



# MUNICIPALITÉ D'OULENS-SOUS-ECHALLENS

## PRÉAVIS MUNICIPAL AU CONSEIL GÉNÉRAL D'OULENS-SOUS-ECHALLENS

### PRÉAVIS MUNICIPAL N° 11/2021-2026

**Redimensionnement de la zone à bâtir du Plan d'affectation communal  
(PACom - anciennement Plan général d'affectation)**

Monsieur le Président,  
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

Conformément aux dispositions de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), la Municipalité vous soumet l'adoption du redimensionnement de la zone à bâtir d'Oulens-sous-Echallens.

#### 1. INTRODUCTION

Selon l'article 15 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT, alinéa 1 et 2) :

«<sup>1</sup> Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes.

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

Or, notre commune est surdimensionnée, au sens de la mesure A11 de la 4<sup>ème</sup> adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn) adoptée le 30 janvier 2018 par le Conseil fédéral et appliquée par la Direction générale du territoire et du logement (DGTL). Selon l'actualisation du Bilan des réserves de terrains à bâtir avec les critères du PDCn, le surdimensionnement communal est de 151 habitants.

Le processus de révision du PACom a débuté le 1<sup>er</sup> juillet 2016, avec la publication, dans la Feuille d'Avis Officiels (FAO) du Canton de Vaud, d'un avis aux propriétaires les informant de l'intention municipale de réviser son plan général d'affectation (PGA). La première étape a été l'établissement d'une zone réservée sur l'entier de la zone à bâtir, soumise à enquête publique du 18 novembre au 19 décembre 2016, approuvée et mise en vigueur le 17 mai 2017 pour une durée de 5 ans. Par une enquête complémentaire qui s'est déroulée du 15 janvier au 14 février 2022, la zone réservée a été prolongée de 3 ans conformément à l'article 46 LATC.

#### 2. INTENTIONS INITIALES DE LA MUNICIPALITÉ

La première étape a consisté à définir les objectifs et à soumettre un projet d'intention à la DGTL en vue d'un examen préliminaire. Le projet d'intention se composait d'un courrier d'accompagnement signé, d'un questionnaire complété et des pièces existantes, telles que le périmètre du projet ou une version sommaire des articles révisés d'un règlement. Dès le départ du projet, la Municipalité a souhaité limiter l'impact sur ses citoyens tout en agissant conformément à la législation et aux directives cantonales.

### 3. CALCUL DE LA SURCAPACITÉ D'ACCUEIL

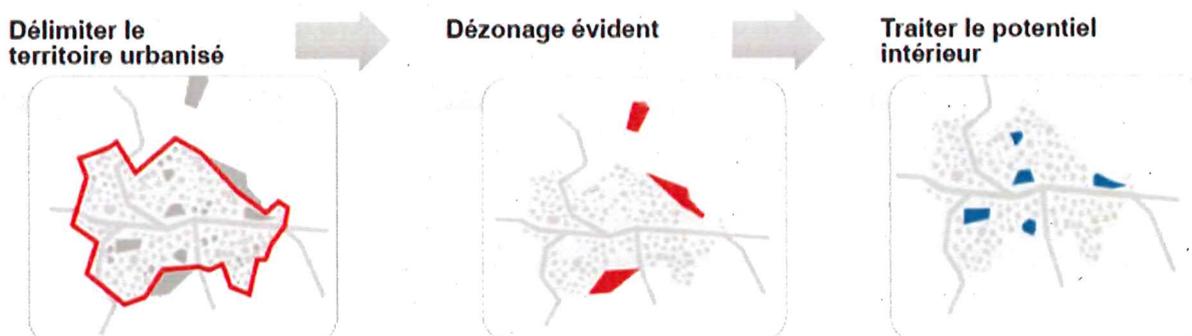
Au début du processus, la Municipalité a dû effectuer un bilan des réserves. Ce bilan représente la capacité d'accueil théorique par rapport aux besoins. La capacité d'accueil de la zone à bâtir est composée des habitants existants et du potentiel d'accueil en nouveaux habitants, que l'on appelle « réserve ». Pour Oulens, cela représente une surcapacité d'accueil de 151 habitants théoriques.

Besoins selon la LAT et le PDCn	
Possibilité de développement allouée par la mesure A11 (croissance annuelle en % de la population de référence)	0,75%
Année de référence	2015
Horizon de planification (21 ans)	2036
Population :	
Année de référence (31.12.2015)	531
Année du bilan des réserves (31.12.2020)	618
Possibilité de développement	84
<i>Calcul : 531 x (2036-2015) x 0,75</i>	
Population maximale à l'horizon de la planification selon la mesure A11	615
<i>Calcul : 531 + 84</i>	
Besoin en habitants au moment du bilan	<b>- 3</b>
<i>Calcul : 615-618</i>	
Capacité d'accueil au moment du bilan en habitant (31.12.2018)	<b>140</b>
Bilan des réserves	
Etat de la surcapacité d'accueil par rapport aux besoins (en habitants)	<b>151</b>
ou en m <sup>2</sup> de surface brute de plancher	7'550

La surcapacité d'accueil représente l'objectif à atteindre pour un redimensionnement de la zone à bâtir conforme à la LAT et à la LATC.

### 4. PRINCIPES DE REDIMENSIONNEMENT APPLIQUÉS

Selon la DGTL, 5 grands principes doivent être appliqués par la Municipalité dans le processus de redimensionnement de la zone à bâtir. Ces principes se basent sur les schémas suivants :



Les **5 principes** sont les suivants :

1. Dézoner toutes les franges de la zone à bâtir en zone agricole. Ces franges sont identifiées lors de la délimitation du territoire urbanisé et des noyaux largement bâtis de la commune. Les secteurs qui répondent aux critères des surfaces d'assolement devront être dézonés en priorité et affectés en zone agricole.
2. Traiter les petites zones à bâtir isolées (noyaux bâtis comprenant entre 1 et 10 bâtiments), en commençant par réduire la zone à bâtir afin que celle-ci soit calée au plus près des constructions existantes. Selon le résultat, analyser s'il est pertinent ou non de maintenir le bâti en zone à bâtir. Si tel n'est pas le cas, la zone entière doit être affectée en zone agricole.
3. Affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2'500 m<sup>2</sup> situés au milieu du bâti. Ces espaces représentent une surface suffisamment grande pour être sujette à un morcellement agricole (cf. art. 58 al. 2 de la Loi fédérale sur le droit foncier rural – LDFR). Ainsi, leur affectation en toute autre zone que de zone agricole devra être justifiée.
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 et, le cas échéant, affecter les parcelles concernées en conformité avec leur usage futur.

La stratégie de redimensionnement doit se baser sur ces cinq principes. Si l'application de toutes ces mesures ne permet pas de répondre aux exigences du Plan Directeur Cantonal (PDCn), un surdimensionnement incompressible de la zone à bâtir sera accepté dans le projet de révision du Plan d'affectation communal. Il s'agira cependant de prouver que toutes les mesures de redimensionnement pertinentes du point de vue de l'aménagement du territoire ont été prises.

## 5. PROCÉDURE

### *Avis aux propriétaires*

La Municipalité a publié dans la Feuille des Avis Officiels du Canton de Vaud du 1<sup>er</sup> juillet 2016, un « Avis aux propriétaires » les informant de l'intention municipale de réviser son plan général d'affectation (PGA), selon l'art. 46 LATC.

### *Examen préliminaire*

La révision du PGA a débuté le 18 décembre 2018 lors de l'envoi par la Municipalité du dossier de révision pour examen préliminaire à la DGTL. Le rapport d'examen préliminaire a été reçu le 25 janvier 2019.

### *Examen préalable*

Le dossier pour examen préalable, a été transmis à la DGTL le 6 mars 2019. Une séance de coordination a eu lieu à Lausanne le 21 octobre 2019 avec l'urbaniste responsable de la commune.

### *Enquête publique*

Une séance d'information aux propriétaires touchés par le redimensionnement a eu lieu le 8 janvier 2020, quelques jours avant l'enquête publique. Le Plan de redimensionnement et les modifications du règlement communal ont été soumis à l'enquête publique du 24 janvier au 2 mars 2020. L'enquête a été prolongée jusqu'au 6 avril 2020. Cela a fait l'objet de 21 oppositions et remarques de la part de 14 personnes, groupe de personnes ou associations.

### *Séances de conciliation*

Après les séances de conciliation avec les opposants qui se sont déroulées entre juillet et novembre 2020, il ne reste qu'une seule opposition maintenue pour cette première enquête publique qui doit être traitée par le Conseil général. Les autres oppositions ont été retirées, sous réserve de l'acceptation des modifications lors de l'examen préalable complémentaire des services de l'Etat.

### *Examen préalable complémentaire*

Suite au Rapport d'examen préalable complémentaire du 19 avril 2021, une séance de concertation a eu lieu le 18 juin 2021 avec la DGTL, afin de mettre au point les modifications acceptables pour la DGTL et la Commune d'Oulens-sous-Echallens. Cette séance a fait l'objet de la confirmation du 23 août 2021 de la DGTL.

### *Enquête publique complémentaire*

Une nouvelle séance d'information aux propriétaires touchés par le redimensionnement a eu lieu le 12 octobre 2021 avant l'enquête publique. Le Plan de redimensionnement et les modifications du règlement communal ont été soumis à l'enquête publique du 5 novembre au 6 décembre 2021. Cela a fait l'objet de 3 oppositions et remarques de la part de 3 personnes, groupe de personnes ou associations.

### *Séances de conciliation*

Après les séances de conciliation avec les opposants, il ne reste qu'une seule opposition maintenue qui doit être traitée par le Conseil général. Les autres oppositions ont été retirées. L'opposition formulée lors de l'enquête complémentaire vient s'ajouter à celle formulée et maintenue lors de la première enquête publique. Le Conseil général a donc deux oppositions à traiter.

### *Adoption par le Conseil général*

Le plan de redimensionnement de la zone à bâtir et les modifications du règlement communal doivent être adoptés par le Conseil général conformément aux articles 42 LATC et 21 du Règlement d'application de la LATC. Les réponses de la Municipalité aux opposants doivent aussi être adoptées par le Conseil général.

### *Approbation par la Cheffe du Département des institutions et du territoire (DIT)*

Le plan de redimensionnement de la zone à bâtir et les modifications du règlement communal, une fois adoptés par le Conseil général, doivent être transmis à la DGTL qui les fera approuver par la Cheffe du Département institutions et territoire (DIT). La décision du Département est susceptible de recours à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (CDAP).

### *Entrée en vigueur*

Le plan de redimensionnement de la zone à bâtir et les modifications du règlement communal n'entreront en vigueur qu'une fois les droits de recours auprès de la CDAP épuisés et que les délais référendaires, pour autant qu'ils soient applicables, soient arrivés à échéance sans être exercés.

Par ailleurs, dès l'entrée en vigueur des deux documents précités, la zone réservée et son règlement seront abrogés.

## **6. PRÉAVIS DES SERVICES CANTONAUX**

Durant tout le processus, la Municipalité a suivi la législation en vigueur et elle a tenté de suivre autant que possible les demandes des services cantonaux intervenus lors des examens préalables du 3 septembre 2019 et du 19 avril 2021.

Examen préalable du 3 septembre 2019 (annexe n° 2) :

Doléances principales ou commentaires particuliers du Canton	Résolution/réponse de la Municipalité
<p>« Au vu de révolution de la législation et de l'ancienneté du PGA en vigueur (11 décembre 1981), il sera nécessaire de procéder ultérieurement à la révision de l'ensemble du plan d'affectation communal en l'adaptant aux bases légales en vigueur. »</p> <p>Page 4 – Remarques générales</p>	<p>Il est prévu de réviser le règlement et le plan de zones dans la continuité des travaux de redimensionnement de la zone à bâtir.</p>
<p>« compléter le rapport 47 OAT en présentant les projets concrets prévus sur les parcelles n° 133, 410, 1015 et 1083, et en démontrant leur besoin. Si ces dernières ne font pas l'objet de projets concrets, il y aura lieu de les affecter en zone agricole, en zone spéciale 18 LAT ou en zone à bâtir inconstructible »</p> <p>Page 6 – ZUP</p>	<p>Dans le rapport 47OAT pour l'examen préalable complémentaire, la Municipalité a précisé ses intentions par rapport aux parcelles à utilité publique (ZUP).</p> <p>Chapitre 4.6 Rapport 47OAT du 25 octobre 2021, page 8 à 12</p>
<p>En lien avec les ZUP : « modifier l'article 29 en précisant la destination de chacun des secteurs ».</p> <p>Page 6 – ZUP</p>	<p>La Municipalité a précisé la destination des zones dans le règlement.</p> <p>Art. 36 du projet de modification du Règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions</p>
<p>« A ce titre, et selon le nombre de cibles du stand, nous demandons de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit affecter la parcelle n° 133 en zone agricole ;</li> <li>• soit l'affecter en zone spéciale 18 LAT. »</li> </ul> <p>Page 7 – Stand de tir</p>	<p>La Municipalité a décidé de passer partiellement la parcelle en zone agricole comme demandé par le Canton. Toutefois, la partie nord de cette parcelle comporte une forêt selon la couverture du sol au Registre foncier (559 m<sup>2</sup>). Cette surface va passer en Aire forestière.</p> <p>Chapitre 4.8 Rapport 47OAT du 25 octobre 2021, page 12</p>
<p>« inclure entièrement la parcelle n° 1261 dans la zone agricole. En effet cette dernière ne fait pas partie du territoire urbanisé et comporte une réserve. »</p> <p>Page 7 – Zone de verdure</p>	<p>La Municipalité s'est pliée à la demande du Canton.</p> <p>Plan final du 18 octobre 2021</p>

Examen préalable complémentaire du 19 avril 2021 (annexe n° 3) :

Doléances principales ou commentaires particuliers du Canton	Résolution/réponse de la Municipalité
<p>« - maintenir la suppression des droits à bâtir, telle que prévue dans le projet soumis au 1<sup>er</sup> examen préalable, dans les secteurs sis en frange du territoire urbanisé et en contiguïté avec la zone agricole. Cela concerne les parcelles n° 38, 40, 41, 54, 388, 1074, 1093 ; - transférer en zone agricole plutôt qu'en zone de verdure les parties de parcelles en bordure de la zone agricole, lorsqu'elles ne sont pas aménagées en jardin. Cela concerne a priori les parcelles n° 38, 40, 41, 54, 388, 1074, 1093. »</p> <p>Page 4 – Remarques générales</p>	<p>Suite à la rencontre d'une délégation de la Municipalité avec la DGTL, cette dernière admet les modifications apportées par la Municipalité mais « estime que la constructibilité de la partie sud-est des parcelles n° 38 et 40 ne peut pas être maintenue. Cette bande de terrain appartient clairement à l'espace agricole et doit être affectée en zone agricole. ».</p> <p>Courrier de la DGTL du 23 août 2021</p>
<p>« Supprimer la possibilité d'aménager des places de stationnement. Ou n'autoriser que « à titre exceptionnel, les places de stationnement strictement nécessaires aux activités d'entretien des zones de verdure, à condition qu'elles soient non imperméabilisées ».</p> <p>Page 6 – Zone de verdure</p>	<p>La Municipalité a apporté cette précision dans le règlement.</p> <p>Art. 36 du projet de modification du Règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions</p>

Les autres remarques et commentaires concernaient principalement des précisions mineures ou des modifications de formes dans la rédaction ou dans la présentation des documents.

## 7. OPPOSITIONS ET REMARQUES FORMULÉES LORS DES ENQUÊTES PUBLIQUES MAIS RETIRÉES SUITE AUX SÉANCES DE CONCILIATION

La **réduction des droits à bâtir** par l'instauration de zones de verdure a grandement interpellé les opposants et c'est donc principalement ce thème que la Municipalité a dû traiter durant les séances de conciliation. La compréhension de la méthode de calcul pour déterminer quelles parcelles devaient être touchées n'était pas claire. Des explications, puis une nouvelle méthode de calcul plus égalitaire, ont été données et expliquées aux opposants.

La rédaction de l'**article concernant les zones de verdure** a également été l'un des thèmes les plus abordés par les opposants. Il était demandé que d'autres possibilités de construction légère ainsi que des précisions techniques de mêmes que la nature du sol des zones de verdure soient ajoutées. La création exceptionnelle de places de parc, et à de strictes conditions, a notamment été précisée.

Les **zones de desserte** étaient également une source de préoccupation pour une partie des opposants qui bénéficient aujourd'hui de ces aisances. Après réflexion, la Municipalité a admis que le statu quo pouvait être maintenu quant au statut de ces zones.

Les choix faits quant aux **affectations proposées pour les zones d'utilité publique** sont également ressortis de plusieurs oppositions. Les réponses ont été données aux opposants et des modifications ont été apportées pour la seconde mise à l'enquête.

Enfin, la **communication de la Municipalité et l'absence de participation de la population** à la réalisation de ce projet a été critiquée. La Municipalité a expliqué ses choix aux opposants. Elle estime avoir donné les explications nécessaires lors de chaque Conseil général et n'avoir pas eu de question ou d'interrogation quant à la procédure suivie. Concernant la participation de la population, celle-ci peut être parfaitement opportune dans le cadre de l'élaboration d'un plan d'affectation, de la création d'un plan de quartier ou pour élaborer une vision communale en terme d'urbanisme mais ne semble pas idéale pour un sujet plus délicat comme le redimensionnement de la zone à bâtir avec de potentiels conflits de voisinage à gérer. La méthode suivie par la Municipalité est également celle choisie par d'autres Exécutifs confrontés au redimensionnement de la zone à bâtir.

Pour la Municipalité, les oppositions ont été d'un grand soutien pour les discussions avec la DGTL. C'était un appui important qui exprimait la voix des personnes touchées par l'application de la législation.

