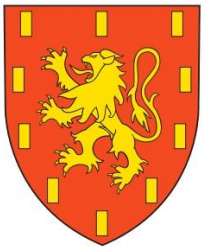


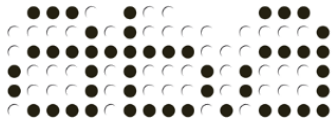
# ÉTABLISSEMENT DU PLAN DIRECTEUR COMMUNAL & RÉVISION DU PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL

.....

Séance d'information publique  
du 15 septembre 2025



Commune d'Oron



●  
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

# PRESENTATION

## Léo Vodoz

---

Urbaniste et membre FSU  
Directeur de projet

## Elodie Höhn-Dias

---

Architecte-urbaniste  
Cheffe de projet PDCOM

## 0. INTRODUCTION

- 0.1 Aménagement du territoire et cadre légal
- 0.2 Composition du dossier
- 0.3 Chronologie

## 1. LE PLAN DIRECTEUR

- 1.1 Structure du PDCOM
- 1.2 Volets thématiques du PDCOM

## 2. LE PLAN D'AFFECTION

- 2.1 Contexte, périmètre et objectifs
- 2.2 Redimensionnement des zones à bâtir
- 2.3 Actualisation du règlement

## 3. PROCÉDURE

- 3.1 Suites de la procédure

# 0. INTRODUCTION

# CADRE LEGAL

## Contexte de l'aménagement du territoire

- **LAT du 1<sup>er</sup> janvier 1980**, instaure la séparation entre les terrains constructibles et non constructibles
  - Les zones à bâtir se développent à 90% sur des surfaces agricoles
  - Échoue à endiguer le mitage et la destruction des terres agricoles comme du paysage
- **LAT du 1<sup>er</sup> mai 2014**, validée par 63% de la population, instaure un changement de paradigme
  - Limiter l'expansion de l'urbanisation
  - Orienter le développement vers l'intérieur
  - Réduire les zones à bâtir surdimensionnées
  - Assurer la disponibilité pour éviter la thésaurisation

# CADRE LEGAL



**Confédération**

LAT, OAT et +15 bases légales



**Canton**

LATC, PDCn et autres bases légales



**Commune**

Plan directeur communal (PDCom)

Plan d'affectation communal (PACom)



**Particuliers**

Parcelle

Règles de constructibilité

# GENERALITES



## Plan directeur (PDCoM)

- Plan et rapport de planification, d'organisation, d'implantation, d'annexes

consultation  
publique

Documents liants  
pour les autorités



## Plan d'affectation (PACoM)

- Plan d'affectation
- Plans des limites de construction, des lisières forestières, de l'espace réservé aux eaux, etc.

enquête  
publique

Documents liants  
pour les tiers



## Règlement (RPACoM)

- Règles d'usage, d'implantation, d'annexes, de protection, de destination, de hauteur, etc.

