

COMMUNE D'ORON

## CRÉATION DE ZONES RÉSERVÉES

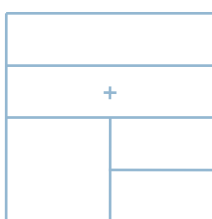
Modifications par rapport au projet  
d'enquête publique (dossier du 12  
juillet) en évidence

## RAPPORT D'AMÉNAGEMENT

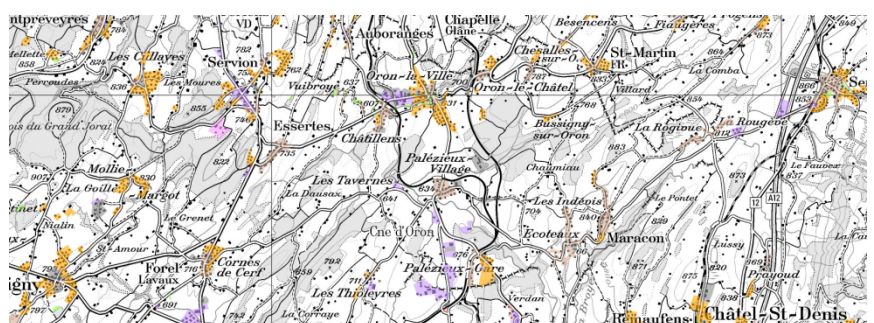
SELON ART. 47 OAT

VERSION POUR ENQUÊTE PUBLIQUE COMPLÉMENTAIRE

22 DÉCEMBRE 2017



FISCHER MONTAVON + ASSOCIÉS  
ARCHITECTES-URBANISTES SA



## MANDATAIRE

### **FISCHER MONTAVON + ASSOCIES**

ARCHITECTES-URBANISTES SA

CP 567 | RUELE VAUTIER 10

1401 YVERDON-LES-BAINS

T\_024.445.40.47

INFO@FM-A.CH

POUR TRAITER :

