

Onnens, le 4 novembre 2024

Municipalité  
d'Onnens

## **P R E A V I S   M U N I C I P A L   N o   0 4 / 2 0 2 4**

### **Adoption de la révision du Plan d'affectation communal et son règlement**

---

#### **AU CONSEIL GENERAL D'ONNENS**

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

#### **Préambule :**

Le Plan d'affectation communal (PACom), appelé précédemment Plan général d'affectation (PGA), définit les périmètres des zones et leurs affectations pour l'ensemble du territoire communal. Pour chaque portion du territoire communal, le PACom détermine le type de zone – zones à bâtir, zones agricoles, zone à protéger, etc. – et indique les règles relatives à son usage, notamment son degré de sensibilité au bruit, ses indices de construction, la typologie des constructions, etc.

Cette planification est juridiquement contraignante pour tous. Ses révisions ou modifications sont soumises à l'enquête publique, puis à l'approbation du législatif. Sa durée de vie est d'une quinzaine d'années conformément à l'art. 15 de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT). Les oppositions récoltées dans le cadre des enquêtes publiques sont également traitées dans ce préavis.

Actuellement, le territoire communal est régi par plusieurs planifications. Tout d'abord le Plan des zones (échelle 1 : 5'000) approuvé le 22 juin 1984 porte sur l'ensemble du territoire communal. Un secteur indépendant est soumis à un Plan d'extension partiel (PEP) fixant une surface d'implantation des constructions au lieu-dit « Vignes-Dessous » approuvé le 13 juillet 1965. Le plan des zones a été complété par le Plan partiel d'affectation (PPA) « Village » approuvé le 7 octobre 1997. Deux plans d'affectation fixant la limite de constructions ont également été approuvés le 7 octobre 1997. Un PPA pour la zone de la déchetterie au nord de la commune au lieu-dit « La Léchère » a été approuvé le 12 décembre 2006. De plus le Plan des zones a fait l'objet d'une modification le 6 décembre 2018 au lieu-dit « Les Verchères » dans le but d'affecter de la zone de constructions d'utilité publique en la zone agricole.

Enfin l'arrêté de classement (valant plan d'affectation) datant du 17 mai 1974 classe la rive gauche du lac de Neuchâtel, à Onnens.

Le Règlement communal sur le Plan général d'affectation (PGA) et la police des constructions quant à eux ont été approuvés le 7 octobre 1997. Ce dernier a été modifié le 17 décembre 2001 afin de modifier les dispositions relatives aux volumétries en zone de villas ainsi que celles portant sur les dérogations s'appliquant aux constructions de minime importance.

En raison des changements intervenus en matière d'aménagement du territoire ces quinze dernières années, la révision du PACom et de son règlement s'est avérée nécessaire. En effet, le dossier a dû tenir compte des nouvelles contraintes légales ayant trait à l'aménagement du territoire tant au niveau cantonal que fédéral. À la suite de l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2014 de la nouvelle Loi sur l'aménagement du territoire et de son Ordonnance d'application (OAT), la révision des plans d'affectation communaux est rendue obligatoire. Les communes doivent respecter l'art. 15 LAT et la mesure A11 de la quatrième adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn) stipulant que la zone à bâtir doit être dimensionnée pour les besoins à 15 ans et réduite lorsque celle-ci s'avère surdimensionnée.

La révision du PACom a également été l'occasion de mettre à jour le règlement communal sur la police des constructions en fonction des évolutions législatives en matière d'aménagement du territoire. De sorte, des dispositions réglementaires obsolètes ont été retirées et d'autres complétées afin d'y intégrer certaines thématiques d'importance, telles que la densification, la protection du cadre naturel, paysager et patrimonial, la sauvegarde de la mixité fonctionnelle, les mesures de protection contre les dangers naturels ou encore l'adaptation du règlement aux normes en vigueur. Enfin, il a aussi fallu prendre en considération la nouvelle directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2) mise en application à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2019. Cette directive a pour but de normaliser et d'harmoniser les données en matière d'affectation du sol afin d'en faciliter leur échange. Ainsi les zones d'affectation du PACom révisé ont changé de nom et la représentation graphique du plan a été adaptée conformément aux consignes de ladite directive.

## **Historique :**

Au début de l'élaboration du projet de révision du PACom, la Municipalité et son bureau mandataire ont effectué un bilan des réserves en zone à bâtir de la Commune à l'aide du guichet cantonal de « *Simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte* ». Il en résultait que la zone à bâtir pour le logement était surdimensionnée car ses réserves étaient supérieures aux possibilités de développement démographiques alloués par la mesure A11 du PDCn.

La commune d'Onnens s'est dotée d'un Schéma directeur d'aménagement (SD) entre 2005 et 2011. Parmi les trois actions prioritaires stratégiques définies par le SD figure notamment la révision du Plan d'affectation communal et, au moment du lancement, l'organisation d'une séance interservices et d'une commission des rives pour traiter de la problématique des rives du lac. En avril 2013, le bureau Fischer Montavon + Associés est mandaté par la Municipalité pour réviser son Plan général d'affectation. Depuis 2013, le processus de révision avance mais en parallèle l'actualité législative et politique en relation avec l'aménagement du territoire est intense avec notamment l'entrée en vigueur de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire en date du 1<sup>er</sup> mai 2014 et consultation en vue de la 4<sup>ème</sup> adaptation du Plan directeur cantonal au début 2016. Les travaux sont donc ralentis par cette période de mutation du cadre légal.

Après une séance début janvier 2019 à Onnens avec des représentants de la Municipalité, de la DGTL-AC et les mandataires, il est convenu d'entamer la procédure de révision du PACom selon les nouvelles dispositions légales en commençant par l'examen préliminaire, selon art. 36 LATC. En mars 2021, la Municipalité décide de confier la poursuite de l'élaboration du dossier de révision du PACom au bureau Jaquier Pointet SA.

L'examen préliminaire a été transmis le 21 février 2019 à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) qui dresse son préavis le 13 mars 2019. Sur la base de ce dernier, un dossier complet a été élaboré et soumis à l'examen préalable du Canton le 21 octobre 2021. Le 2 mai 2022, les services cantonaux émettent leur préavis d'examen préalable en précisant que la planification devait être adaptée avant d'être présentée à l'enquête publique. Les adaptations ont porté notamment sur les points suivants :

- Redéfinition des zones d'affectation afin de se conformer à la mesure A11 du PDCn ;
- Intégrations des composantes environnementales (réseau écologique cantonal, biotopes, etc.) ;
- Mise à jour de la couche forestière

Finalement, une fois le projet de PACom adapté, la mise en l'enquête publique du dossier a eu lieu du 26 avril au 25 mai 2023 et a suscité cinq oppositions.