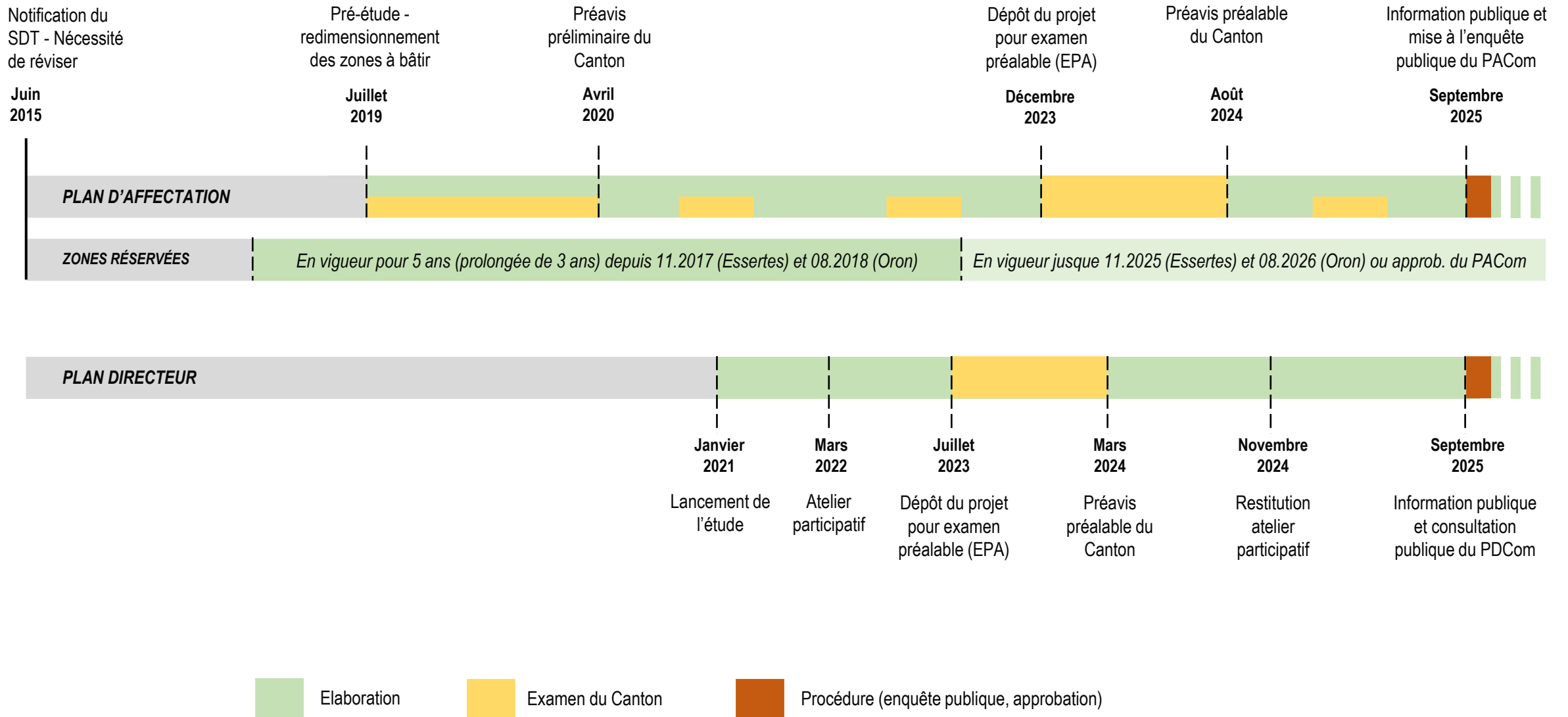


## Rapport 47 OAT

- Rapport explicatif et annexes

Documents non  
liants

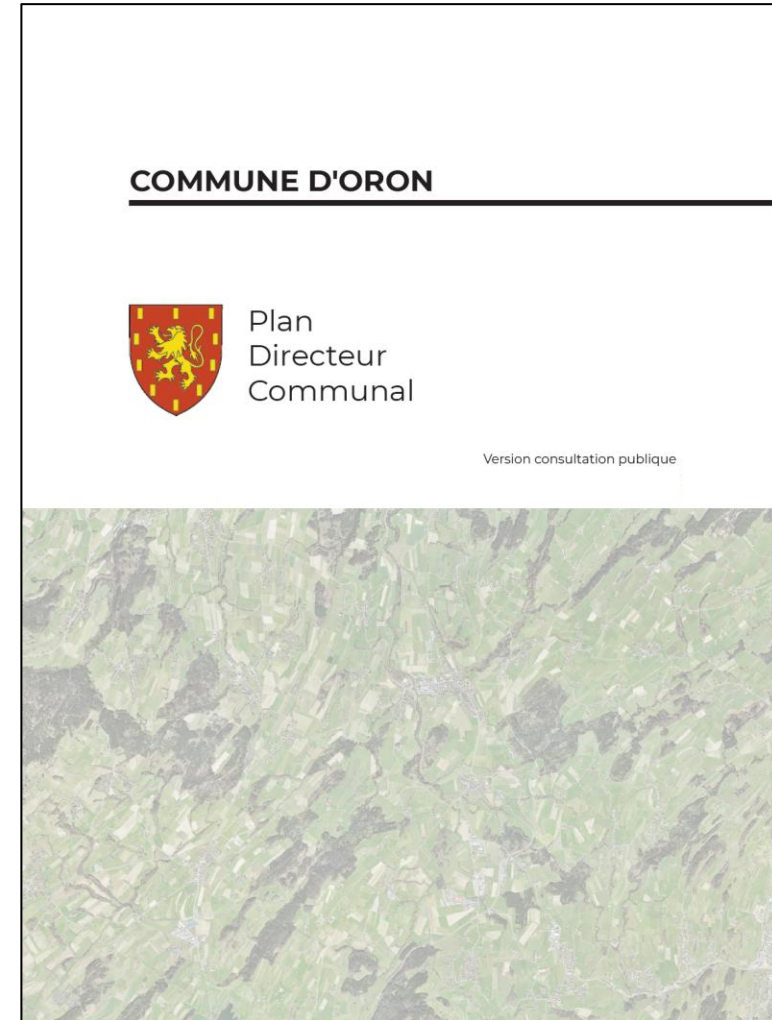
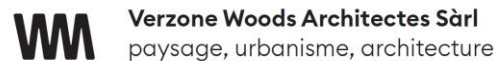
# CHRONOLOGIE



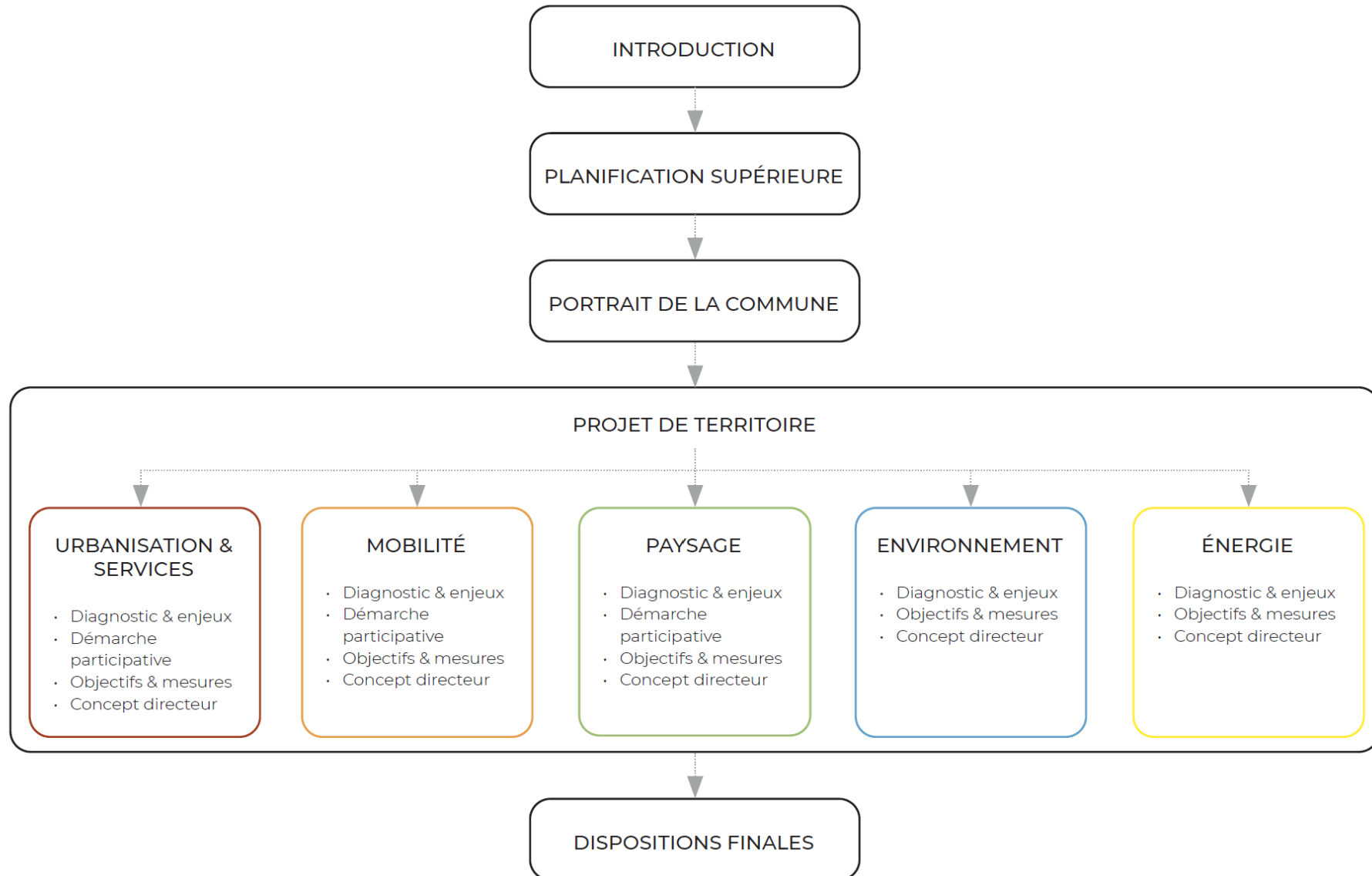
# **1. LE PLAN DIRECTEUR**

# PDCOM

Planification directrice qui définit la stratégie d'aménagement du territoire pour les 15 à 25 prochaines années.



