 14m
<b>Niveaux</b>	-	Non fixés	Non fixés
<b>Toitures</b>	-	A 2 pans (50 à 90%)	Libres
<b>Dispositions particulières</b>	-	Type "maisons de village" IVer = 0.5	h = 4m; H = 6m
<b>Bruit (DS)</b>	-	III	III

### **3. CONFORMITÉ**

---

#### **3.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX**

##### **3.1.1. Vitalité régionale**

Comme relevé dans la mesure B11 du PDCn, les centres régionaux sont notamment définis en fonction de la diversité d'équipements et de services de proximité qu'ils fournissent. Afin de pouvoir continuer à offrir ces services dans les meilleures conditions, la Commune d'Oron a réalisé une étude complète de ses infrastructures sportives et plus généralement de ses zones affectées à des besoins publics (étude sectorielle jointe en annexe du rapport 47 OAT, voir annexe 5.12). Pour apporter des réponses circonstanciées aux résultats de cette étude, la commune entreprend quelques adaptations de sa zone d'utilité publique au profit d'activités existantes. Au surplus, elle souhaite réaliser une extension limitée de sa zone d'utilité publique dans le secteur Oron-la-Ville pour permettre l'extension de ses infrastructures sportives, comme expliqué dans les chapitres précédents.

##### **3.1.2. Commerces**

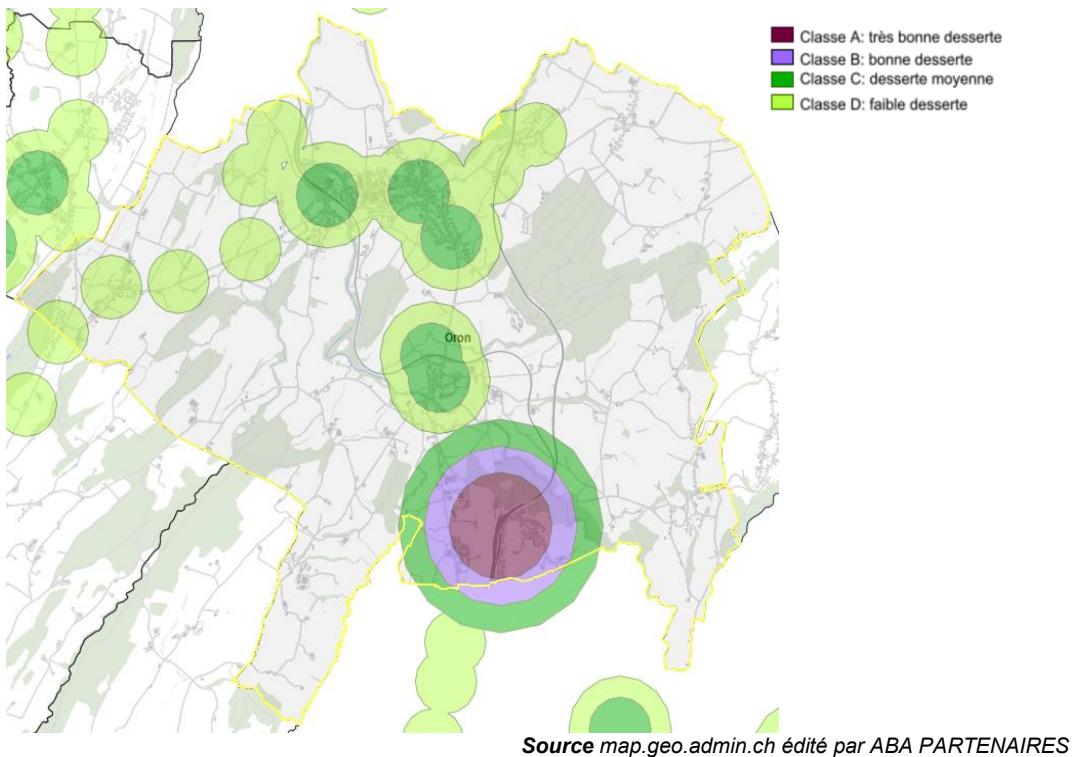
En dehors des localités incluses dans les périmètres de centre régionaux, et conformément à la mesure D12 du PDCn, la Commune a décidé de limiter l'implantation d'installations commerciales à forte fréquentation (ICFF). Ainsi, dans certaines zones centrales, présentes sur une majeure partie du territoire, la surface totale de vente allouée aux activités commerciales est limitée à 2'500m<sup>2</sup>. Ceci permettant de restreindre l'implantation d'éventuelles ICFF à l'avenir en dehors des centres névralgiques et stratégiques de la commune.

### **3.2. MOBILITÉ**

##### **3.2.1. Transports publics**

La desserte en transports publics (TP) est globalement bonne sur l'ensemble du territoire communal. Palézieux-Gare jouit d'une très bonne desserte selon les critères de l'Office fédéral du développement territorial (ARE). Les localités de Palézieux-Village, Châtillens et d'Oron-la-Ville jouissent également d'une desserte jugée moyenne, notamment grâce à la gare régionale de Châtillens et de Palézieux-Village et aux divers arrêts de bus qui complètent le réseau. Malgré sa gare régionale, Oron-le-Châtel présente une faible desserte, au même titre que la petite localité de Vuibroye. A noter que seules les localités de Chesalles-sur-Oron, Bussigny-sur-Oron, Ecoteaux et Les Thioleyres ne sont pas comprises dans les niveaux de desserte en TP retenus par l'ARE.

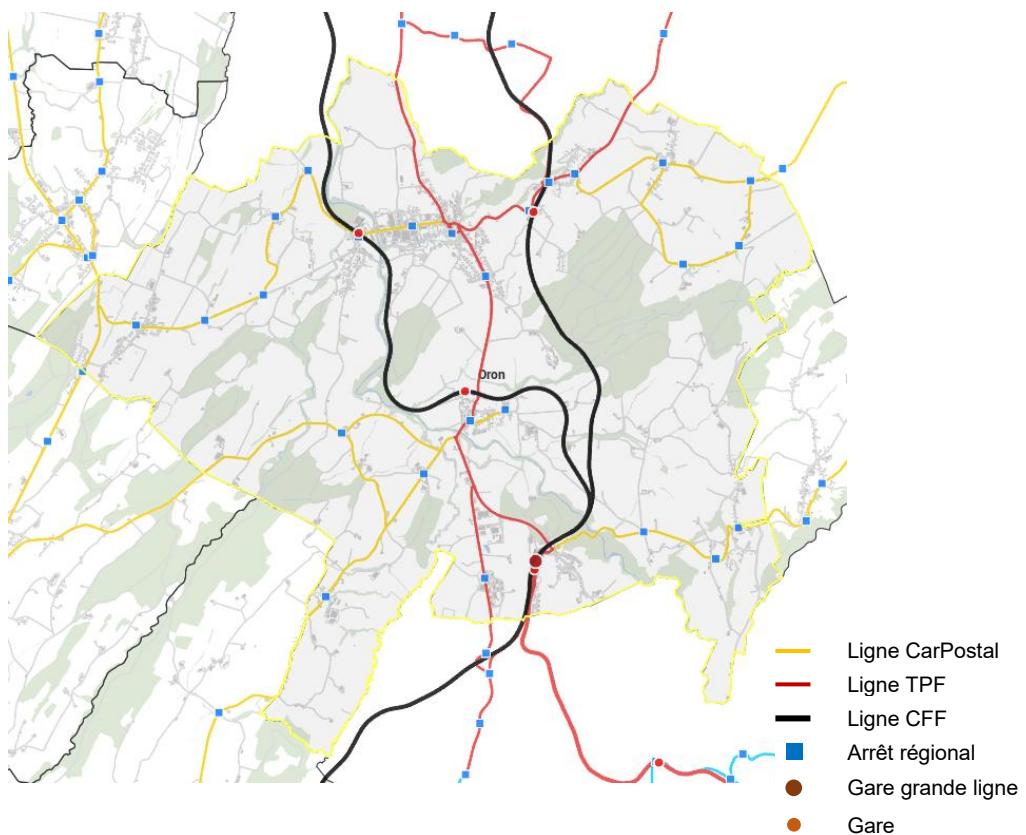
### *Qualité de la desserte par les TP (d'après l'ARE)*



Afin de détailler un peu plus l'offre en transports publics de la commune, voici une liste exhaustive des lignes et réseaux de TP qui la desservent :

- La ligne régionale des CFF reliant Allaman à Palézieux ;
- La ligne régionale des CFF reliant Palézieux à Payerne ;
- La ligne régionale des CFF reliant Lausanne à Kerzers en passant par Palézieux-Gare ;
- La ligne nationale des CFF reliant Lausanne à Berne en passant par Palézieux-Gare ;
- La ligne de bus CarPostal reliant Palézieux à Cully ;
- La ligne de bus CarPostal reliant Servion à La Rogivue ;
- La ligne de bus CarPostal reliant Oron-la-Ville à La Verrerie ;
- La ligne de bus CarPostal reliant Oron-la-Ville à la gare de Palézieux ;
- Plusieurs lignes de bus (et bus de nuit) des TPF reliant Palézieux-Gare et Oron-la-Ville à Romont, Montbovon ou Bulle dans le canton de Fribourg.