### **Dimensionnement de la zone à bâtir :**

Comme expliqué précédemment, le dimensionnement de la zone à bâtir et plus particulièrement la réduction de son surdimensionnement est l'un des principaux thèmes de la révision du PACom. Celui-ci est basé sur l'article 15 de la LAT qui fixe que les zones à bâtir sont dimensionnées pour répondre aux besoins prévisibles pour les 15 prochaines années. Si ces dernières excèdent ce besoin, elles doivent être réduites. Ces notions et en particulier le besoin prévisible pour les 15 prochaines années sont précisés à l'échelle cantonale par la mesure A11 du PDCn. Cette planification directrice définit qu'en fonction de leur rôle, les communes ont droit à une croissance annuelle donnée pour la période allant de 2015 à 2036. On distingue notamment les centres cantonaux, régionaux et locaux, ainsi que les localités hors centre. En l'espèce, le PDCn reconnaît Onnens en tant que localité hors centre avec une croissance accordée annuelle de la population de 0.75%.

L'année de référence pour le dimensionnement de la zone à bâtir est fixée au 31 décembre 2015 et l'horizon de planification est défini au 31 décembre 2036. Ces dates sont les mêmes pour toutes les communes vaudoises. En 2015, la population communale était de 495 habitants et de 497 habitants au 31.12.2019 (année du bilan). La population théorique maximale prévue à l'horizon 2036 pour Onnens est de 573 habitants, soit une croissance de 78 habitants à partir du 31 décembre 2015 et de 76 habitants en prenant en considération les données fournies à l'année du bilan (31.12.2019), puisque la population communale a augmenté de 2 habitants dans l'intervalle.

Dès lors, la capacité d'accueil de la zone à bâtir légalisée étant de 275 habitants, notre commune était considérée comme étant surdimensionnée et était donc tenue d'adapter le dimensionnement de sa zone à bâtir conformément à la mesure A11. En l'espèce, le surdimensionnement de la zone à bâtir avant la révision du PACom correspondait à 199 habitants (275 habitants – 76 habitants).

En l'occurrence, pour reprendre les chiffres énoncés ci-dessus, la situation avant la révision était la suivante :

		Hors centre
Population de référence pour le calcul : 31.12.2015		495 hab
Population au moment du bilan 31.12.2019		497 hab
Besoins	Possibilités de développement (0,75 %/an hors du centre)	78 hab
	Population maximale en 2036	573 hab
	Besoins au moment du bilan	76 hab
Réserves	Potentiel de densification dans les volumes existants (1/3 du potentiel de densification indiqué dans le bilan, à savoir 280 habitants)	197 hab
	Capacité des réserves identifiées par le guichet	78 hab
	Capacité d'accueil au moment du bilan (réserves)	275 hab
Bilan	État de la surcapacité par rapport aux besoins (275 – 76)	199 hab

### Le projet de révision du PACom :

Compte tenu des exigences de la 4<sup>e</sup> adaptation du PDCn, la révision du PACom a d'abord porté une attention particulière à la réduction du surdimensionnement de la zone à bâtir afin que cette dernière réponde aux objectifs de la mesure A11 du PDCn mentionnés précédemment. Dès lors, une analyse minutieuse du territoire fut entreprise dans le but de relever les secteurs constructibles remplissant les conditions pour un dézonage ou un changement d'affectation avec une constructibilité restreinte (zone de verdure 15 LAT – A). Pour ce faire, quatre des cinq principes émis par la DGTL dans sa fiche d'application de juin 2021 intitulée « Traitement des zones à bâtir d'habitation et mixtes » ont été suivis, le dernier ne s'appliquant pas à Onnens.

Ces principes sont les suivants :

- 1) *Dézoner les franges de la zone à bâtir en zone agricole 16 LAT. Ces zones sont identifiées lors de la délimitation du territoire urbanisé et des noyaux largement bâtis de la commune ;*
- 2) *Traiter les petites zones à bâtir isolées (noyaux bâtis comprenant 1 et 10 bâtiments) ;*
- 3) *Affecter en zone agricole 16 LAT ou en zone de verdure 15 LAT les espaces vides de plus de 2'500 m<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 planification ;*
- 5) *Assurer la disponibilité des terrains libres de construction sur le territoire communal.*

Dans l'ensemble, la réduction de la zone à bâtir s'est effectuée essentiellement à travers l'instauration d'une zone inconstructible dans certains secteurs de la zone à bâtir, à savoir la zone de verdure 15 LAT – A. Notons également l'instauration de la zone agricole 16 LAT ou la zone agricole protégée 16 LAT – A sur certains secteurs situés en frange de la zone à bâtir qui a également contribué à cette réduction.

Ce procédé a trait au premier et troisième principe mentionnés ci-dessus et contribue à répondre à l'objectif de la mesure A11 du PDCn. Pour répondre au quatrième principe ci-dessus, une analyse détaillée des secteurs non bâtis a été menée. Cette étude s'est basée sur des photos aériennes (orthophotos), des prises de vues aériennes de drones réalisées pour l'occasion et des visions locales. Cette démarche a conduit à la définition d'un certain nombre de zones de verdure 15 LAT – A inconstructibles à l'exception des installations, des aménagements paysagers et du mobilier en relation avec la zone. Ainsi, la définition de cette zone d'affectation garantit l'application des directives cantonales dans le but de diminuer le surdimensionnement communal, ainsi que de sauvegarder les sites et les espaces non bâtis caractéristiques. Enfin, une réflexion a été menée pour diagnostiquer les terrains étant sujet à la disponibilité des terrains à bâtir. En l'espèce une seule parcelle est concernée par ce dispositif qui engendre un délai de 10 ans pour bénéficier d'un permis de construire. Au-delà et en cas d'inexécution, le terrain en question sera frappé d'une mesure fiscale jusqu'à la réalisation du bien-fonds comme prévu par l'art. 52, al. 4 LATC et l'art. 55 du règlement du PACom.

L'introduction des diverses mesures susmentionnées au sein du PACom révisé permet de réduire fortement le surdimensionnement de la zone à bâtir sans toutefois atteindre les objectifs définis par la mesure A11 du PDCn. Dès lors un surdimensionnement résiduel de la zone à bâtir de 45 habitants est observé. Néanmoins, comme toutes les mesures respectant les principes de l'aménagement du territoire ont été prises, ce surdimensionnement peut être considéré comme étant incompressible.

La révision du PACom ne s'est évidemment pas limitée au redimensionnement de la zone à bâtir. Il s'est également agi de simplifier les instruments de gestion du territoire communal afin que leur utilisation soit des plus claires et des plus pratiques au quotidien. De sorte, l'entrée en vigueur du PACom abrogera l'ensemble des planifications régissant actuellement le territoire communal.