# STRUCTURE DU PDCOM



# URBANISATION ET SERVICES

## Objectifs et mesures (extrait)

### **Encourager la mixité sociale et intergénérationnelle**

- Réaffectation des anciens collèges
- Planification d'extension des EMS

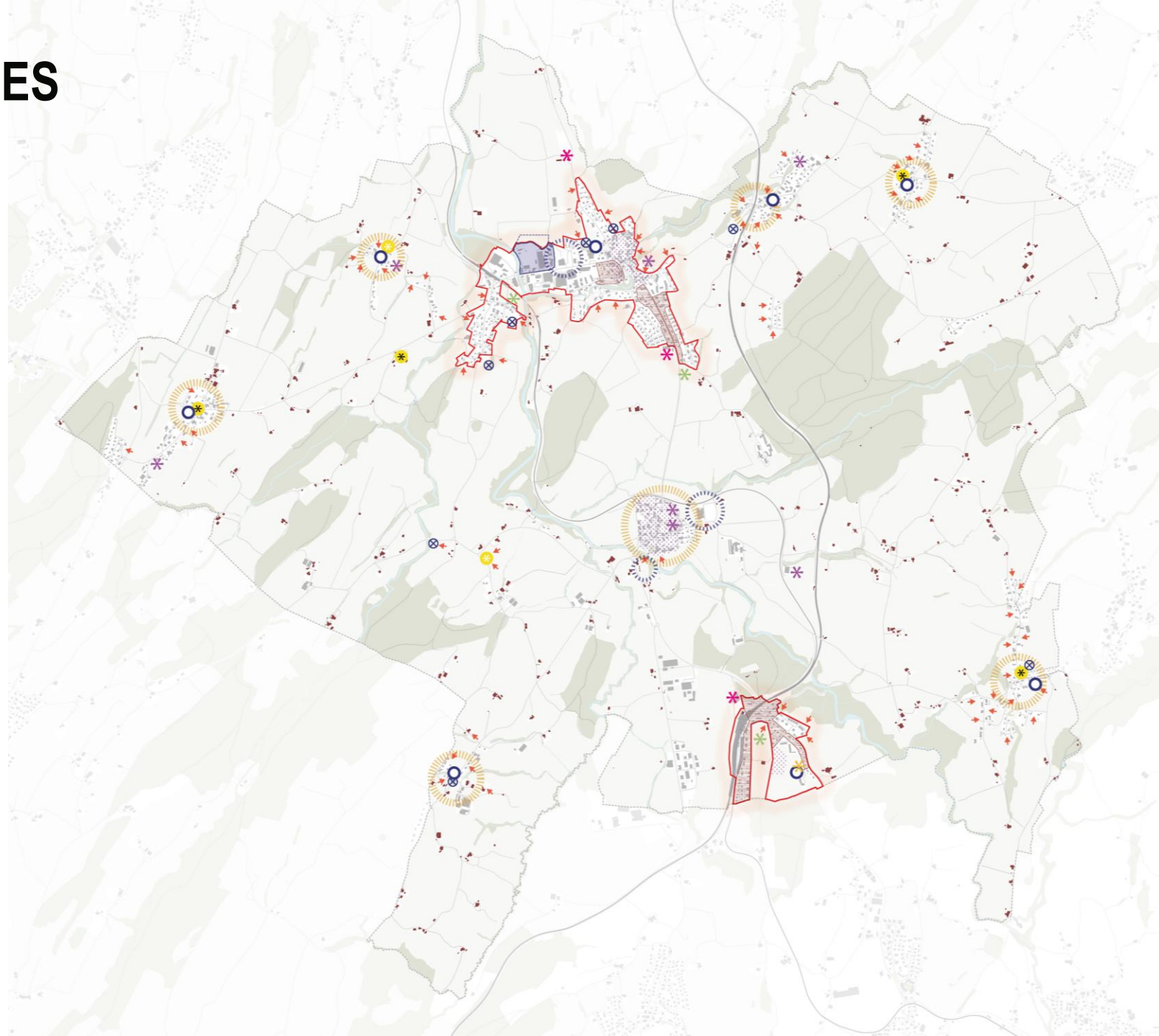
### **Prévoir une organisation adaptée des infrastructures publiques**

- Planifier des infrastructures publiques et sportives d'importances (centres)
- Optimiser infrastructures publiques légères (localités secondaires)

### **Garantir le maintien et le développement des activités**

- Favoriser la mixité dans certaines zones d'habitation en octroyant des bonus de constructibilité

...



# MOBILITÉ

## Objectifs et mesures (extrait)

### Sécuriser et développer la mobilité douce et améliorer la cohabitation entre les modes

- Renforcer itinéraires vélo/piétons
- Réaménager les centres (réduction vitesse, sécurisation chemins, etc)

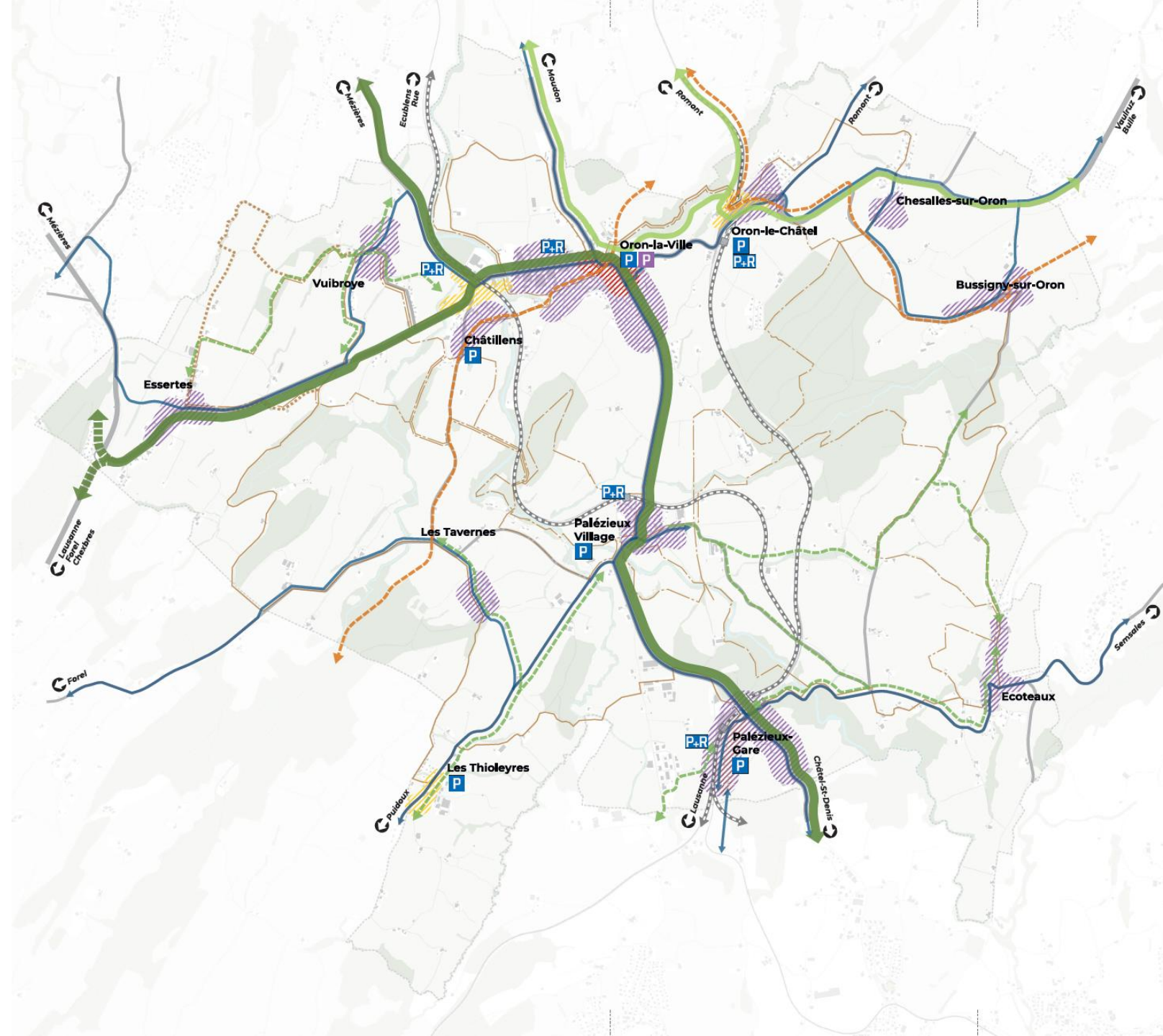
### Réorganiser le stationnement

- Mise en place politique de stationnement claire
- Réorganisation stationnement sur lieux stratégiques (Place de la Foire par ex.)