Dans les conclusions de ce préavis, le Conseil général prend acte du retrait des oppositions suivantes :

- Pro Natura Vaud retirée le 23 juillet 2020 ;
- Eric Pache retirée le 26 juillet 2020 ;
- Georges Clavel retirée le 7 août 2020 ;
- Marlyse et Christel Roulin retirée le 16 août 2020 ;
- Philippe Roulin retirée le 25 août 2020 ;
- Yann Roulin retirée le 26 août 2020 ;
- Rose-Marie Hennard retirée le 3 septembre 2020 ;
- Roland Bezençon retirée le 16 septembre 2020 ;
- Daniel Nicolet retirée le 3 octobre 2020 ;
- Société de Tir le Grassy retirée le 15 octobre 2020 ;
- Christine Pinard retirée le 11 novembre 2020 ;
- Blaise Gonin retirée le 12 novembre 2020 ;
- Philippe Roulin retirée le 6 janvier 2022 ;
- Bruno Chappuis retirée le 26 janvier 2022.

## **8. OPPOSITIONS ET REMARQUES FORMULÉES LORS DES ENQUÊTES PUBLIQUES, À TRAITER PAR LE CONSEIL GÉNÉRAL**

a) **Mme Floriane Zumbrunnen, Mme Roxane Rochat, M. Alexandre Hirschi et M. Stéphane Binggeli du 26 février 2020 (voir annexe n° 4).**

L'opposition est basée sur les aspects historiques familiaux de cette parcelle ainsi qu'un sentiment d'inégalité de traitement vis-à-vis d'autres parcelles qui sont affectées en zone de verdure plutôt qu'en zone agricole comme c'est le cas pour les parcelles n° 74 et n° 1243 qui appartiennent à la même famille.

Réponse de de la Municipalité :

*La directive cantonale concernant le redimensionnement indique 3 étapes (voir chapitre 5 ci-dessus) :*

- *délimiter le Territoire urbanisé (TU);*

- effectuer les dézonages les plus évidents;
- traiter le potentiel intérieur.

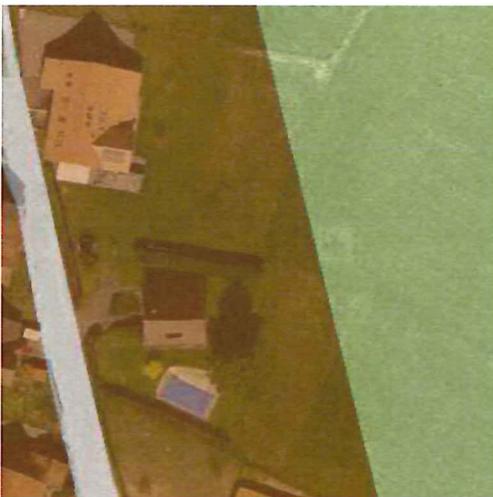
Dans le cas des parcelles n° 74 et n° 1243, c'est l'étape 2 qui s'est imposée, ces 2 parcelles étant hors du territoire urbanisé. De plus, les directives cantonales précisent que « si le terrain en zone à bâtir est aménagé sous la forme d'un jardin, il doit être inclus dans le territoire urbanisé. A l'inverse, ce même terrain utilisé comme champ doit être exclu du territoire urbanisé ». En outre, le passage de ces parcelles en zone agricole n'a jamais été contesté par la Direction générale du territoire et du logement lors des deux examens préliminaires.

Enfin, la Municipalité n'a pas reçu de la part des propriétaires de projet ou de demande de construction pour ces parcelles dans les années qui ont précédé le début des travaux de redimensionnement de la zone à bâtir.

Ces deux parcelles font donc l'objet d'un dézonage évident conformément aux textes légaux sur l'aménagement du territoire.

Au regard de ces éléments, la Municipalité ne peut pas entrer en matière quant aux demandes des propriétaires et confirme le passage des parcelles susmentionnées en Zone agricole.

Vues aériennes des parcelles concernées :



Zone à bâtir actuelle en rouge et Zone agricole actuelle en vert



Vue cadastrale

#### **b) Opposition de Mme Josiane Babelay-Hodel du 18 novembre 2021 (voir annexe n° 5)**

La parcelle n° 1261 a été reçue en partage de succession de Mme Simone Babelay-Chappuis en 2016. Mme Josiane Babelay souhaitait venir s'installer à Oulens, puisque au début 2020, lors de l'enquête des modifications du PGA la parcelle n° 1261 avait été maintenue partiellement en zone village. Puis, elle a constaté que l'entier de sa parcelle passait en zone agricole, alors que de nombreuses parcelles partiellement en zone de verdure avaient vu celles-ci diminuer suite à opposition. Mme Babelay-Hodel demande donc le retour au document de l'enquête 2020.

Réponse de la Municipalité :

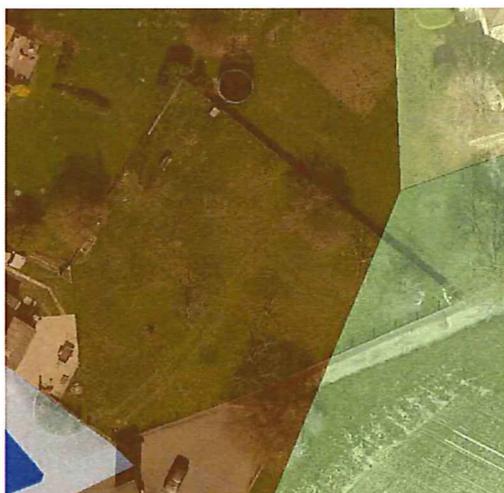
*La Municipalité a souhaité maintenir une partie de la parcelle n° 1261 en zone village lors du premier projet soumis au Canton. Toutefois, dès le début de la procédure, la DGTL a considéré cette parcelle comme en-dehors du territoire urbanisé.*

*Le rapport d'examen préalable du 3 septembre 2019 indique clairement la parcelle n° 1261 pour un dézonage complet en zone agricole (paragraphe 1.3). Le rapport d'examen préalable complémentaire du 19 avril 2021 confirme cette situation. La Municipalité s'est donc appuyée sur ces deux rapports pour prendre la décision d'intégrer intégralement la parcelle n° 1261 dans la zone agricole.*

*Par ailleurs, la Municipalité n'a pas reçu de la part de la propriétaire de projet ou demande de construction pour cette parcelle dans les années qui ont précédé le début des travaux de redimensionnement de la zone à bâtir.*

*Enfin, si la Municipalité revient en arrière et va dans le sens souhaité par la propriétaire, elle s'expose à un refus d'approbation des modifications du Plan d'affectation communal par la Cheffe du Département. Cette perspective serait trop contraignante en terme de procédure et impacterait l'ensemble du projet de redimensionnement de la zone à bâtir.*

Vues aériennes des parcelles concernées :



Zone à bâtir actuelle en rouge et Zone agricole actuelle en vert



Vue cadastrale

### **c) Proposition de la Municipalité**

Si la Municipalité avait fait le choix d'aller dans le sens des propriétaires, la Commune se serait exposée à un probable refus d'approbation des modifications du Plan d'affectation communal par la Cheffe du Département. Cette perspective impacterait l'ensemble du projet de redimensionnement de la zone à bâtir. La Municipalité n'a pas souhaité aller dans ce sens.

### **d) Oppositions maintenues – suite de la procédure**

Le Conseil général statue sur les « réponses aux oppositions en même temps qu'il se prononce sur le plan » (LATC, art 42, al. 2). Le Conseil général peut donc accepter ou refuser les réponses de la Municipalité et de ce fait, lever ou maintenir les oppositions formulées.

Puis, l'article 43, alinéa 2 précise : « La décision du département et les décisions communales sur les oppositions sont notifiées par écrit à la municipalité et aux opposants. Ces décisions sont susceptibles d'un recours au Tribunal cantonal avec libre pouvoir d'examen ».

## **9. MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT COMMUNAL SUR LE PLAN D'EXTENSION ET LA POLICE DES CONSTRUCTIONS DU 24 JANVIER 1992 (annexe n° 6)**

Les articles ci-dessous sont concernés :

Art 2 et dénomination des articles :

*Une grande partie des modifications est liée à l'introduction d'une nouvelle dénomination des zones voulues par le Canton de Vaud selon les normes [NORMAT 2](#).*

Chapitre VII – Zone de verdure 15 LAT (nouvel article) :

*La destination est précisée et les constructions autorisées dans cette zone est définie (art. 35, alinéa 3 du nouveau règlement).*

Chapitre VIII – Zone affectée à des besoins publics 15 LAT :

*La DGTL a demandé des précisions sur chacune des zones, ce qui a été fait dans le nouveau règlement (voir également chapitre 6 du présent règlement).*

Disposition finales :

*Dans ce chapitre, une mention a été faite au plan de quartier « A Oulens ». En effet, ce plan de quartier situé derrière l'école a été entièrement réalisé et n'a plus lieu d'être. Il est donc précisé dans la nouvelle version du règlement que « L'approbation du plan et du règlement du redimensionnement des zones à bâtir a pour conséquence l'abrogation du plan et du règlement de la zone réservée, ainsi que du plan et du règlement du plan de quartier « A Oulens » du 12.04.2002 ».*

## **10. ABROGATION DU PLAN DE QUARTIER « A OULENS » DU 12.04.2002**

La dernière décision à prendre par le Conseil général est celle qui abroge définitivement le plan de quartier « A Oulens ». Celui-ci a été entièrement réalisé et n'a donc plus lieu d'être. Pour information, ce quartier est situé derrière le collège direction le cimetière et a été réalisé et construit par des partenaires privés.

## **11. REMARQUES**

Par les enquêtes publiques, tous les éléments contenus dans ce préavis ont été soumis deux fois à l'entier de la population de notre village. La Municipalité relève que seules deux oppositions sont maintenues au terme de cette longue procédure.

Les lois sur l'aménagement du territoire sont restrictives pour notre village et il a été important que les propriétaires impactés prennent en compte l'intérêt commun avant leur intérêt privé. La Municipalité souligne le très bon état d'esprit des propriétaires tout au long de ce processus. Cela a contribué à faciliter les démarches de la Municipalité et à appuyer certaines demandes auprès des services cantonaux.

Il a été essentiel pour la Municipalité, les propriétaires privés et les services cantonaux de trouver des consensus pour se conformer au cadre légal. Ce consensus, la Municipalité l'a notamment fait en abandonnant un certain nombre de zones d'utilité publique.

Si le préavis est accepté tel que proposé, avec toutes ses conclusions, la Municipalité pourra soumettre le plan au Canton pour approbation. Puis, la zone réservée sera levée et l'entier de la zone à bâtir sera à nouveau constructible. Pour le développement de notre village, mais également pour des projets privés, il est aujourd'hui essentiel d'avancer dans cette procédure. Cela permettra également à la Municipalité de débiter la prochaine étape qui est la révision du plan de zones et du Règlement général sur les constructions et l'aménagement du territoire.

## CONCLUSION

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

### LE CONSEIL GÉNÉRAL D'OULENS-SOUS-ECHALLENS

- **vu** le préavis municipal n° 11/2021-2026 ;
- **ouï** le rapport de la Commission ad hoc ;
- **considérant** que celui-ci a été régulièrement porté à l'ordre du jour ;

### DECIDE

1. de prendre acte du retrait des oppositions mentionnées au point 7 du présent préavis ;
2. d'adopter les réponses de la Municipalité aux opposants et de lever les oppositions mentionnées au chapitre 8 du présent préavis ;
3. d'adopter le Plan de redimensionnement de la zone à bâtir du Plan d'affectation communal (anciennement Plan général d'affectation) ;
4. d'adopter les modifications du Règlement général sur les constructions et l'aménagement du territoire du 24 janvier 1992 et d'abroger le plan de quartier « A Oulens » du 12 avril 2002 ;
5. d'autoriser la Municipalité à réaliser toutes les démarches administratives nécessaires à l'approbation cantonale de ce dossier.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 11 avril 2022.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic



Nicolas Croce



La Secrétaire



Christine Etienne

Annexes :

1. Rapport 47OAT
2. Rapport d'examen préalable du 3 septembre 2019
3. Rapport d'examen préalable complémentaire du 19 avril 2021
4. Opposition de Mme Floriane Zumbrunnen, de Mme Roxane RoCHAT, de M. Alexandre Hirschi et de M. Stéphane Binggeli du 26 février 2020
5. Opposition de Mme Josiane Babelay-Hodel du 18 novembre 2021
6. Modifications du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions du 24 janvier 1992

Municipal en charge du dossier : M. Nicolas Croce

CANTON DE VAUD

---

# OULENS-SOUS-ECHALLENS

---



## PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL REDIMENSIONNEMENT DES ZONES A BATIR

### RAPPORT D'AMÉNAGEMENT SELON L'ARTICLE 47 OAT

Rapport soumis par la Municipalité d'Oulens-sous-Echallens, le 25 octobre 2021

Le Syndic



Nicolas Croce



La Secrétaire



Christine Etienne

---

20.02.2019\_Examen préalable  
20.01.2020\_Enquête publique  
19.11.2020\_Examen préalable  
complémentaire  
18.10.2021\_Enquête publique  
complémentaire

L'ingénieur géomètre breveté

DT 5529-032 RC



Régis Courdesse



**COURDESSE & ASSOCIÉS**  
Ingénieurs et Géomètres SA

Succ. de Jan & Courdesse SA et Jomini-van Buel SA

---

Praz-Palud 7 - CP 191 - 1040 Echallens  
Tel 021 886 22 44 - Fax 021 886 22 47  
echallens@courdesse-associes.ch  
www.courdesse-associes.ch

---

## SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>BILANS DES RÉSERVES DE TERRAINS À BÂTIR ET DENSIFICATION.....</b>	<b>3</b>
	2.1 BILANS ANCIENS.....	3
	2.2 BILAN POUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE .....	3
	2.3 BILAN POUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE COMPLÉMENTAIRE .....	4
<b>3</b>	<b>ÉTAT DE L'ÉQUIPEMENT DES TERRAINS À BÂTIR.....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>NOUVELLES MODIFICATIONS DES ZONES À BÂTIR</b>	<b>4</b>
	4.1 MODIFICATIONS GLOBALES DES ZONES À BÂTIR.....	4
	4.2 PLANS DES MODIFICATIONS DES ZONES À BÂTIR.....	5
	4.3 SURFACES D'ASSOLEMENT (SDA) .....	6
	4.4 ABROGATION DU PLAN DE QUARTIER « A OULENS » .....	8
	4.5 ZONE DE VERDURE.....	8
	4.6 ZONE AFFECTÉE À DES BESOINS PUBLICS 15 LAT .....	8
	4.7 ZONE DE DESSERTE .....	12
	4.7 AIRE FORESTIÈRE.....	12
<b>5.</b>	<b>DÉMARCHE DU PROJET.....</b>	<b>13</b>
<b>6.</b>	<b>RECEVABILITÉ.....</b>	<b>13</b>
	6.1 ACTEURS DU PROJET .....	13
	6.2 INFORMATION, CONCERTATION, PARTICIPATION.....	13
<b>7.</b>	<b>JUSTIFICATION DU PROJET .....</b>	<b>13</b>
	7.1 NÉCESSITÉ DE MODIFIER LE PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL .....	13
	7.2 VISION COMMUNALE.....	13
<b>8.</b>	<b>CONFORMITÉ DU PROJET .....</b>	<b>14</b>
	8.1 ÉGALITÉ ET PROPORTIONNALITÉ .....	14
	8.2 PLAN DIRECTEUR CANTONAL.....	14
	8.3 LOI FÉDÉRALE SUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE .....	15
	8.4 CONCLUSION.....	15
<b>9.</b>	<b>BILAN DES RÉSERVES ACTUALISÉ (titre-définition-synthèse-carte) .....</b>	<b>16</b>
<b>10.</b>	<b>TABLEAU RÉCAPITULATIF DES CHANGEMENTS PROPOSÉS .....</b>	<b>19</b>

### ANNEXES AU RAPPORT 47 OAT :

- **PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL (PACom) : REDIMENSIONNEMENT DES ZONES A BATIR**
- **MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT COMMUNAL SUR LE PLAN D'EXTENSION ET LA POLICE DES CONSTRUCTIONS**

---

Remarque : entre le début des études et le présent document, les noms du département cantonal en charge de l'aménagement du territoire et du service compétent ont changé. Le Département du territoire et de l'environnement (**DTE**) est devenu le Département des institutions et du territoire (**DIT**). Le Service du développement territorial (**SDT**) est devenu la Direction générale du territoire et du logement (**DGTL**).

## 1. INTRODUCTION

Selon l'article 15 LAT (Loi fédérale sur l'aménagement du territoire), alinéa 1 et 2 :

«<sup>1</sup> Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes.

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

La Zone réservée permettant le redimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte a été mise en vigueur par la Cheffe du Département du territoire et de l'environnement (DTE) le 17 mai 2017.

Les modifications du Plan d'affectation communal sont en cours de procédure et ont été mises à l'enquête publique du 24 janvier au 2 mars 2020, enquête prolongée jusqu'au 6 avril 2020. Elles ont fait l'objet de 21 oppositions et remarques de la part de 14 personnes, groupe de personnes ou associations.

Après les séances de conciliation avec les opposants, il ne reste qu'une seule opposition maintenue qui devra être traitée par le Conseil général. Les autres oppositions ont été retirées, sous réserve de l'acceptation des modifications lors de l'examen préalable complémentaire des services de l'Etat.

Suite au Rapport d'examen préalable complémentaire du 19 avril 2021, une séance de concertation a eu lieu le 18 juin 2021 avec la DGTL, afin de mettre au point les modifications acceptables pour la DGTL et la Commune d'Oulens-sous-Echallens. Cette séance a fait l'objet de la confirmation du 23 août 2021 de la DGTL.

La présente enquête publique concrétise les modifications qui permettront l'approbation formelle du redimensionnement des zones à bâtir d'habitation par le Département compétent.

## 2. BILANS DES RÉSERVES DE TERRAINS À BÂTIR ET DENSIFICATION

### 2.1 Bilans anciens (mai 2015)

La commune d'Oulens-sous-Echallens est surdimensionnée, selon son Bilan des réserves à bâtir. Selon les tableaux de synthèse et les cartes du Rapport généré le 26 mai 2015 le surdimensionnement était de 177 habitants.

### 2.2 Bilan pour l'enquête publique (janvier-avril 2020)

L'actualisation du bilan selon le Plan directeur cantonal (PDCn) avec, notamment, la date de référence de la croissance passant à 2015, a légèrement diminué le surdimensionnement à 136 habitants.