Le nouveau PACom comprend les zones d'affectation suivantes :

- Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT (HTF)
- Zone d'activités économiques 15 LAT (IND)
- Zone centrale 15 LAT (CEN)
- Zone mixte 15 LAT (MIX)
- Zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A et B (PUB A et B)
- Zone de verdure 15 LAT – A et B (VER A et B)
- Zone de tourisme et loisirs 15 LAT (TOU)
- Zone de desserte 15 LAT
- Zone agricole 16 LAT (AGR)
- Zone agricole protégée 16 LAT A et B (AGP A et B)
- Zone viticole 16 LAT (VIT)
- Zone viticole protégée 16 LAT (VIP)
- Zone des eaux 17 LAT (EAU)
- Zone de desserte 18 LAT
- Zone ferroviaire 18 LAT (FER 18)
- Aire forestière 18 LAT (FOR)
- Aire sylvo-pastorale 18 LAT (ZSP)

Les principales zones d'affectation et leurs caractéristiques sont décrites ci-dessous.



## **Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT (HFA)**

La zone d'habitation de très faible densité 15 LAT correspond à l'habitation comportant trois appartements au maximum. Elle est vouée à l'habitation de très faible densité et aux activités non gênantes compatibles avec l'habitat. Cette zone d'affectation porte dans une large mesure sur les parcelles légalisées actuellement en zone de villas au sein du PGA en vigueur.

Cette zone indique un indice de surface bâtie (ISB) de 1/6 reprenant ainsi l'indice du règlement en vigueur.

En sus, la hauteur au faîte est limitée à 10 mètres et la distance entre un bâtiment nouveau et la limite de propriété voisine sera au minimum de 5 mètres. Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur une même propriété. La longueur des façades ne peut excéder 20 mètres au maximum. Au sujet des toitures, les toits seront à deux ou quatre pans.

## **Zone d'activités économiques 15 LAT (IND)**

La zone d'activités économiques 15 LAT est réservée à des activités logistiques ou industrielles ne représentant pas de risque pour la protection des eaux souterraines. En sus, seules les activités artisanales et industrielles, dans lesquelles ne sont ni fabriquées, ni utilisées, ni transvasées, ni stockées, des substances ou matériaux pouvant polluer la nappe phréatique sont autorisées. Le secteur affecté par cette zone est au sud du territoire communal.

Les dispositions de la zone d'activités économiques 15 LAT reprennent en majorité les dispositions déjà existantes de la zone industrielle du PGA en vigueur. En effet, le nouveau règlement reprend l'indice de volume bâti (IVB) de 7 m<sup>3</sup> par m<sup>2</sup> au maximum, ainsi qu'une hauteur maximum des bâtiments et autres installations qui n'excédera pas la cote d'altitude de 454 mètres.

Au sein de la zone d'activités économiques 15 LAT, des appartements de fonction incorporés aux constructions artisanales ou industrielles peuvent être admis s'ils sont nécessités par une obligation de gardiennage. Néanmoins, un seul appartement de fonction est admis par entreprise. Celui-ci ne peut se situer au rez-de-chaussée et sa surface de plancher déterminante (SPd) sera limitée au maximum à 150 m<sup>2</sup>. Quant aux toitures, elles seront plates ou à deux pans afin de limiter l'impact visuel de ces bâtiments.

## **Zone centrale 15 LAT (CEN)**

La zone centrale 15 LAT a pour but de préserver l'harmonie du site, de promouvoir une densification de qualité et d'améliorer l'exploitabilité des volumes existants. Cette zone d'affectation reprend en grande partie la zone du village présente dans le PGA de 1984.

La réglementation en vigueur définit un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.45. Dès lors, la zone centrale 15 LAT du PACom reprend le même indice. En effet, selon les directives cantonales, une commune disposant d'un excédent de réserves en zone à bâtir ne peut augmenter la densité de sa zone à bâtir, même au cœur de la localité. Pour ce qui est de la distance aux limites, cette dernière est définie à 7 mètres, alors que la hauteur à la corniche est limitée à 4 mètres.

Dorénavant, en zone centrale 15 LAT, les volumes peuvent être utilisés au maximum, même si les droits à bâtir octroyés par l'IUS sont épuisés. En d'autres termes, il est possible de « déroger » à l'IUS si un propriétaire souhaite densifier un volume existant au maximum de ses capacités. Cette pratique simplifie l'application du règlement et s'inscrit dans les exigences de densification prônées par la LAT et le PDCn. Elle permet également de compenser en partie certaines réductions de la zone à bâtir.

Une exception (figure 1 ci-dessous) est toutefois apportée à cette disposition dans le cas où un propriétaire possède un bien-fonds au sein duquel il peut édifier un bâtiment supplémentaire en plus du bâtiment existant. Dans cette situation, « *Avant toute nouvelle construction, le potentiel d'augmentation des surfaces de plancher déterminantes (SPd) à l'intérieur des volumes existants doit être déterminé. Il devra être soustrait des droits à bâtir alloués pour l'ensemble du bien-fonds par le présent règlement. Il servira de réserve pour des transformations ultérieures. Le calcul de ce potentiel accompagnera toute demande de permis de construire pour une nouvelle construction. Toute modification ultérieure du potentiel constructible admis devra être justifiée* » (art. 8, point 3 – A, al. 3 du règlement du PACom). Cela permet de garantir une égalité de traitement entre propriétaires fonciers et d'éviter que le principe permettant d'exploiter l'ensemble des volumes existants ne soit détourné en épuisant d'abord les droits à bâtir sur un nouveau bâtiment puis en transformant le volume existant. Ces règles ont pour objectif de favoriser la densification et le maintien des volumes historiques puisque dans la majorité des cas ces derniers représentent un potentiel bien supérieur à une démolition/reconstruction qui devrait tenir compte de l'IUS.

Ci-dessous, la figure 1 illustre l'explication de l'art. 8, point 3 – A, al. 3 du règlement du PACom. Par exemple, une parcelle affectée en zone centrale 15 LAT avec une superficie de 2'000 m<sup>2</sup> disposera de 900 m<sup>2</sup> de droits à bâtir (SPd) en appliquant l'IUS de 0.45. Le bâtiment existant dispose d'une partie aménagée pour du logement équivalant à 500 m<sup>2</sup> de droits à bâtir.