*Inventaire des lignes et arrêts de TP au niveau communal*

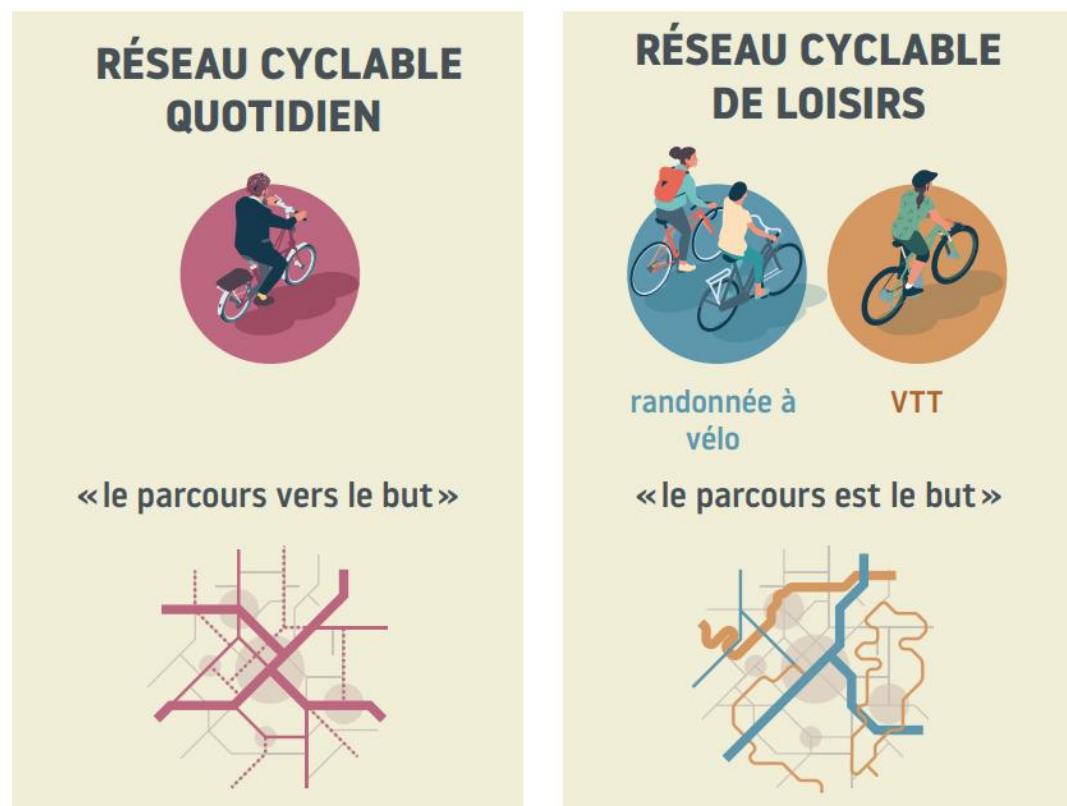


*Source geo.vd.ch édité par ABA PARTENAIRES*

Aussi, le rapport d'étude de planification des parkings d'échange (P+R et B+R) de la Commission intercommunale de Lavaux (CIL) et de la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) de décembre 2022 reconnaît l'existence de besoins importants en parkings d'échanges dans le district de Lavaux-Oron. Il en ressort que plusieurs localités oronaises pourraient permettre d'augmenter l'offre en P+R. A Châtillens et Palézieux-Village par exemple, l'aménagement d'un P+R sur le domaine ferroviaire semble a priori possible et souhaité. En l'absence de modification de l'affectation de ces secteurs, l'objectif poursuivi reste réalisable. A contrario, l'offre des localités d'Oron-la-Ville et de Palézieux-Gare est définie comme suffisante en l'état.

### 3.2.2. Mobilité douce

Le réseau cyclable communal se divise en deux catégories, d'une part le réseau cyclable quotidien, et d'autre part le réseau cyclable de loisirs (voir illustrations ci-après).



*Source Guide pratique : planification des réseaux de voies cyclables – OFROU / Conférence Vélo Suisse*

A ce titre, le territoire de la commune est traversé par de nombreux itinéraires de mobilité douce (MD). Notamment les itinéraires cyclables de loisirs de *SuisseMobile* N°99 « Route du Cœur », reliant Lausanne à Rorschach en traversant la commune d'Oron-la-Ville jusqu'au hameau des Tavernes, et N°62 « Sense-Glâne-Veveyse », reliant plus globalement Berne à Châtel-Saint-Denis en traversant le nord-est de la commune au niveau d'Oron-le-Châtel, Chesalles-sur-Oron puis Bussigny-sur-Oron.

L'enjeu premier concerne toutefois ici principalement le réseau cyclable quotidien identifié comme partiellement lacunaire dans le PDCom. Or, par définition, ce réseau se trouve en règle générale à l'intérieur des secteurs urbanisés, desservant et reliant les zones résidentielles, les lieux d'activités, les écoles, etc. Dans ces secteurs, les domaines publics s'avèrent bien souvent limités ou trop étroits pour développer le maillage souhaité et en assurer la sécurisation. Dès lors, et pour compléter celui-ci, une disposition visant à permettre à la Commune de s'assurer d'emprises ou de servitudes suffisantes sur le domaine privé a été ajoutée au règlement (voir art. 8.7 al. 2). Cette disposition n'est « activable » que lors d'une procédure d'octroi de permis de construire.

Finalement, outre les réseaux cyclables, on compte également de nombreux chemins de randonnée pédestre de l'inventaire cantonal du même nom. Toutes ces données figurent sur le PACom à titre indicatif.

### **3.3. PATRIMOINE CULTUREL**

### **3.3.1. Inventaires fédéraux**

## Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (ISOS)

La localité d'Oron-le-Châtel est la seule de la commune à être identifiée par l'ISOS comme un site construit d'importance nationale, avec divers objectifs de sauvegarde, dont un objectif maximal \*A\* autour du Château et de ses abords construits et paysagers historiques. A côté de ceci, les localités de Palézieux-Village et d'Oron-la-Ville sont partiellement identifiées comme des sites d'importance régionale comptant également des objectifs de sauvegarde clés.

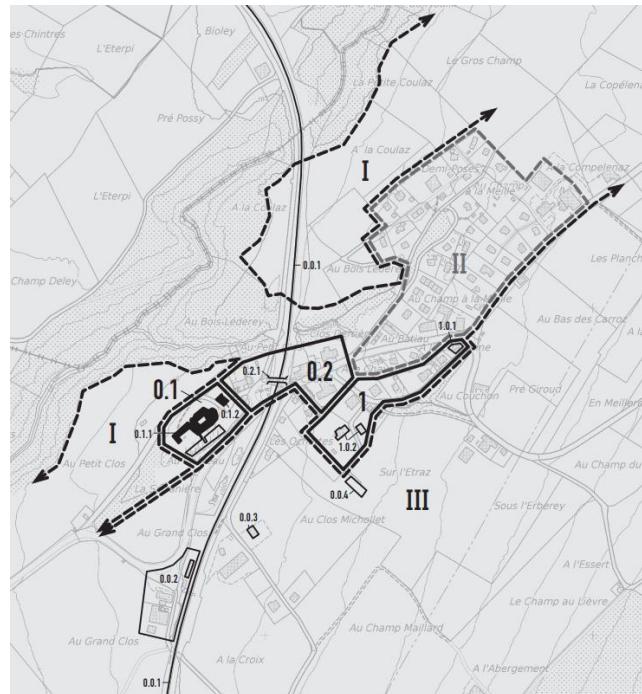
La Commune a décidé de focaliser les mesures de protection intégrées au PACCom et RPACCom sur les périmètres ISOS N°0.1, 0.2 et 1 d'Oron-le-Châtel ainsi que sur les périmètres N°1 et 1.1 d'Oron-la-Ville et de Palézieux-Village. Pour ce faire, elle a prévu plusieurs secteurs superposés de protection du site bâti selon l'article 17 LAT (SB1, SB2 et SB3) afin que ceux-ci puissent s'adapter aux différents cas de figure en fonction de leur importance et des objectifs de sauvegarde qui leurs sont attribués.

Le secteur de protection SB1 est assigné au périmètre ISOS N°0.1 d'Oron-le-Châtel et aux périmètres N°1 et 1.1 d'Oron-la-Ville et de Palézieux-Village, ainsi qu'à d'autres portions du territoire hors inventaire ISOS mais dignes de protection tels que des jardins réglementaires y garantissent la présence non bâti) comme des pleins (construits

Le secteur de protection SB2 est quant à lui assigné au périmètre ISOS N°0.2 sur sa partie située au nord de la Route de Gruyères à Oron-le-Châtel. Des dispositions réglementaires y garantissent la préservation de la structure des constructions mais également des vides et des pleins.

Finalement, le secteur de protection SB3 concerne le périmètre ISOS N°1 d'Oron-le-Châtel, ainsi qu'une portion du périmètre 0.2. Des dispositions réglementaires y garantissent la préservation du caractère des constructions mais également de l'équilibre entre vides et pleins.

Un effort conséquent a également été déployé dans la protection des abords paysagers du Château et de la localité (échappées paysagères) par l'affectation de plusieurs dizaines d'hectares de zone agricole en zone agricole protégée (selon l'article 17 LAT), empêchant toute nouvelle construction de venir faire obstacle aux vues depuis et sur le Château d'Oron. Cette stratégie a également été répliquée ailleurs sur le territoire, comme à l'entrée de Palézieux-Village (ruines du château) ou à Châtillens afin de préserver un dégagement sur le temple ainsi que sur la maison de maître et son jardin historique.