XAVIER FISCHER, ARCHITECTE EPFL SIA URBANISTE FSU REG A

ALAIN BRIQUE, GÉOGRAPHE – URBANISTE FUS

XFISCHER@FM-A.CH

ABRIQUE@FM-A.CH

COMMUNE D'ORON

## PROJET DE ZONES RÉSERVÉES

RAPPORT D'AMENAGEMENT  
SELON ART. 47 OAT

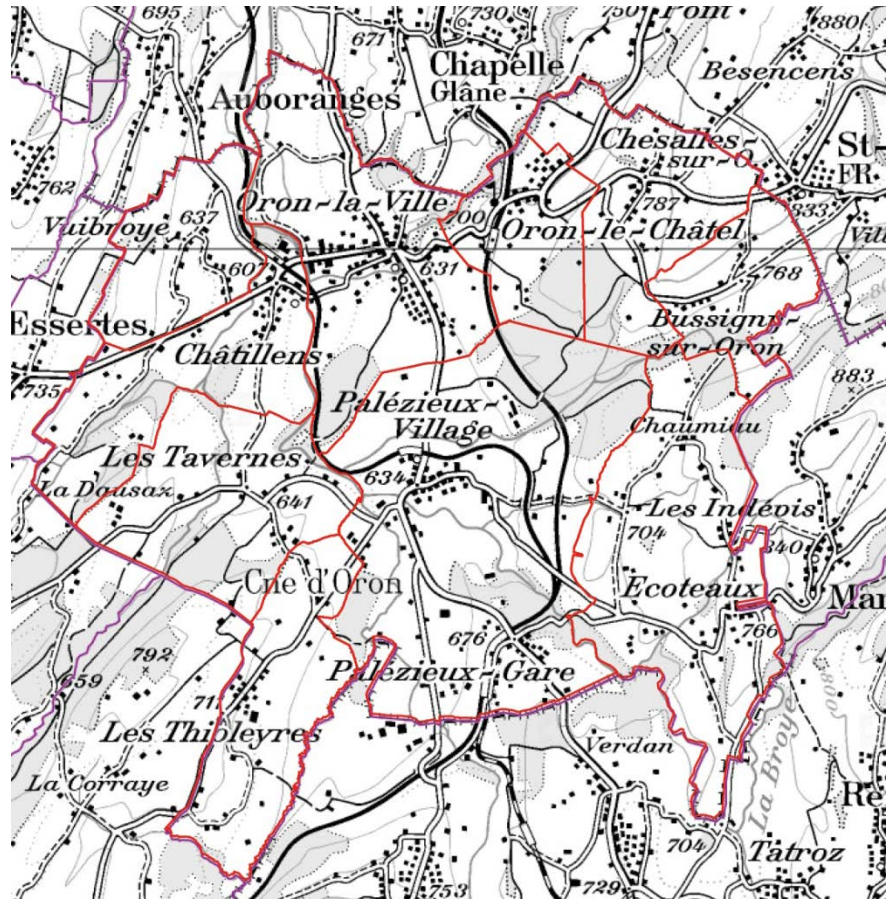
### TABLE DES MATIERES

Contexte et objectif.....	5
Planification communale en vigueur .....	7
Etat du surdimensionnement .....	9
Description du projet.....	11
Périmètre du projet.....	11
Dispositions du projet.....	11
Déroulement de la procédure .....	12
Justification du projet .....	14
Nécessité de légaliser en vertu de l'art. 15 LAT .....	14
Conformité du projet .....	14
Conclusion .....	14
Annexes.....	15



## CONTEXTE ET OBJECTIF

La nouvelle commune d'Oron est entrée en fonction le 1<sup>er</sup> janvier 2012. Elle est issue de la fusion de Bussigny-sur-Oron, Châtillens, Chesalles-sur-Oron, Ecoteaux, Les Tavernes, Les Thioleyres, Oron-la-Ville, Oron-le-Châtel, Palézieux et Vuibroye.



Extrait carte nationale et ancien découpage administratif

Constatant :

- la diversité et la vétusté des documents en vigueur,
- la difficulté d'application des règlements,
- le souhait de préserver et de valoriser la qualité de vie des villages,
- le besoin de mener une réflexion sur les besoins et la situation des différentes zones à bâtir,

la Municipalité a pris la décision de lancer une démarche de révision de son PGA.

Cette révision du PGA répond également aux exigences fixées par la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT). En particulier, l'art. 15 prescrit que les zones à bâtir soient définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes (al. 1) et que les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites (al. 2).

D'autre part, conformément à la demande du Canton, la commune a établi son bilan des réserves à bâtir (approuvé par le SDT le 5 octobre 2015, *annexe 1*). Avec un taux de croissance de 44 % (selon les règles en vigueur de la fiche A11 lors de l'établissement du

bilan d'octobre 2015), elle est considérée comme une commune surdimensionnée. La commune a donc l'obligation d'entreprendre la révision de ses PGA dans le délai fixé par le PDCn, soit juin 2021 selon le projet de 4<sup>ème</sup> révision.

Dans un contexte de forte pression et de nombreuses demandes de permis construire délivrés, en cours de traitement et à venir, il est clair que la marge de manœuvre pour établir un projet de réduction des zones à bâtir qui soit de qualité et qui assure l'égalité de traitement entre les différents propriétaires tend à diminuer, voire à disparaître, si rien n'est entrepris rapidement.

Forte de ce constat, la Municipalité a choisi de lancer préalablement à la révision du PGA un projet de création de zones réservées (selon art. 27 LAT et 46 LATC). Cette procédure d'affectation du sol permettra ainsi de limiter fortement les possibilités de création de surfaces habitables pour du logement pour la durée de sa validité, soit 5 ans (prolongeable de 3 ans au maximum). Déployant ses effets juridiques dès sa mise à l'enquête, elle permettra de fixer un "arrêt sur image" le temps de mener à bien la révision du PGA, puisqu'à l'intérieur de ces zones rien ne pourra être entrepris qui puisse entraver l'établissement du futur plan général d'affectation et mettre en péril une mise en conformité de celui-ci avec les exigences légales.