Il y a également une partie rurale non aménagée pour du logement représentant un potentiel transformable de 250 m<sup>2</sup> de droits à bâtir. Pour déterminer la capacité constructive de la nouvelle construction, il conviendra de soustraire les droits à bâtir utilisés de la partie « habitation » et le potentiel transformable de la partie « rurale » à l'ensemble des droits à bâtir de la parcelle. De sorte, le calcul est le suivant : 900 m<sup>2</sup> – (500 m<sup>2</sup> (habitation) + 250 m<sup>2</sup> (rural)) = 150 m<sup>2</sup> pour la nouvelle construction.

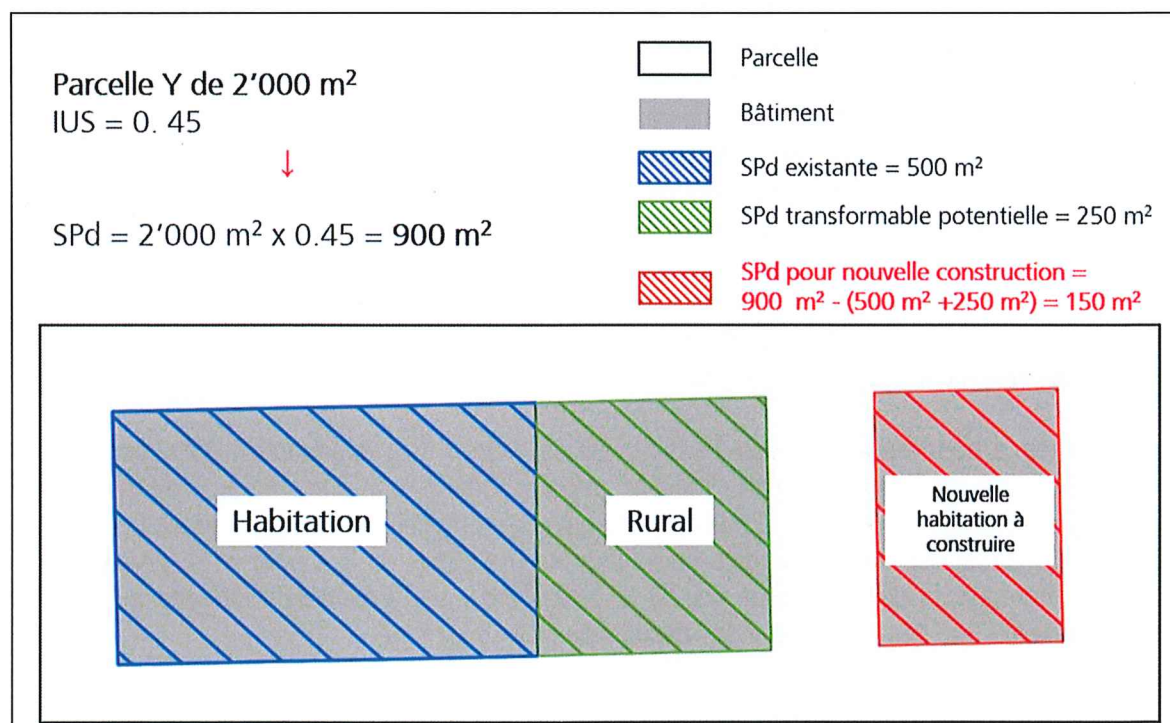


Figure 1: Illustration de l'art. 8, point 3, al. 3 RPACom relatif à la constructibilité en zone centrale 15 LAT.  
Source : Présentation publique du 27 mars 2023 au sujet de la révision du PACom (page 26).

Les mesures précitées s'inscrivent dans le principe de densification prôné par la LAT. Cette disposition empêche en conséquence les situations où des volumes sont laissés vides en raison d'un manque ou d'un épuisement des droits à bâtir sur la parcelle.

Finalement, des mesures constructives ont été précisées afin de protéger la composante patrimoniale. Il s'agit principalement de définir les pans des toitures (deux pans obligatoires) et les dimensions des couvertures des toitures et des façades ou encore de déterminer les couleurs pouvant être utilisées pour les façades ou les encadrements de fenêtres. La couverture des toitures doit être effectuée à partir de tuiles plates à recouvrement en terre cuite naturelle.

### **Zone mixte 15 LAT (MIX)**

La zone mixte 15 LAT porte sur les parcelles n°411 et n°412. Cette zone est vouée au logement, ainsi qu'aux entreprises moyennement gênantes compatibles avec l'habitat. Il convient de spécifier que les activités sont privilégiées en rez-de-chaussée.

Un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.45 est défini conformément à la zone du village du PGA en vigueur. En sus, les droits à bâtir alloués aux activités artisanales et commerciales seront au minimum de 10% des droits à bâtir totaux de la parcelle.

La hauteur à la corniche est, quant-à-elle, fixée à 7 mètres et la distance avec la limite de propriété voisine est de 4 mètres. Au niveau des toitures, les toits plats sont autorisés.

### **Zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A et B (PUB A et B)**

La zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A est destinée à la construction de bâtiments et d'installations d'utilité publique tels que des équipements scolaires ou parascolaires, culturels ou techniques et des installations sportives. Cette zone porte sur l'ouest de la parcelle n°632 qui est concerné par un projet d'un bâtiment multifonctionnel. L'indice d'utilisation du sol (IUS) sera au maximum de 0.45. La hauteur des constructions est limitée à 9.00 mètres au faite ou à l'acrotère. Les toitures seront plates ou à pans avec une pente des toitures comprise entre 30° et 45°. Des mesures d'intégration paysagères devront être intégrées aux projets de construction. Elles prendront la forme d'une transition arborée entre la zone agricole et les constructions. Les essences seront choisies parmi les essences indigènes et de station. Les superstructures à fonction technique qui émergent d'une toiture ou d'une façade (cheminées, bouches de ventilation, cages d'escaliers, etc.) seront réduites au minimum nécessaire et doivent faire l'objet d'une étude architecturale appropriée. La Municipalité peut apporter aux projets présentés les modifications qu'elle juge utiles.

La zone affectée à des besoins publics 15 LAT – B est vouée à la construction d'équipements et d'installations d'utilité publique tels qu'un cimetière, une déchetterie, une place de jeux ou toute autre installation d'intérêt public ou sportive. Cette dernière est inconstructible à l'exception des constructions de minime importance, des aménagements paysagers et du mobilier en lien avec la destination de la zone. A titre informatif, la déchetterie au lieu-dit « La Léchère » est entièrement intégrée au PACom prévoyant à cet effet une zone affectée à des besoins publics 15 LAT – B.

### **Zone de verdure 15 LAT – A et B (VER A et B)**

La zone de verdure a été créée dans le cadre du projet de PACom. Celle-ci se divise désormais en zone de verdure 15 LAT – A et B. La zone de verdure 15 LAT – A est destinée à sauvegarder les espaces non-bâti publics ou privés caractéristiques, tels que les potagers, les vergers et les dégagements de verdure.