**Source** Fiche de l'ISOS lié au relevé de site effectué en octobre 2013  
ues ou autres constructions d'exception. Des dispositions  
ervation de la substance des vides (dégagements, vues,  
tions).

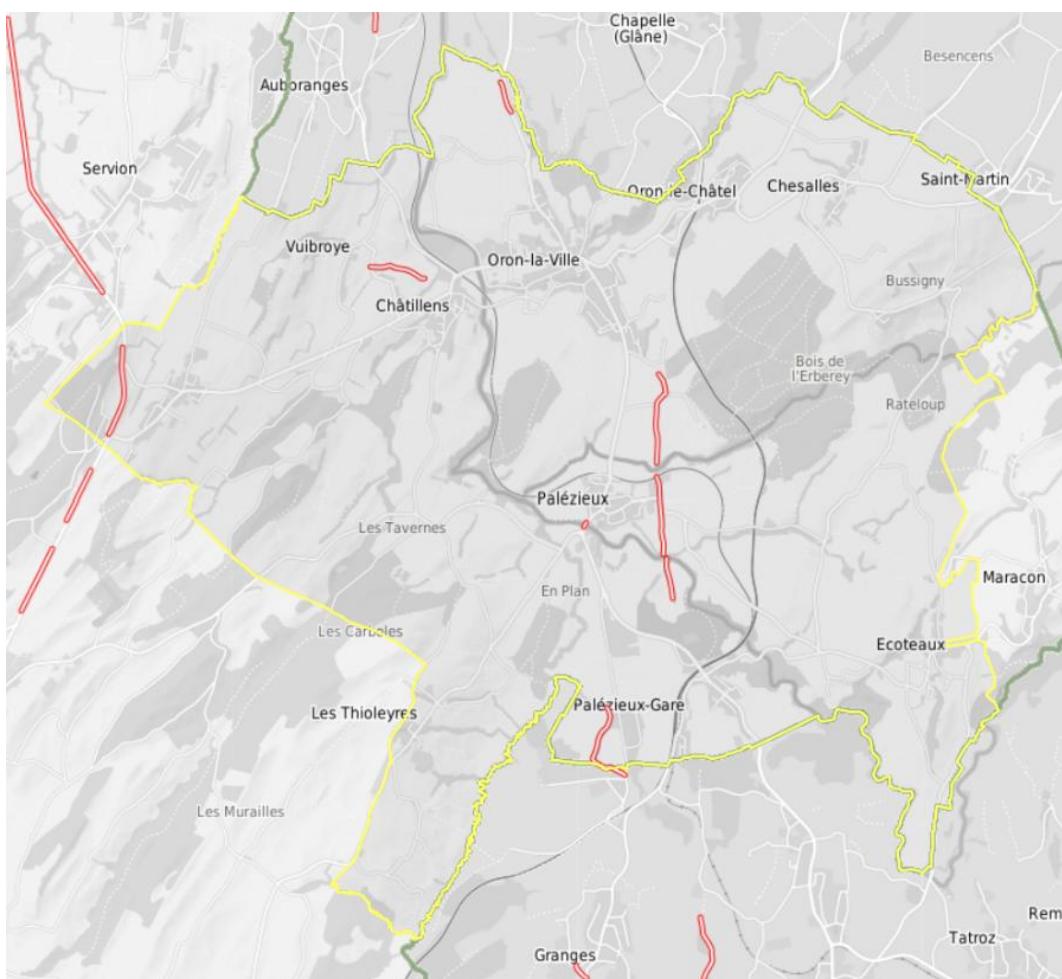
### Recensement des parcs et jardins historiques de la Suisse (ICOMOS)

De nombreux parcs et jardins sont recensés par l'ICOMOS sur le territoire de la commune. Ils se concentrent principalement au sein des localités voisines de Châtillens et d'Oron-la-Ville. Bien que ces objets ne soient pas reportés sur le plan d'affectation, l'article 10.4 du règlement précise les dispositions applicables en cas d'intervention sur ce type d'objet. Certains de ces objets, évalués selon leur valeur singulière, sont également affectés par un secteur de protection du site bâti 17 LAT.

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

La Commune est traversée par de multiples tracés des voies de communication historiques de la Suisse. La plupart d'entre eux sont considérés comme d'importance nationale par l'Inventaire fédéral (IVS), mais seuls certains tronçons conservent une substance historique. Ceux-ci sont dès lors retranscrits dans le plan d'affectation et l'article 10.5 du règlement fixe les dispositions y relatives. Analyse faite, aucun impact n'est à prévoir sur ces tronçons à travers la présente planification. Ceux-ci se trouvent par ailleurs presque tous situés soit en zone de desserte soit en zone agricole.

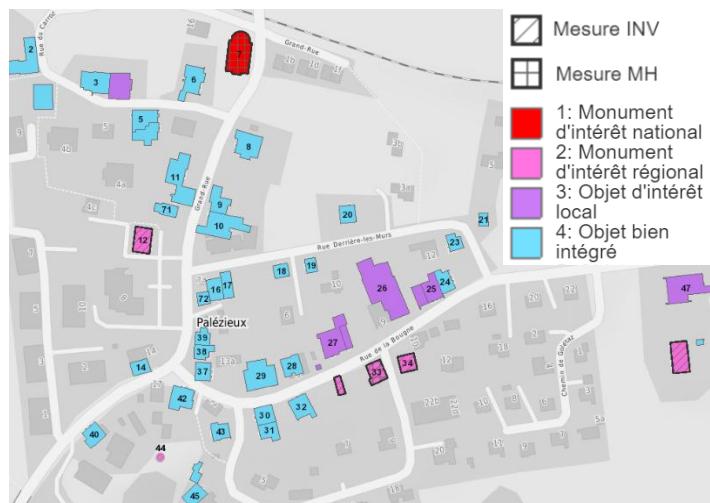
#### *Inventaire des tracés historiques d'importance nationale avec substance*



Source geo.vd.ch / map.geo.admin.ch, édité par ABA PARTENAIRES

### 3.3.2. Recensement architectural cantonal

La commune comprend de très nombreux objets recensés au niveau cantonal, ainsi que certaines constructions classées ou inscrites à l'inventaire. Tous les objets avec une note de 1 à 4 au recensement architectural cantonal, classés ou inscrits à l'inventaire sont identifiés directement sur le plan d'affectation. Des mesures et dispositions sont précisées dans le règlement à l'article 10.3. Ci-contre figure, à titre d'exemple, un extrait du recensement architectural cantonal pour la localité de Palézieux (village). Le recensement complet peut être visionné sur le guichet cartographique cantonal.



Source geo.vd.ch, édité par ABA PARTENAIRES

De nombreuses mesures de planification ont été prises par la Commune pour préserver ce patrimoine au-delà de la simple retranscription sur le plan et dans le règlement. Premièrement,

et comme évoqué au chapitre « Inventaires fédéraux », la mesure principale a été la mise en place de nouvelles affectations ou contenus superposés à vocation de protection (zone agricole protégée et secteur de protection de site bâti) sur les principaux sites identifiés par l'ISOS. Dans un second temps, la Commune a reproduit cette logique de préservation sur l'ensemble de ses monuments historiques (Maison des Clos d'Essertes, Eglise réformée de Châtillens, Cure de Palézieux, etc.). La plupart du temps un secteur superposé de protection de site bâti 17 LAT a été ajouté à l'affectation afin de préserver au maximum les constructions et leurs alentours en l'état.

A ce titre, le site de la Fondation de Serix identifié par le recensement architectural cantonal comme « d'intérêt prépondérant » est également pourvu d'une mesure de protection particulière (secteur SB3).

Finalement, les limites de constructions – nouvelles et remaniées – permettent de préserver au mieux les quelques constructions à grande valeur patrimoniale se situant le long des routes. Ces limites ont pour objectif de préserver l'espace-rue et le tissu villageois historique, notamment par l'implantation de ces constructions historiques.

### **3.3.3. Patrimoine archéologique**

Les régions archéologiques sont des périmètres d'alerte au sein desquels il pourrait exister des traces matérielles de l'activité humaine passée. Ils sont définis par le Département en charge de la protection du patrimoine culturel immobilier, au sens de l'article 40 LPrPCI. La Division archéologie cantonale tient à jour la liste et le périmètre des régions archéologiques.

La Commune d'Oron recense les régions archéologiques suivantes :

- |             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|
| - 282/301 ; | - 293/301 ; | - 294/310 ; |
| - 283/301 ; | - 293/302 ; | - 294/311 ; |
| - 283/302 ; | - 294/301 ; | - 294/312 ; |
| - 286/301 ; | - 294/302 ; | - 294/313 ; |
| - 287/301 ; | - 294/303 ; | - 294/314 ; |
| - 289/303 ; | - 294/305 ; | - 299/301 ; |
| - 292/301 ; | - 294/306 ; | - 300/301 ; |
| - 292/302 ; | - 294/307 ; | - 300/302.  |
| - 292/303 ; | - 294/308 ; |             |
| - 292/304 ; | - 294/309 ; |             |

La plupart de ces régions archéologiques se trouvent dans les localités de Palézieux-Village et d'Oron-le-Châtel, mais également le long du tracé historique « Saley – Maladaire ».

D'autres vestiges non répertoriés, mais protégés par les art. 3 et 4 LPrPCI, pourraient être présents dans le sous-sol. En cas de découverte fortuite, la loi prescrit la suspension immédiate des travaux et l'obligation de signaler les découvertes aux autorités compétentes (art. 42 LPrPCI, art. 15 RLPrPCI).