Parallèlement, il est recommandé de procéder également à une appréciation des besoins et des potentiels d'accueil pour les autres affectations, en particulier pour les activités et pour les équipements publics. En effet, si la mesure A11 donne des impératifs de délais contraignants, l'art. 15 LAT et d'autres dispositions du PDCn imposent également de justifier le dimensionnement de toutes les zones. L'objectif final de la démarche étant une révision ou mise à jour du PGA sur tout le territoire communal, il est évident que la clause du besoin devra être démontrée pour toutes les zones.

# PLANIFICATION COMMUNALE EN VIGUEUR

---

Les différentes localités de la commune disposent actuellement des plans suivants (les extraits des plans généraux d'affectation sont joints en annexes) :

## ORON

- MPGA - Modification du plan général d'affectation, MPGA "En Cramoux - Extension ZI Les Léchaires - Palézieux", du 29.04.2014
- REG - Règlement sur les taxes du 10.12.2015
- DS - degré de sensibilité au bruit du 5.10.2016

## BUSSIGNY-SUR-ORON

- PGA - Plan général d'affectation du 13.01.1982
- AEE - Aperçu de l'état de l'équipement du 14.06.1994

## CHÂTILLENS

- PGA - Plan général d'affectation du 09.10.1981
- AEE - Aperçu de l'état de l'équipement du 10.01.2005

## CHESALLES-SUR-ORON

- PGA - Plan général d'affectation du 28.11.1980
- MPGA - Modification du plan général d'affectation, Extension de la zone village du 19.01.1983
- AEE - Aperçu de l'état de l'équipement du 09.09.2002
- PPA - Plan partiel d'affectation PPA "Le Dézo" et règlement du 13.08.2008

## ECOTEAUX

- PGA - Plan général d'affectation du 19.01.1983
- PPA - Plan partiel d'affectation Village du 25.06.1993
- AEE - Aperçu de l'état de l'équipement du 15.01.2003

## LES TAVERNES

- PDCOM - Plan directeur communal ou intercommunal Bâtiments hors zones du 15.01.1993
- PDCOM - Plan directeur communal ou intercommunal Zone rurale du 15.01.1993
- PGA - Plan général d'affectation du 15.01.1993
- AEE - Aperçu de l'état de l'équipement du 18.12.2002

## LES THIOLEYRES

- PGA - Plan général d'affectation du 17.06.1988
- PQ - Plan de quartier A la Léchaire du 14.09.1990
- MRPGA - Modification du règlement sur le PGA Attribution DS du 25.10.1995
- PPA - Plan partiel d'affectation au Au Saliu du 03.09.2002
- AEE - Aperçu de l'état de l'équipement du 20.08.2004

## ORON-LA-VILLE

- PGA - Plan général d'affectation du 10.02.1982
- PQ - Plan de quartier A la Faverge du 14.08.1985
- RPGA - Règlement du PGA du 05.07.1989
- MPGA - Modification du plan général d'affectation du 05.07.1989
- MPGA - Modification du plan général d'affectation Zone utilité publique Aux Pralets du 18.07.1990
- PPA - Plan partiel d'affectation La Condémine du 12.03.1993
- PQ - Plan de quartier Grassey III du 10.09.1993
- PQ - Plan de quartier A la Faverge – addenda du 15.04.1997
- PDCOM - Plan directeur communal ou intercommunal du 04.06.1997
- PPA - Plan partiel d'affectation La Condémine – Addenda du 14.08.1997
- PPA - Plan partiel d'affectation Aux Pralets – déchetterie du 02.07.1998
- MPGA - Modification du plan général d'affectation Aux Pralets - Vers le Flon du 15.04.1999
- AEE - Aperçu de l'état de l'équipement du 06.04.2005
- PDCOM - Plan directeur communal ou intercommunal Modification du Plan directeur communal du 20.01.2010
- PPA - Plan partiel d'affectation "Aux Pralets B" Centre commercial du 20.01.2010

## ORON-LE-CHÂTEL

- PGA - Plan général d'affectation du 29.07.1981
- AEE - Aperçu de l'état de l'équipement du 23.11.2004