Elle est inconstructible à l'exception d'aménagements paysagers, des accès et du mobilier en lien avec la destination de la zone (garages et couverts à voiture, les abris ouverts ou casiers pour petits animaux, les installations de jeu ou de sport et les piscines...). À ce titre, les aménagements doivent respecter le caractère végétal et arboré de la zone. En outre, les espaces de stationnement y sont admis, sous réserve d'une autorisation municipale, pour autant que ces derniers soient réduits au strict nécessaire. Ils devront être réalisés au moyen de matériaux perméables.

La zone de verdure 15 LAT – B est comprise au sein de l'espace réservé aux étendues d'eau. Cet espace correspondant à l'espace fonctionnelle lié au lac comprenant ainsi une surface en cas de crues ainsi que les espaces liés à ses fonctions biologiques. La zone de verdure 15 LAT est l'affectation qui est souhaitée par le Canton au sein de cet espace. Cette zone de verdure est strictement inconstructible. Toutefois, des dérogations peuvent être accordées par le service responsable du domaine des eaux pour des ouvrages spécifiques liés aux fonctions et à l'utilisation des cours d'eau ou des rives lacustres.

### **Zone de tourisme et loisirs 15 LAT (TOU)**

La zone de tourisme et loisirs 15 LAT reprend dans une grande partie les dispositions déjà existantes de la zone de maisons de vacances ou d'habitat temporaire du PGA en vigueur. Dans les grandes lignes, cette zone d'affectation autorise les constructions légères destinées à l'habitat temporaire durant les périodes de vacances notamment.

Sous réserve de l'accord de la Municipalité, le stationnement prolongé à ciel ouvert de caravanes, conteneurs, roulottes, etc. est autorisé. Des secteurs spécifiques peuvent être définis à cet effet. En sus, l'édification de constructions temporaires, telles que des tentes, chapiteaux ou toutes autres installations de ce genre, requiert une autorisation préalable de la Municipalité.

### **Zone agricole protégée 16 LAT (AGP A et B)**

La zone agricole protégée 16 LAT A a été créée dans le cadre du PACom. Elle a pour objectif de ménager certains espaces agricoles ayant valeur de sites caractéristiques ou de dégagements de sites. L'objectif de cette démarche consiste à préserver des vues sur le noyau historique du village et ses quartiers bien conservés. Cette zone d'affectation est exclusivement affectée à la culture du sol et toute construction, y compris agricole, y est interdite.

La zone agricole protégée 16 LAT B a été créée dans le cadre du PACom dans le but de préserver un corridor à faune d'importance régionale selon le réseau écologique cantonal. Toute construction ou aménagement empêchant la circulation de la faune est interdit dans cette zone.

### **Zone viticole protégée 16 LAT (VIP)**

La zone viticole protégée 16 LAT (VIP) est destinée à préserver certains espaces en bordure du tissu bâti à proximité du noyau historique. En effet, Onnens jouit de certaines caractéristiques architecturales et patrimoniales de par son recensement en tant que commune ISOS à préserver. La zone viticole protégée 16 LAT (VIP) est exclusivement affectée à la culture du sol et toute construction y est interdite. Une attention particulière doit être portée sur la conservation des murs de pierres sèches.

## **Autres prescriptions nouvelles**

Par ailleurs, le nouveau règlement contient désormais des prescriptions sur les zones de protection des eaux, les régions archéologiques, la protection des objets inscrits au recensement architectural et à l'Inventaire des voies de communication historiques de la Suisse (IVS), les secteurs de protection de la nature, du site bâti et de protection contre les accidents majeurs (OPAM).

Les prescriptions concernant le stationnement ont également été adaptées. Le règlement du PACom prévoit au minimum 1 place de stationnement pour les logements allant jusqu'à 2 pièces et demie et 2 places de stationnement pour les logements comportant trois pièces habitables et plus. À cela, il convient d'ajouter 10% du nombre de cases de stationnement pour les visiteurs. Par ailleurs, diverses mesures allant vers une durabilisation ont été introduites conformément aux directives cantonales, telles que l'incitation à limiter par tous les moyens les surfaces imperméables.

Une retranscription de l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) a été effectuée. En effet, Onnens est reconnue d'importance nationale à l'ISOS et dispose d'une qualité architecturale importante. Dès lors, conformément aux exigences cantonales, un secteur de protection du site bâti 17 LAT a été instauré sur le plan aux endroits où les composantes patrimoniales sont marquantes. L'article 31 du règlement traite de cette thématique. En l'espèce, au sein du secteur susmentionné, toute transformation, changements d'affectation, travaux d'entretien ou encore travaux de réparation sont admis pour autant que ceux-ci soient compatibles avec la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti. Ils doivent être préalablement autorisés par le Département cantonal compétent.

Pour ce qui est de la composante environnementale, des secteurs de protection de la nature et du paysage 17 LAT ont été ajoutés sur le plan afin de garantir la préservation des biotopes présents dans la commune ainsi que la composante paysagère du bord du lac et des eaux de surface. Les articles 32 et 33 du règlement du PACom spécifient les modalités de protection.

Dans le cas de la révision du PACom, l'article 10 de la Loi sur les forêts (LFo) exige une constatation de la nature forestière aux lieux où la zone à bâtir confine ou confinera la forêt. Dès lors, un premier relevé de la lisière forestière a été effectué le 19 juillet 2017 avec l'inspecteur forestier au lieu-dit « Les Grèves ». Un second relevé de la lisière a été effectué dans la zone industrielle au lieu-dit « Vers la Gare » le 8 décembre 2020. Dans le troisième secteur, au lieu-dit « La Galilée », la délimitation actuelle au cadastre est conservée, la lisière est définie sur la limite de parcelle.

Ces limites figurent comme telles sur le plan du PACom, y compris la représentation des 10 mètres à celle-ci, conformément à la directive NORMAT 2 adoptée durant l'été 2019. Les nouvelles lisières sont reportées sur les plans aux échelles 1 :2'000 et 1 :5'000.

En résumé, le règlement révisé est le reflet de la mise en conformité de la planification communale au PDCn. Il permet entre autres la transformation et la rénovation des volumes existants.

## **Mise à l'enquête publique et oppositions**

Le dossier a été soumis à l'enquête publique du 26 avril au 25 mai 2023. Préalablement à ladite enquête publique, une séance d'information publique a été organisée le lundi 27 mars 2023 afin de présenter le projet à la population.