### Renforcer les transports en commun

- Etude de renforcement des horaires

...



# PAYSAGE

## Objectifs et mesures (extrait)

### Valoriser et mettre en réseau les aménités territoriales

- Aménagements de points de vue, itinéraires de loisir thématiques, etc.
- Mise en valeur sites patrimoniaux

### Maintenir les qualités de l'habitat rural dispersé

- Continuer la planification hors zone à bâtir en cours

### Qualifier les espaces publics intra-urbanisation

- Renforcer la valeur des places de gare
- Création d'espaces adaptés aux jeunes

...



# ENVIRONNEMENT

## Objectifs et mesures (extrait)

### Renforcer la mise en réseau des milieux naturels

- Revitalisation des cours d'eau
- Plantation d'arbres

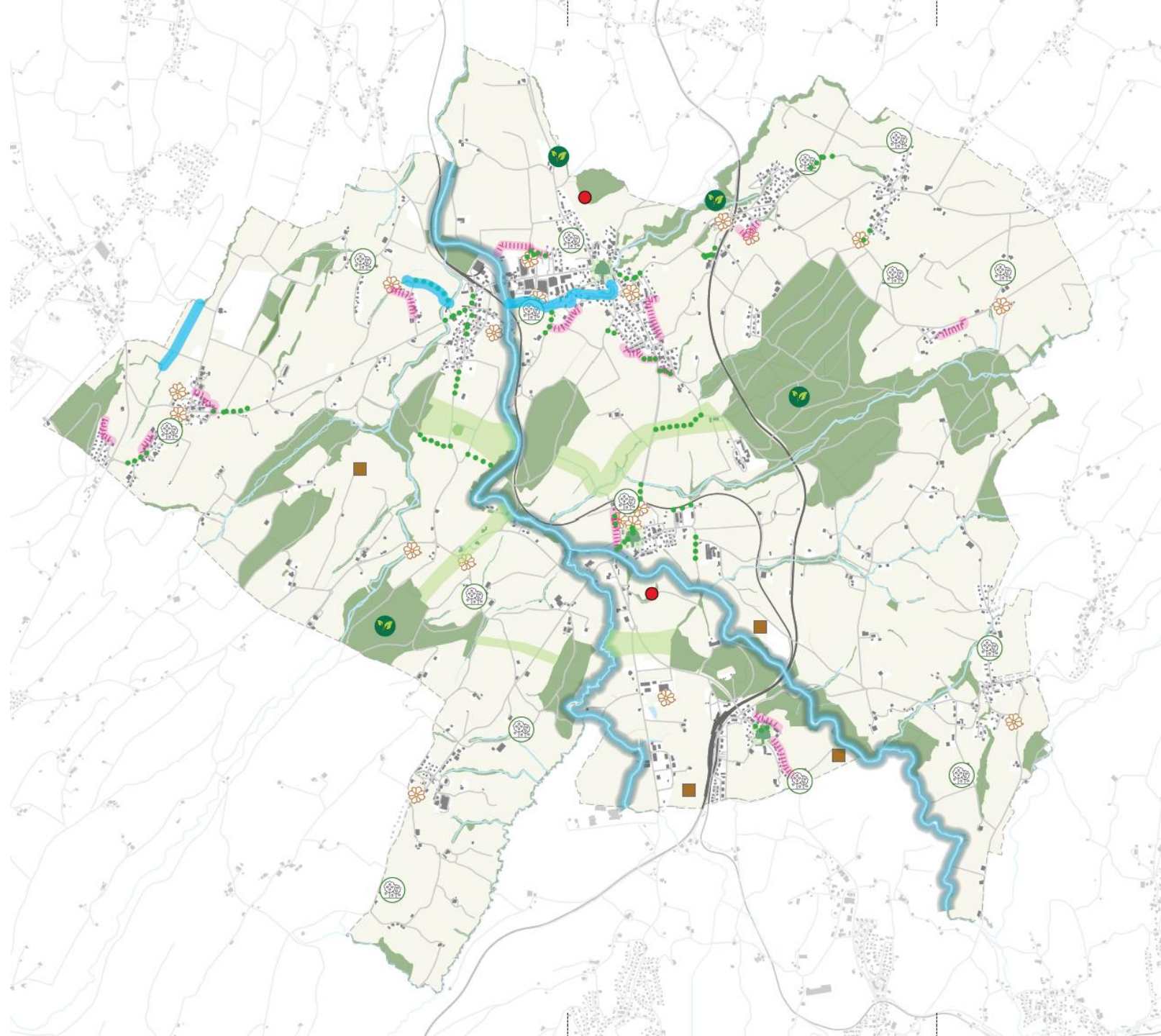
### Améliorer la biodiversité

- Gestion différenciée des espaces verts communaux
- Mise en place d'un éclairage respectueux de la faune

### Promouvoir une gestion durable des eaux claires

- Limiter les surfaces imperméables
- Favoriser la gestion des eaux pluviales en surface

...



# ENERGIE

## Objectifs et mesures (extrait)

### Réduire la consommation d'énergie

- Favoriser la rénovation thermique des bâtiments

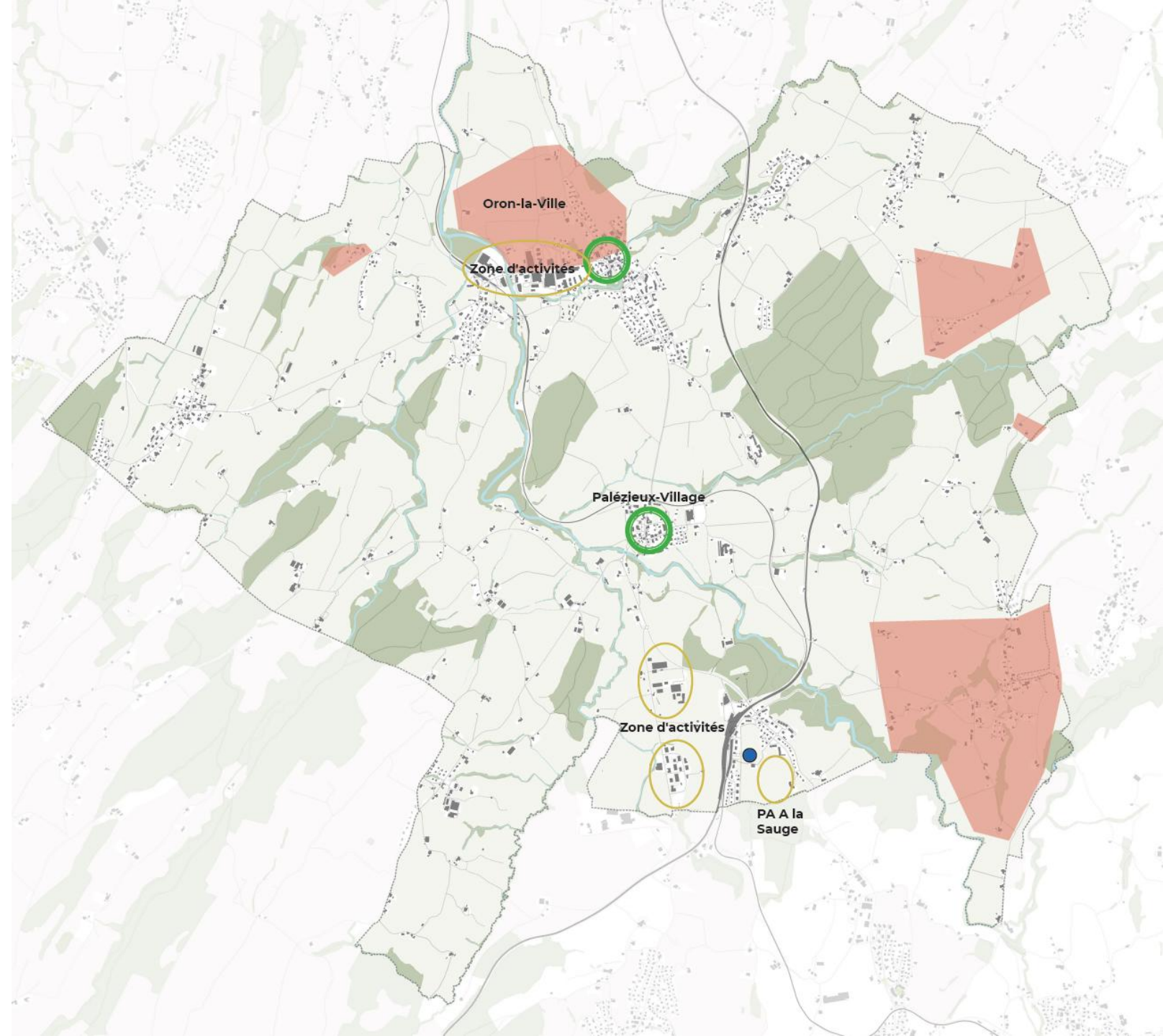
### Promouvoir les moyens de production de chaleur appropriés selon leur localisation