Le bilan des réserves au 31.12.2018 (611 habitants) laisse apparaître :

- A. Besoins communaux : 4 habitants
- B. Capacité d'accueil : 140 habitants
- C. Surcapacité d'accueil : 136 habitants

Avec les modifications mises à l'enquête publique, la diminution de la capacité d'accueil est de 60 habitants pour les réserves et de 17 habitants pour la densification, soit une réduction totale de 77 habitants. Il restait donc un **surdimensionnement de 59 habitants**. Pour les définitions des réserves et de la densification : voir page 12.

### 2.3 Bilan pour l'enquête publique complémentaire (05.11-06.12.2021)

Le nouveau bilan des réserves au 31.12.2019 (615 habitants) laisse apparaître :

- A. Besoins communaux : 0 habitant
- B. Capacité d'accueil : 139 habitants
- C. Surcapacité d'accueil : 139 habitants

Avec les modifications soumises à l'Enquête publique complémentaire, la diminution de la capacité d'accueil est de 78 habitants pour les réserves et de 17 habitants pour la densification, soit une réduction totale de 95 habitants ou 68%. Il reste donc un **surdimensionnement de 44 habitants**.

### 3. ÉTAT DE L'ÉQUIPEMENT DES ZONES À BÂTIR

L'article 19 LAT définit comme équipé un terrain desservi de manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées.

L'équipement d'un terrain est une condition à son affectation en zone à bâtir. Selon l'Aperçu de l'état de l'équipement (AEE) en date du 16 octobre 1998, la totalité des zones à bâtir de la commune est équipée au sens de l'article 19 LAT.

La mise en séparatif des réseaux d'eaux claires et d'eaux usées a été réalisé sur plusieurs périodes (1960, 1980-1982, 1990-1993, 2000-2003), conformément au Plan général d'évacuation des eaux (PGEE) adopté par le Canton le 25 novembre 2009. Les futures mises à jour du PGEE tiendront compte des données induites par les modifications du PACom.

Concernant l'alimentation en eau potable, la commune d'Oulens a désaffecté son réservoir et est désormais reliée au réseau de l'AIAE (Association intercommunale d'amenée d'eau d'Echallens et environs). Le réseau communal est récent et ne nécessite pas de travaux à court terme, à part quelques bouclages de conduites.

### 4. NOUVELLES MODIFICATIONS DES ZONES À BÂTIR

#### 4.1 MODIFICATIONS GLOBALES DES ZONES À BÂTIR

Par rapport à l'enquête publique de 2020, les modifications sont les suivantes :

Modifications	Enquête (janvier-avril 2020)	Enquête publique complémentaire (nov.-déc. 2021)	Différence
De ZAGR à ZAB	413 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>	- 324 m <sup>2</sup>
<b>Augmentation de la ZAB</b>	<b>413 m<sup>2</sup></b>	<b>89 m<sup>2</sup></b>	<b>- 324 m<sup>2</sup></b>
De ZAB à ZUP	951 m <sup>2</sup>	951 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
De ZAB à ZV	11'576 m <sup>2</sup>	6'561 m <sup>2</sup>	- 5'015 m <sup>2</sup>
De ZAB à ZAGR	5'294 m <sup>2</sup>	5'675 m <sup>2</sup>	+ 381 m <sup>2</sup>
De ZUP à ZAGR	3'103 m <sup>2</sup>	24'319 m <sup>2</sup>	+ 21'216 m <sup>2</sup>
De ZUP à Aire forestière	0 m <sup>2</sup>	559 m <sup>2</sup>	+ 559 m <sup>2</sup>
<b>Diminution de la ZAB</b>	<b>20'924 m<sup>2</sup></b>	<b>38'065 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 17'141 m<sup>2</sup></b>
De ZINT à ZAGR	20'520 m <sup>2</sup>	20'520 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
De ZAB à ZD	4'014 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	- 4'014 m <sup>2</sup>

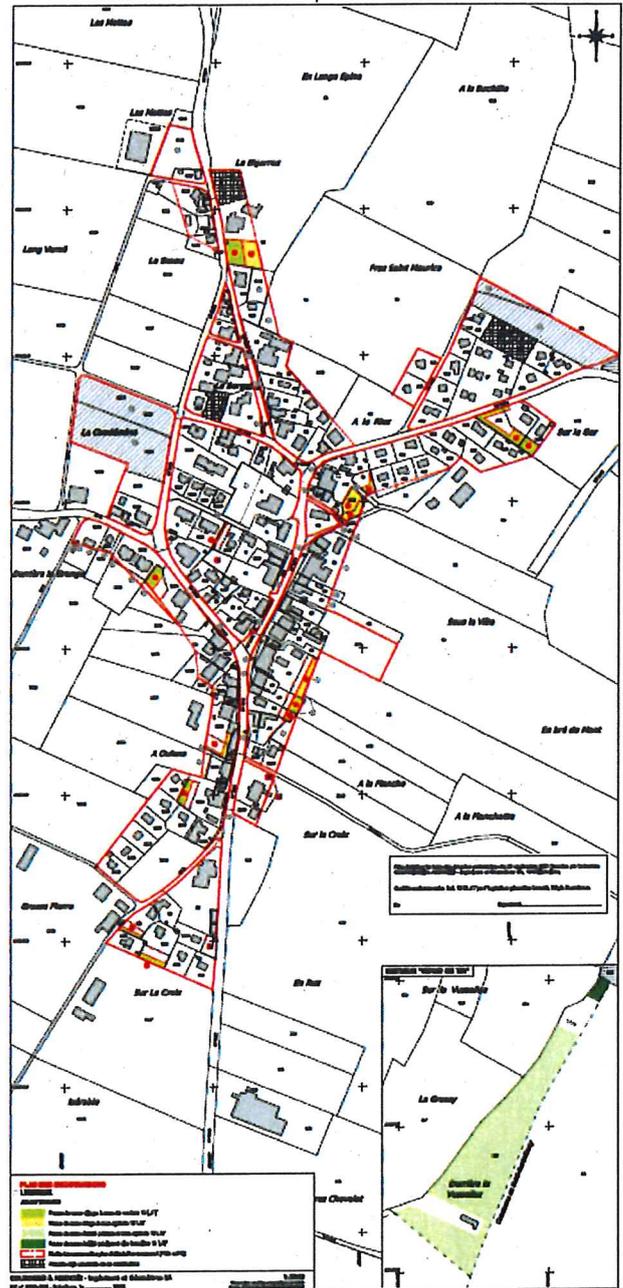
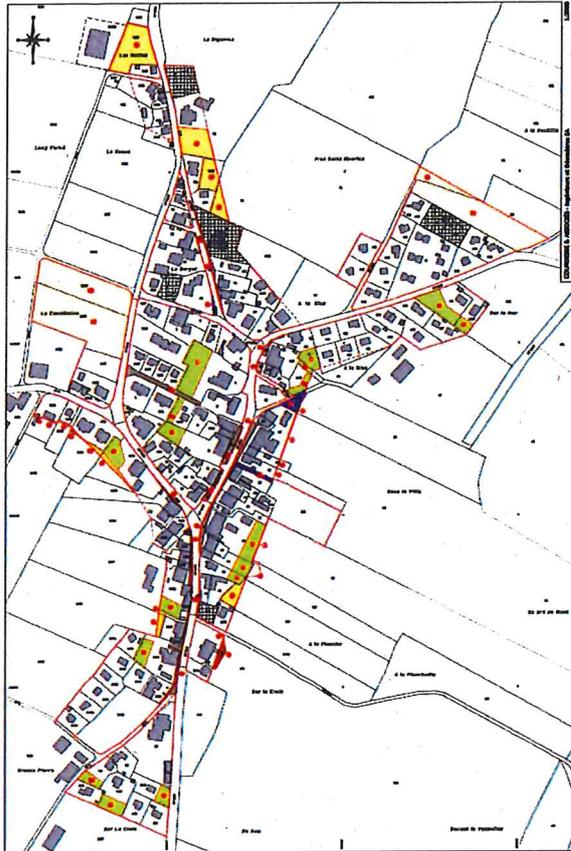
ZAB : Zone à bâtir

- ZAGR : Zone agricole
- ZD : Zone de desserte
- ZUP : Zone d'utilité publique (zone affectée à des besoins publics 15 LAT)
- ZV : Zone de verdure 15 LAT
- ZINT : Zone intermédiaire

## 4.2 PLANS DES MODIFICATIONS DES ZONES À BÂTIR

Enquête publique (janvier-avril 2020)

Enquête publique complémentaire - modifications



Pour un document plus lisible, veuillez consulter le plan de situation lui-même.

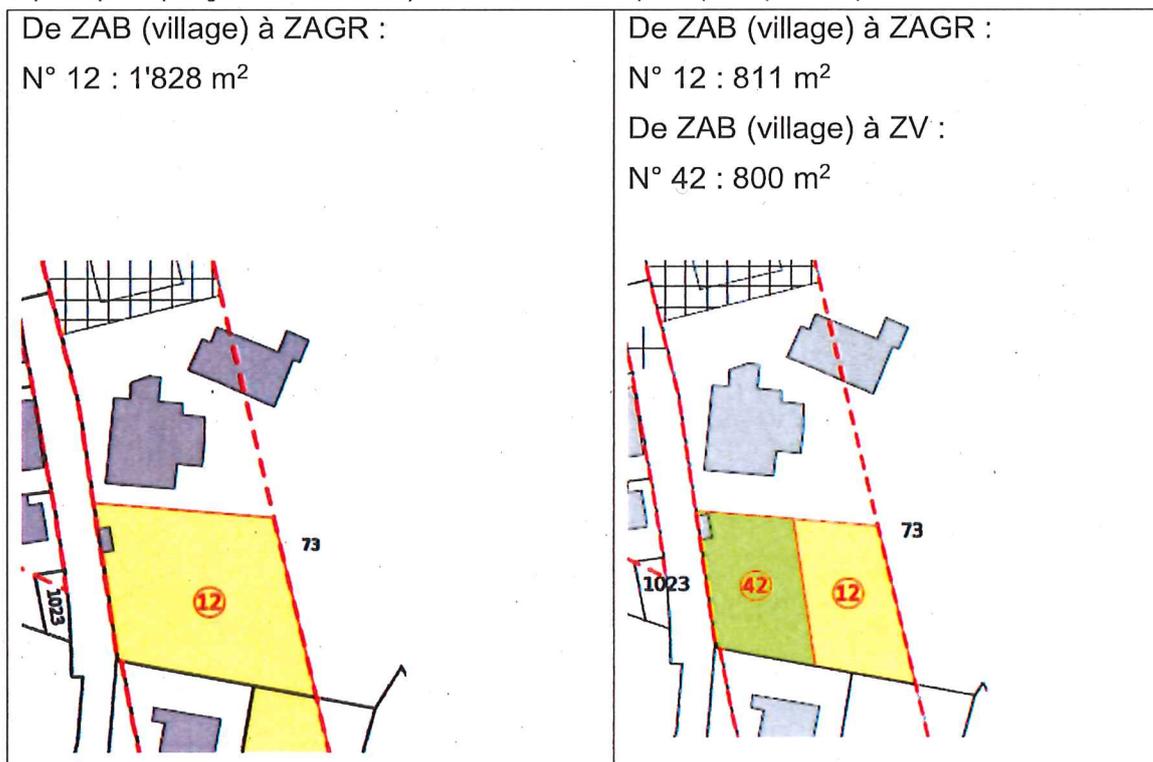
### 4.3 SURFACES D'ASSOLEMENT (SDA) – Mesure F12 du PDCn

Les surfaces des 17 parties de parcelles passant de Zone à bâtir (ZAB) à Zone agricole (ZAGR) ou les parcelles n° 1015 et n° 133 partielle passant de ZUP à Zone agricole (ZAGR) et des 2 parties de parcelles n° 1070 et n° 1073 passant à l'inverse (de ZAGR à ZAB) se situent toutes en bordure de SDA et sont, pour la plupart, cultivées. On peut en déduire que ces surfaces pourraient être aussi des surfaces d'assolement, soit un **gain potentiel net de 29'905 m<sup>2</sup> de SDA** (5'675 m<sup>2</sup> + 24'319 m<sup>2</sup> – 89 m<sup>2</sup>).

Par rapport à l'enquête publique, les différences principales sont les suivantes :

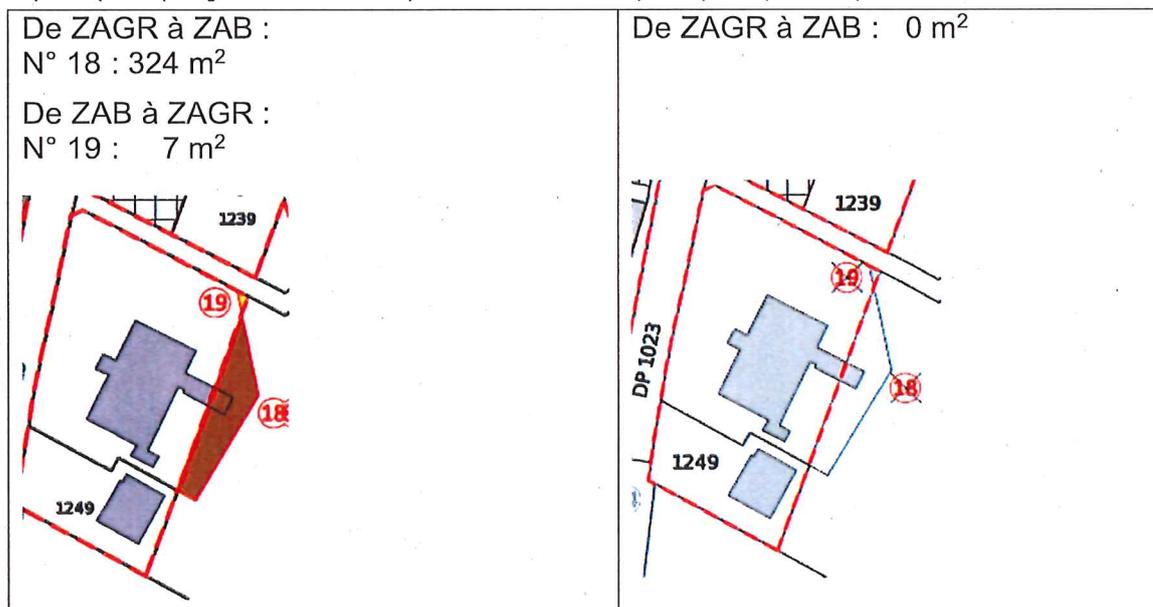
Enquête publique (janvier-avril 2020)

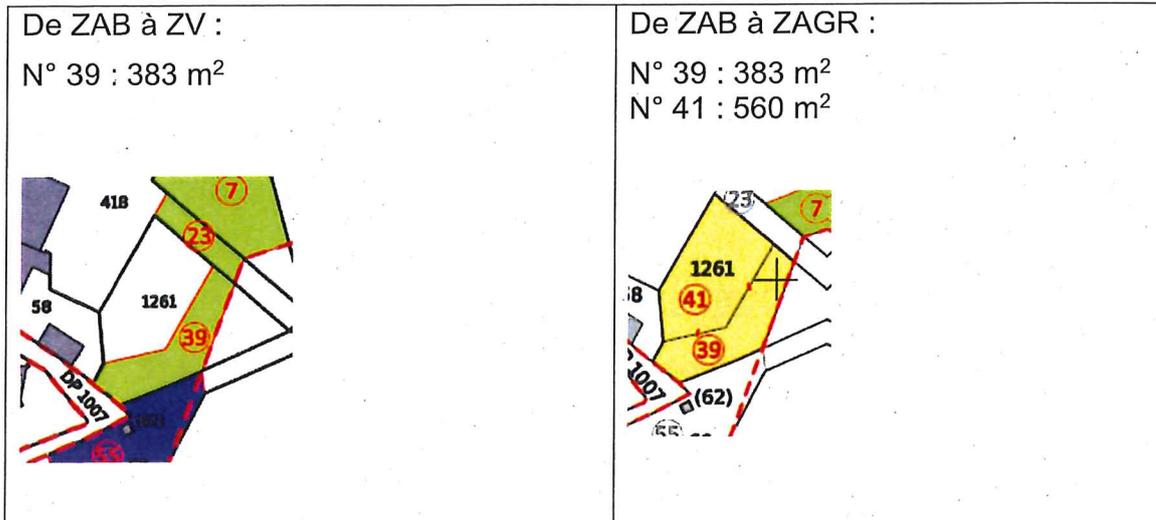
Enquête publique complémentaire - modifications



Enquête publique (janvier-avril 2020)

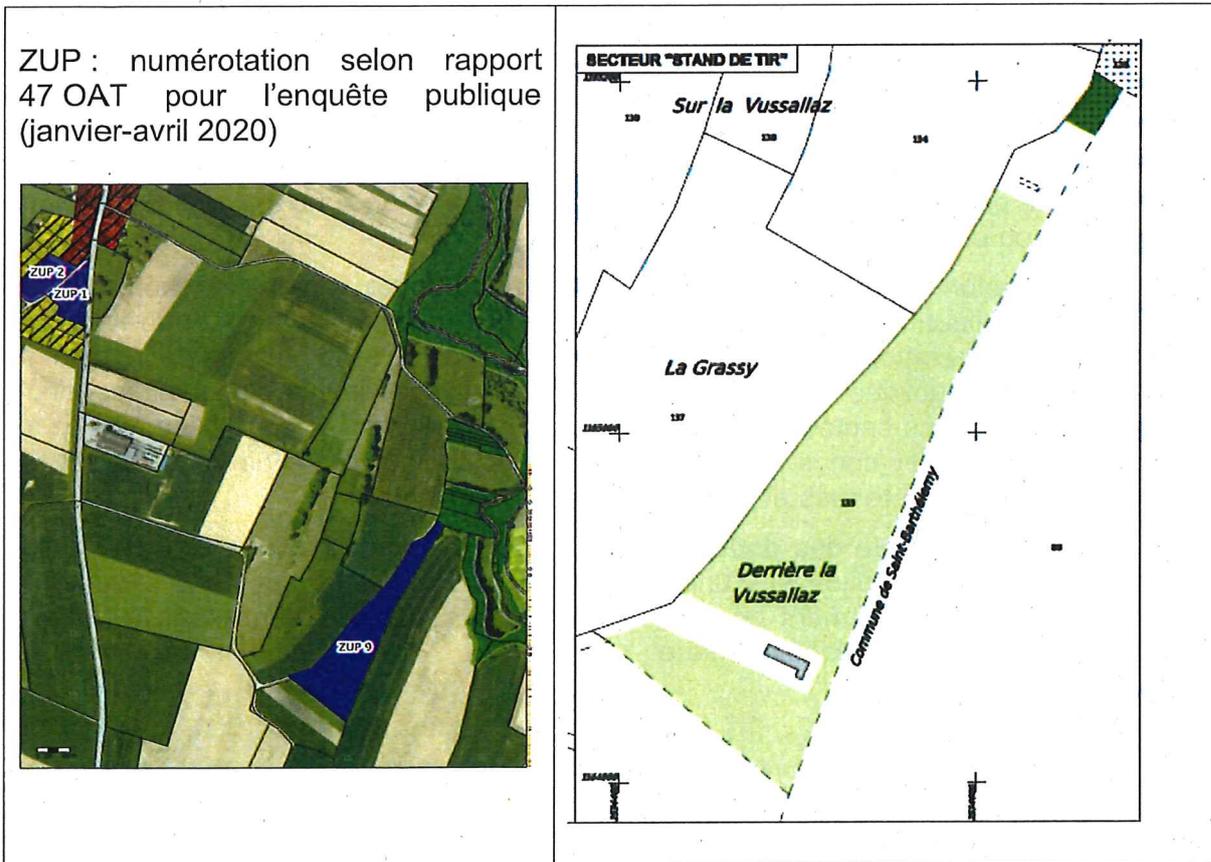
Enquête publique complémentaire - modifications





Suite aux oppositions de Pro Natura Vaud et de la Société de tir Le Grassy à Oulens, la Municipalité a décidé de passer partiellement la parcelle n° 133 de zone d'utilité publique à zone agricole et aire forestière. Dans le Rapport d'examen préalable, le Service du développement territorial avait également demandé ce changement de zone.

