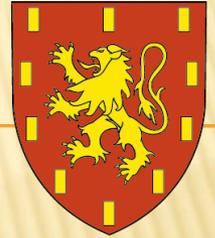


# ORON

## MPGA ECOTEAUX ETUDE PAYSAGÈRE



Présentation du mercredi 18 mai 2022  
Groupe des Bourgs et Villages



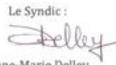
# Historique Ecoteaux + 11 communes

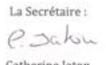
Commune d'Ecoteaux  
 (Révision du Plan général d'affectation PGA)  
**Zone agricole**  
 Utilisation des volumes bâtis ayant leur fonction d'origine  
 Réflexions et demandes d'Ecoteaux et de ses 11 communes



Janvier 2009

La Commune d'Ecoteaux présente ce document :

Le Syndic :   
 Anne-Marie Delley

La Secrétaire :   
 Catherine Jaton

Les 11 communes suivantes appuient cette démarche :

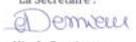
**Bussigny-sur-Oron**  
 Le Syndic :   
 Raymond Casellini

La Secrétaire :   
 Christine Cachin

**Châtillens**  
 Le Syndic :   
 Gérard Wist

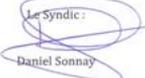
La Secrétaire :   
 Josiane Ruchonnet

**Chesalles-sur-Oron**  
 Le Syndic :   
 Michel Jaquet

La Secrétaire :   
 Nicole Demierre

**Essertes**  
 Le Syndic :   
 Philippe Bardet

La Secrétaire :   
 Sylvie Chapuis

**Les Tavernes**  
 Le Syndic :   
 Daniel Sonnay

La Secrétaire :   
 Nicole Bersier

**Les Thioleyres**  
 Le Syndic :   
 Frédéric Isoz

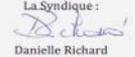
La Secrétaire :   
 Daisy Peer

**Maracon**  
 Le Syndic :   
 Jean-Claude Serex

La Secrétaire :   
 Nicole Dovat

**Oron-la-Ville**  
 Le Syndic :   
 Philippe Modoux

La Secrétaire :   
 Olivier Burnat

**Oron-le-Châtel**  
 La Syndique :   
 Danielle Richard

La Secrétaire :   
 Christine Cachin

**Palézieux**  
 Le Syndic :   
 Christian Bays

La Secrétaire :   
 Jean-Daniel Graz

**Vulbroye**  
 Le Syndic :   
 Bernard Matthey

La Secrétaire :   
 Catherine Kaempfer

# Historique Ecoteaux + 11 communes

- 2009 à 2022, nombreux échanges avec le Canton et les mandataires:
- **Dès 1990** : proposition d'un Plan directeur de la zone agricole à Ecoteaux ... invalidé
- **2007**: vote du Conseil Général d'Ecoteaux pour la révision du Plan d'affectation
- **Février 2009**: requête signée des 12 communes pour encourager la prise en considération des volumes disponibles en zone agricole
- **Décembre 2009**: début de l'étude paysagère
- **Octobre 2010**: conclusion de l'étude paysagère
- **Octobre 2010**: début du report des conclusions dans le projet du Plan général d'affectation d'Ecoteaux
- **Mars 2011**: dépôt au SDT du dossier pour examen préalable