Ces régions sont reportées sur le plan d'affectation à titre indicatif et l'article 10.2 du règlement précise les dispositions applicables à l'intérieur de ces périmètres. Outre les mises sous protection planifiées pour des objets particuliers (voir chapitre précédent pour le château d'Oron et les maisons de maître), aucune nouvelle mise en zone n'est prévue sur un secteur archéologique.

Aussi, pour rappel, tous travaux dans le sol ou sous les eaux doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale soumise à charges et conditions, délivrée par le département en charge de la protection du patrimoine culturel immobilier, art.7 LPrPCI.

Finalement, tous travaux dans le sol impactant une surface supérieure à 5'000m<sup>2</sup> ou un secteur linéaire supérieur à 1'000m doivent notamment être annoncés au Département préalablement à la mise à l'enquête publique et doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale soumise à charges et conditions.

### 3.4. PATRIMOINE NATUREL

#### 3.4.1. Milieux naturels

Le territoire d'Oron est riche de milieux naturels, de biotopes et de paysages d'exception. Ce chapitre détaille aussi exhaustivement que possible les éléments en présence et les mesures entreprises dans le cadre de la présente révision pour les préserver et assurer leur pérennité.

##### Inventaires de protection des biotopes

Aucun biotope d'importance nationale n'est recensé par l'un ou l'autre des inventaires fédéraux de protection des biotopes sur le territoire de la commune. En revanche, les inventaires cantonaux révèlent plusieurs éléments à considérer :

- **Objet à l'Inventaire cantonal des bas-marais d'importance locale :**  
N°3415 « Les Léchaires ».
- **Objets à l'Inventaire cantonal des zones alluviales d'importance régionale :**  
N°20049 « La Broye – Station de Châtillens », N°1146 « La Broye – Palézieux » et N°122406 « La Mionne – Bussigny-sur-Oron ».
- **Objets à l'Inventaire cantonal des zones alluviales d'importance locale :**  
N°1188 « Le Parimbot – La Vuagire » (d'importance locale) et N°1027 « La Broye – Fochau ».
- **Objet à l'Inventaire des sites de reproduction de batraciens d'importance régionale :**  
N°VD289 « Le Saley ».
- **Objet à l'Inventaire des sites de reproduction de batraciens d'importance locale :**  
N°VD427 « Ecoteaux village » et N°VD556 « Bretonnaire ».

Parmi ceux-ci, seul un biotope a été affublé en plan d'un secteur superposé dit de protection de la nature et du paysage 17 LAT pour lequel l'article 10.7 du RPACOM règle les modalités. Il s'agit du biotope de « Ecoteaux village ». Les autres biotopes ne font pas l'objet de mesures supplémentaires. En effet, les biotopes « Les Léchaires » et « Fochau » sont exclus du périmètre de révision du PACOM, le biotope « Le Saley » est atterri depuis de nombreuses années, les différentes zones alluviales sont déjà suffisamment protégées par la réglementation liée à l'ERE, etc.

##### Inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels (IFP)

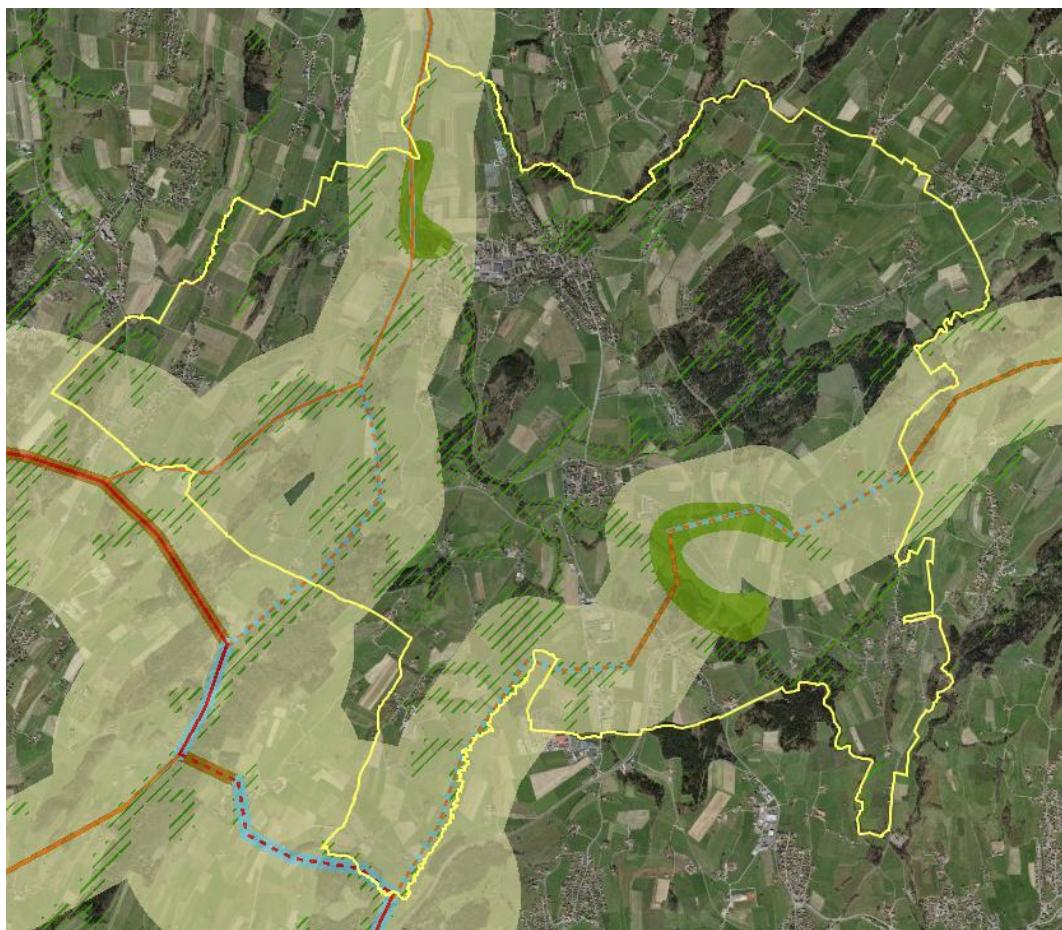
Aucun site n'est inscrit à l'Inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels (IFP) sur le territoire communal. Aucune mesure n'est donc à entreprendre en ce sens.

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

Quelques milieux naturels sont inscrits à l'Inventaire cantonal des monuments naturels et des sites (IMNS), dont le cours partiel du Grenet et les abords du vallon (N°158) au sud-ouest du hameau des Tavernes, l'étang au nord-ouest du Bois-de-Mont (N°161), et les cours d'eau du Corberon, de la Biorde et de la Broye (N°159), qui traversent la commune de part en part.

### Réseau écologique cantonal (REC)

Le REC a pour but la préservation de la biodiversité, notamment au travers de la conservation et de la protection de ses « noeuds », représentés sur le plan suivant par les territoires d'intérêt biologique prioritaire et supérieur (TIBP et TIBS), et des liaisons biologiques reliant ces noeuds.



Source geo.vd.ch, édité par ABA PARTENAIRES

#### Liaison biologique

##### Importance et objectif

- suprarégional, à conserver
- - suprarégional, à renforcer
- orange régionale, à conserver
- - orange régionale, à renforcer
- lacunaire, à renforcer