Les désignations cadastrales de cette parcelle de 25'581 m<sup>2</sup> indiquent une nature de forêt sur 559 m<sup>2</sup>, qui va passer en Aire forestière 378 m<sup>2</sup>. La partie nord (cibleries) et la partie sud de la parcelle (stand de tir et accès routier) sont maintenues en zone d'utilité publique. La zone agricole nouvelle fera donc  $25'581 \text{ m}^2 - 4'365 \text{ m}^2 = 21'216 \text{ m}^2$ .



#### **4.4 ABROGATION DU PLAN DE QUARTIER « A OULENS »**

Le plan de quartier « A Oulens » du 12.04.2002 est transformé en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT C. Son règlement est intégré dans les modifications du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions du 24.01.1992. De fait, le plan de quartier est abrogé avec les modifications du plan et du règlement.

#### **4.5 ZONE DE VERDURE 15 LAT**

Suite à diverses oppositions, notamment concernant la parcelle n° 412, la Municipalité a décidé de diminuer le pourcentage de zone de verdure sur toutes les parcelles touchées. Le pourcentage de verdure maintenu de 11,6% des surfaces de parcelles a été défini afin de laisser réglementaire le bâtiment de la parcelle n° 412. Douze parcelles sont concernées par cette diminution de surfaces.

En ce qui concerne la définition de la zone de verdure, la Municipalité a décidé de compléter l'article 35 (ancien 28) chiffre 3 du règlement suite à l'opposition de Pro Natura Vaud, afin de tenir compte de la perméabilité du sol pour les places de parc autorisées. La DGTL a demandé un complément à cet article pour restreindre les possibilités de mettre des places de parc dans la zone de verdure.

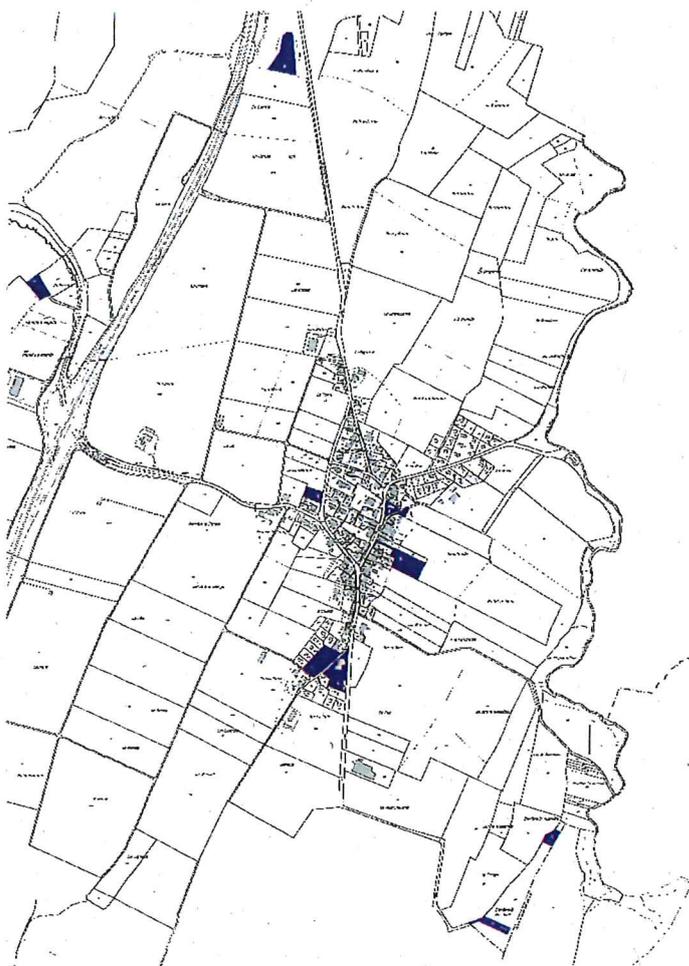
Pour répondre à une autre opposition, un complément avait aussi été fait à l'article 35 (ancien 28) chiffre 2 pour préciser que la surface de la zone de verdure compte dans le calcul du coefficient d'occupation du sol (COS) de la parcelle concernée. Ce complément n'a pas été admis par la DGTL et a été retiré par la Municipalité.

#### **4.6 ZONE AFFECTÉE À DES BESOINS PUBLICS 15 LAT**

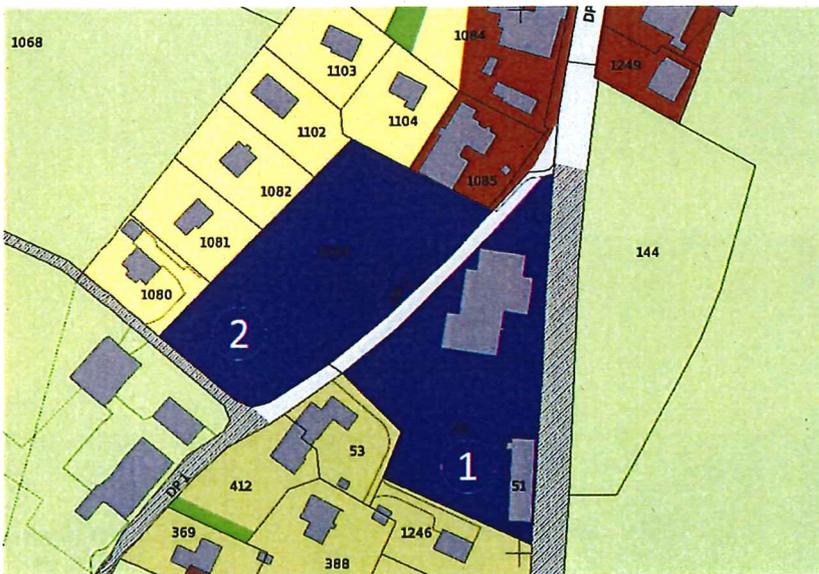
Le Rapport d'examen préalable du SDT du 3 septembre 2019 demandait de compléter le Rapport 47 OAT en présentant les projets concrets prévus sur les parcelles communales n° 133, 410, 1015 et 1083, et en démontrant leur besoin. Si ces dernières ne font pas l'objet de projets concrets, il y aura lieu de les affecter en zone agricole, en zone spéciale 18 LAT ou en zone à bâtir inconstructible.

En effet, selon la mesure B44 du plan directeur cantonal, le dimensionnement des zones d'utilité publique doit être justifié par des projets concrets. Le projet de révision du plan général d'affectation prévoit d'affecter en zone agricole certains secteurs actuellement en zone d'utilité publique. Le SDT relevait que le projet prévoyait de maintenir en zone d'utilité publique certains secteurs actuellement non aménagés. Or, seules les réserves faisant l'objet d'un projet concret répondant à un besoin démontré dans le rapport 47 OAT peuvent être maintenues en zone d'utilité publique.

Afin de tenir compte des demandes cantonales, toutes les zones d'utilité publique font l'objet d'une description et d'une destination concrète en respectant l'article 24 LATC. L'article 36 du règlement communal a été modifié en conséquence et fait l'objet de l'enquête publique complémentaire.

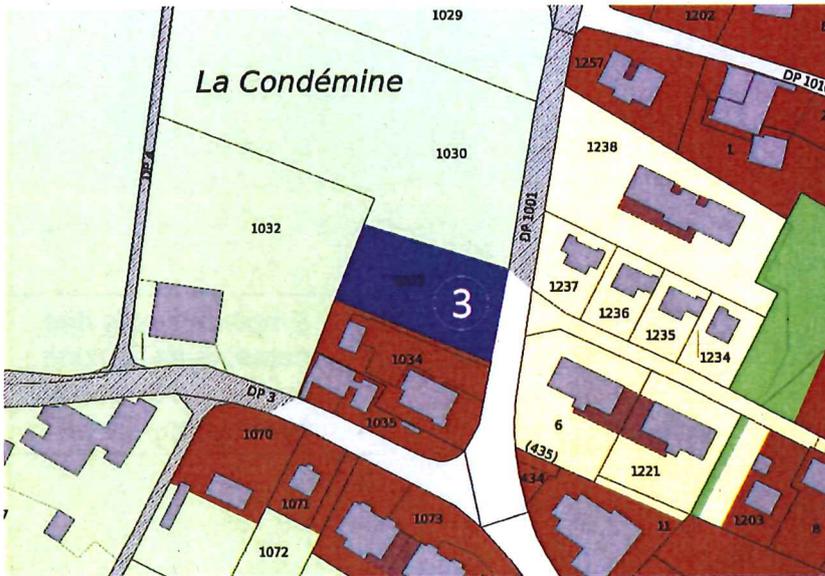


Emplacements des  
secteurs de la zone  
affectée à des besoins  
communaux 15 LAT

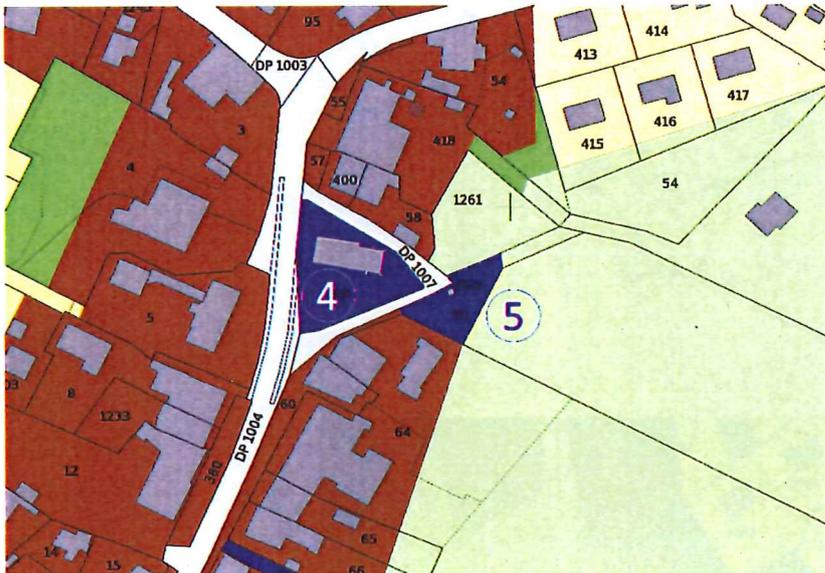


Secteur 1  
Grande salle

Secteur 2  
Place de fête et  
parking temporaire



Secteur 3  
Cimetière

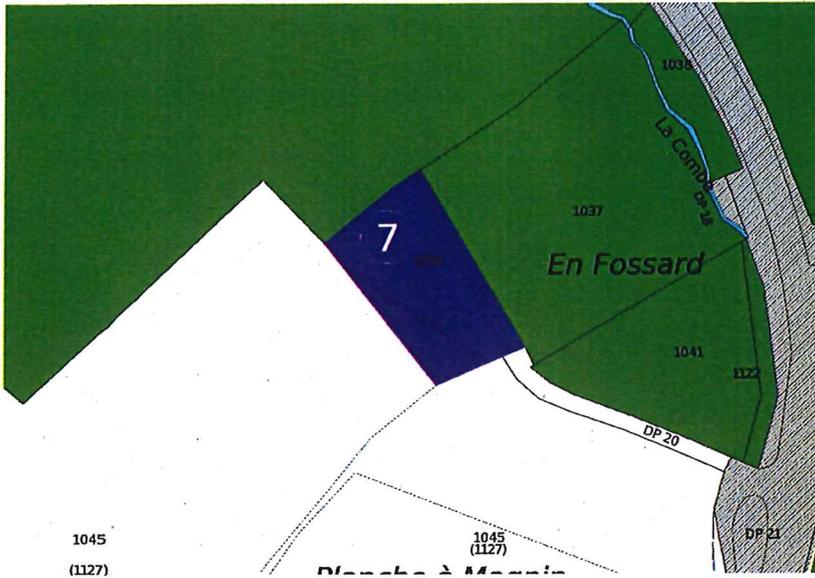


Secteur 4  
Eglise

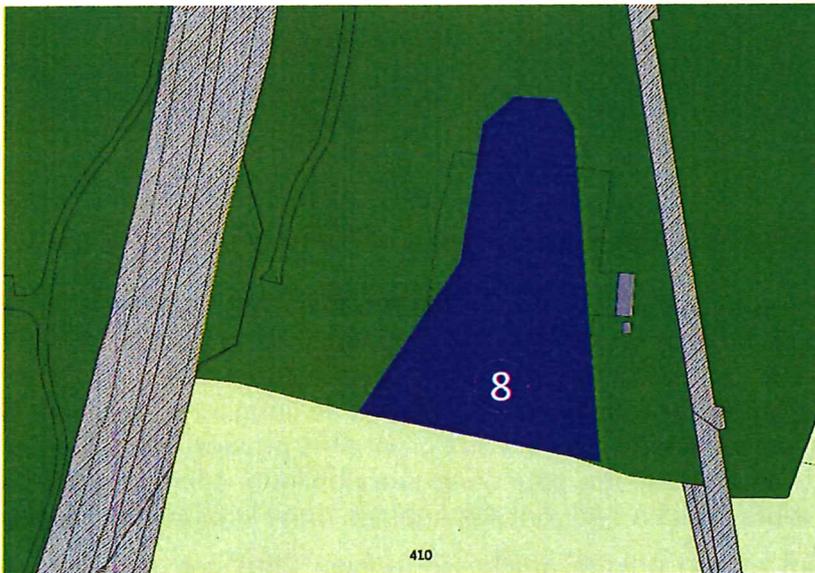
Secteur 5  
Parking public



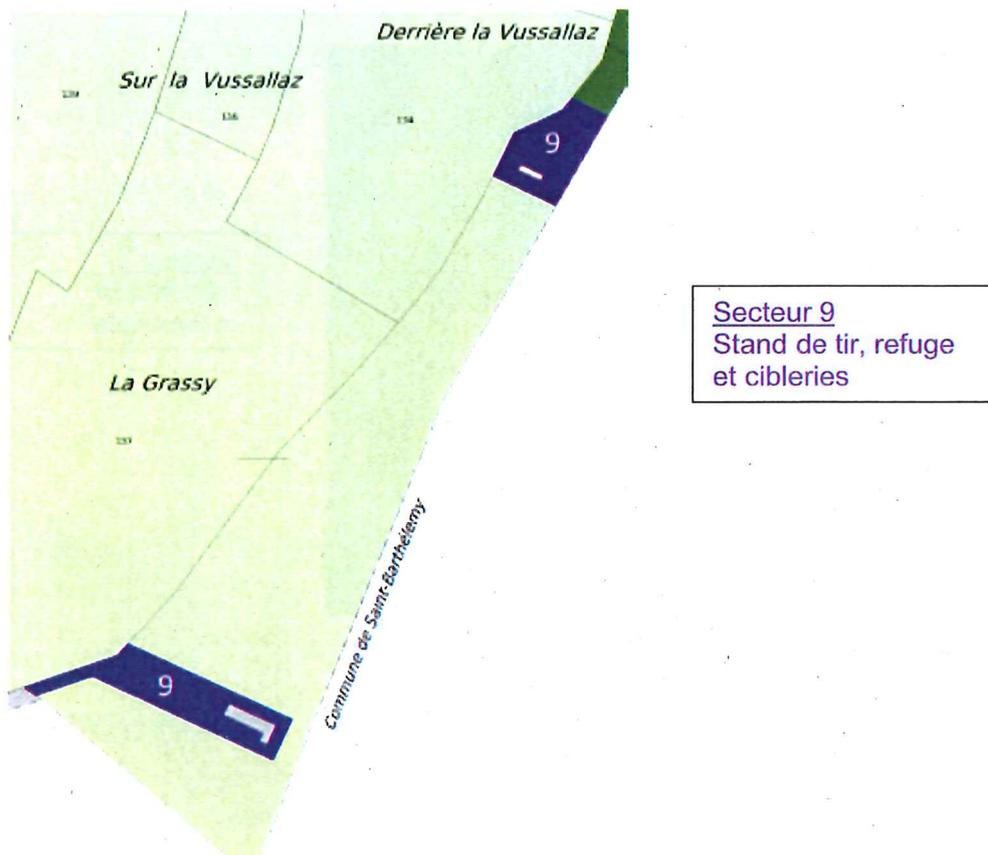
Secteur 6  
Affectation  
communale (salle de  
classe, UAPE et  
administration)



Secteur 7  
Déchetterie  
communale



Secteur 8  
Terrain de sports



#### 4.7 ZONE DE DESSERTE 15 LAT et 18 LAT

La mise en zone de desserte sur les parcelles communales qui avait pour objectif la diminution des droits à bâtir dans le cadre limité du redimensionnement des zones à bâtir d'habitation et mixtes a été contestée par plusieurs propriétaires voisins de cette zone. En effet, la plupart des parcelles communales situées le long des rues du village, nommées parcelles d'aisance, servent d'accès aux propriétés privées, voire de places de parc privées. Mises en zone de desserte pour l'enquête publique, elles sont redevenues de la zone village, mais leurs droits à bâtir ont été annulés dans le bilan des réserves.