La révision du PACom a suscité cinq oppositions, déposées dans les délais de la part de :

- Mme Françoise Rapin représentée par Maître Luciani ;
- Mme Jocelyne et M. Jean-François Righetti ;
- Pro Natura Vaud représentée par MM. René Tanner et Michel Bongard ;
- MM. Boris et René Apothéloz ;
- MM. Andrea Möller et Hans Joergen Möller.

Conformément à l'art. 40 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), la Municipalité a reçu les opposants lors de séances de conciliation qui se sont déroulées le 16 août 2023. Des PV des séances de conciliation ont été rédigés par les urbanistes mandataires puis validés par la Municipalité et envoyés pour remarques et déterminations aux opposants.

### **Traitement des oppositions**

- **Opposition de Mme Françoise Rapin représentée par Maître Luciani**

Mme Françoise Rapin représentée par Maître Luciani s'oppose au passage en zone agricole protégée A 16 LAT de la partie nord de sa parcelle n°83. En effet, l'opposante a pour volonté de rénover le bâtiment n°90 en créant quatre appartements et par conséquent souhaite aménager un accès depuis l'arrière de la parcelle n°83 par le DP 1013 et créer 11 places de parc. Selon son argumentation, la création de cet accès permettrait de préserver l'aspect des bâtiments depuis la rue du Pontet ainsi que de réduire le trafic sur cet axe routier.

#### Réponse de la Municipalité :

Notre commune est surdimensionnée en zone à bâtir selon les principes fixés par le Plan directeur cantonal (PDCn) et en particulier la mesure A11. La Municipalité doit donc réduire la zone à bâtir afin d'être conforme aux bases légales en vigueur. La DGTL fixe des directives pour y parvenir. En l'occurrence, il s'agit de dézoner les franges de la zone à bâtir qui sont non construites ou non aménagées et d'affecter en zone à bâtir non constructible les secteurs qui méritent d'être mis en valeur et ceux occupés par des jardins ou des vergers. Il est rappelé aux opposants que le dimensionnement de la zone à bâtir pour les 15 prochaines années est un principe qui existe depuis la LAT de 1980. Autrement dit, il est attendu que les terrains constructibles soient réalisés dans un délai de 15 ans.

Une bande de verdure 15 LAT, située le long de la limite parcellaire n°88, avait été définie dans le projet de PACom soumis à l'examen préalable. La DGTL avait préavisé négativement ce secteur. Aujourd'hui, aucun aménagement justifiant une zone de verdure 15 LAT n'est présent sur le site. De plus, la parcelle n°83 jouit des deux accès déjà existants, le premier passant par le bien-fonds n°82 qui est grevé d'une servitude de passage et le second à travers le bâtiment existant (ancienne grange). Ce dernier accès est le plus optimal en traversant le bâtiment existant. La demande de l'opposante revient à créer un troisième accès à partir d'un DP non aménagé. Cette demande paraît donc incompatible avec le cadre légal.

Concernant les places de parc, selon le nouveau règlement, à partir de 10 places de stationnement, la moitié devra être en souterrain. De plus, la Rue du Pontet qui traverse le village est faite pour accueillir du trafic. Une augmentation de 10 véhicules supplémentaires aurait très peu d'impact sur le trafic.

**L'opposante maintient son opposition par lettre signée du 28 septembre 2023.**

**La Municipalité propose de lever cette opposition.**

- **Opposition de Mme Jocelyne et M. Jean-François Righetti**

Sur le plan de la mise à l'enquête le bâtiment n°407a, qui se situe sur deux parcelles, est affecté en zone centrale 15 LAT sur la parcelle n°57 et en zone très faible densité 15 LAT sur la parcelle n°319. Mme et M. Righetti sont en cours de processus pour modifier la limite parcellaire entre les parcelles 57 et 319 afin qu'elle permette d'exécuter un projet de transfert de propriété dans le cadre familial. Par conséquent les opposants souhaitent que le PACom prenne en considération la nouvelle limite parcellaire et se questionnaient si la zone centrale 15 LAT serait maintenue ainsi que les droits à bâtir qui en découlaient.

Réponse de la Municipalité :

Lesdites parcelles étaient initialement affectées en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT. Néanmoins, le bâtiment ECA 159 sis sur la parcelle n°57 se démarque clairement des villas environnantes et peut être vu comme un prolongement du vieux village. Pour cette raison, une zone centrale 15 LAT a été définie dans le PACom sur la parcelle n°57. Cette adaptation a été entreprise juste avant l'enquête publique.

Suite à la séance de conciliation la municipalité a fait établir un dossier pour une mise à l'enquête complémentaire corrigeant la situation en ajustant la limite de zone centrale et de zone d'habitation de très faible densité à la limite du futur parcellaire. Elle l'a soumis à un examen préalable des services de l'Etat conformément au cadre légal. La DGTL s'est prononcée positivement dans son préavis du 16 mai 2024. La DGTL relevé toutefois que l'ensemble du secteur doit être affecté en zone d'habitation de très faible densité et non pas en zone centrale étant donné que cette dernière affectation augmenterait, même très marginalement les droits à bâtir alors que la commune est surdimensionnée. Le PACom revient donc à la situation actuelle.

**Cette opposition a été retirée.**

- **Opposition de l'organisation Pro Natura Vaud représentée par MM. René Tanner et Michel Bongard**

L'organisation Pro Natura Vaud est représentée par MM. Tanner et Bongard (ci-après désignés en tant « qu'opposants »). Les opposants demandent l'intégration de la zone correspondant à l'arrêté de classement des rives du lac dans le PACom. Selon eux, les articles 3, 13, 33 et 42 ne répondaient que trop partiellement à l'exigence de protection paysagère de la rive lacustre dans la zone de tourisme et de loisirs. En outre, toujours selon leurs doléances, les vergers à haute-tige devaient être indiqués sur le plan et leur conservation doit être garantie dans le cadre du règlement de la zone agricole protégée 16 LAT – A. En sus, la zone viticole protégée 16 LAT doit être étendue en direction du nord-est, depuis la déchèterie jusqu'en Vuettes. De plus, une mesure plus contraignante contre la pollution lumineuse que celle de l'article 39 pour la zone d'activités économiques voisine de la forêt alluviale pourrait être définie. Concernant les échappées lacustres du Plan directeur cantonal (PDCn), elles doivent être traduites dans le plan par des secteurs de zone agricole protégée 16 LAT – A. Enfin tous les biotopes d'importance régionale et locale doivent figurer sur le plan.

Réponse de la Municipalité :

L'exclusion du secteur de l'arrêté de classement des rives du Lac est une exigence de la DGTL. Les Arrêtés de classement sont des planifications d'importance cantonale et ne peuvent être traitées par un PACom de compétence communale.