## PALÉZIEUX

- PGA - Plan général d'affectation du 25.05.1985
- PPA - Plan partiel d'affectation La Sauge du 22.08.1990
- PQ - Plan de quartier En Monéaz du 12.02.1993
- PGA - Plan général d'affectation Attribution DS du 03.05.1995
- PDCOM - Plan directeur communal ou intercommunal du 26.11.1997
- PQ - Plan de quartier En Monéaz – modification du 17.03.1998
- AEE - Aperçu de l'état de l'équipement du 25.08.2008
- PAC - Plan d'affectation cantonal No 323 "Aux Léchaires" du 10.03.2010

## VUIBROYE

- PGA - Plan général d'affectation du 14.05.1982
- MPGA - Modification du plan général d'affectation A Vuibroye - parc 56 du 13.11.1996
- MRPGA - Modification du règlement sur le PGA Attribution des DS du 13.11.1996
- AEE - Aperçu de l'état de l'équipement du 22.05.2003
- PPA - Plan partiel d'affectation Place du Village 13.09.2005

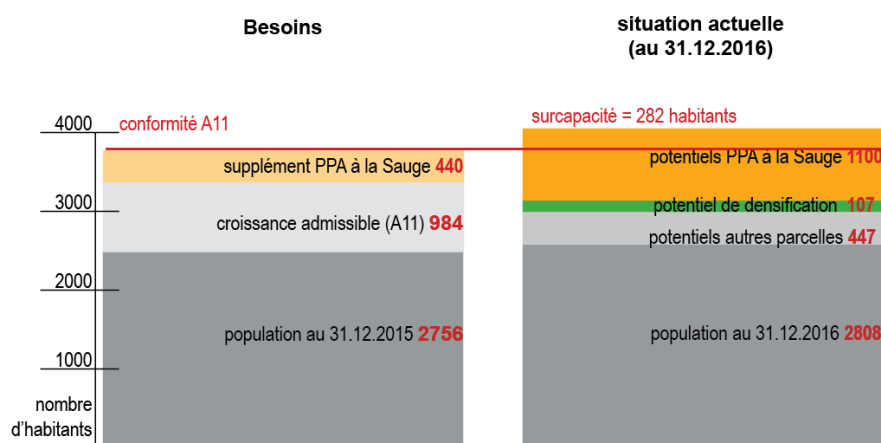


## ETAT DU SURDIMENSIONNEMENT

Comme indiqué précédemment, le bilan des réserves à bâtir place Oron dans les communes surdimensionnées. En tenant compte de l'état de la population au 31 décembre 2016, du taux prescrit par la mesure A11 validée par le Grand Conseil et du bonus accordé par le SDT pour le secteur du PPA à La Sauge (voir annexe 2, courrier du SDT du 11 octobre 2016), le bilan des réserves à bâtir mis à jour est le suivant (détail en annexe 3, bilan du dimensionnement de la zone à bâtir, fourni par le SDT) :

### Dans le centre

Population au 31 décembre 2015 :	2'756
Croissance hors centre 35.7 % (2015-2036) :	984
Population maximale en 2036 selon la mesure A11 (PDCn4) :	3'740
Population au moment du bilan (en date du 31.12.2016) :	2'808
Besoin au moment du bilan (31.12.2016) sans bonus	932
Bonus pour PPA La Sauge	440
<b>Besoin au moment du bilan (31.12.2016)</b>	<b>1'372</b>
Capacités d'accueil dans la zone à bâtir (31.12.2016)	1'547
Potentiel de densification	107
<b>Capacités d'accueil au moment du bilan (31.12.2016)</b>	<b>1'654</b>
<b>Bilan (sur-capacité) :</b>	<b>282</b>



### Schéma des besoins selon la fiche A11 et situation actuelle selon PGA en vigueur

*\* par rapport au bilan transmis par le SDT en décembre 2017, le potentiel du PPA La Sauge pris en compte est de 1100 habitants et non pas de 715 habitants*