Le chapitre du règlement et son unique article 37 (ancien 28a) ont quand même été maintenus, mais l'article ne s'applique qu'au domaine public communal et cantonal et plus à des parcelles privées, même si elles sont propriétés communales.

A l'intérieur de la zone à bâtir, c'est l'article 15 LAT qui s'applique, alors qu'hors de la zone à bâtir, c'est l'article 18 LAT.

#### 4.8 AIRE FORESTIÈRE 18 LAT

La parcelle n° 133, propriété de la Commune, est actuellement complètement en Zone d'utilité publique. Cette parcelle comporte le stand de tir et les cibleries. Selon le projet, elle va passer partiellement en zone agricole. La partie nord de cette parcelle comporte une forêt selon la couverture du sol au Registre foncier (559 m<sup>2</sup>). Cette surface va passer en Aire forestière. A terme et après assainissement des cibleries, ce qui est maintenu actuellement en ZUP sera aussi passé en aire forestière, mais après nouvelles plantations.

## 5. DÉMARCHE DU PROJET

Il s'agit encore d'effectuer les opérations suivantes :

- Séance de présentation aux propriétaires (12 octobre 2021)
- Enquête publique complémentaire (du 5 novembre au 6 décembre 2021).
- Eventuelles séances de conciliation.
- Passage au Conseil général d'Oulens-sous-Echallens pour adoption et traitement des oppositions et remarques.
- Transmission du dossier pour approbation et mise en vigueur des modifications du Plan d'affectation communal par la Cheffe du Département compétent.
- Abrogation de la zone réservée mise en vigueur le 17 mai 2017.
- Abrogation du plan de quartier « A Oulens » du 12 avril 2002.

Remarque : une procédure indépendante est en cours, en vue de la prolongation de la zone réservée de 3 ans à cause du court délai qui reste jusqu'au 17 mai 2022.

## 6. RECEVABILITÉ

### 6.1 ACTEURS DU PROJET

L'initiateur de la démarche est la Municipalité d'Oulens-sous-Echallens.

Le mandataire qualifié, au sens de l'article 3 LATC, est M. Régis Courdesse, ingénieur géomètre breveté, ingénieur EPFL/SIA/REG A, membre EspaceSuisse, secondé par Mme Judith Drouilles, urbaniste FSU.

### 6.2 INFORMATION, CONCERTATION, PARTICIPATION

La Direction générale du territoire et du logement, division Aménagement communal (DGTL-AC) a procédé à l'examen préalable complémentaire du projet de modifications du Plan d'affectation communal.

Une séance de présentation des modifications a été faite aux propriétaires concernés le 12 octobre 2021, donc avant l'enquête publique.

## 7. JUSTIFICATION DU PROJET

### 7.1 NÉCESSITÉ DE MODIFIER LE PLAN D'AFECTATION COMMUNAL

L'établissement d'une zone réservée sur l'ensemble du territoire à bâtir d'Oulens-sous-Echallens a permis à la Municipalité d'effectuer le redimensionnement de la zone à bâtir pour respecter l'article 15 LAT.

### 7.2 VISION COMMUNALE

La Municipalité a étudié la réduction nécessaire de la zone à bâtir pour l'établissement d'un PGA conforme à la LAT. Le PGA en vigueur avant la zone réservée a été modifié dans le sens d'une réduction des zones à bâtir. Les modifications de zones sont toutefois inférieures à l'objectif de réduction des zones à bâtir. En effet, la plupart des parcelles qui étaient libres ou partiellement libres de construction lors du premier Bilan des réserves ont été construites, font l'objet de permis de construire exécutoires ou sont en cours de construction.

La diminution de la capacité d'accueil est de 78 habitants pour les réserves et de 17 habitants pour la densification, soit une **réduction totale de 95 habitants ou de 68%**. Le redimensionnement des zones à bâtir d'habitation et mixte est pratiquement incompressible, ce qui avait déjà été relevé par le Service du développement territorial lors de l'examen préalable (03.09.2019).

Avec les modifications mises à l'enquête publique complémentaire, la capacité d'accueil d'Oulens-sous-Echallens n'est plus que de 44 habitants (139 – 95 habitants).

## 8. CONFORMITÉ DU PROJET

### 8.1 ÉGALITÉ ET PROPORTIONNALITÉ

Les modifications du Plan d'affectation communal se limitent à ce qui est encore possible de passer de zone constructible à zone de verdure (nouvelle) et à zone agricole. Les parcelles qui étaient encore libres lors du bilan effectué par le SDT en 2015 sont construites ou en cours de construction. Elles n'entrent ainsi plus en ligne de compte pour un redimensionnement des zones à bâtir.

### 8.2 PLAN DIRECTEUR CANTONAL (PDCn)

Les modifications du Plan d'affectation communal sont conformes au Plan directeur cantonal. Elles s'inscrivent dans les lignes d'action A1 et F1, ainsi que dans les mesures y relatives suivantes, adoptées par le Grand Conseil le 20 juin 2017 :

#### A1 – Localiser l'urbanisation dans les centres

##### A11. Zones d'habitation et mixtes

Les communes qui doivent redimensionner leurs zones à bâtir révisent leurs plans d'affectation et soumettent leur projet à l'approbation du Canton au plus tard 5 ans après l'adoption du Plan directeur cantonal par le Grand Conseil<sup>1</sup>.

...

Les modifications du Plan d'affectation communal permettent à la Commune de se conformer partiellement à la mesure A11.

#### F1 – Préserver les terres agricoles

##### F12. Surfaces d'assolement (SDA)

1. Le Canton et les communes protègent durablement les surfaces d'assolement (SDA) afin de les maintenir libres de constructions et de préserver leur fertilité. ...

...

6. Les communes :

- veillent à ce que les SDA soient classées en zone agricole ;
- réduisent les zones à bâtir, en priorité sur les terrains possédant les caractéristiques des SDA. ...

Comme indiqué au paragraphe 4.3 SDA, les modifications du Plan d'affectation communal permettent à la Commune de se conformer à la mesure F12 et de retrouver potentiellement quelques **29'905 m<sup>2</sup> de SDA**.

---

<sup>1</sup> Soit d'ici au 20 juin 2022

### **8.3 LOI FEDERALE SUR L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (LAT)**

Selon l'article 38a LAT, la surface totale des zones à bâtir légalisées ne doit pas augmenter dans le Canton, tant que le Plan directeur cantonal n'est pas adapté à la LAT. Ce dernier a été approuvé par le Conseil fédéral le 31 janvier 2018.

La création de la zone réservée a interdit tout nouveau développement des zones à bâtir afin de permettre de réduire le surdimensionnement calculé. Le présent projet concrétise la diminution des zones à bâtir.

L'article 38a LAT est donc respecté.

### **8.4 CONCLUSION**

Sur la base de ce qui précède, on peut conclure à la conformité des modifications du PGA avec les exigences légales en aménagement du territoire, ainsi qu'avec les différents instruments de planification légalisés de la commune d'Oulens-sous-Echallens et de ceux de rang supérieur (PDCn et LAT).

## 9. BILAN DES RÉSERVES ACTUALISÉ



### Commune de Oulens-sous-Echallens

---

#### Simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir (d'habitation et mixte)

---

NOOFS: 5529

Pré-estimation automatique des réserves réalisée le: 30.12.2019  
Variante enregistrée le: 05.11.2020

**Nom de la variante:** MPGA\_EP cpl\_09.07.2021

**Commentaire libre:** Bilan des réserves pour EP complémentaire avec mise à jour au 31.12.2019

Population: 31.12.2019  
Affectation du sol: 30.12.2019  
Registre cantonal des bâtiments: 30.12.2019  
Cadaastre: 30.12.2019

#### Définitions :

Le **Bilan des réserves** détermine les besoins communaux d'augmentation de la population jusqu'à l'horizon de planification (15 ans, selon la LAT) et les capacités d'accueil en **réserve** et en **densification**. La différence entre les capacités d'accueil et les besoins communaux permet de savoir si une commune est en surcapacité d'accueil (= surdimensionnement) ou en sous-capacité d'accueil (= possibilité de se développer encore).

Une **réserve** de terrain à bâtir est une parcelle située en zone constructible (village, villas, etc...) libre de toute construction qui permet la construction d'un ou de plusieurs bâtiments d'habitation. Une parcelle partiellement bâtie peut aussi être considérée comme réserve s'il est possible de construire un autre bâtiment sur le solde de la parcelle. La surface du terrain et le coefficient d'utilisation du sol déterminent le potentiel constructible théorique (= capacité d'accueil) de la parcelle en surface brute de plancher (SBP). Cette SBP est transformée en habitant potentiel en divisant la SBP par 50 m<sup>2</sup> par habitant. Exemple : une parcelle de 300 m<sup>2</sup> de SBP permet d'accueillir 6 habitants.

Le calcul de la **densification** des zones à bâtir se fait pour des parcelles avec des surfaces bâties existantes consacrées à l'habitation. Le potentiel constructible théorique, calculé comme pour les réserves, est diminué de la surface des logements (défini par le Registre cantonal des bâtiments). Le solde en SBP dit réalisable est aussi transformé en habitant potentiel en divisant la SBP par 50 m<sup>2</sup> par habitant. Mais, il est admis que la densification ait lieu sur 3 périodes de plan d'affectation, soit sur 45 ans. Le potentiel en habitant est dès lors divisé par 3 (ou multiplié par 33% comme dans la synthèse du bilan ci-après). La même parcelle ci-dessus de 300 m<sup>2</sup> de SBP ne permet d'accueillir que 2 habitants pour les 15 prochaines années.

# Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir

Oulens-sous-Echallens

N° OFS

5529

xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

## A. Besoins

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 [Croissance annuelle en % de la pop. de référence]

Année de référence

Horizon de planification

En centre

Hors du centre

0	0	0.75	0.75
2015	2015	2015	2015
2036	2036	2036	2036

Population

Année de référence (31 décembre 2015)

Année du bilan (31 décembre 2019)

0	0	531	531
0	0	615	615

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

0	0	84	84
---	---	----	----

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

0	0	0	0
---	---	---	---

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

Besoins au moment du bilan [habitants]

0	0	615	615
0	0	0	0

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

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

Potentiel de densification des autres parcelles [habitants]

Pourcentage du potentiel de densification à utiliser [%]

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

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

Capacités d'accueil au moment du bilan [habitants]

En centre

Hors du centre

0	0	89	11
0	0	152	100
33	33	33	33
0	0	50	33
		0	0
		139	44

## C. Bilan

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

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

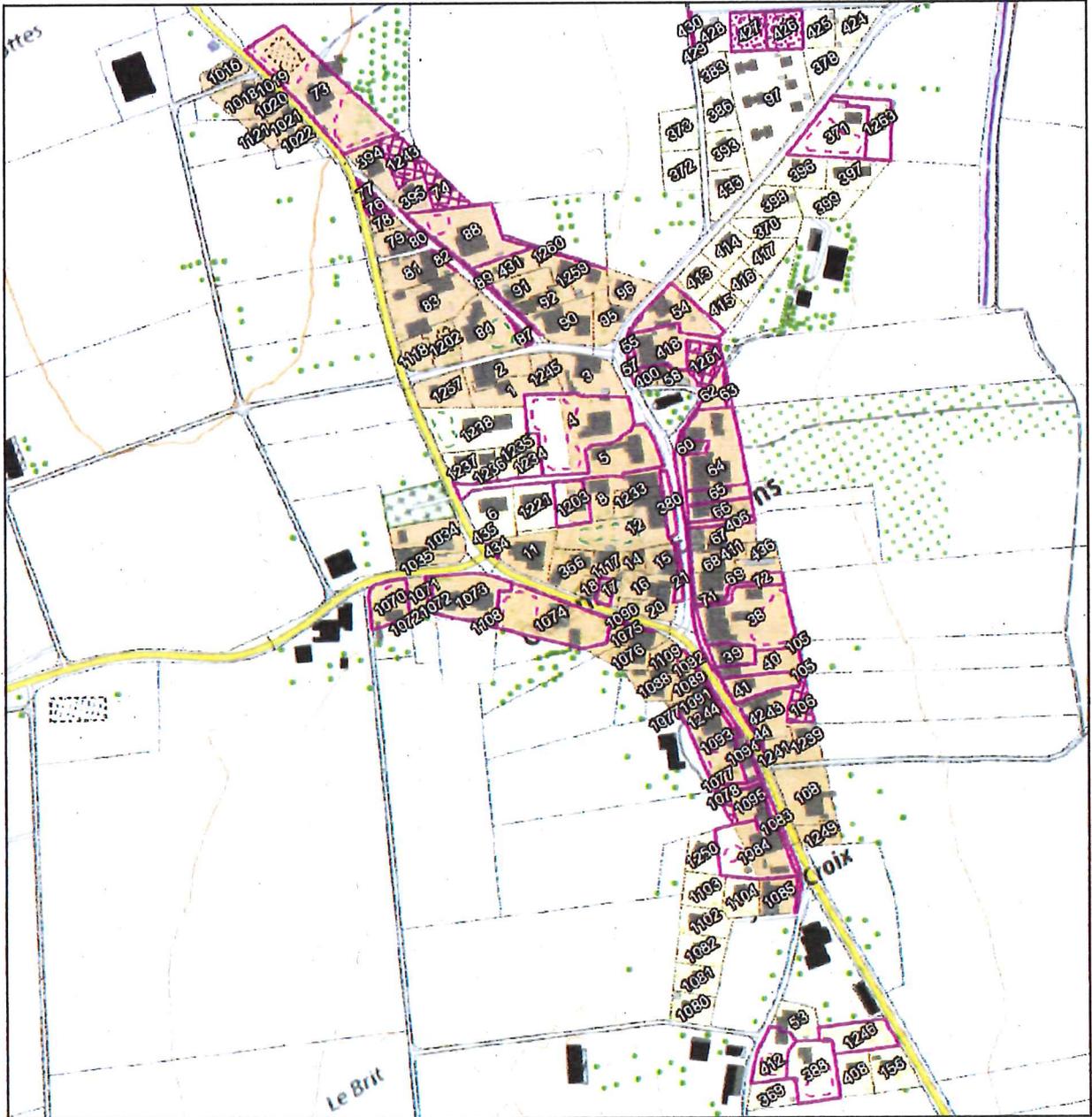
En centre

Hors du centre

0	0	139	44
---	---	-----	----

# Oulens-sous-Echallens

Bilan des réserves pour Examen préalable complémentaire



### Statut de la réserve

- Réserve en terrain non bâti
- Réserve en terrain partiellement bâti
- Pas de réserve car le terrain est bâti
- Dézonage partiel
- Dézonage complet

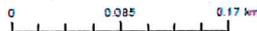
### Signification des couleurs

- Réserve
- Élément modifié par la commune
- Remarque de la part du SDT
- Extension de la zone à bâtir

### Affectation du sol

- Zone d'habitation de très faible densité
- Zone d'habitation de faible densité
- Zone d'habitation de moyenne densité
- Zone d'habitation de forte densité
- Zone de centre de localité (zone village)
- Zone de centre historique
- Zone de hameau

1:5 000



Date: 07.11.2020

## 10. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES CHANGEMENTS PROPOSÉS

### RÉCAPITULATION DES CHANGEMENTS PROPOSÉS SUR LES PARCELLES PRIVÉES

N° sur plan	N° parcelle	Propriétaire	Surface totale ZAB	Surface maintenue ZAB	Surface nouvelle ZAB	Surface nouvelle ZV	Surface nouvelle ZAGR
2	12	PACHE Eric	3 178	3 178	-	-	-
3, 4	38	CLAVEL Georges	3 980	3 456	-	-	524
5	40	VULLIAMY Gisèle et Jacques	1 230	920	-	310	-
6	41	BIGLER Jean-Pierre, Marguerite et Pierre-Alain	1 159	1 012	-	147	-
7	54	NICOLET Daniel et PINARD Christine	1 887	1 672	-	215	-
12, 42	73	GONIN Blaise	5 522	3 911	-	800	811
18, 19	108	HAGMANN Annie et BATAILLARD François	2 234	-	-	-	-
20	371	PACHE Eric	2 584	1 764	-	820	-
21	388	ROULIN Marie-Claude et Philippe	2 205	1 949	-	256	-
22	412	HENNARD Rose-Marie	1 308	1 156	-	152	-
29, 30	1074	BRANDT Sylvie	3 757	3 018	-	436	303
33	1084	CLAVEL Bernard	2 950	2 608	-	342	-
34	1093	BEZENÇON Roland	2 270	2 007	-	263	-
36	1203	BINGGELI Françoise	1 181	1 044	-	137	-
38	1246	ROULIN Ana et Yann	1 508	1 508	-	-	-
39, 41	1261	HODEL Josiane	943	-	-	-	943
40	1263	PACHE Danielle et Eric	1 475	1 086	-	389	-

### RÉCAPITULATION DES CHANGEMENTS PROPOSÉS SUR LES PARCELLES COMMUNALES

N° sur plan	N° parcelle	Propriétaire	Surface totale ZAB	Surface maintenue ZAB partie sud	Surface maintenue ZAB partie nord	Surface nouvelle Aire forestière	Surface nouvelle ZAGR
	133	COMMUNE (ZUP)	25 581	2 275	1 531	559	21 216



Service du développement  
territorial  
Avenue de l'Université 5  
1014 Lausanne  
www.vd.ch/sdt

Reçu le - 5 SEP. 2019

Municipalité  
de la Commune d'Oulens-sous-Echallens  
Route du Centre 24  
1377 Oulens-sous-Echallens

Personne de contact : Martine Payot Diouf  
T 021 316 74 49  
E martine.payot-diouf@vd.ch  
N/réf. 189118

Lausanne, le 3 septembre 2019

Commune d'Oulens-sous-Echallens  
Modification du plan général d'affectation  
Examen préalable

Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux,

Veillez trouver ci-dessous l'examen préalable du projet de modification du plan général d'affectation.