- Promouvoir les ressources locales (géothermie, etc.)
- Développer des réseaux de chaleur (bois)

### Promouvoir la production d'électricité grâce aux ressources renouvelables (photovoltaïque)

- Dans les zones industrielles et sur des parkings publics

...



## **2. LE PLAN D'AFFECTATION**

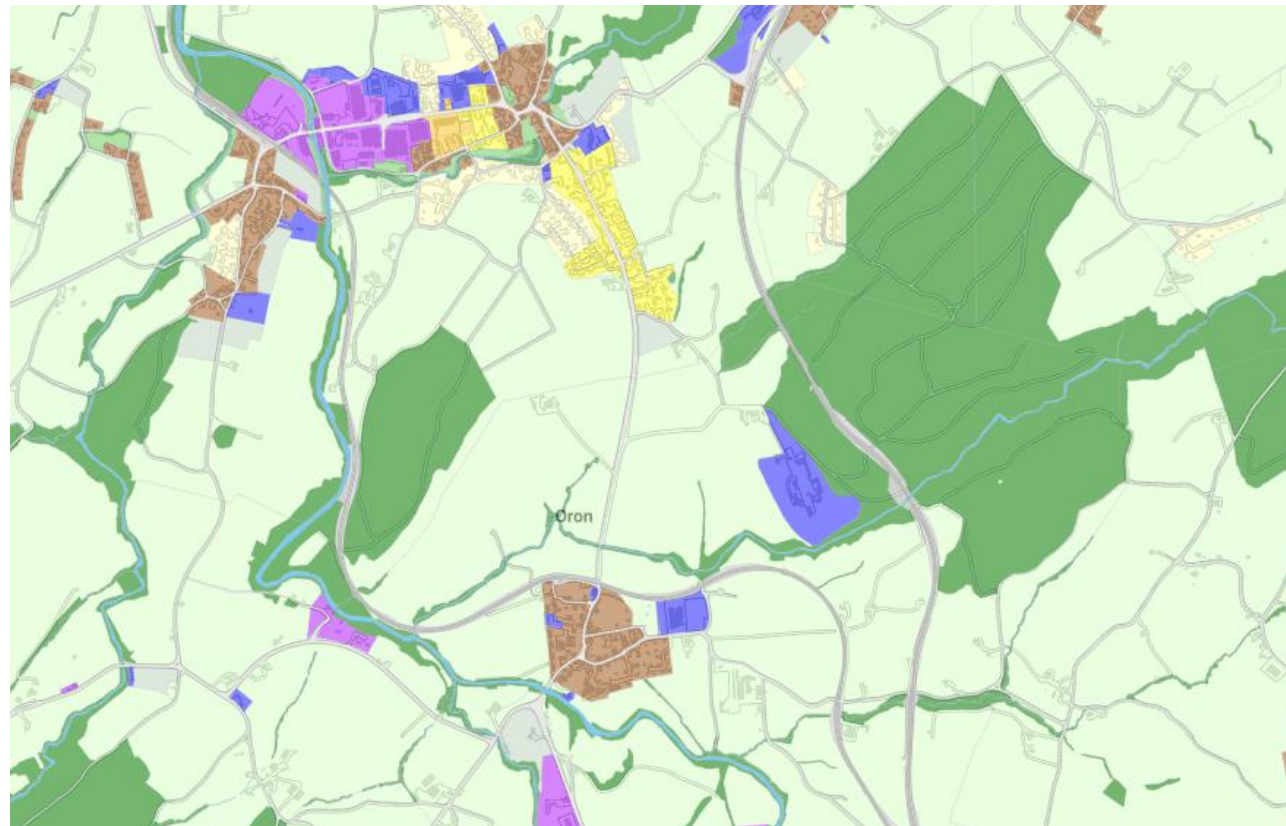
## **2.1. CONTEXTE, PERIMETRE ET OBJECTIFS**

# CONTEXTE

**11 – plans généraux d’affectation et leurs règlements**  
datant d’entre 1980 et 1988

**14 – plans partiels (ou plans de quartier) et leurs règlements**  
datant d’entre 1985 et 2019

**2 – zones réservées (Oron et Essertes)**  
datant de 2017 et 2018



Extrait du guichet cartographique cantonal septembre 2025

# OBJECTIFS DE LA REVISION DU PACOM

1. Mettre à jour les outils d'aménagement du territoire de la commune (plan d'affectation et règlement)
  - I. Actualiser et affiner le règlement
  - II. Mettre en place des mesures et dispositions concernant la protection du paysage, de la nature, du patrimoine bâti, de l'humain et de son environnement (etc.)
  - III. Permettre le développement des infrastructures et services communaux (sport, rencontre, petite enfance, etc.)
2. Assurer le redimensionnement des zones à bâtir : (a) d'habitation et mixtes (b) d'utilité publique
3. Harmoniser les zones et intégrer les différents « plans spéciaux »

## Objectifs «formels»

Eviter la tutelle du Canton

Adapter plan et règlement aux normes actuelles (notamment NORMAT 2)

# PERIMETRE DU PACOM

Le périmètre du PACom inclut **l'ensemble des zones à bâtir** (et les surfaces où une zone à bâtir a été créée ou déclassée).

**Les zones d'activités** (industrielles/artisanales) et **les plans spéciaux** les plus récents ou complexes sont exclus du périmètre.