##### Catégorie et largeur minimale

- amphibie
- terrestre

##### Territoire d'intérêt biologique prioritaire (TIBP)

- à conserver
- à renforcer
- lacunaire

##### Territoire d'intérêt biologique supérieur (TIBS)



##### Espace de localisation potentielle de la liaison

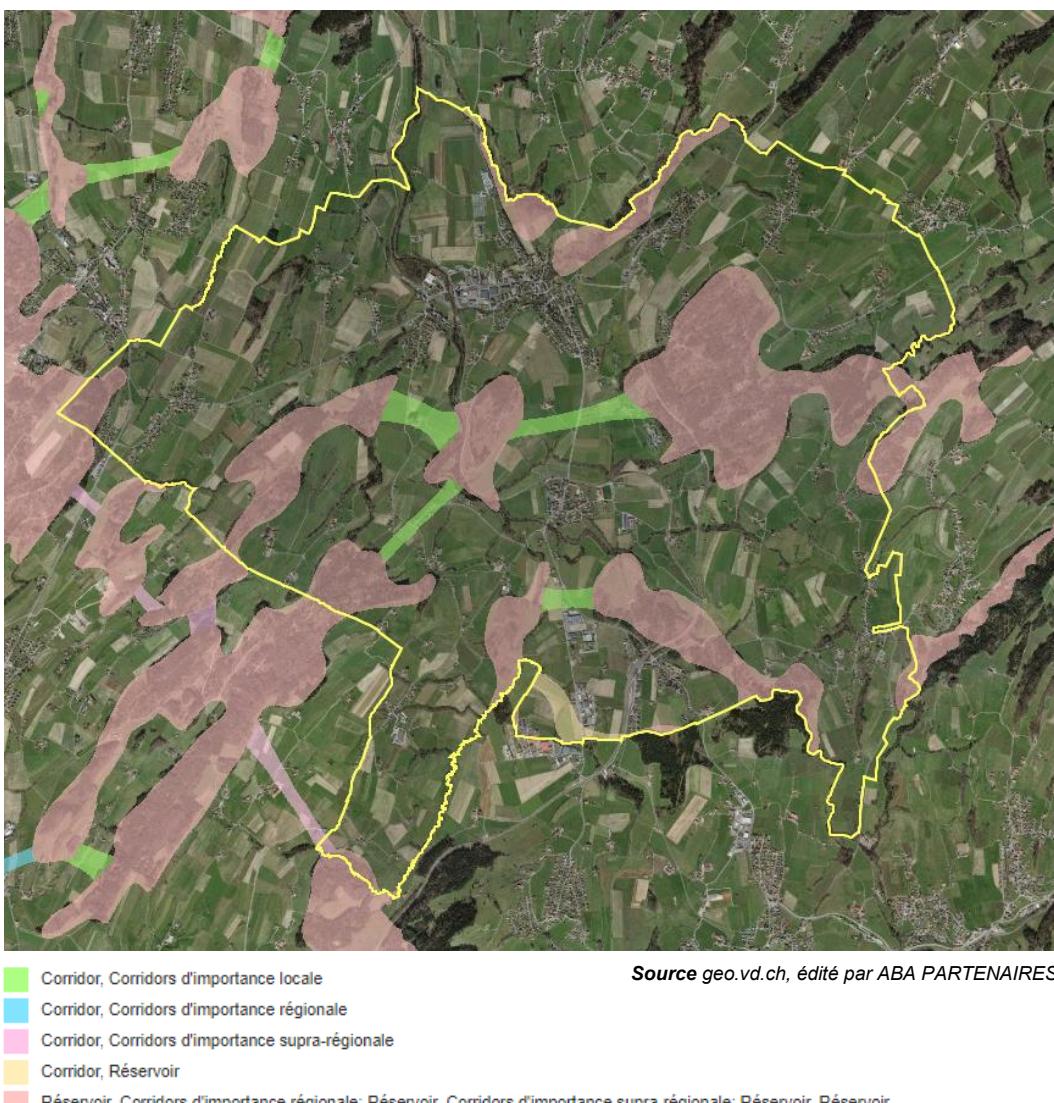


A ce titre, le territoire de la commune d'Oron recense une biodiversité variée, principalement amphibia, notamment le long de ses innombrables cours d'eau, par exemple autour de la Broye et de la Teisigne, où figurent autant des TIBP que des TIBS.

Les mesures de planification entreprises dans le cadre de la présente révision ne portent pas atteinte à ces secteurs. Elles contribuent, à contrario, à préserver ces espaces par de nombreux dézonages de zones à bâtir vers la zone agricole, voire la zone agricole protégée.

### Corridors à faune

Les corridors à faune représentent des lieux de passages, d'échanges et de déplacements pour la faune sur l'ensemble du canton. Le territoire communal compte plusieurs réservoirs à faune d'importance régionale, en particulier dans les massifs forestiers. Ces objets sont interreliés par des corridors à faune d'importance locale. Seul un tronçon minime d'un corridor à faune d'importance supra-régionale, colloqué en zone agricole, est recensé à l'extrême sud-ouest de la commune dans la localité des Thioleyres. Les mesures de planifications retenues dans le cadre de la présente révision concernent relativement peu ces périmètres. A noter cependant les mesures de dézonages dans le secteur de Serix qui préparent le réservoir sis dans le Bois l'Erberey. Les corridors et réserves qui touchent des zones d'activités seront étudiés à la suite de l'entrée en vigueur de la SRGZA. Dans l'ensemble, la fonctionnalité de ces objets est donc garantie.



### **3.4.2. Forêts**

Une constatation de la nature forestière en limite de la zone à bâtir a été effectuée par l'inspecteur forestier à plusieurs reprises. Les plans de constatation de la nature forestière sont annexés au présent PACom. Ils ont été établis par le bureau Gemetris SA, géomètre, sur la base des relevés effectués sur site par l'inspecteur forestier. Ces plans constituent les documents formels qui sont soumis à l'enquête publique avec le présent dossier.

Les nouveaux relevés de lisière forestière ont été reportés sur le plan d'affectation, et une distance de 10m à la forêt a été ajoutée sur le plan. Sur les plans du PACom, l'aire forestière est figurée de manière indicative. Comme mentionné à l'article 42 du RPACom, l'aire forestière est régie par les dispositions de la législation forestière fédérale et cantonale.

Compte tenu du fait que la présente révision du PACom réside principalement dans le redimensionnement de la zone à bâtir communale, l'aire forestière n'est pas touchée par les mesures de planification. Dans certains cas, l'aire forestière s'est ponctuellement étendue sur de la zone à bâtir induisant *de facto* une mesure de dézonage en faveur de la forêt.

### **3.4.3. Surfaces d'assolement**

La révision du PACom est l'occasion d'entreprendre de multiples dézonages en faveur de la zone agricole qui pourront selon toute vraisemblance être intégrés dans l'inventaire des surfaces d'assolement (SDA). Le projet est également l'occasion d'entreprendre des modifications ponctuelles en fonction de l'utilisation effective du sol qui impliquent des emprises modérées sur des SDA.

#### Restitution de SDA

Selon les analyses préliminaires, les nombreux dézonages effectués en continuité de terres agricoles qualifiées de surfaces d'assolement (SDA) permettront d'augmenter largement le bilan en faveur de ce type de surfaces. L'effort consenti par la Commune représente près de 12 ha de surfaces potentiellement requalifiables. Les surfaces colloquées en zone intermédiaire et rendues à la zone agricole ne sont pas prises en compte dans cette estimation. Le Canton fera les analyses pédologiques requises pour déterminer les sols pouvant effectivement être classés en SDA.

Au surplus, il faut souligner que les dézonages sur des groupes de parcelles ouvrent la possibilité d'intégrer certains secteurs dans l'inventaire des SDA étant donné qu'ils permettent d'atteindre le seuil minimal de 10'000m<sup>2</sup> de surface. C'est notamment le cas de deux secteurs dans la localité d'Ecoteaux avec des pentes inférieures à 18%. Les dézonages entrepris dans le secteur au lieu-dit « En Champy » permettent ainsi d'envisager la restitution en SDA d'un ensemble d'environ 15'000m<sup>2</sup>, tandis que le secteur « Au Clos Devant » représenterait 12'000m<sup>2</sup> supplémentaires. Malgré des pentes un peu plus prononcées, il en est de même avec le secteur autour du Château d'Oron (12'000m<sup>2</sup>) et le reste de la parcelle 3068 à Châtillens, (6'000m<sup>2</sup>).

D'après une première analyse sommaire, et conformément aux directives de la DGTL et de la DGE, la Commune a listé ci-après les parcelles touchées par une requalification totale ou partielle en zone agricole et pouvant potentiellement être requalifiées en SDA.

*Liste des surfaces dézonées potentiellement requalifiables en SDA :*

**130** (20'353m<sup>2</sup>), **212** (136m<sup>2</sup>), **344** (315m<sup>2</sup>), **613** (102m<sup>2</sup>), **615** (798m<sup>2</sup>), **616** (241m<sup>2</sup>), **3010** (1'854m<sup>2</sup>), **3028** (1'482m<sup>2</sup>), **3029** (237m<sup>2</sup>), **3074** (2'502m<sup>2</sup>), **3220** (817m<sup>2</sup>), **5090** (1'584m<sup>2</sup>), **5104** (1'016m<sup>2</sup>), **5106** (3'139m<sup>2</sup>), **5119** (391m<sup>2</sup>), **5123** (613m<sup>2</sup>), **6014** (208m<sup>2</sup>), **6069** (743m<sup>2</sup>), **6073** (5'532m<sup>2</sup>), **6076** (529m<sup>2</sup>), **6077** (77m<sup>2</sup>), **6078** (1'501m<sup>2</sup>), **6079** (793m<sup>2</sup>), **6132** (784m<sup>2</sup>), **6133** (621m<sup>2</sup>), **6140** (2'302m<sup>2</sup>), **6146** (6'633m<sup>2</sup>), **6216** (9m<sup>2</sup>), **6285** (1'516m<sup>2</sup>), **6296** (3'759m<sup>2</sup>), **6312** (1'247m<sup>2</sup>), **6317** (1'196m<sup>2</sup>), **8049** (524m<sup>2</sup>), **8050** (612m<sup>2</sup>), **8069** (271m<sup>2</sup>), **8075** (408m<sup>2</sup>), **10031** (98m<sup>2</sup>), **10033** (123m<sup>2</sup>), **10037** (945m<sup>2</sup>), **10096** (1'462m<sup>2</sup>), **11076** (603m<sup>2</sup>), **11082** (34m<sup>2</sup>), **11147** (792m<sup>2</sup>), **11188** (2'096m<sup>2</sup>), **11198** (995m<sup>2</sup>), **11217** (968m<sup>2</sup>), **11218** (1'017m<sup>2</sup>), **11221** (934m<sup>2</sup>), **11230** (5'487m<sup>2</sup>), **11231** (410m<sup>2</sup>), **1377** (36m<sup>2</sup>), **11389** (462m<sup>2</sup>), **11434** (16m<sup>2</sup>), **13001** (2'765m<sup>2</sup>), **13003** (8'970m<sup>2</sup>), **13068** (2'813m<sup>2</sup>), **13079** (381m<sup>2</sup>), **13080** (1'754m<sup>2</sup>), **13082** (1'660m<sup>2</sup>), **13140** (1'005m<sup>2</sup>), **15034** (414m<sup>2</sup>), **15093** (1'203m<sup>2</sup>), **15146** (174m<sup>2</sup>), **15148** (343m<sup>2</sup>), **16056** (1'116m<sup>2</sup>), **16063** (149m<sup>2</sup>), **17016** (2'343m<sup>2</sup>), **17017** (3'205m<sup>2</sup>), **17019** (121m<sup>2</sup>), **17037** (106m<sup>2</sup>), **17071** (2'543m<sup>2</sup>), **17167** (2'221m<sup>2</sup>), **17234** (128m<sup>2</sup>), **17251** (2'260m<sup>2</sup>), **17252** (22m<sup>2</sup>).