#### HISTORIQUE DU DOSSIER

Étape	Date	Documents
Réception du dossier pour examen préalable	6.3.2019	
Examen préalable	Ce jour	Préavis des services cantonaux
Avis préliminaire	25.01.2019	
Convention de subventionnement signée.	25.01.2019	

#### COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS POUR EXAMEN PREALABLE

Documents	Date
Plan au 1 :2'000, avec règlement intégré	20.02.2019
Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT	20.02.2019

## AVIS

Le tableau ci-dessous représente une vision synthétique de la prise en compte des principales thématiques de la planification. Les services responsables de ces thématiques sont également relevés dans le tableau.

Pour chaque thématique et sur la base des préavis détaillés des services cantonaux consultés et de notre appréciation, le dossier a été classé selon trois catégories.

La définition de chaque catégorie est la suivante :

- **Conforme**: le projet répond aux exigences des services cantonaux.
- **A adapter** : le projet doit être modifié en tenant compte des demandes des services cantonaux.
- **Non conforme** : le projet est contraire à une ou plusieurs bases légales et doit être remanié en profondeur.

Thématiques		Conforme	A adapter	Non-conforme
Principes d'aménagement	Stabilité des plans	SDT		
	Dimensionnement		SDT	
	Disponibilité foncière		SDT	
	Equipements		SDT	
	Information et participation	SDT		
Affectation	Type de zones		SDT	
	Installations publiques		SDT	
	Surface d'assolement		SDT	

Au vu des thématiques jugées conformes et sous réserve des adaptations à apporter, nous prévoyons favorablement le projet de modification du plan général d'affectation (PGA) et nous vous invitons à poursuivre la procédure après avoir pris en compte les indications contenues dans les préavis des services cantonaux.

Par ailleurs, en application de l'article 25a de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), le projet doit être coordonné aux procédures suivantes :

- Établissement d'un projet routier de création de domaine public sur la parcelle n° 5. L'établissement d'un tel projet routier doit être obligatoirement coordonné à la présente modification du plan général d'affectation (autrement dit déposé simultanément à l'enquête publique et à l'approbation) si la création du domaine public est indispensable pour accéder à des parcelles sises en zone à bâtir et si ledit accès n'est pas déjà garanti par des servitudes de passage. Dans le cas contraire, la coordination du projet routier de création d'un domaine public avec la présente modification du plan général d'affectation est laissée à l'appréciation de la Commune.

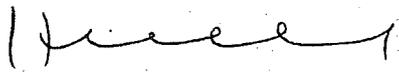
Pour plus de précisions, nous vous prions de vous référer aux deux fiches techniques relatives à la procédure de légalisation des plans, accessibles sur notre site internet<sup>1</sup>.

- Comment procéder à la légalisation d'un plan d'affectation communal suite à l'examen préalable?
- Comment procéder à la légalisation d'un plan d'affectation communal suite à l'examen préalable dans le cas de procédures liées?

Le présent examen préalable repose sur les bases légales applicables. Nous réservons notre avis sur les adaptations du projet qui découleraient d'une évolution du cadre légal.

Tout droit du département pour l'approbation demeure expressément réservé.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.



Pierre Imhof  
chef du Service du développement territorial



Dionis Bressoud  
urbaniste

Annexes  
dossiers en retour  
Copie  
Bureau Courdesse et associés, Echallens

<sup>1</sup> <https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/amenagement-du-territoire/>  
→ Outils pour aménager le territoire  
→ Fiches d'application

Personne de contact : Dionis Bressoud  
T 021 316 74 25  
E dionis.bressoud@vd.ch  
N/réf. 189118

Lausanne, le 3 septembre 2019

Commune d'Oulens-sous-Echallens  
Modification du plan général d'affectation  
Examen préalable

#### PRÉAVIS DES SERVICES CANTONAUX

Les points précédés d'une puce de type "•" sont des demandes qui doivent être prises en compte.

### SERVICE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (SDT)

#### Division aménagement communal (SDT-AC)

#### 1. BASES LÉGALES

- Loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) ;
- ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT ; RS 700.1) ;
- loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; BLV 700.11) ;
- règlement sur l'aménagement du territoire du 22 août 2018 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLAT; BLV 700.11.2) ;
- plan directeur cantonal.

#### 2. PRÉAVIS

##### 2.1 REMARQUES GÉNÉRALES

Le présent projet de révision du plan général d'affectation ne porte que sur le redimensionnement de la zone à bâtir. Au vu de l'évolution de la législation et de l'ancienneté du PGA en vigueur (11 décembre 1981), il sera nécessaire de procéder ultérieurement à la révision de l'ensemble du plan d'affectation communal en l'adaptant aux bases légales en vigueur.

## 2.2 TERRITOIRE URBANISÉ ET DIMENSIONNEMENT DE LA ZONE À BÂTIR

La zone à bâtir de la commune d'Oulens-sous Echallens présente une capacité d'accueil excessive par rapport à la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn) de 127 habitants selon le rapport d'aménagement, et de 145 habitants selon les données brutes du guichet de simulation du Service du développement territorial.

Le projet de modification du plan général d'affectation permet une réduction de la capacité d'accueil d'environ 69 habitants selon le rapport d'aménagement.

Sous réserves de nos demandes de modifications ci-dessous, nous estimons que la Commune, par le présent projet, applique l'ensemble des mesures possibles, compatibles avec les principes de l'aménagement du territoire, afin de mettre sa zone à bâtir en conformité avec les mesures A11 et B44 du plan directeur cantonal.

### RÉSERVES BÉNÉFICIAIRES DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Plusieurs parcelles, sises en contiguïté de la zone agricole et qui apparaissent non bâties sur l'orthophoto du géoportail de l'Etat de Vaud, ont été incluses à l'intérieur du territoire urbanisé en raison de la délivrance de permis de construire.

Or certains de ces permis ont été délivrés il y a plusieurs années. A cet égard, nous faisons remarquer que l'inclusion des dites parcelles dans le territoire urbanisé ne se justifie que dans la mesure où les permis délivrés demeurent valables. Dans le cas contraire, il y a lieu de considérer que ces parcelles ne font pas partie du territoire urbanisé et, par conséquent, de prendre des mesures de réduction de la zone à bâtir sur ces dernières.

## 2.3 SURFACES D'ASSOLEMENT

Le projet a une emprise minimale sur les surfaces d'assolement. A cet égard, nous vous demandons de :

- Compléter le chapitre 3.4 du rapport 47 OAT en indiquant la surface et la localisation des emprises sur les surfaces d'assolement.

Selon la stratégie cantonale des surfaces d'assolement du 21 juin 2017 et l'article 32 du règlement du 22 août 2018 sur l'aménagement du territoire (RLAT; BLV 700.11.2), lors du déclassement d'une zone à bâtir en zone agricole, le Canton entreprend des investigations pédologiques afin d'identifier si les surfaces déclassées répondent aux critères des nouvelles surfaces d'assolement (SDA).

Le présent projet est concerné par cette mesure puisqu'il prévoit de déclasser une partie de la zone à bâtir. A cet effet, nous vous demandons de nous transmettre dans les meilleurs délais, les documents suivants:

- les géodonnées au format shapefiles des secteurs de votre commune qui se prêtent potentiellement à un déclassé en zone agricole. Cela concerne notamment les ré-

servent des zones d'habitation et mixtes qui doivent être déclassées en conformité avec la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn), ainsi que les réserves non bâties colloquées dans d'autres zones et qui ne font pas l'objet d'un projet concret pour les 15 prochaines années. A cet effet, nous vous recommandons de consulter la fiche « Comment identifier de nouvelles surfaces d'assolement lors de la révision d'un plan d'affectation ? », accessible sur notre site internet<sup>2</sup>.

- la liste des parcelles concernées, avec le numéro de parcelle et les noms des propriétaires, afin que nous puissions les contacter.

Les géodonnées au format shapefile pourront être transmises par courriel à la personne de contact, par le biais d'un lien vers un site de stockage en ligne ou sur clef USB. Elles seront accompagnées d'une image (par exemple une capture d'écran) figurant en couleur lesdits secteurs, sous format word, pdf ou autres.

## 2.4 ZONE D'UTILITÉ PUBLIQUE<sup>3</sup>

Selon la mesure B44 du plan directeur cantonal, le dimensionnement des zones d'utilité publique est justifié par des projets concrets. Le projet de révision du plan général d'affectation prévoit d'affecter en zone agricole certains secteurs actuellement colloqués en zone d'utilité publique, ce que nous saluons. Toutefois, nous relevons qu'il prévoit de maintenir en zone d'utilité publique certains secteurs actuellement non aménagés.

Or seules les réserves faisant l'objet d'un projet concret répondant à un besoin démontré dans le rapport 47 OAT peuvent être maintenues en zone d'utilité publique. Pour cette raison nous vous demandons de :

- compléter le rapport 47 OAT en présentant les projets concrets prévus sur les parcelles n° 133, 410, 1015 et 1083, et en démontrant leur besoin. Si ces dernières ne font pas l'objet de projets concrets, il y aura lieu de les affecter en zone agricole, en zone spéciale 18 LAT ou en zone à bâtir inconstructible.

Par ailleurs, nous relevons que les dispositions réglementaires en vigueur de la zone d'utilité publique ne respectent pas l'article 24 LATC, en ce sens qu'elles ne définissent pas la mesure d'utilisation du sol. La présente révision est l'occasion de mettre l'article 29 du règlement en conformité avec l'article 24 LATC. A cet effet, nous demandons de :

- distinguer, sur le plan, les différents secteurs affectés en zone d'utilité publique par des lettres, chiffres ou autres ;
- modifier l'article 29 en précisant la destination de chacun des secteurs ;

<sup>2</sup> <https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/amenagement-du-territoire/>

→ Outils pour aménager le territoire

→ Fiches d'application

<sup>3</sup> La nouvelle terminologie de cette zone, selon la directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2) du 26 juin 2019, est « zone affectée à des besoins publics ».

- pour les secteurs constructibles, définir la mesure d'utilisation du sol.

### 1.1 STAND DE TIR

Nous relevons que la parcelle n° 133, qui semble abriter le stand de tir, est actuellement colloquée en zone d'utilité publique. Or les stands de tir constituent une activité dont la localisation s'impose hors de la zone à bâtir au sens de l'article 24 LAT. Ils doivent donc être affectés en zone agricole lorsqu'ils ne sont pas soumis à étude d'impact sur l'environnement; en zone spéciale selon l'article 18 LAT s'ils sont soumis à étude d'impact sur l'environnement. En principe, sont soumis à étude d'impact sur l'environnement les stands à 300 m avec plus de 15 cibles.

A ce titre, et selon le nombre de cibles du stand, nous demandons de :

- soit affecter la parcelle n° 133 en zone agricole ;
- soit l'affecter en zone spéciale 18 LAT.

### 1.2 DISPONIBILITÉ DES TERRAINS

Les parcelles non bâties affectées en zone à bâtir sont soumises au principe de la garantie de la disponibilité des terrains (art. 52 LATC). Cela vaut également pour les parcelles pour lesquelles un permis de construire a été délivré et qui ne sont pas bâties à ce jour. Dans votre commune, les parcelles n° 399, 426, 427 etc. semblent être dans cette situation. A cette fin, nous demandons de :

- ajouter un article réglementaire imposant un délai de construction de 7 à 12 ans, et en cas d'inexécution, décider soit de déclasser le terrain concerné, soit de prendre les mesures fiscales prévues à l'article 52, alinéa 4 LATC.

### 1.3 ZONE DE VERDURE

Afin de conformer au mieux le projet de modification du plan général d'affectation (PGA) à la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn), nous demandons de :

- inclure entièrement la parcelle n° 1261 dans la zone agricole. En effet cette dernière ne fait pas partie du territoire urbanisé et comporte une réserve.

Afin de garantir la destination de la zone de verdure, nous demandons de :

- modifier l'article réglementaire 28 comme suit : « (...) piscines non couvertes et, dans une proportion raisonnable, des places de stationnement non couvertes nécessaires à l'entretien de la zone peuvent y être aménagées (...) ».

#### 1.4 DOMAINE PUBLIC

Sur le plan, vous figurez en couleur la parcelle n° 5, qui passe en domaine public. Or le domaine public ne peut pas être représenté sur un plan d'affectation. En revanche, la directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2) du 26 juin 2019, prévoit la possibilité d'affecter certains secteurs en zone de desserte.

Par conséquent, il existe deux possibilités pour cette parcelle :

- soit vous l'affectez en zone de desserte, ce qui suppose de prévoir un article y relatif dans le règlement ;
- soit vous ne modifiez pas son affectation actuelle et ne représentez pas le domaine public.

Si l'accès n'est pas indispensable à la constructibilité de parcelles sises en zone à bâtir ou qu'il est déjà assuré par des servitudes existantes, la création du domaine public et sa coordination avec le présent plan n'est pas exigée mais relève de l'appréciation de la Commune. En revanche, si l'accès est indispensable à la constructibilité de parcelles situées en zone à bâtir et si ledit accès n'est pas déjà garanti par des servitudes de passage, nous demandons que :

- un projet routier de création du domaine public soit établi et coordonné au présent plan d'affectation (c'est-à-dire qu'ils seront déposés simultanément à l'enquête publique et à l'approbation).

### 3. REMARQUES DE FORME ET DE DÉTAIL

- Donner un nom à la modification du plan général d'affectation, afin de la distinguer d'éventuelles autres modifications. Appliquer ce nom à l'ensemble des documents.

#### 3.1 RAPPORT D'AMÉNAGEMENT

- Compléter le rapport d'aménagement avec un chapitre relatif à l'équipement. Cela est notamment nécessaire en raison des réserves maintenues en zone à bâtir.
- Corriger l'erreur de syntaxe de la phrase « (...) les modifications du PGA dans permettent à la Commune de (...) ».

#### 3.2 PLAN

- Figurer le périmètre de la modification sous la forme d'une bordure de couleur. Cette bordure entourera tous les secteurs dont l'affectation est modifiée.

- Nous ne comprenons pas l'intérêt de figurer la « limite des zones selon plan d'affectation (PGA et PQ) ». La figuration de cette limite nous paraît susceptible de prêter à confusion. On pourrait notamment croire que cette limite est modifiée par la présente modification. Si elle ne répond pas à une nécessité objective, nous demandons de la supprimer.
- Légende : modifier la légende de la partie rouge comme suit : « Passe en zone de village ».

### 3.3 RÈGLEMENT

- Ajouter un article, intitulé « article premier », écrit en italique, qui précise que le règlement du plan ..... mis en vigueur le ..... est modifié comme suit à l'intérieur du périmètre de la modification défini par le plan.
- Ajouter un article, intitulé « article dernier », en fin de règlement, écrit en italique, qui précise les modalités d'entrée en vigueur de l'addenda.

### 4. NORMAT

Les dossiers de planification doivent être accompagnés de fichiers informatiques respectant la directive NORMAT. Ces fichiers doivent être livrés au SDT avant l'approbation. Le SDT recommande toutefois de les livrer avant la mise à l'enquête publique, afin de ne pas retarder l'approbation du dossier le moment venu.

### 5. RÉPONDANT SDT

Dionis Bressoud



Direction générale du territoire et  
du logement  
Avenue de l'Université 5  
1014 Lausanne  
www.vd.ch/dgtl

22 AVR. 2021

Municipalité  
de la Commune d'Oulens-sous-Echallens  
Routé du Centre 24  
1377 Oulens-sous-Echallens

Personne de contact : Martine Payot Diouf  
T 021 316 74 49  
E martine.payot-diouf@vd.ch  
N/réf. 189118

Lausanne, le 19 avril 2021

**Commune d'Oulens-sous-Echallens**  
**Modification du plan d'affectation communal - enquête complémentaire**  
**Examen préalable**

Monsieur le Vice-Syndic, Messieurs les Municipaux,

Veuillez trouver ci-dessous l'examen préalable des modifications projetées suite à l'enquête publique de votre plan d'affectation communal qui a eu lieu du 24 janvier au 6 avril 2020.

**HISTORIQUE DU DOSSIER**

Étape	Date	Documents
Réception du dossier pour examen préalable	25.11.2020	Dossier du 19.11.2020
Demande de documents complémentaires permettant de comprendre les modifications apportées.	12.02.2021	
Réception de documents complémentaires	12.02.2021	Plan du redimensionnement des zones à bâtir du 20.01.2020, avec tableau récapitulatif des changements proposés sur les parcelles privées et communales
Réception de documents complémentaires	23.02.2021	Plan de synthèse du PACom
Examen préalable	Ce jour	Le présent document

**COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS POUR EXAMEN PREALABLE**

Documents	Date
Plan au 1:2000 Redimensionnement des zones à bâtir	19.11.2020
Règlement- modifications du RPGA du 24.01.1992 – modifications suite à l'enquête publique du 24 janvier au 6 avril 2020	19.11.2020
Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT	19.11.2020
Bilan des réserves intégrant les modifications proposées, avec base mise à jour au 31.12.2019	05.11.2020

**AVIS**

Le tableau ci-dessous représente une vision synthétique de la prise en compte des principales thématiques de la planification.

Pour chaque thématique et sur la base de notre appréciation, le dossier a été classé selon trois catégories.

La définition de chaque catégorie est la suivante :

- **Conforme:** le projet répond aux exigences des services cantonaux.
- **A adapter :** le projet doit être modifié en tenant compte des demandes des services cantonaux.
- **Non conforme :** le projet est contraire à une ou plusieurs bases légales et doit être remanié en profondeur.