## Hors du centre

Population au 31 décembre 2015 :	2'541
Croissance hors centre 15.75 % (2015-2036) :	400
Population maximale en 2036 selon la mesure A11 (PDCn4) :	2'941
Population au moment du bilan (en date du 31.12.2016) :	2'589
<b>Besoin au moment du bilan (31.12.2016)</b>	<b>352</b>
Capacités d'accueil dans la zone à bâtir (31.12.2016)	865
Potentiel de densification	272
<b>Capacités d'accueil au moment du bilan (31.12.2016)</b>	<b>1137</b>
<b>Bilan (surcapacité) :</b>	<b>785</b>

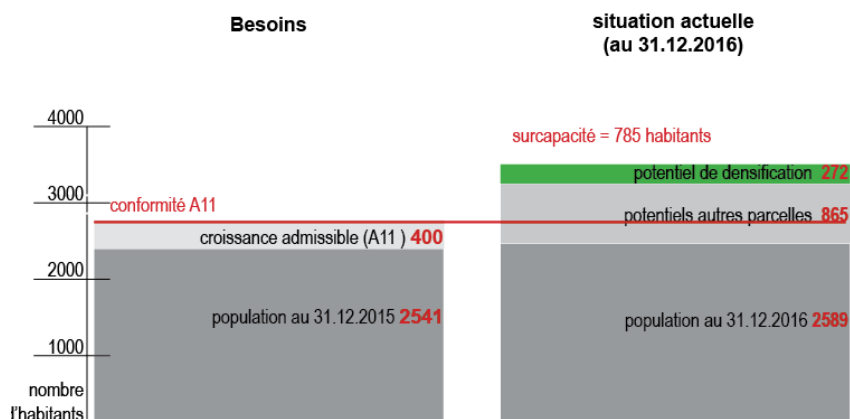


Schéma des besoins selon la fiche A11 et situation actuelle selon PGA en vigueur

## DESCRIPTION DU PROJET

---

Le dossier de zones réservées est constitué du plan de la commune d'Oron au 1:10'000 en format A1 sur lequel figure également le règlement et du rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT.

### PÉRIMÈTRE DU PROJET

#### Hors du centre

Hors des périmètres de centre, le périmètre des zones réservées correspond à toutes les **zones à bâtir destinées à recevoir des habitants** (de type de zone village ou de zone de faible densité). L'objectif principal est la future conformité à la mesure A11, la règle est donc que ces secteurs soient affectés en zone réservée 1, restrictive pour l'accueil de nouveaux habitants.

Les terrains affectés en zone d'activités, en zone d'installations publiques ou en zone de verdure sont affectés soit en zone réservée 1, soit en zone réservée 2, selon le degré de protection souhaité. La zone réservée 2 correspond en effet un gel général des constructions et aménagement. .

Dans les deux zones, des assouplissements sont prévus pour des secteurs construits dans lesquels des transformations pour de l'habitation sont autorisées à certaines conditions.

#### Dans le centre

Par rapport au respect de la mesure A11, le surdimensionnement dans le centre est moindre que hors centre. Par ailleurs une relativement densification du centre est par ailleurs souhaitable du point de vue de l'aménagement du territoire. Enfin de nombreux potentiels identifiés dans le bilan sont identifiés sur des parcelles en main communale. Pour ces raisons, la zone réservée dans le centre se limite à l'affectation en zone réservée 1 de deux secteurs qu'il n'est pas prévu de développer pour l'instant. Ces secteurs sont constitués des parcelles 367 à Palézieux gare 11243 à Oron-la-Ville. Celles-ci contiennent des parkings et constituent des potentiels importants dans le bilan des réserves, pour un total de 62 habitants.

### DISPOSITIONS DU PROJET

#### La zone réservée 1

Cette zone vise explicitement à limiter les capacités d'accueil de nouveaux habitants en lien avec la fiche A11 du PDCn.

Afin d'assurer une égalité de traitement entre tous les propriétaires de parcelles, la Municipalité a pris l'option d'appliquer la zone réservée 1 sur toutes les zones constructibles des 10 localités anciennes pouvant accueillir de l'habitat, hors périmètre de centre.