Emprises sur SDA

Concernant les emprises sur des SDA, la Commune a effectué plusieurs adaptations ponctuelles de la zone à bâtir pour des cas de figure déterminés. Dès lors, la zone à bâtir a été adaptée lorsqu'un bâtiment d'habitation se situe partiellement en SDA (par exemple les parcelles 11179 et 3105) ou lorsque l'affectation en vigueur ne collait pas complètement au foncier (par exemple les parcelles 624, 625 et suivantes à Palézieux). A savoir que certains cas ont été acceptés par le Canton et d'autres refusés.

La Commune a listé ci-dessous les parcelles touchées par une mesure de planification (mise en zone à bâtir) correspondant à une emprise sur des zones agricoles. Au total, les adaptations mentionnées représentent moins d'1 ha de surfaces qui ne sont pas exploitées par l'agriculture et qui, compte tenu des aménagements en présence, ne pourront plus l'être.

*Liste des nouvelles emprises sur des SDA :*

**24** (138m<sup>2</sup>), **211** (63m<sup>2</sup>), **624** (161m<sup>2</sup>), **625** (131m<sup>2</sup>), **626** (93m<sup>2</sup>), **627** (66m<sup>2</sup>), **3105** (104m<sup>2</sup>), **11179** (790m<sup>2</sup>), **11423** (26m<sup>2</sup>), **11424** (159m<sup>2</sup>), **15032** (115m<sup>2</sup>), **15033** (112m<sup>2</sup>), **16045** (59m<sup>2</sup>), **16084** (163m<sup>2</sup>), **16086** (45m<sup>2</sup>), **17127** (110m<sup>2</sup>), **19012** (42m<sup>2</sup>).

Ne sont pas comptabilisées ici les parcelles sorties du périmètre du PACom après révision.

Bilan des SDA

Le tableau ci-dessous résume l'impact de l'ensemble des mesures de planification sur les SDA. Les gains potentiels de SDA apparaissent largement supérieurs aux emprises réalisées sur ces dernières. Au global, le bilan se monte à plus de 11 ha de terres agricoles.

	<b>Gains potentiels (dézonages)</b>	<b>Emprises (mises en zone)</b>	<b>Solde</b>
Surfaces potentielles en SDA	+117'019 m <sup>2</sup>	- 2'377 m <sup>2</sup>	<b>+ 114'642 m<sup>2</sup></b>

### **3.5 PROTECTION DE L'HOMME ET DE L'ENVIRONNEMENT**

#### **3.5.1. Dangers naturels**

Le territoire délimité par le PACom de la Commune d'Oron est en partie exposé aux dangers naturels suivants :

- Inondations par les crues (INO) ;
- Glissements profonds permanents (GPP) ;
- Glissements superficiels spontanés (GSS) ;
- Aléa de ruissellement (RUI).

Toutes les parcelles prises en compte se situant en zone de danger sont constructibles, sous réserve de mise en œuvre de restrictions potentielles. Des dispositions constructives proportionnées aux situations de danger permettent de limiter l'exposition au danger et la vulnérabilité des objets, de manière à restreindre les risques pour le bâti comme pour les personnes.

Les lignes suivantes reprennent les conclusions d'études spécifiques réalisées par l'ingénieur spécialisé en danger naturel, le bureau CSD Ingénieurs SA. L'étude complète est jointe en annexe du présent rapport (voir annexe 5.8).

##### **3.5.1.1 Périmètre de l'étude et secteurs de restrictions**

Les secteurs de restrictions ont été définis en croisant les zones constructibles des parcelles du PACom à traiter (voir tableau 1 de l'annexe 5.8) avec la carte des dangers naturels. Étant donné les contraintes similaires en termes d'aménagement du territoire pour les secteurs de danger GPP et GSS, les deux aléas ont été regroupés sous un même aléa nommé « Glissements de terrain » (GT). Compte-tenu des spécificités du territoire du PACom, les parcelles menacées par des dangers naturels ont pu être regroupées en 8 différents secteurs présentant les mêmes caractéristiques face aux dangers naturels. Ces secteurs sont listés ci-après et les restrictions qui s'y appliquent sont détaillées dans le règlement.

Il reste enfin à noter que l'ensemble de la commune n'étant pas traitée dans la présente révision (cf. chapitre 2.2), il est possible que certains secteurs exposés aux dangers naturels d'après l'étude jointe en annexe ne soient ainsi pas reportés sur le plan, puisque situés sur des parcelles non concernées par la révision du PACom.

##### *Liste des secteurs de restrictions*

- DN 1 : INO – Secteur exposé aux inondations d'intensité résiduelle à moyenne
- DN 2 : GT Tête – Secteur situé en tête de glissement de terrain d'intensité faible à moyenne
- DN 3 : GT Corps – Secteur exposé aux glissements de terrain d'intensité faible à moyenne
- DN 4 : INO + GT Corps – Secteur exposé aux inondations d'intensité faible et aux glissements de terrain d'intensité faible
- DN 5 : GT Pied – Secteur situé en pied de glissements de terrain d'intensité faible
- DN 6 : RUI Acc – Secteur exposé à l'aléa de ruissellement par la présence de zones d'accumulation
- DN 7 : INO + RUI Corr – Secteur exposé à l'aléa de ruissellement par la présence de corridors d'écoulement ou exposé à la présence simultanée d'inondations (d'intensité résiduelle à moyenne) et de corridors d'écoulement dus à l'aléa de ruissellement
- DN 8 : GT-Corps + RUI Acc – Secteur exposé aux glissements de terrain d'intensité faible à moyenne et à l'aléa de ruissellement par la présence de zones d'accumulation

### 3.5.2. Protection des eaux souterraines

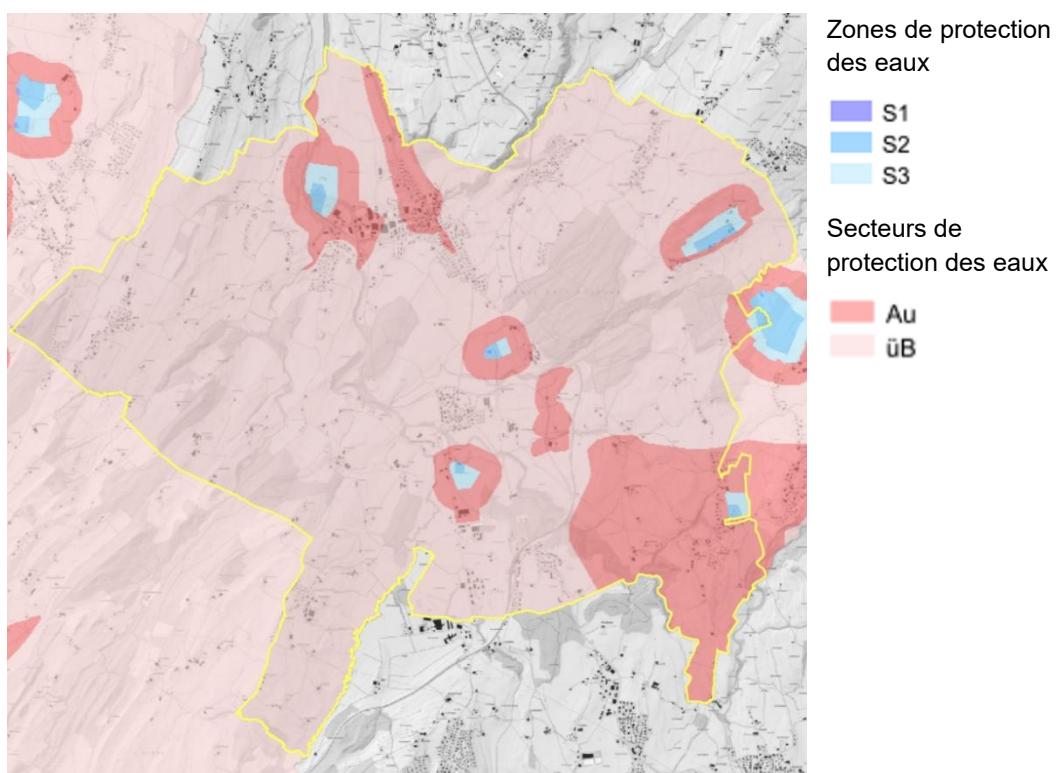
Le territoire communal compte 5 captages d'eau potable d'intérêt public. Il s'agit des captages de « Planches des Bures », « Cote aux Tavans », « Serix », « Croisées et Enterrées » et « Ecoteaux ». Ceux-ci alimentent le réseau communal de distribution de l'eau potable. Ainsi, 5 secteurs S (S1, S2, S3) de protection des eaux existent sur le territoire. En revanche, aucun périmètre de protection des eaux n'est présent sur le territoire communal.