Le secteur de tourisme et de loisirs 15 LAT au sud du territoire communal est soumis à un droit de superficie ayant une annexe. Cette dernière est relativement restrictive notamment en ce qui concerne la préservation de la végétation naturelle et la tranquillité de la faune. De plus, une liste des arbres et des buissons indigènes conseillés pour les grèves nord du lac de Neuchâtel a été établie. La Municipalité essaie au mieux de préserver le secteur des rives.

Une réflexion a été menée pour les vergers haute-tige. Ce qui a primé est le classement ISOS et la préservation des composantes patrimoniales avec la création d'une zone agricole protégée 16 LAT – A sur les franges nord du village. La zone agricole protégée 16 LAT – A est inconstructible contrairement à la zone agricole 16 LAT. Une protection accrue des vergers haute-tige est tout de même effectuée. En sus, le règlement communal sur les arbres traite de cette thématique.

La version du PACom soumise à l'examen préalable prévoyait uniquement des zones viticoles 16 LAT sur les vignobles localisés au nord du village. La DGE-BIODIV a recommandé d'introduire une zone viticole protégée 16 LAT sur le vignoble de Chassagne. Il est précisé que cette remarque ne porte pas sur les autres secteurs viticoles en raison de leurs composantes patrimoniales. Dans le secteur de Chassagne, la Municipalité a pris la décision de suivre la recommandation cantonale.

En ce qui concerne les nuisances, la Municipalité a déjà demandé de réduire l'éclairage vers Decathlon (zone industrielle). Aujourd'hui les LED utilisés sont très puissantes et malgré les réductions opérées, la pollution lumineuse reste imposante. La Municipalité est sensible à l'environnement mais nous ne souhaitons pas imposer trop de contraintes. De plus, la thématique de l'éclairage extérieur est déjà traitée par le règlement du PACom et l'éclairage public est également éteint durant la nuit.

Pour ce qui est des échappées lacustres, cela touche le bord de la commune et suffisamment d'éléments ont déjà été pris en considération.

**Cette opposition a été retirée.**

- **Opposition de MM. Boris et René Apothéloz**

Monsieur Boris Apothéloz et Monsieur René Apothéloz (ci-après désignés en tant « qu'opposants ») s'opposaient au PACom car les parcelles 3 et 517 sont touchées par un dézonage. La parcelle n°3 est affectée en zone viticole protégée 16 LAT. Quant à la parcelle 517, elle est partiellement affectée en zone agricole protégée 16 LAT – A. En 2012, il y a eu un transfert de propriété qui résulte d'un remaniement parcellaire. Dans le cadre de cette opération, M. René Apothéloz avait concédé à toucher un lot de zone à bâtir car celui-ci était voisin de son habitation. En raison de la valeur supérieure du terrain à bâtir, il a donc touché une surface bien inférieure que s'il avait reçu du terrain agricole. Par conséquent, les opposants souhaitent obtenir des dédommagements.

Réponse de la Municipalité :

La DGTL a émis cinq principes afin de guider l'élaboration des PACom des communes surdimensionnées en zone à bâtir comme présenté plus haut. Trois de ces cinq principes sont applicables dans ce cas, à savoir le dézonage des terrains situés en frange de la zone à bâtir, l'instauration d'une zone agricole ou de verdure sur les espaces vides de plus de 2'500 m<sup>2</sup> situé au milieu du bâti ainsi que mener une réflexion qualitative sur les espaces vides (de moins de 2'500 m<sup>2</sup>) au sein du tissu bâti. Dans le cas de la parcelle n°517, c'est le premier principe évoqué ci-dessus qui s'applique. En outre, il est rajouté que dans les faits, si rien n'est effectué sur un terrain en zone à bâtir, il est difficile de justifier que cela va changer à l'horizon

temporel du PACom (15 ans). Si toute la zone à bâtir légalisée par le PGA en vigueur venait à être construite, il y aura trop d'habitants par rapport aux besoins définis par la mesure A11 du Plan directeur cantonal (PDCn).

Les terrains à bâtir ont longtemps été considérés comme quelque chose d'acquis. Mais ce statut est provisoire. Il y a une durée de 15 ans pour exploiter un terrain constructible selon la LAT. Lorsque les opposants ont acquis le terrain concerné à la suite du remaniement parcellaire, il était attendu que ce bien-fonds soit construit. Aujourd'hui, le PACom n'est pas encore légalisé. Le jour où il sera approuvé par le Département compétent, les opposants auront un délai d'une année pour demander une indemnisation. La demande d'indemnisation est une procédure indépendante au PACom et que cela n'engagera pas la Commune. Si les opposants procèdent à une demande d'indemnisation, il faudra prouver leur intention de construire et déjà avoir avancé des frais. Néanmoins, les chances d'obtenir une indemnisation sont faibles.

**Cette opposition a été retirée.**

- **Opposition de MM. Andrea Möller et Hans Joergen Möller**

MM. Andrea Möller et Hans Joergen Möller font opposition à l'article 55 du règlement du PACom. Cet article traite de la disponibilité des terrains et concerne uniquement la parcelle n°502 dont ils sont propriétaires.

Réponse de la Municipalité :

La garantie de la disponibilité des terrains à bâtir est une mesure cantonale. La parcelle n°502 est concernée par l'article réglementaire n°502 et possède 130 m<sup>2</sup> des droits à bâtir en étant affectée en zone centrale 15 LAT.

Les opposants n'avaient pas de réelle volonté de construire mais ils souhaitent maintenir une certaine flexibilité sur leurs parcelles dans l'optique de transformations futures, notamment l'installation d'un ascenseur extérieur sur le bâtiment existant ou la création de places de parc.

La municipalité leur a expliqué qu'en application du cadre légal, il n'était pas possible de supprimer la disponibilité des terrains si la situation parcellaire restait la même. Plusieurs scénarios foncier et d'affectation ont été évoqués afin de trouver une solution avec les opposants.

**Cette opposition a été retirée.**

### **Le projet soumis à l'examen préalable complémentaire**

Lors des séances de conciliation, des opposants, Mme et M. Righetti ont exposé une situation alors inconnue de la Municipalité au moment de l'enquête publique pouvant justifier des modifications du PACom. Comme mentionné plus haut dans le traitement de ladite opposition, la Municipalité a donc décidé d'entrer en matière pour des ajustements.

- Modification de l'affectation sur la parcelle n°57

L'instauration d'une zone centrale 15 LAT sur l'entier de la parcelle n°57 a suscité une opposition de la part des propriétaires fonciers qui possèdent également la parcelle adjacente n°319. Au vu des caractéristiques patrimoniales présentes sur la partie nord du bien-fonds, ainsi que des typologies distinctes entre les deux bâtiments sis sur la parcelle n°57, l'affectation prévue dans le PACom est incohérente. En effet, le bâtiment ECA 407a se verrait partagé par deux affectations distinctes dont les règles constructibles ne sont pas les mêmes.