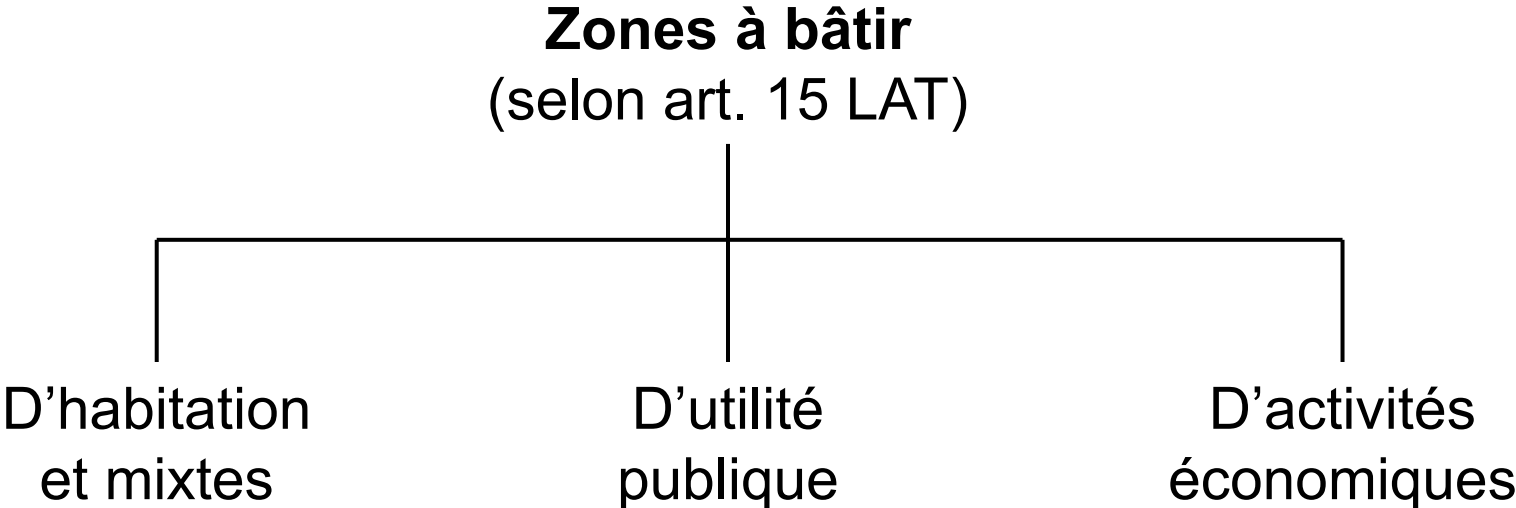
**Certains secteurs stratégiques** seront traités ultérieurement.

**Le hors zone à bâtir** est en cours d'élaboration et sera mis à l'enquête publique dans un second temps.



## **2.2. DIMENSIONNEMENT DES ZONES A BATIR**

# PREAMBULE



2.2a. **DIMENSIONNEMENT DES ZONES A BATIR**  
ZONES D'HABITATION ET MIXTES

# BASE LEGALE

→ *Induit par l'entrée en vigueur en 2014 de la modification de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT).*

## Que dit la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)?

### Article 1 – Buts

<sup>1</sup> La Confédération, les cantons et les communes veillent à **une utilisation mesurée du sol.**

<sup>2</sup> Ils soutiennent par des mesures d'aménagement les efforts pour orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti et pour **créer un milieu bâti compact.**

# BASE LEGALE

## Que dit la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)?

### Article 15 - Zones à bâtir

<sup>1</sup> Les zones à bâtir répondent **aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes.**

<sup>2</sup> **Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.**

→ *Il y a donc nécessité de procéder à des dézonages dans les zones à bâtir surdimensionnées.*

<sup>5</sup> La Confédération et les cantons élaborent des directives techniques relatives au classement de terrains en zone à bâtir, notamment à **la manière de calculer la surface répondant aux besoins.**

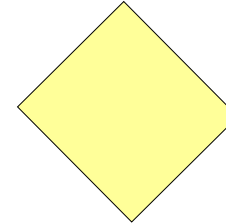
→ *Mesure A11 du Plan directeur cantonal (PDCn)*

# METHODE

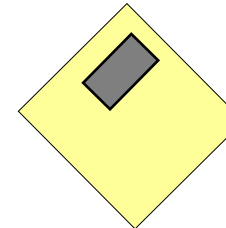
## Calcul de la capacité d'accueil

Calculé sur toutes les parcelles en zone d'habitation selon la norme cantonale (PDCn) de 50m<sup>2</sup> SPd / habitant