Pour rappel, alors que la zone S1 interdit formellement toute construction ou activité, la zone S2 ne permet de constructions que sur dérogation, et la zone S3 ne limite que les constructions au-dessous du niveau piézométrique maximum des nappes d'eaux souterraines, ainsi que l'activité artisanale ou industrielle pouvant présenter un danger pour les eaux souterraines.

De nombreux secteurs tels que de grandes parties des localités de Châtillens, d'Oron-la-Ville et d'Ecoteaux, figurent en secteur *Au* de protection des eaux. Il convient de rappeler que les parcelles sises en secteur *Au* sont également soumises à certaines restrictions. Ainsi, il est nécessaire d'obtenir une autorisation cantonale pour les constructions et installations sises en secteur *Au*. Les installations présentant un danger spécial pour les eaux sont, elles, interdites.

Le reste de la commune se trouve en secteur *üB* de protection des eaux, à l'intérieur duquel les restrictions sont moindres.

#### Zones et secteurs de protection des eaux



Source geo.vd.ch, édité par ABA PARTENAIRES

Pour conclure, les mesures de planification retenues dans le cadre de la révision ne portent pas atteinte à ces différents secteurs puisqu'aucune nouvelle zone à bâtrir n'est créée, en dehors des mises en zone à bâtrir opérées de sorte à légaliser des constructions ou aménagements existants.

### **3.5.3. Espace réservé aux eaux**

Plusieurs cours d'eau à l'image de la Broye traversent ou longent des secteurs en zone à bâtrir, principalement dans la localité d'Oron-la-Ville. Dans l'ensemble, seules quelques parcelles en zone à bâtrir sont traversées par des cours d'eau et leurs espaces réservés. Lorsque ce dernier se superpose à une zone à bâtrir, les surfaces concernées sont automatiquement colloquées en zone de verdure 15 LAT – B (une affectation créée sur mesure sur demande de la DGTL). Par ailleurs, l'ERE n'impacte qu'un très faible nombre de bâtiments. Celui-ci a été volontairement adapté ou quelque peu détourné, de sorte à éviter de péjorer la situation acquise de ces quelques constructions. A noter encore qu'aucune nouvelle mise en zone à bâtrir n'est effectuée à l'intérieur ou à proximité d'un ERE. Pour la zone agricole, et comme mentionné dans le guide de la Confédération « Espace Réservé aux eaux » (version Juin 2019) : « *tout épandage d'engrais ou de produit phytosanitaire est interdit dans l'espace réservé aux eaux* » conformément à l'art. 41c, al. 3, OEaux. Les cours d'eau sous tuyaux ne sont cependant pas concernés par cette exigence. Au surplus, l'exploitation agricole extensive reste en principe possible dans l'ERE.

L'intégralité des espaces réservés aux eaux communaux sont reportés sur le PACom, au même titre que les changements d'affectation en zone de verdure. Un plan spécifique de l'ERE complète également le dossier de PACom, il indique la largeur de l'ERE afin de permettre une meilleure appréciation de ces espaces. Ce document est soumis à l'enquête publique avec le présent dossier. Enfin, l'article 9.4 du règlement précise les dispositions applicables à l'intérieur des ERE.

### **3.5.4. Pollution**

Plusieurs sites sont inscrits au cadastre des sites pollués sur le territoire de la commune d'Oron. La grande majorité d'entre eux sont catégorisés comme « *pollués mais ne nécessitant ni surveillance ni assainissement* » ou « *pollués mais sans atteinte nuisible ou incommodante à attendre* ». Seul un stand de tir sur une partie de la parcelle 407, au sud de Palézieux-Village, nécessite un assainissement. Au même titre, le stand de tir sis sur la parcelle 11271 au nord d'Oron-la-Ville est jugé pollué, avec nécessité de mettre en place une investigation. Ces éléments figurent dans les extraits de plans ci-après, mais ne sont pas retranscrits dans le PACom. L'article 9.15 du règlement précise les dispositions applicables pour les parcelles situées sur un site pollué.

Aucun changement d'affectation n'est prévu dans le cadre du PACom pour les sites répertoriés dans le cadastre des sites pollués. Les modifications de dénomination des zones, sans changement de destination finale de l'utilisation de la parcelle ne sont pas considérées comme changements d'affectation (à l'image d'un changement de zone centrale à zone d'habitation de faible densité par exemple, ce qui est le cas des parcelles 346 et 16078).

Une grande partie des sites relevés dans le plan ci-après sont compris dans les périmètres de plans d'affectation qui sont traités indépendamment de la révision du PACom. Le Canton est l'autorité compétente pour tous les sites pollués sur le territoire communal, à l'exception de la parcelle N°42 pour laquelle l'OFT est responsable.

Au surplus, une analyse réalisée sur l'ensemble des sites pollués est détaillée en annexe (voir annexe 5.6).

### Sites pollués de la commune



Source geo.vd.ch, édité par ABA PARTENAIRES

### 3.5.5. Rayonnement non ionisant

L'Ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI) a pour but de protéger l'Homme contre le rayonnement non ionisant nuisible ou incommodant.

Le territoire communal est traversé par plusieurs lignes à haute tension. Aucune d'entre elles n'empiète sur quelque zone à bâti. Partant, aucune mesure n'est à entreprendre à ce sujet dans le cadre de la présente planification.

### 3.5.6. Protection contre le bruit

Une analyse a été réalisée sur l'ensemble des parcelles impactées par l'harmonisation des zones opérées dans la présente planification afin de mettre en lumière d'éventuels décalages entre le degré de sensibilité au bruit (DSB) attribué dans les anciennes planifications et celui qui sera effectif sous la nouvelle réglementation. Dès lors, en croisant les DSB et le cadastre du bruit du trafic routier, la Commune est parvenue à définir des DSB adaptés à chaque secteur selon les enjeux rencontrés. Ainsi, toutes les parcelles concernées par le passage d'un DSB à un autre ont été étudiées, et en résulte la création d'un secteur à prescription particulière s'appliquant – en superposition aux affectations primaires – là où celui-ci s'avère nécessaire.

### 3.5.7. Economies d'énergie

Comme mentionné dans le règlement du Plan d'affectation (art. 6.5), la Commune encourage la réalisation de bâtiments économies, dans les limites des dispositions du droit cantonal en vigueur.

## 4 CONCLUSION

---

Considérant ce qui précède, la Commune d'Oron soumet la présente révision de son Plan d'affectation communal à l'enquête publique au sens de la LATC. La présente planification est établie conformément aux bases légales et directives de planifications en vigueur.

## 5 ANNEXES

---

### 5.1. BILAN DIMENSIONNEMENT – ÉTAT INITIAL (V0)

#### Bilan du dimensionnement de la zone à bâtrir

Oron  
N° OFS 5805

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]

En centre	Hors du centre
1.7	1.7
0.75	0.75
2015	2015
2036	2036

Année de référence

Horizon de planification

##### Population

Année de référence (31 décembre 2015)

2767	2767	2882	2882
2856	2856	2953	2953

Année du bilan (31 décembre 2017)

+	+
988	988
454	454

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

0	0	0	0
=	=	=	=

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

3755	3755	3336	3336
899	899	383	383

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

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

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

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

1168	1168	1133	1133
+	+	+	+

Potentiel de densification des autres parcelles [habitants]

325	325	954	954
33	33	33	33
107	107	315	315

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 bâtrir [habitants]

0	0	0	0
=	=	=	=

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

1275	1275	1448	1448
------	------	------	------

#### C. Bilan

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

376	376	1065	1065
-----	-----	------	------

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

## 5.2. BILAN DIMENSIONNEMENT – ÉTAT INITIAL ACTUALISÉ (V1)

### Bilan du dimensionnement de la zone à bâtrir

	Oron
N° OFS	5805

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]

En centre	Hors du centre
1.7	1.7
0.75	0.75
2015	2015
2036	2036

Année de référence

Horizon de planification

#### Population

Année de référence (31 décembre 2015)

2767	2767	2882	2882
2856	2856	2953	2953
+	+	+	+

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

988	988	454	454
+	+	+	+

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

3755	3755	3336	3336
899	899	383	383

Besoins au moment du bilan [habitants]

=	=	=	=
---	---	---	---

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

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

1168	1101	1133	1079
+	+	+	+

Potentiel de densification des autres parcelles [habitants]

325	294	954	936
33	33	33	33

Pourcentage du potentiel de densification à utiliser [%]

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

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

107	97	315	309
0	0	0	0

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

=	=	=	=
---	---	---	---

Capacités d'accueil au moment du bilan [habitants]

1275	1198	1448	1388
------	------	------	------

#### C. Bilan

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

376	299	1065	1005
-----	-----	------	------

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

### 5.3. BILAN DIMENSIONNEMENT – ÉTAT INTERMÉDIAIRE (V3)

#### Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir

	Oron
N° OFS	5805

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
1.7	1.7
2015	2015
2036	2036

##### Population

Année de référence (31 décembre 2015)  
Année du bilan (31 décembre 2017)

2767	2767	2882	2882
2856	2856	2953	2953
+		+	
988		454	454

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

988	988	454	454
+		+	
0		0	0

0	0	0	0
=		=	
3755		3336	3336

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

Besoins au moment du bilan [habitants]

3755	3755	3336	3336
899	899	383	383

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

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

1168	1283	1133	1385
+		+	

Potentiel de densification des autres parcelles [habitants]

325	572	954	658
33		33	
107		315	217

Pourcentage du potentiel de densification à utiliser [%]

33	33	33	33
107		315	
0		0	0

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

0	0	0	0
=		=	
1275		1472	1602

#### C. Bilan

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

376	573	1065	1219
-----	-----	------	------

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

## 5.4. BILAN DIMENSIONNEMENT – ÉTAT FINAL (V4)

### Bilan du dimensionnement de la zone à bâtrir

Oron  
N° OFS 5805

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]

En centre		Hors du centre	
1.7	1.7	0.75	0.75
2015	2015	2015	2015
2036	2036	2036	2036

Année de référence

Horizon de planification

#### Population

Année de référence (31 décembre 2015)

2767	2767	2882	2882
2856	2856	2953	2953

Année du bilan (31 décembre 2017)

+	+	+	+
988	988	454	454

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

0	0	0	0
=	=	=	=

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

3755	3755	3336	3336
899	899	383	383

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

Besoins au moment du bilan [habitants]

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

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

1168	1118	1133	807
+	+	+	+

Potentiel de densification des autres parcelles [habitants]

325	507	954	616
33	33	33	33
107	167	315	203

Pourcentage du potentiel de densification à utiliser [%]

33	33	33	33
0	0	0	0

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

1275	1285	1448	1010
=	=	=	=

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

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

#### C. Bilan

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

376	386	1065	627
Selon la formule: (Capacité d'accueil au moment du bilan) - (Besoins au moment du bilan).			