Certaines zones de type "utilité publique" ou "activités"\* sont également concernées par l'affectation zone réservée 1, en particulier pour des secteurs construits.

Le règlement autorise les transformations et rénovations à l'intérieur des bâtiments existants ou de modestes extensions jusqu'à concurrence de 20 m<sup>2</sup> pour autant que celles-ci soient conformes aux réglementations en vigueur. Les nouvelles constructions sont uniquement possibles pour les constructions sans rapport avec l'habitation **ou en cas de démolition - reconstructions**.

Les transformations, agrandissements, rénovations et changements d'affectation de volumes existants sont autorisées dans le respect des dispositions des plans d'affectation en vigueur, pour autant qu'ils n'augmentent pas les surfaces habitables. Toutefois, la réaffectation de volumes bâtis en surface habitable est autorisée, dans la mesure où le bâtiment abrite déjà de la surface affectée à du logement, laquelle est actuellement habitée, ou l'était il y a moins de 15 ans au moment de l'entrée en vigueur du plan de zones réservées.

Dès lors, toutes les demandes de permis de construire déposées pour une nouvelle construction à des fins d'habitation située dans la zone réservée 1 seront bloquées par la Municipalité, **à l'exception de constructions après démolition**.

### **La zone réservée 2**

La zone réservée 2 est plus restrictive que la zone réservée 1 en ne permettant aucune nouvelle construction. Seules les transformations et rénovations à l'intérieur des bâtiments existants sont autorisées, toujours dans le respect des dispositions des réglementations en vigueur.

Les dispositions concernant les transformations, agrandissements, rénovations et changements d'affectation telles que décrites ci-dessus sont également applicables à la zone réservée 2.

### **Permis de construire valable**

L'art 6 du règlement prévoit des dispositions pour ne pas pénaliser des demandes de permis de construire qui ont été déposées avant la publication des zones réservées.

## **DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE**

---

Le bilan des réserves en zone à bâtir d'octobre 2015 fait ressortir un fort excédent de capacité d'accueil d'habitants par rapport au plan directeur cantonal.

En août 2016, la Municipalité d'Oron a mandaté le bureau Fischer Montavon + Associés pour une proposition de démarche pour la constitution du dossier de zones réservées.

Le 11 octobre 2016, le SDT indique que 440 habitants supplémentaires seront octroyés pour le PPA La Sauge, à la condition que le taux de croissance de 1.7 % d'ici 2036 soit respecté sur le reste du périmètre de centre de la Commune.

Le 10 novembre 2016, la municipalité publie un avis aux propriétaires sur son intention de créer des zones réservées préalablement à la révision du plan général d'affectation.

Le 14 novembre 2016, une séance est organisée entre le mandataire et la Municipalité.

Le 7 février 2017, une séance est organisée entre la Municipalité, le SDT (M. Noirjean et Mme Garcia), qui approuvent les orientations du projet et indiquent que le dossier peut leur être transmis pour examen préalable.

Le 17 mars 2017, le dossier complet (plan et règlement et présent rapport selon art. 47 AOT) est transmis au SDT pour examen préalable.

Le 28 avril 2017, le SDT rend son examen préalable du dossier.

Le dossier peut suivre la procédure et être soumis à l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 5 septembre 2017 au 5 octobre 2017. Une présentation publique du projet a eu lieu le 11 septembre 2017, à laquelle tous les habitants de la commune ont été invités selon la procédure.

L'enquête publique a donné lieu à 5 courriers constitués de 3 oppositions et de 2 observations synthétisées ci-après.

	Auteur	opposition	observation	
1	Goudenege		X	Demande d'adaptation de la zone réservée sur parcelle bâtie pour motif d'égalité de traitement
2	Marchetti - Rey		X	Question sur dédommagement en cas de perte de valeur du bien-fonds concerné
3	Bize	X		Opposition au projet pour motifs de manque de clarté, d'inégalité de traitement, de violation du principe de proportionnalité et de non prise en compte des observations de la population
4	Fondation Serix	X		Souhaite avoir la certitude que leur projet de démolition-reconstruction ne sera pas compromis par le projet
5	Pellissier	X		Demande d'autoriser expressément la reconstruction d'un volume

Les auteurs des courriers ont été entendus lors de séances de conciliation qui ont été organisées en novembre 2017.