Thématiques		Conforme	A adapter	Non conforme
Principes d'aménagement	Dimensionnement			DGTL-DAM
Principes d'aménagement	Disponibilité foncière	DGTL-DAM		
Principes d'aménagement	Equipements		DGTL-DAM	
Affectation	Type de zones - modifications du règlement		DGTL-DAM	
Affectation	Installations publiques	DGTL-DAM		
Affectation	Surface d'assolement		DGTL-DAM	

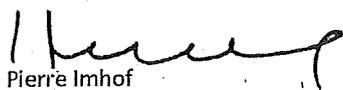
Au vu de la thématique jugée non-conforme, nous préavisons défavorablement plusieurs modifications apportées au projet de Modification du plan d'affectation communal, suite à l'enquête

publique de 2020. En effet, la thématique dimensionnement ne répond pas au cadre légal du fait qu'elle maintient des potentiels constructibles sur plusieurs parcelles en frange du territoire urbanisé, alors que les réserves communales pour l'habitation sont surdimensionnées. Ce point peut être corrigé en suivant la demande de la DGTL figurant dans son préavis ci-dessous.

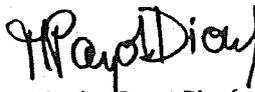
Pour les points non traités dans le présent examen, dans le cas où certaines demandes de notre examen préalable du 3 septembre 2019 n'auraient pas été prises en compte, nous renvoyons à ce dernier document.

Si vous souhaitez poursuivre la procédure sans modification concernant le dimensionnement, nous proposerons au Département de ne pas approuver, ou d'approuver partiellement, cette planification. Tout droit du département pour l'approbation demeure expressément réservé.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Vice-Syndic, Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.



Pierre Imhof  
directeur général



Martine Payot Diouf  
urbaniste



Direction générale du territoire et  
du logement

Personne de contact : Martine Payot Diouf  
T 021 316 74 49  
E martine.payot-diouf@vd.ch  
N/réf. 189118

Lausanne, le 19 avril 2021

Commune d'Oulens-sous-Echallens  
Plan d'affectation communal – modifications suite à l'enquête publique  
Examen préalable

#### PRÉAVIS DES SERVICES CANTONAUX

Les points précédés d'une puce de type "•" sont des demandes qui doivent être prises en compte.

### DIRECTION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT (DGTL)

#### Direction de l'aménagement (DGTL-DAM)

#### 1 BASES LÉGALES

- Loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) ;
- ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT ; RS 700.1) ;
- loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; BLV 700.11) ;
- règlement sur l'aménagement du territoire du 22 août 2018 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLAT ; BLV 700.11.2) ;
- plan directeur cantonal.

#### 1.1 PROCÉDURE

L'enquête complémentaire ne portera que sur les modifications apportées au projet déjà soumis à l'enquête publique du 24 janvier au 6 avril, 2020. En conséquence les modifications doivent être représentées sur les documents indiquant les périmètres des modifications de l'enquête d'origine (voir remarques de détail sous points 2.3 et 2.4).

Un plan et un règlement de synthèse pourront être établis par la suite.

## 1.2 DIMENSIONNEMENT DE LA ZONE À BÂTIR

Les modifications proposées répondent aux oppositions enregistrées lors de l'enquête publique du 24 janvier au 6 avril 2020.

Sur plusieurs points elles correspondent à des propositions de dézonage contenues dans l'examen préalable du 3 septembre 2019, notamment pour les parcelles n° 133 et 1261. Ces modifications sont donc préavisées favorablement par la DGTL.

En revanche d'autres modifications prévoient le maintien de zones à bâtir dans des secteurs qu'il était prévu de dézoner, notamment en bordure de la zone agricole.

Les dézonages projetés dans le projet mis à l'enquête publique ne permettaient pas d'atteindre un dimensionnement conforme à la mesure A11 du Plan directeur cantonal. Il subsistait un surdimensionnement, accepté par la DGTL car il avait été jugé incompressible.

Dans le cas d'un surdimensionnement incompressible, il est nécessaire de prendre toutes les mesures possibles pour réduire le potentiel constructible, en appliquant les cinq principes de redimensionnement rappelés dans la fiche d'application « Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement ? », disponible sur notre site internet.

En conséquence, la conformité à la mesure A11 du PDCn des modifications proposées n'est pas démontrée. Certains dézonages prévus dans la première enquête publique doivent être confirmés, voire augmentés.

Par ailleurs, suite à l'entrée en vigueur de la directive NORMAT 2, les zones de verdure ne peuvent être délimitées qu'à l'intérieur du territoire urbanisé. Hors de ce dernier, les secteurs non constructibles doivent être affectés en zone agricole. Cette pratique est également conforme à la mesure F12 du PDCn.

Au vu de ce qui précède, nous demandons de :

- maintenir la suppression des droits à bâtir, telle que prévue dans le projet soumis au 1<sup>er</sup> examen préalable, dans les secteurs sis en frange du territoire urbanisé et en contiguïté avec la zone agricole. Cela concerne les parcelles n° 38, 40, 41, 54, 388, 1074, 1093 ;
- transférer en zone agricole plutôt qu'en zone de verdure les parties de parcelles en bordure de la zone agricole, lorsqu'elles ne sont pas aménagées en jardin. Cela concerne a priori les parcelles n° 38, 40, 41, 54, 388, 1074, 1093.

En revanche, nous acceptons les modifications proposées sur les parcelles suivantes : 73, 371, 1261, 1203, 412 et 1084.

### 1.3 SURFACES D'ASSOLEMENT

Le rapport 47 OAT a été complété au sujet des surfaces d'assolement comme demandé dans l'examen préalable du 3 septembre 2019.

Les chiffres devront être adaptés en fonction des modifications définitives.

### 1.4 ZONE DE VERDURE

Dans les modifications de l'art. 28 du règlement, relatif à la zone de verdure 15 LAT, il est prévu que cette zone compte dans le calcul du coefficient d'occupation du sol (COS) des parcelles en zone à bâtir. Selon les normes d'usage, l'indice d'occupation du sol s'exerce dans les parties de bien-fonds situées dans la zone à bâtir correspondante. Cette manière de procéder garantit notamment une certaine transparence et facilite la mise en application des règles. Pour ces raisons, ainsi qu'en application de la mesure A11 du PDCn, nous demandons de supprimer la disposition susmentionnée.

- Supprimer l'adjonction à l'al. 2 de l'art. 28.

L'adjonction prévue à l'al. 3 de l'art 28 mentionne que les places de stationnement dans la zone de verdure seront autorisées lorsqu'elles sont « nécessitées par la destination de la zone ». Cette condition, qui pourrait s'appliquer au stationnement nécessaire dans un vaste parc public par exemple, n'est pas applicable à la zone de verdure d'Oulens qui concerne des petites parties de parcelles. La destination de la zone étant de « sauvegarder les sites et créer des îlots de verdure », les places de stationnement n'y sont pas nécessaires et ne devraient donc pas être autorisées.

- Supprimer la possibilité d'aménager des places de stationnement. Ou n'autoriser que « à titre exceptionnel, les places de stationnement strictement nécessaires aux activités d'entretien des zones de verdure, à condition qu'elles soient non imperméabilisées ».

## 2 REMARQUES DE FORME ET DE DÉTAIL

### 2.1 BILAN DES RESERVES

Nous rappelons que les suppressions ou réductions de réserves ou de potentiels de densification recensés dans le bilan brut des réserves ne peuvent être admises que si elles correspondent aux cas de figure prévus dans le document intitulé marche à suivre, disponible sur le guichet de simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir. Par exemple, l'existence d'un accès peut justifier une réduction des réserves uniquement si l'accès en question est indispensable, ne peut pas être déplacé et s'il empêche la réalisation du potentiel. Ce cas de figure est très rare pour le potentiel de densification, qui peut généralement se réaliser ailleurs sur la parcelle.

Après vérification, nous constatons que certaines corrections apportées au bilan inséré dans le rapport 47 OAT ne peuvent pas être validées. En effet les motifs de réduction invoqués ne diminuent pas l'IUS et n'ont pas de conséquence sur le potentiel de densification à terme. Selon un

rapide contrôle, les réductions de potentiel indiquées sur les parcelles n° 5,17, 21 ?, 44, 55, 57, 72, 82,88, 89, 380, 430, 1072, par exemple, ne peuvent pas être acceptées. Le bilan des réserves est donc supérieur au chiffre indiqué.

Cela n'a pas de conséquences directes du fait que le bilan reste de toute façon surdimensionné, mais cela confirme la nécessité de prendre toutes les mesures possibles pour respecter la mesure A11 du PDCn.

## 2.2 RAPPORT D'AMÉNAGEMENT

- Modifier les chiffres du bilan des réserves et des modifications de zones en fonction des demandes du présent examen préalable complémentaire.
- Compléter le rapport d'aménagement par un chapitre sur l'équipement, comme demandé au point 3.1 de l'examen préalable du 3 septembre 2019.
- Sauf erreur de notre part, le rapport ne mentionne pas l'abrogation partielle du plan de quartier « A Oulens » du 12.04.2002. Compléter en la mentionnant.

## 2.3 PLAN

Le plan transmis pour examen préalable illustre les modifications projetées par rapport au plan mis à l'enquête publique du 24 janvier au 6 avril 2020. Les modifications sont représentées sur un fond vierge qui n'indique pas les modifications faisant l'objet de la première enquête. Ceci ne permet pas de comprendre à quelle situation initiale se réfèrent les modifications. Par ailleurs, certaines modifications faites après la 1<sup>re</sup> enquête publique figurent en vide blanc et ne sont donc pas identifiables. A des fins de clarté, il est nécessaire de :

- Soit ne représenter en couleur que les modifications par rapport à la première enquête publique et laisser le reste en grisé/blanc.
- Soit délimiter par un contour linéaire les secteurs concernés par les modifications afin de les mettre en évidence.
- En tous les cas, toutes les modifications apportées à la 1<sup>re</sup> enquête publique doivent être indiquées sur le plan de l'enquête publique complémentaire, que ce soit par des couleurs, des stries ou autres. Cellés-ci peuvent être distinctes de celles qui apparaîtront sur le plan final.
- Compléter la page de titre, en indiquant les dates de la première enquête publique et de l'enquête complémentaire et en précisant que seules les modifications par rapport à la 1<sup>re</sup> enquête publique sont soumises à l'enquête publique complémentaire.

## 2.4 RÈGLEMENT

Le document soumis pour examen préalable complémentaire ne comprend que les articles modifiés. Il indique en rouge les modifications projetées par rapport à l'enquête publique, sans indiquer les dates de cette première enquête.

- Comme pour le plan, il faut figurer les modifications dans le règlement complet déjà soumis à enquête publique, et préciser dans la page de titre que seules les modifications figurées en rouge sont soumises à enquête publique complémentaire.
- La page d'approbation doit indiquer les deux dates d'enquête.

Le présent examen porte sur les modifications projetées en suite de l'enquête publique du 24 janvier au 6 avril 2020 et non sur le dossier qui a été mis à l'enquête. Après un contrôle sommaire, nous remarquons que celui-ci ne répond pas forcément à toutes les demandes formulées dans l'examen préalable du 3 septembre 2019, notamment concernant la réglementation de la zone d'utilité publique. Il est demandé de

- vérifier le projet final par rapport à l'examen préalable du 3 septembre 2019.

Nous remarquons aussi que les dispositions finales du règlement mentionnent seulement l'abrogation de la zone réservée communale.

- Compléter en indiquant l'abrogation partielle du plan de quartier « A Oulens » du 12.04.2002.

## 2.5 DISPONIBILITÉ DU TERRAIN

Certaines modifications admises ont pour conséquence le maintien de la possibilité d'implanter de nouvelles constructions sur certaines parcelles, comme la parcelle no 371, voire les parcelles n° 412 et 1084, sous réserve des droits à bâtir restants. A cet égard, nous vous recommandons de :

- garantir la disponibilité des terrains concernés en signant avec les propriétaires des contrats de droits d'administratif au sens de l'article 52, alinéa 2, lettre C LATC.

## 2.6 NORMAT

Les dossiers de planification doivent être accompagnés de fichiers informatiques respectant la directive NORMAT. Ces fichiers doivent être livrés à la DGTL avant l'approbation. La DGTL recommande toutefois de les livrer avant la mise à l'enquête publique, afin de ne pas retarder l'approbation du dossier le moment venu.

## 3 RÉPONDANT DGTL-DAM

Martine Payot Diouf

Reçu le 27 FEV. 2020

Zumbrunnen Floriane  
Rochat Roxane  
Hirschi Alexandre  
Binggeli Stéphane  
c/o Floriane Zumbrunnen  
Chemin du Collège 1  
1377 Oulens-sous-Echallens

**RECOMMANDEE**

Municipalité d'Oulens-sous-Echallens  
Rue du Centre 24  
1377 Oulens-sous-Echallens

Oulens, le 26 février 2020

**Redimensionnement des zones à bâtir du Plan d'affectation communal et son règlement**

Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux,

Par la présente, nous vous faisons part de notre opposition au projet cité sous rubrique.

Selon le plan établi par Courdesse & Associés SA, notre parcelle no 1243 est déclassée en zone agricole (zone en jaune).

Nous contestons cette décision pour les raisons suivantes :

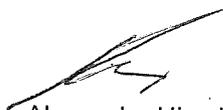
- Historiquement, cette parcelle 1243 était intégrée à la parcelle 394 qui a été morcelée pour des raisons de propriété ensuite de succession.
- Elle est entourée de parcelles construites, regroupant les membres de la même famille (parcelles 394 et 395).
- La totalité de la zone village que comporte cette parcelle est déclassée à savoir 1049 m<sup>2</sup>.
- La parcelle 74, propriété des membres de notre famille, est également dézonée pour une surface de 758 m<sup>2</sup>.
- Nous sommes étonnés de la répartition de ce déclassement en zone agricole sachant qu'un nombre important de m<sup>2</sup> est touché dans le quartier du Borget et du côté de la Bigarraz. Nous constatons que la majorité des autres zones a été déclassée en zone verte.

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions de revoir la modification de l'affectation de la parcelle 1243 en zone verte en lieu et place de la zone agricole.

Dans l'attente de vos nouvelles, nous vous adressons, Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.

  
Floriane Zumbrunnen

  
Roxane Rochat

  
Alexandre Hirschi

  
Stéphane Binggeli

23 NOV. 2021

Josiane BABELAY – HODEL  
Rue des Ronques 20  
3977 Granges VS

Recommandé

Municipalité  
Route du Centre 24  
1377 Oulens-sous-Echallens

Granges, le 18 novembre 2021

Concerne :

OPPOSITION à la mise à l'enquête complémentaire du 5 novembre 2021  
modifications du redimensionnement des zones à bâtir du PAC

Madame et Messieurs,

Madame Simone BABELAY, ma maman, née CHAPUIS en 1919 à Oulens et décédée à l'âge de 95 ans le 27 novembre 2014 à Oulens a habité ce village toute sa vie.

J'ai moi-même voulu y revenir en 1983, nous avons les plans pour transformer la maison, mais pour différentes raisons cela ne s'est pas fait.

Au décès de maman, à cause d'un membre de la famille qui ne savait pas ce qu'il voulait, la succession a duré : j'ai bon gré mal gré accordé la maison à Michel Babelay qui y habitait déjà et j'ai pris le terrain qui était attenant. Il s'agissait de la parcelle n° 58 sur laquelle figurait la maison, le garage et le terrain.

Suite au partage, signature chez le notaire le 8.8.2016, Michel Babelay reçoit la maison, Christine Babelay CHF 100'000.- (dont j'ai dû verser la moitié de ma poche) et moi le terrain qui est devenu une parcelle indépendante portant aujourd'hui le n° 1261.

Ce terrain a toujours été en zone village, de qui plus est au centre du village, à côté de l'église, (plus centré ce n'est pas possible). Ce terrain est complètement clôturé, l'a toujours été, et est en limite de zone agricole, mais séparé par un chemin, Route d'Eclagnens !!

Lors du premier projet du 20 janvier 2020, bien des parcelles avaient été mises en zones vertes ; idem concernant la mienne pour la moitié !

**Je n'ai pas fait opposition ou recours** à ce moment car soulagée de pouvoir quand même garder la moitié pour un projet, il s'agit de **mon héritage** !

Comme je peux le voir sur le nouveau plan du 4 octobre 2021, plein de zones vertes ont été remises en zone à bâtir, à force de recours ou oppositions des propriétaires concernés.

Je suis la seule de ces propriétaires à qui tout a été remis en zone agricole !

Personne ne me dira que l'on ne pourrait pas laisser quelques m2 chez certains en zones vertes et me laisser ma petite parcelle en zone village comme cela a toujours été le cas depuis plus de 100 ans ? Cette parcelle a toujours été là au milieu du village, les zones villas sont venues bien après tout autour, du côté d'Eclagnens, du côté de Bettens, entre le centre et le cimetière !

Cette dernière, je l'entretiens, et si on m'avait laissé le petit bâtiment attenant au garage, j'aurais au moins déjà eu quelque chose de bâti pour ranger tondeuse et outils de jardin.

En février 2016, j'ai envoyé un courrier à votre administration pour savoir s'il serait possible de construire une maison avec le toit plat et d'autres renseignements ; on a répondu à quelques-unes de mes questions le 17 juillet 2016 et qu'il ne sera plus possible de soumettre un projet à l'enquête vu l'entrée en vigueur d'une zone réservée.

J'ai fait une demande le 5 mai 2020 pour mettre une cabane de jardin mais la réponse a été non ! J'ai fait l'achat d'un tracteur à gazon cette année (2021) pour ne pas être obligée de payer des prix exorbitants pour l'entretien et des fouines ont rongé la selle, je ne sais pas quoi faire !!

J'avais le projet de revenir m'installer à Oulens, mon village d'origine, dans lequel je suis née et où j'ai suivi toute ma scolarité. Cela devenait possible dès fin mai 2020 date à laquelle nous avons vendu notre maison et que les fonds nécessaires étaient à disposition, nous avons attendu, avons vécu 6 mois en caravane dans l'espoir que cela se décante, mais comme il fallait se mettre à l'abri pour l'hiver, nous avons acheté ailleurs au 1<sup>er</sup> décembre 2020.