Le projet soumis à l'examen préalable complémentaire prévoyait d'inclure l'entier du bâtiment ECA 407a ainsi que d'un espace tampon en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT.

- Modification de l'affectation sur la parcelle n°2

Selon le PACom soumis à l'enquête publique en avril 2023, deux parcelles étaient prévues en zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A, à savoir les biens-fonds n°2 où se trouve l'église réformée et n°632 accueillant aujourd'hui une place de jeux et quelques équipements de sport. Ces derniers sont affectés en zone d'utilité publique selon les planifications légales. La Municipalité souhaite valoriser la parcelle n°632 en y développant un bâtiment multifonctionnel avec différentes annexes en lien avec cet équipement public. Ce programme implique inévitablement une modification des prescriptions réglementaires de la zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A dans le but d'octroyer une certaine souplesse architecturale au futur site.

Compte tenu du projet envisagé pour le bâtiment multifonctionnel, le règlement devait être adapté en conséquence. Les modifications réglementaires de la zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A ne sont plus en adéquation avec la préservation de l'église et de ses abords sur la parcelle n°2. L'affectation du bien-fonds précité doit donc être modifiée. L'instauration d'une zone centrale 15 LAT sur ce bien-fonds s'inscrit pleinement avec les objectifs de sauvegarde du bâtiment historique existant et assure ainsi une cohérence territoriale en termes de zone d'affectation.

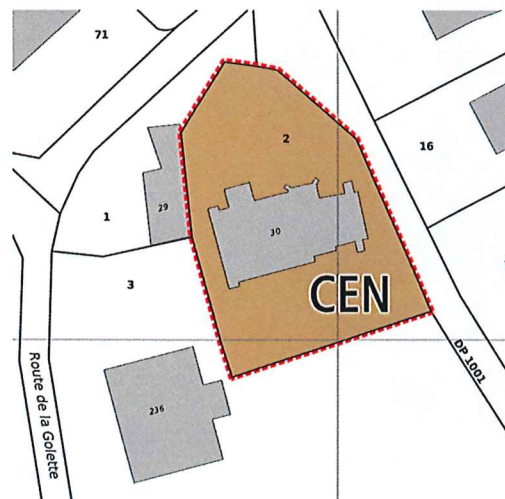


Figure 1 : nouvelle affectation de la parcelle n°2 affectée en zone centrale 15 LAT

À travers ces modifications, le PACom disposera désormais d'une seule zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A localisée sur la parcelle n°632.

Le projet modifié a été transmis à la DGTL pour examen préalable complémentaire en février 2024.

Les adaptations précitées ont été préavisées positivement par le Canton. Cependant, dans leur analyse du dossier, une non-conformité dans la définition des zones d'affectation a été relevée sur les trois biens-fonds n°402, n°60 et n°59 dans le projet de PACom soumis à l'enquête publique en 2023. En réponse aux observations des Services cantonaux, la Municipalité a profité de cette enquête publique complémentaire pour rectifier le nouveau PACom en conséquence.

### Le projet mis à l'enquête publique complémentaire

Le projet apporte les modifications suivantes :

- Les modifications précitées sur les parcelles n°57 et n°2
- Modification de l'affectation sur les parcelles n°59, n°60 et n°402

Les parcelles n°59, 60 et 402 sont colloquées en zone de villas selon le PGA en vigueur. Lors de la préparation du projet de PACom en vue de son enquête publique en avril 2023, la Municipalité a modifié les zones d'affectation sur ces biens-fonds afin de garantir une cohérence entre les bâtiments existants et l'affectation prévue dans le PACom. En effet, tout comme la parcelle n°57, les bâtiments concernés disposent d'une typologie villageoise. Néanmoins, pour les mêmes raisons exposées précédemment et afin de suivre la demande cantonale, la Municipalité a modifié les zones d'affectation en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT. En effet, la DGTL a relevé la non-conformité de ces biens-fonds lors de son analyse du dossier.

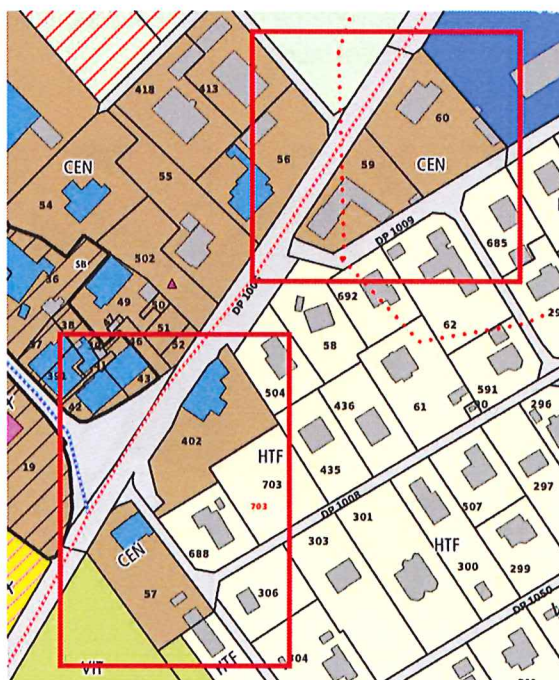


Figure 2 : Identification des parcelles 59, 60 et 402

Toutes ces modifications étant de nature à porter atteinte aux droits des tiers, elles ont été soumises à l'enquête publique complémentaire du 20 juillet au 19 août 2024.

Ces adaptations n'ont suscité aucune opposition.



## Conclusion :

En conclusion, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux, la Municipalité demande au Conseil général de prendre la décision suivante :

L'assemblée du Conseil général,

- Sur proposition de la Municipalité ;
- Ayant entendu le rapport de la commission chargée de rapporter sur cet objet ;
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

## DÉCIDE

1. D'adopter le Plan d'affectation communal ;
2. D'adopter le règlement communal sur le Plan d'affectation communal et la police des constructions ;
3. D'adopter la délimitation de l'aire forestière ;
4. D'adopter les réponses aux oppositions formulées par la Municipalité et de lever l'opposition maintenue.
5. De réserver l'approbation du Département des institutions, du territoire et du sport.

Délégué municipal : M. David Glauser

Le présent préavis, approuvé par la Municipalité dans sa séance du 4 novembre 2024, sera présenté au Conseil Général le lundi 16 décembre 2024.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

  
A. Portner



La Secrétaire

  
N. Schuler