Ces échanges ont débouché sur une adaptation du dossier. Il s'agit:

- d'une adaptation du plan concernant l'affectation d'une partie de la parcelle 3074 à qui passe de la zone réservée 2 à la zone réservée 1
- d'une adaptation du plan concernant la parcelle 130 du secteur Serix en sortant le secteur bâti de la zone réservée 1
- d'une reformulation de l'art. 4 autorisant les démolitions-reconstructions

Ces adaptations sont ensuite soumises à enquête complémentaire.

## JUSTIFICATION DU PROJET

---

### NÉCESSITÉ DE LÉGALISER EN VERTU DE L'ART. 15 LAT

Afin de répondre aux exigences de la LAT et de la mesure A11 – Zones d'habitations et mixtes du PDCn, la commune d'Oron doit réduire sa zone à bâtir. Pour éviter que les secteurs actuellement non bâtis ou partiellement bâtis ne puissent accueillir de nouvelles constructions avant que les autorités communales n'aient pu procéder à la révision de leur PGA, il est nécessaire de définir des zones réservées afin qu'à l'intérieur de celles-ci rien ne puisse être entrepris qui risque d'entraver l'établissement du futur plan.

En identifiant une zone réservée 1 correspondant essentiellement aux zones de type village et villas actuelles hors des périmètres de centres le projet traite l'ensemble des propriétaires de parcelle de manière égalitaire.

En outre, en affectant des parcelles destinées aux activités et installations publiques en zone réservée 2, la municipalité entend également se préserver une marge de manœuvre pour répondre aux besoins à 15 ans en terrains pour ces secteurs.

Selon le calendrier envisagé, il est prévu que durant la période de validité de la zone réservée (5 ans prolongeable 3 ans supplémentaires), le projet de révision du PGA puisse entrer en vigueur.

### CONFORMITÉ DU PROJET

---

Le projet est conforme à l'art. 15 LAT, car cette mesure provisionnelle déploie ses effets sur des territoires sur lesquels des plans d'affectation doivent être révisés afin que les objectifs communaux de développement respectent la législation en vigueur, en particulier les besoins prévisibles en matière de logement pour les 15 ans à venir.

En limitant en priorité les constructions nouvelles pour l'habitat et en s'appliquant sur l'ensemble des zones village et villas hors centre, le projet respecte le principe de proportionnalité et l'égalité de traitement.

### CONCLUSION

---

Sur la base de ce qui précède, nous pouvons conclure à la conformité des dispositions du projet de création de zones réservées avec les différents instruments de planification légalisés et les intentions générales d'aménagement de la Commune d'Oron.

Yverdon-les-Bains, le 22 décembre 2017

**ALAIN BRIQUE**  
GEOGRAPHE – URBANISTE FSU

## ANNEXES

---

Annexe 1 - Bilan des réserves à bâtir approuvé par le SDT le 5 octobre 2015

Annexe 2 - Courrier du SDT du 11 octobre 2016

Annexe 3 – Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir, 13.12.2017

Annexe 4 - Extrait du plan général d'affectation de Bussigny-sur-Oron

Annexe 5 - Extrait du plan général d'affectation de Châtillens

Annexe 6 - Extrait du plan général d'affectation de Chesalles-sur-Oron

Annexe 7 - Extrait du plan général d'affectation de Ecoteaux

Annexe 8 - Extrait du plan général d'affectation de Les Tavernes

Annexe 9 - Extrait du plan général d'affectation de Les Thioleyres

Annexe 10 - Extrait du plan général d'affectation de Oron-la-Ville

Annexe 11 - Extrait du plan général d'affectation de Oron-le-Châtel

Annexe 12 - Extrait du plan général d'affectation de Palézieux

Annexe 13 - Extrait du plan général d'affectation de Vuibroye