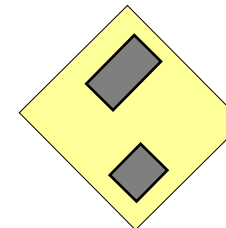
**Totalement libre**



**Avec réserve**

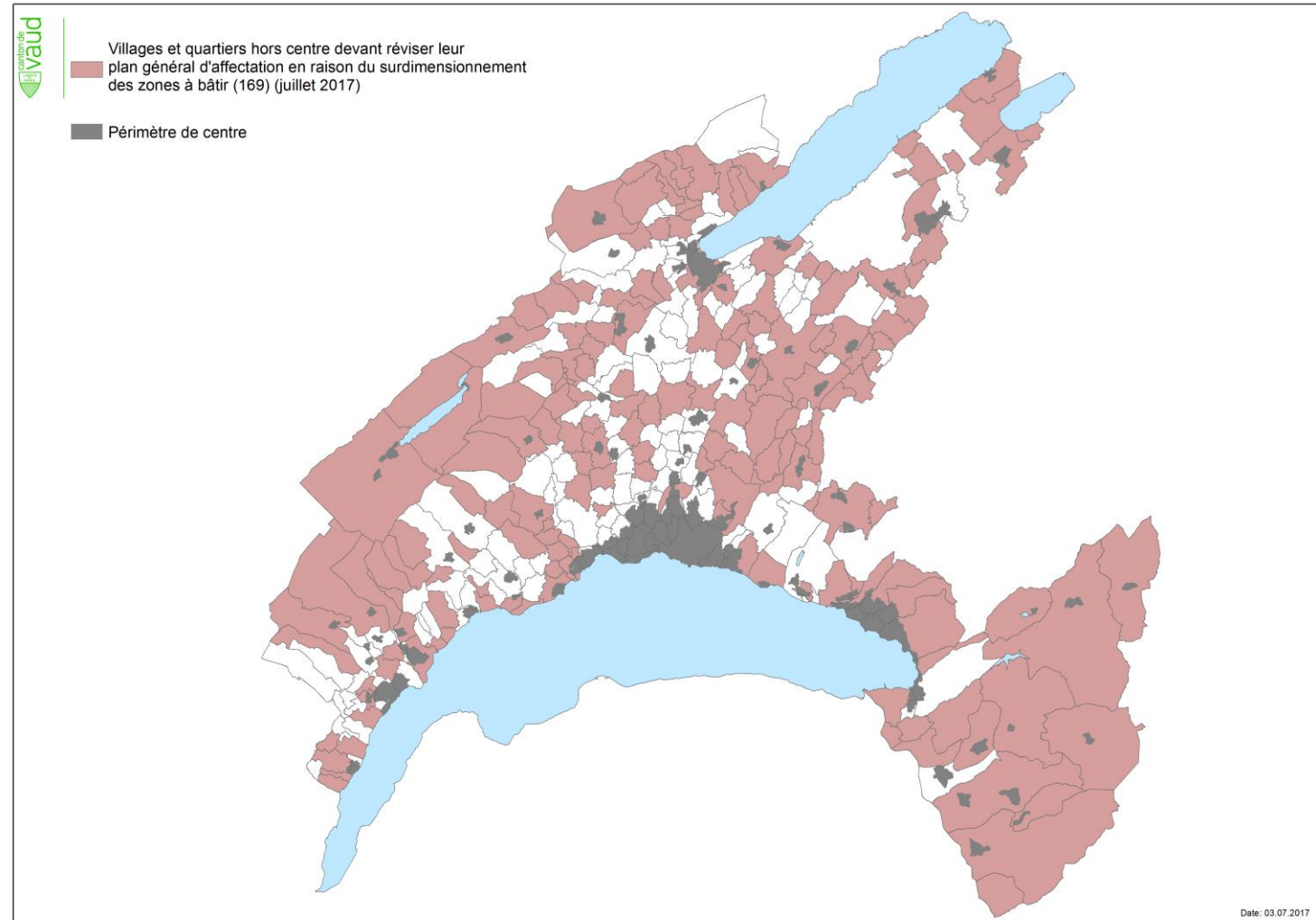


**Avec potentiel de densification**



# SITUATION CANTON DE VAUD

**169 Communes** vaudoises doivent redimensionner leur zones d'habitation et mixtes (75%)



Site Internet du canton de Vaud, situation en juillet 2017

# BILAN INITIAL

## Bilan **avant** révision

En centre

Hors centre

---

Surcapacité d'accueil (capacité-besoins)

**376 habitants**

**1'065 habitants**

Surdimensionnement total = **1'441 habitants**

## Loi fédérale sur l'aménagement du territoire

*«Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.» (art. 15 al. 2 LAT).*

# STRATEGIE

## Harmonisation

Un travail d'**harmonisation** des différentes zones à bâtir d'habitation et mixtes a été réalisé de sorte à lisser les dispositions réglementaires, et notamment les indices de constructibilité.

Plusieurs zones n'avaient en effet **pas d'indice fixé** et il a fallu procéder par une **analyse des densités moyennes** par localités, voire par secteurs.

SITUATION ACTUELLE : 30 zones d'habitation et mixtes

SITUATION FUTURE : 15 zones d'habitation et mixtes

# STRATEGIE

## Redimensionnement

Les 5 principes de redimensionnement à appliquer dans la révision d'un PACom (selon DGTL) :

- Dézoner les franges de la zone à bâtir en zone agricole

- Affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2'500 m<sup>2</sup>

- Mener une réflexion qualitative sur le tissu bâti et les espaces vides (zone de protection, aire inconstructible)

- Assurer la disponibilité des terrains libres (52 LATC)

- Traiter les petites zones à bâtir et évaluer la pertinence d'un maintien en zone à bâtir

# STRATEGIE

## Stratégie adoptée

→ Une stratégie uniforme pour l'ensemble de la commune

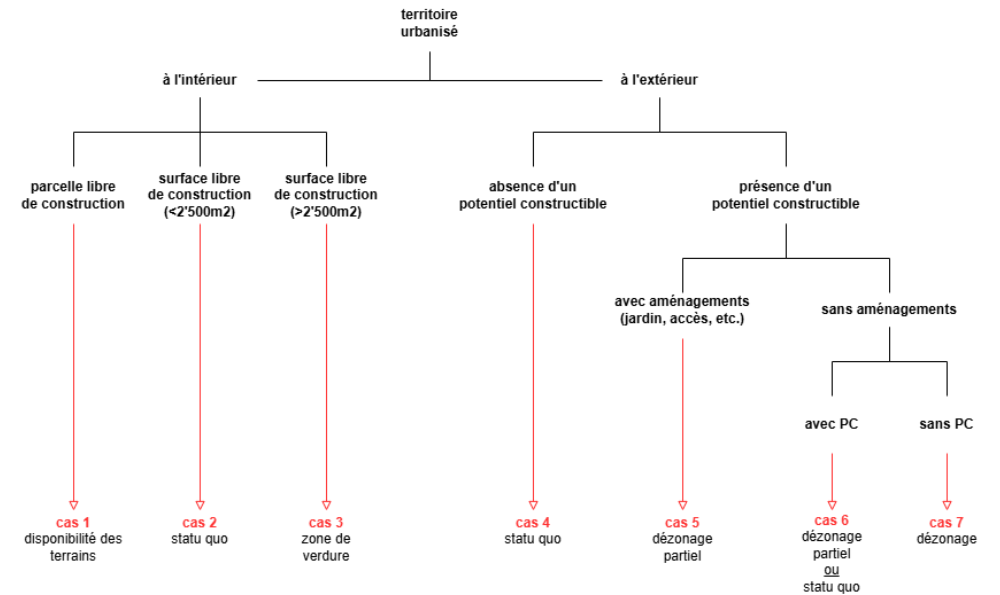
## Grands principes

→ Equité de traitement :

- A situation similaire, traitement similaire...

→ Vision minimale du redimensionnement :

- Minimum acceptable pour le Canton (incompressible)
- Impact minimal sur les droits à bâtir des propriétaires



# BILAN FINAL

## Bilan **après** révision

En centre

Hors centre

---

Surcapacité d'accueil (capacité-besoins)

**386 habitants**

**627 habitants**

*Surdimensionnement initial = **1'441 habitants***

*Surdimensionnement résiduel total = **1'013 habitants***

Surdimensionnement considéré comme incompressible.

→ accord avec le Canton vis-à-vis de la stratégie déployée

# CONSEQUENCES

## Indemnisation pour expropriation matérielle (Art. 71-73 LATC)

Un propriétaire ayant subi une perte de valeur d'un terrain équivalant à une expropriation matérielle peut prétendre à une indemnisation dans les cas suivants :

- Une atteinte grave à l'usage actuel ou futur prévisible de son bien-fonds, sur la base de circonstances concrètes
- Un sacrifice particulier et durable

### Procédure

- Demande à adresser à la DGTL, à partir de l'entrée en force du PACom (délai d'un an)
- Procédure complètement indépendante de l'approbation du PACom

**→ il n'est pas nécessaire d'avoir fait opposition au PACom pour prétendre à l'indemnisation!**

**2.2b. DIMENSIONNEMENT DES ZONES A BATIR**  
**ZONES D'UTILITE PUBLIQUE**

# BASE LEGALE

## Que dit le Plan directeur cantonal (PDCn) ?

*D'après la mesure **B44 - Infrastructures publiques** :*

Il n'y a pas de dimensionnement en surface ou en nombre d'habitants mais...

→ Une nécessité de **justifier les besoins** dans un **horizon de 15 années** pour toute surface affectée en zone d'utilité publique, faute de quoi il s'agira de les dézoner.

# MESURES DE PLANIFICATION

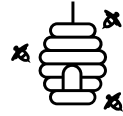
1. **Classification des ZUP** selon leurs fonctions spécifiques  
(stationnement, sport, édilités, médical, scolaire, cimetière, etc.)
  
2. **Légalisation de ZUP** pour des projets particuliers :
  - refonte des terrains de football de Montelly (Palézieux)
  - offre de stationnement supplémentaire pour le refuge et le stand de tir (Palézieux)
  - etc.
  
3. **Changement de l'affectation des ZUP** surdimensionnées ou non utiles dans un horizon de 15 ans
  - Redimensionnement de la ZUP de Serix (partiel)
  - Mise en zone centrale des anciens sites scolaires (collèges)
  - etc.

## **2.3a. ACTUALISATION DU REGLEMENT**

# OBJECTIFS



Adapter le règlement aux législations supérieures, normes et standards de construction actuels.



Garantir la protection et le renforcement de la biodiversité, y compris dans le milieu bâti.