Nous n'habitons pas tout près, mais venons régulièrement entretenir le terrain, déjà par respect pour mes parents !

Aussi je vous saurai gré de revoir votre décision en ce qui concerne ma parcelle n° 1261, car mon projet est toujours d'actualité.

Je vous suggère de commencer à réduire les m2 sur les dernières parcelles qui ont été mises en zone à bâtir et qui sont à l'opposé du centre du village avant de vouloir radier une qui est là depuis toujours !

Dans l'attente de vos nouvelles favorables, je vous présente, Madame et Messieurs, mes salutations distinguées.

Josiane Babelay-Hodel



Tél. 079 611 41 76

e-mail josianehodel@hotmail.com

CANTON DE VAUD

# OULENS-SOUS-ECHALLENS



## PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL

### REDIMENSIONNEMENT DES ZONES À BÂTIR

MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT COMMUNAL SUR LE PLAN D'EXTENSION ET LA POLICE DES  
CONSTRUCTIONS  
DU 24 JANVIER 1992

20.02.2019\_Examen préalable  
20.01.2020\_Enquête publique  
19.11.2020\_Examen préalable  
complémentaire  
18.10.2021\_Enquête publique  
complémentaire

DT 5529-032



**COURDESSE & ASSOCIÉS**  
Ingénieurs et Géomètres SA  
Succ. de Jan & Courdesse SA et Jomini-van Buel SA

Praz-Palud 7 - CP 191 - 1040 Echallens  
Tel 021 886 22 44 - Fax 021 886 22 47  
echallens@courdesse-associes.ch  
www.courdesse-associes.ch

L'ingénieur géomètre breveté :

Régis Courdesse

APPROUVÉ PAR LA MUNICIPALITÉ D'OULENS-SOUS-ECHALLENS

DANS SA SÉANCE DU 25 OCTOBRE 2021

Le Syndic :

  
Nicolas CROCE

La Secrétaire :

  
  
Christine ETIENNE

SOU MIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

DU 5 NOVEMBRE AU 6 DÉCEMBRE 2021

Le Syndic :

  
Nicolas CROCE

La Secrétaire :

  
  
Christine ETIENNE

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL GÉNÉRAL  
D'OULENS-SOUS-ECHALLENS

DANS SA SÉANCE DU

Le Président :

Laurent CLAVEL

La Secrétaire :

Sylvie CLAVEL

APPROUVÉ PAR LA CHEFFE DU DÉPARTEMENT COMPÉTENT

Lausanne, le

La Cheffe du Département :

<b>Chapitre I But</b> Art. 1 Dispositions générales		<b>Chapitre I But</b> Dispositions générales	5
<b>Chapitre II Plan des zones</b> Art. 2		<b>Chapitre II Plan des zones</b> <i>Mis à jour des zones et adaptation des intitulés selon <b>NORMAT 2</b></i>	5
<b>Chapitre III Zone de village</b> Articles 3 à 12		<b>Chapitre III Zone centrale 15 LAT</b> <i>Articles 3 à 12 sans changement ; le passage de CUS à IUS et la référence à la norme SIA pour le calcul des surfaces planchers se fera lors de la révision générale du règlement communal.</i>	6
<b>Chapitre IV Zone de villas A</b> Articles 13 à 21		<b>Chapitre IV Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A</b> <i>Articles 13 à 21 sans changement ; le passage de CUS à IUS et de COS à IOS et la référence à la norme SIA pour le calcul des surfaces planchers se fera lors de la révision générale du règlement communal.</i>	6
<b>Chapitre V Zone de villas B</b> Article 22		<b>Chapitre V Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B</b> Article 22 sans changement.	6
<b>Chapitre VI Zones à occuper par plan de quartier</b> Article 23		<b>Chapitre VI Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT C</b> Article 23 abrogé.	6
Articles 1 à 14 du Plan de quartier		<i>Articles 1 à 14, sauf 6 et 14 (abrogés), du règlement du Plan de quartier sans changement ; la numérotation des articles du PQ devient 23 à 34 ; l'article 6, aire de dégagement, est remplacé par l'article 28, chapitre VII, Zone de verdure 15 LAT ; l'harmonisation avec les autres zones constructibles (zone centrale 15 LAT et zones d'habitation de très faible densité) se fera lors de la révision générale du règlement communal.</i>	6
<b>Chapitre VIII Zone de verdure</b>		<b>Chapitre VII Zone de verdure 15 LAT</b> Nouveau chapitre et nouvel article 35 associé.	6
<b>Chapitre IX Zone mixte d'utilité publique</b>		<b>Chapitre VIII Zone affectée à des besoins publics 15 LAT</b> Nouvel article 36 associé avec les secteurs.	6
<b>Chapitre VIII a Zone de desserte 15 LAT</b>		<b>Chapitre IX Zone de desserte 15 LAT / 18 LAT</b> <i>Chapitre modifié et nouvel article 37 associé.</i>	8
<b>Chapitre VII Zone agricole</b>		<b>Chapitre X Zone agricole 16 LAT</b> Articles 38 à 41 : nouvelle numérotation.	9

Chapitre VIII Zone intermédiaire	
Chapitre VIII Zone intermédiaire <i>Abrogée</i>	9
Chapitre XI Zone des eaux 17 LAT <i>Nouveau chapitre et nouvel article 42 associé</i>	9
Chapitre X Aire forestière	
Chapitre XII Aire forestière 18 LAT <i>Article 43 : nouvelle numérotation.</i>	9
Chapitre XI Règles applicables à toutes les zones	
Chapitre XIII Règles applicables à toutes les zones <i>Articles 44 à 66 : nouvelle numérotation.</i>	10
Chapitre XII Police des constructions	
Chapitre XIV Police des constructions <i>Articles 67 à 69 : nouvelle numérotation.</i>	10
Chapitre XIII Dispositions finales	
Chapitre XV Dispositions finales <i>Article 70 : nouvelle numérotation.</i>	
Table des matières	11

## RÈGLEMENT MIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

## RÈGLEMENT POUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE COMPLÉMENTAIRE :

### CHAPITRE I

BUT

#### Article premier

Le règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions, mis en vigueur le 24 janvier 1992, est modifié comme suit à l'intérieur du périmètre du redimensionnement des zones à bâtir défini par le plan :

### CHAPITRE I

BUT

#### Article premier

Sans changement

### CHAPITRE II

PLAN DES ZONES

#### Art. 2 Plan des zones

Le territoire de la commune est divisé en 8 zones dont les périmètres respectifs sont figurés sur le plan des zones déposé au Greffe municipal :

- Zone de village
- Zone de villas A
- Zone de villas B
- Zone à occuper par plan de quartier
- Zone de verdure
- Zone d'utilité publique
- Zone de desserte 15 LAT
- Zone intermédiaire ABROGÉE
- Zone agricole
- Aire forestière

### CHAPITRE II

PLAN DES ZONES

#### Art. 2 Plan d'affectation

Le territoire de la commune est divisé en 9 zones et une aire dont les périmètres respectifs sont figurés sur le plan d'affectation communal déposé au Greffe municipal

- Zone centrale 15 LAT
- Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A
- Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B
- Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT C
- Zone de verdure 15 LAT
- Zone affectée à des besoins publics 15 LAT
- Zone de desserte 15 LAT/18 LAT
- Zone intermédiaire ABROGÉE
- Zone agricole 16 LAT
- Zone des eaux 17 LAT
- Aire forestière 18 LAT

**CHAPITRE III**

ZONE DE VILLAGE

**CHAPITRE IV**

ZONE DE VILLAS A

**CHAPITRE V**

ZONE DE VILLAS B

**CHAPITRE VI**

ZONES A OCCUPER PAR UN PLAN DE QUARTIER

**CHAPITRE VIII**

ZONE DE VERDURE – \*Nouvelle\*

**Art.28 Définition**

1. La zone de verdure est destinée à sauvegarder les sites et à créer des îlots de verdure.
2. Elle est caractérisée par une interdiction de construire et sa surface ne compte pas dans le calcul du CUS de la parcelle concernée.
3. Cependant, des places de jeux, pavillons de jardin, piscines non couvertes et, dans une proportion raisonnable, des places de stationnement non couvertes peuvent y être aménagées, à l'usage exclusif de la parcelle, pour autant que les accès aux immeubles soient préservés.

**CHAPITRE III**

ZONE CENTRALE 15 LAT

**CHAPITRE IV**

ZONE D'HABITATION DE TRES FAIBLE DENSITE 15 LAT A

**CHAPITRE V**

ZONE D'HABITATION DE TRES FAIBLE DENSITE 15 LAT B

**CHAPITRE VI**

ZONE D'HABITATION DE TRES FAIBLE DENSITE 15 LAT C

**CHAPITRE VII**

ZONE DE VERDURE 15 LAT – \*Nouvelle\*

**Art. 35 Définition Destination**

1. La zone de verdure est destinée à sauvegarder les sites et à créer des îlots de verdure.
2. Elle est caractérisée par une interdiction de construire ; sa surface ne compte pas dans le calcul du CUS de la parcelle concernée.
3. Cependant, des places de jeux, pavillons de jardin, piscines non couvertes et, à titre exceptionnel, les places de stationnement strictement nécessaires aux activités d'entretien de la zone de verdure, à condition qu'elles ne soient pas imperméabilisées, peuvent y être aménagées, à l'usage exclusif de la parcelle.

**CHAPITRE IX**

ZONE D'UTILITE PUBLIQUE

**CHAPITRE VIII**

ZONE AFFECTEE A DES BESOINS PUBLICS 15 LAT

**Art. 36 Définition Destination**

La zone affectée à des besoins publics 15 LAT est destinée à sauvegarder des sites, à créer des îlots de verdure et à aménager des places de jeux et de sport. Elle est caractérisée

par l'interdiction de bâtir. La Municipalité peut toutefois autoriser dans cette zone l'édification de bâtiments d'utilité publique ; seules peuvent être autorisées des constructions ou installations nécessaires à un service public, aux loisirs et à la détente en plein air, accessibles en tous temps.

Elle se compose de neuf secteurs aux vocations définies dans les articles suivants.

**36.1 Secteur 1 – grande salle**

Le présent secteur comprend la grande salle villageoise et un bâtiment agricole. Ce dernier peut être transformé dans son volume, mais la création de logements y est interdite.

**36.2 Secteur 2 – place de fête et parking temporaire**

Le présent secteur est inconstructible. Seuls sont autorisés la place de fête et le stationnement temporaire en cas de manifestations à la grande salle.

**36.3 Secteur 3 - cimetière**

Le présent secteur est inconstructible. Seuls sont autorisés les constructions, installations et aménagements en lien avec le cimetière.

**36.4 Secteur 4 – église**

Le présent secteur comprend l'église villageoise classée monument historique (depuis le 17 décembre 1954) en note 1 du recensement architectural.  
Tous travaux ou projets de transformation projetés sur ce bien-fonds devront faire l'objet d'une demande préalable à la section monuments et sites selon les dispositions légales en vigueur qui précisent que les abords immédiats d'un monument sont protégés.

**36.5 Secteur 5 – parking public**

Le présent secteur est inconstructible. Seuls sont autorisés le stationnement public et un transformateur électrique.

**36.6 Secteur 6 – Affectation communale**

Le présent secteur est destiné à la construction de bâtiments comprenant des salles de classe et l'UAPE avec parking communal et locaux communaux (bureaux, magasin, abri public). En cas de construction, un plan d'affectation doit être étudié.

**36.7 Secteur 7 – déchetterie communale**

Le présent secteur est inconstructible. Seuls sont autorisés les constructions, installations et aménagements en lien avec la déchetterie.

**36.8 Secteur 8 – terrain de sports**

Le présent secteur est inconstructible. Seuls sont autorisés les constructions, installations et aménagements en lien avec le terrain de sports existant.

**36.9 Secteur 9 – stand de tir, refuge et cibles**

Le présent secteur est inconstructible. Seuls sont autorisés les constructions, installations et aménagements en lien avec le stand de tir et refuge existant, ainsi que les cibles.

**CHAPITRE VIII a**

ZONE DE DESSERTE 15 LAT – \*Nouvelle\*

**CHAPITRE IX**

ZONE DE DESSERTE 15 LAT/18LAT – \*Nouvelle\*

**Art.28a Définition**

1. La zone de desserte 15 LAT est destinée aux véhicules et piétons, à l'intérieur des zones à bâtir.
2. Elle est régie par les dispositions des législations fédérales et cantonales concernant le domaine public routier.

**Art. 37 Destination**

1. La zone de desserte ~~15-LAT~~ est destinée aux véhicules et piétons, à l'intérieur des zones à bâtir (15 LAT) et à l'extérieur des zones à bâtir (18 LAT).
2. Elle est régie par les dispositions des législations fédérales et cantonales concernant le domaine public routier.

## CHAPITRE VIII

ZONE INTERMEDIAIRE – \*Abrogée\*

### Art.28 Définition

Les zones intermédiaires comprennent les terrains dont la destination sera définie ultérieurement par des plans d'affectation ou de quartier.

Elles sont inconstructibles ; la Municipalité peut toutefois y autoriser, dans la mesure où l'affectation future n'en sera pas compromise, l'extension de constructions agricoles ou viticoles existantes ou de nouvelles constructions agricoles

Sans changement

### Art-28

## CHAPITRE VIII

ZONE INTERMEDIAIRE – \*Abrogée\*

## CHAPITRE VII

ZONE AGRICOLE

## CHAPITRE X

ZONE AGRICOLE 16 LAT

## CHAPITRE XI

ZONE DES EAUX 17 LAT – \*Nouvelle\*

### Art. 42 Destination

La zone des eaux 17 LAT est destinée au domaine public des eaux.

Elle est régie par les dispositions des législations fédérales et cantonales concernant le domaine public des eaux.

## CHAPITRE IX

AIRE FORESTIERE

## CHAPITRE XII

AIRE FORESTIERE 18 LAT

## CHAPITRE XI

### RÈGLES GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

#### Art.53 Lutte contre le bruit

Conformément aux dispositions de la législation sur la protection de l'environnement, les degrés de sensibilités au bruit attribués aux zones sont les suivants :

Zone de village	III
Zone de villas A	II
Zone de villas B	III
Zone à occuper par plan de quartier	III
Zone d'utilité publique	III
Zone de verdure	III
Zone de desserte 15 LAT	III
Zone intermédiaire	III
Zone agricole	III
Aire forestière	III

## CHAPITRE XIII

### RÈGLES GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

#### Art.66 Degré de sensibilité au bruit

Conformément aux dispositions de la législation sur la protection de l'environnement, les degrés de sensibilités au bruit attribués aux zones sont les suivants :

Zone centrale 15 LAT	III
Zone d'habitation à très faible densité 15 LAT A	II
Zone d'habitation à très faible densité 15 LAT B	III
Zone d'habitation à très faible densité 15 LAT C	III
Zone affectée à des besoins publics 15 LAT	III
Zone de verdure 15 LAT	III
Zone de desserte 15 LAT et 18 LAT	III
Zone intermédiaire	III
Zone agricole 16 LAT	III
Zone des eaux 17 LAT	III
Aire forestière 18 LAT	III

## CHAPITRE XIII

### DISPOSITIONS FINALES

1. Pour tout ce qui ne figure pas dans le présent règlement, la LATC et le RLATC sont applicables.
2. Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le Département en charge de l'aménagement du territoire et abroge le règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire approuvé par le Conseil d'Etat le 24 janvier 1992 9-aet-1978.

## CHAPITRE XIV

### DISPOSITIONS FINALES

1. Sans changement
2. Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le Département en charge de l'aménagement du territoire et abroge le règlement sur le plan d'extension et la police des constructions approuvé par le Conseil d'Etat le 24 janvier 1992.

## TABLE DES MATIÈRES

Chapitre I	But
Chapitre II	Plan des zones
Chapitre III	Zone du village
Chapitre IV	Zone de villas A
Chapitre V	Zone de villas B
Chapitre VI	Zone à occuper par plan de quartier
Chapitre VIII	Zone de verdure
Chapitre IX	Zone d'utilité publique
Chapitre VIII a	Zone de desserte 15 LAT
Chapitre VIII	Zone intermédiaire
Chapitre VII	Zone agricole
Chapitre X	Aire forestière
Chapitre XI	Règles générales d'application à toutes les zones
Chapitre XII	Police des constructions
Chapitre XIII	Dispositions finales

### Article dernier

Les articles modifiés ou nouveaux, définis à l'intérieur du périmètre du redimensionnement des zones à bâtir défini par le plan, entrent en vigueur au moment de l'approbation du plan.

### Dispositions finales

L'approbation du plan et du règlement du redimensionnement des zones à bâtir a pour conséquence l'abrogation du plan et du règlement de la zone réservée.

## TABLE DES MATIÈRES

Chapitre I	But
Chapitre II	Plan des zones
Chapitre III	Zone centrale 15 LAT
Chapitre IV	Zone d'habitation à très faible densité 15 LAT A
Chapitre V	Zone d'habitation à très faible densité 15 LAT B
Chapitre VI	Zone d'habitation à très faible densité 15 LAT C
Chapitre VII	Zone de verdure 15 LAT
Chapitre VIII	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT
Chapitre IX	Zone de desserte 15 LAT/18 LAT
Chapitre VIII	Zone intermédiaire
Chapitre X	Zone agricole 16 LAT
Chapitre XI	Zone des eaux 17 LAT
Chapitre XII	Aire forestière 18 LAT
Chapitre XIII	Règles générales d'application à toutes les zones
Chapitre XIV	Police des constructions
Chapitre XV	Dispositions finales

### Article dernier

Article déplacé sous Dispositions finales.

### Dispositions finales

Les articles modifiés ou nouveaux, définis à l'intérieur du périmètre du redimensionnement des zones à bâtir défini par le plan, entrent en vigueur au moment de l'approbation du plan.

L'approbation du plan et du règlement du redimensionnement des zones à bâtir a pour conséquence l'abrogation du plan et du règlement de la zone réservée, ainsi que du plan et du règlement du plan de quartier « A Oulens » du 12.04.2002.