## 5.5. ATTESTATION DE COLLABORATION – CSD INGÉNIEURS

Lausanne, le 4 septembre 2025

ABA Partenaires SA  
Avenue de Rumine 20  
1005 Lausanne

### COMMUNE D'ORON

#### RÉVISION DU PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL RETRANSCRIPTION DES DANGERS NATURELS

Mesdames et Messieurs,

par la présente, nous confirmons que nous avons collaboré avec le bureau ABA Partenaires SA pour la retranscription des dangers naturels dans le Plan d'affectation communal (plan, règlement et rapport selon l'article 47OAT) de la commune d'Oron.

Cette collaboration, basée sur le guide pratique cantonal en la matière, a permis de délimiter les secteurs de restrictions propres à chaque aléa et de définir le dispositif réglementaire ad hoc.

Bureau

**CSD INGENIEURS SA**  
Chemin de Montelly 78  
Case postale 302.....  
1000 Lausanne.....

Aléas considérés :

*Inondations*

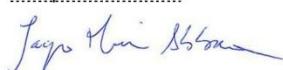
*Glissements profonds permanents*

*Glissements superficiels spontanés*

*Ruisseaulement*

Signature

Jacopo Abbruzzese



## 5.6. TABLEAU DE L'ANALYSE DES SITES POLLUÉS

PACOM Oron - Sites pollués				
Périmètres de compétence cantonale				
n° Parcelle actuel	Catégorie	Affection principale actuelle	Affection future (NORMAT 2/Plan PACOM)	Changement d'affection / utilisation / autre
4	Pollué, ne nécessite ni surveillance, ni assainissement	Zone centrale 15 LAT	Zone centrale 15 LAT	non
29	Pollué, investigation nécessaire	Zone centrale 15 LAT	Zone centrale 15 LAT	non
36	Pollué, pas d'atteinte nuisible ou inconmodante à attendre	Zone centrale 15 LAT	Zone centrale 15 LAT	non
314	Pollué, ne nécessite ni surveillance, ni assainissement	Aire forestière 18 LAT	Aire forestière 18 LAT	non
346	Pollué, ne nécessite ni surveillance, ni assainissement	Zone centrale 15 LAT	Zone d'habitation de faible densité 15 LAT	non
359	Pollué, ne nécessite ni surveillance, ni assainissement	Zone intermédiaire 18 LAT	-	hors PACOM
370	Pollué, pas d'atteinte nuisible ou inconmodante à attendre	Zone d'activités économiques 15 LAT	-	hors PACOM
374	Pollué, ne nécessite ni surveillance, ni assainissement	Zone agricole 16 LAT	-	hors PACOM
407	Pollué, ne nécessite ni surveillance, ni assainissement	Aire forestière 18 LAT	Aire forestière 18 LAT	non
407	Pollué, nécessite un assainissement	Zone agricole 16 LAT	Zone agricole 16 LAT	non
460	Pollué, pas d'atteinte nuisible ou inconmodante à attendre	Zone agricole 16 LAT	Zone agricole 16 LAT	non
2037	Pollué, ne nécessite ni surveillance, ni assainissement	Aire forestière 18 LAT	Aire forestière 18 LAT	non
3033	Pollué, ne nécessite ni surveillance, ni assainissement	Zone d'activités économiques 15 LAT	-	hors PACOM
3056	Pollué, ne nécessite ni surveillance, ni assainissement	Zone de verdure 15 LAT + Aire forestière 18 LAT	-	hors PACOM
3211	Pollué, ne nécessite ni surveillance, ni assainissement	Zone d'activités économiques 15 LAT	Zone agricole 16 LAT	non
5016	Pollué, ne nécessite ni surveillance, ni assainissement	Aire forestière 18 LAT	Aire forestière 18 LAT	non
6086	Pollué, ne nécessite ni surveillance, ni assainissement	Zone agricole 16 LAT	Zone agricole 16 LAT	non
6313	Pollué, ne nécessite ni surveillance, ni assainissement	Zone agricole 16 LAT	Zone agricole 16 LAT	non
6317	Pollué, ne nécessite ni surveillance, ni assainissement	Zone agricole 16 LAT	Zone agricole 16 LAT	non
6384	Pollué, ne nécessite ni surveillance, ni assainissement	Zone agricole 16 LAT	Zone agricole 16 LAT	non
8030	Pollué, ne nécessite ni surveillance, ni assainissement	Zone agricole 16 LAT + Aire forestière 18 LAT	Zone agricole 16 LAT + Aire forestière 18 LAT	non
10060	Pollué, ne nécessite ni surveillance, ni assainissement	Zone d'activités économique 15 LAT	-	hors PACOM
11006	Pollué, ne nécessite ni surveillance, ni assainissement	Zone centrale 15 LAT + Zone de verdure 15 LAT	Zone centrale 15 LAT + Zone de verdure 15 LAT	non
11031	Pollué, ne nécessite ni surveillance, ni assainissement	Zone centrale 15 LAT	Zone centrale 15 LAT	non
11246	Pollué, pas d'atteinte nuisible ou inconmodante à attendre	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT	non
11260	Pollué, ne nécessite ni surveillance, ni assainissement	Zone d'activités économiques 15 LAT	-	hors PACOM
11264	Pollué, ne nécessite ni surveillance, ni assainissement	Zone d'activités économiques 15 LAT	-	hors PACOM
11271	Pollué, nécessité d'une investigation non encore évaluée	Aire forestière 18 LAT	Aire forestière 18 LAT	non
11291	Pollué, ne nécessite ni surveillance, ni assainissement	Zone agricole 16 LAT	Zone agricole 16 LAT	non
11293	Pollué, ne nécessite ni surveillance, ni assainissement	Zone agricole 16 LAT	Zone agricole 16 LAT	non
11300	Pollué, ne nécessite ni surveillance, ni assainissement	Zone agricole 16 LAT	Zone agricole 16 LAT	non
11301	Pollué, ne nécessite ni surveillance, ni assainissement	Zone agricole 16 LAT	Zone agricole 16 LAT	non
11302	Pollué, ne nécessite ni surveillance, ni assainissement	Zone agricole 16 LAT	Zone agricole 16 LAT	non
11392	Pollué, ne nécessite ni surveillance, ni assainissement	Zone agricole 16 LAT	Zone agricole 16 LAT	non
11436	Pollué, ne nécessite ni surveillance, ni assainissement	Zone d'activités économiques 15 LAT	-	hors PACOM
13010	Pollué, ne nécessite ni surveillance, ni assainissement	Zone centrale 15 LAT	Zone centrale 15 LAT	non
13011	Pollué, ne nécessite ni surveillance, ni assainissement	Zone centrale 15 LAT	Zone centrale 15 LAT	non
13012	Pollué, ne nécessite ni surveillance, ni assainissement	Zone centrale 15 LAT	Zone centrale 15 LAT	non
13031	Pollué, ne nécessite ni surveillance, ni assainissement	Zone agricole 16 LAT	Zone agricole protégée 16 LAT	non
13039	Pollué, ne nécessite ni surveillance, ni assainissement	Zone centrale 15 LAT	Zone centrale 15 LAT	non
15019	Pollué, ne nécessite ni surveillance, ni assainissement	Zone agricole 16 LAT	Zone agricole 16 LAT	non
16024	Pollué, ne nécessite ni surveillance, ni assainissement	Zone centrale 15 LAT	Zone centrale 15 LAT	non
16078	Pollué, ne nécessite ni surveillance, ni assainissement	Zone centrale 15 LAT	Zone d'habitation de faible densité 15 LAT	non
16113	Pollué, ne nécessite ni surveillance, ni assainissement	Zone d'activités économiques 15 LAT	-	hors PACOM
Périmètres de compétence fédérale				
n° Parcelle dépl./ e office	Catégorie	Affection actuelle	Affection future (Plan PACOM)	
42 OFT	Pollué, ne nécessite ni surveillance, ni assainissement	Zone ferroviaire 15 LAT	Zone ferroviaire 15 LAT	non
n/A DDPS				
n/A OFAC				