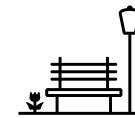
Protéger l'environnement, les sites et le patrimoine naturel, paysager et bâti.



Permettre un développement efficient du tissu bâti sans en altérer les qualités.



Assurer la qualité architecturale et l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions.



Préserver les possibilités de détente, la qualité de vie et le développement de la vie sociale et villageoise.

# STRUCTURE

## 1. DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

- Bases
- Champ d'application
- Autorisations (procédures)

## 2. DISPOSITIONS GENERALES

(principes,  
définitions,...)

- Capacité constructible
- Implantation
- Hauteurs
- Architecture (volumétrie, toitures, esthétique,...)
- Aménagements extérieurs
- Equipements (accès, places de stationnement, raccordement, capteurs,...)
- Patrimoine et environnement

## 3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Détail pour chaque zone (affectation, distances, hauteurs, particularités,...)

## 4. DISPOSITIONS FINALES

- Abrogations, entrée en vigueur

# NOUVEAUX OUTILS – EXEMPLES NON-EXHAUSTIFS

## 1. **Disponibilité des terrains à bâtir**

Garantir une densification et lutter contre une thésaurisation des quelques dernières parcelles libres de construction en zone à bâtir par des mesures incitatives dans un horizon temps de 12 ans.

## 2. **Indice de verdure**

Garantir une proportion minimale et suffisante de surfaces perméables dans certaines zones à bâtir (d'habitation) par l'ajout d'un indice de verdure (IVer).

## 3. **Liens avec le plan climat (PECC)**

Ajout ou modification de plusieurs articles réglementaires en lien avec les mesures du plan d'action climatique de la commune (arborisation, végétalisation, éclairage, passage de faune, etc.)

# AUTRES MESURES – EXEMPLES NON-EXHAUSTIFS



## Dangers naturels

Planification de secteurs de restriction liées aux inondations, glissements de terrain, etc.



## Patrimoine culturel

Instauration de mesures de protection vis-à-vis des sites et monuments les plus intéressants.



## Limites de construction

Adaptation des limites de construction aux routes pour préserver le caractère villageois.



## Espace réservé aux eaux

Délimitation des espaces réservés aux eaux pour respecter leur évolution.



## Lisières forestières

Relevé des lisières en contact avec les zones à bâtir et délimitation des bandes de 10m inconstructibles.



## Décadastrations

Modifications parcellaires et foncières en fonction de l'évolution du territoire et de projets concrets.

# AUTRES MESURES – EXEMPLES NON-EXHAUSTIFS

Ont également été étudiés puis retranscrits dans le plan et le règlement :

- Les autres éléments et inventaires naturels et paysagers, et inventaire des monuments naturels et des sites (IMNS), etc.
- Le recensement architectural cantonal (bâtiments protégés), les régions archéologiques et les voies de communication historiques
- Les chemins de randonnée et de mobilité douce à préserver
- Les sites pollués concernés par un changement d'utilisation ou d'affectation
- Etc.

## **3. PROCEDURE**

## **3.1. SUITES DE LA PROCEDURE**

# ASPECTS DE PROCEDURE

|                  | PDCom   | PACom   |
|------------------|---|---|
| Type et délai    | Consultation publique   | Enquête publique  |
| Délai            | Du <b>15 septembre au 14 octobre 2025</b> (inclus)  |   |
| Documents soumis | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le plan directeur communal et ses annexes (études sectorielles et étude sur les dangers naturels)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le plan d'affectation communal et son règlement</li> <li>les plans des limites des constructions, de l'espace réservé aux eaux, des lisières forestières, et de décadastration</li> <li>L'abrogation des planifications antérieures (PGA, PQ,...)</li> </ul> |
| Droit des tiers  | Adresser une <b>observation / remarque</b>  | Faire <b>opposition</b> / adresser une <b>observation</b>   |
| Documents        | Au <b>BTO</b> et sur le <b>site internet</b> de la commune  |   |

# SUITES DE LA PROCEDURE

En l'absence d'oppositions / remarques :

Enquête  
publique \*

Préavis  
Municipal

Décision  
du Conseil

Approbation par  
le département

Entrée  
en vigueur

\* Consultation dans le cas du PDCom

# SUITES DE LA PROCEDURE

En présence d'oppositions / remarques :

Modification du projet  
(Enquête complémentaire)

Enquête  
publique

\* Séance(s)  
conciliation

\* Exclusivement pour le PACom

# SUITES DE LA PROCEDURE

En présence d'oppositions / remarques :

Modification du projet  
(Enquête /consultation  
complémentaire)

Enquête  
publique

Séance(s)  
conciliation

\* Préavis  
Municipal

Décision  
du Conseil

\* Accompagné d'un **rapport de consultation** dans le cas du PDCom

# SUITES DE LA PROCEDURE

En présence d'oppositions / remarques :

Modification du projet  
(Enquête /consultation  
complémentaire)

Enquête  
publique

Séance(s)  
conciliation

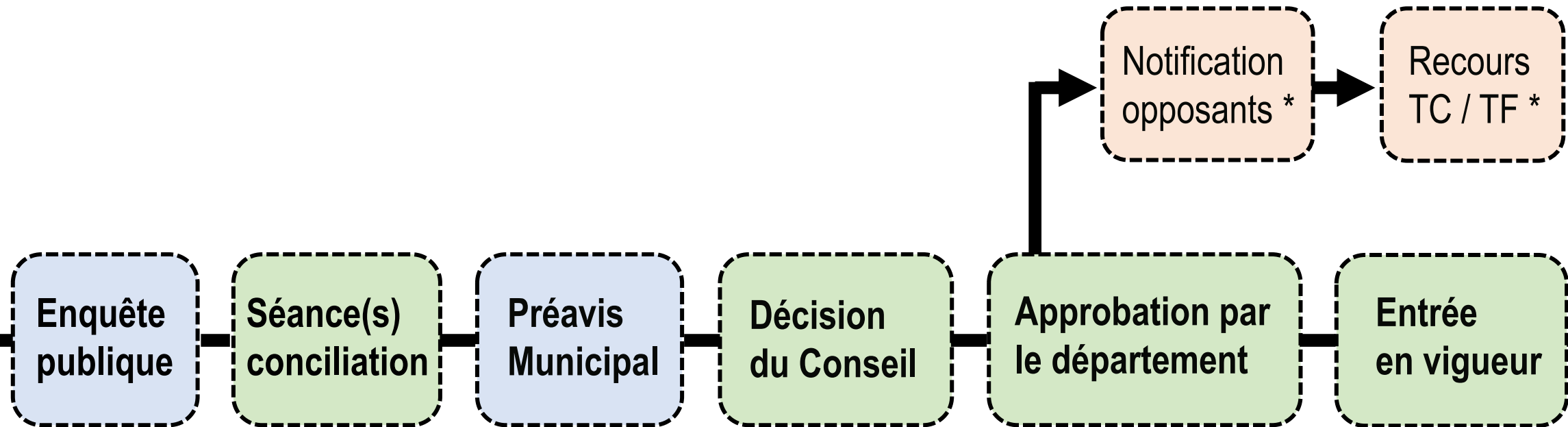
Préavis  
Municipal

Décision  
du Conseil

Approbation par  
le département

# SUITES DE LA PROCEDURE

En présence d'oppositions / remarques :



\* Exclusivement dans le cas du PACom



**MERCI POUR VOTRE ATTENTION**