# Historique Ecoteaux + 11 communes

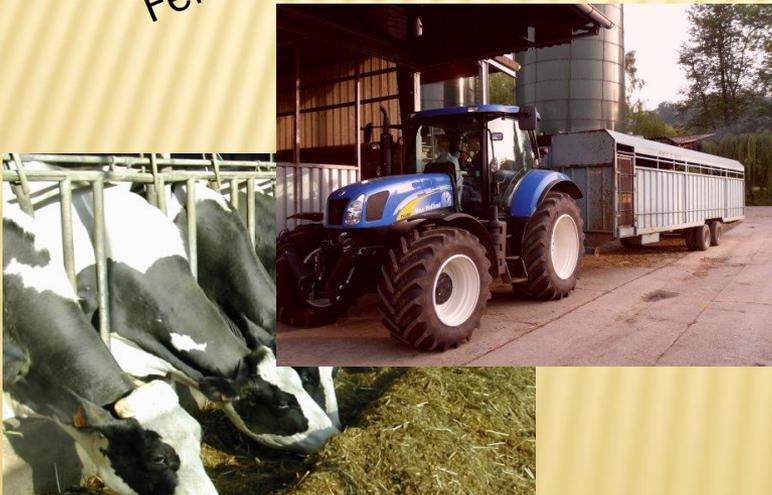
- **Mars 2011:** dépôt au SDT du dossier pour examen préalable
- **Janvier 2012:** fusion et reprise du dossier par la Commune d'Oron
- **2014:** remise en question du projet après l'acceptation de la LAT
- **Août 2019:** enquête publique
- **Septembre 2021:** validation par le Conseil communal
- **10 mars 2022:** validation définitive par le Canton

# Législation

Attention, 2 législations différentes !



Zone agricole:  
Fermes en activité



Zone agricole:  
Sans activité agricole



# Droit dérogatoire

---

Ferme qui a perdu ses  
fonctions d'origine



Zone agricole :  
Application de la loi  
fédérale



Droit dérogatoire

*... le but est d'utiliser les outils à disposition parmi les différents niveaux  
des législations à disposition ...*

# Législation

- **1979:** LAT (Loi fédérale sur l'Aménagement du territoire)
- **1985:** LATC, (Loi cantonale sur l'Aménagement du territoire)
- **2000:** OAT (Ordonnance CH sur l'aménagement du territoire)
- **2002:** LATC, introduction de l'article 81a
- **2008:** PDCn (Plan directeur cantonal, VD), fiches pour applications
- **2014:** Nouvelle LAT
- **2018:** 4<sup>ème</sup> révision du PDCn

Notion de paysage



# Extrait de la LATC

## La loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) précise:

### Art. 81a Constructions et installations jugées dignes d'être protégées

<sup>1</sup> Le département peut autoriser le changement complet d'affectation de constructions ou d'installations jugées dignes d'être protégées et mises sous protection.

<sup>2</sup> Sont jugées dignes d'être protégées :

a. les constructions ou installations inscrites à l'inventaire conformément à la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites ou

b. celles qui présentent un intérêt local en raison de leur valeur architecturale, paysagère, historique ou culturelle qui est préservée.

<sup>3</sup> La mise sous protection peut être assurée par :

a. le plan d'affectation des zones ou

b. une décision du département en charge de la protection des monuments et des sites bâtis.

<sup>4</sup> Le changement d'affectation doit être adapté aux caractéristiques du bâtiment protégé et ne doit pas porter atteinte à ses abords. Une modification des aménagements extérieurs peut être autorisée. Les autres conditions fixées par le droit fédéral sont réservées.

# Notes (Sipal)



note 1...2...3... note 4...5...6... note 7



# Notes Sipal (=DGIP)



Nouvelle note paysagère 3  
(mais note 4 maintenue)

note 1 ... 2 ... 3 ... note 4 ... 5 ... 6 ... note 7

... valeur architecturale,  
paysagère, historique ou  
culturelle, ...

# Notes (Sipal)

---

**Note 3, objet d'intérêt local** : objet intéressant au niveau communal et méritant d'être conservé. Un tel objet est placé sous la protection générale (LPNMS, art. 46 et suivants). Des modifications et réaffectations peuvent y être envisagées pour encourager le maintien et l'entretien de ces bâtiments, pour autant que les qualités qui ont justifié sa note n'en soient pas altérées.

**Note 4, objet bien intégré** : le bâtiment est intégré par son volume, sa composition et souvent sa fonction. Les objets de cette catégorie forment en général la majorité des bâtiments d'une localité. Leur identité mérite d'être sauvegardée, mais en zone agricole, les réaffectations, même mineures, sont très restrictives, voire souvent impossibles.

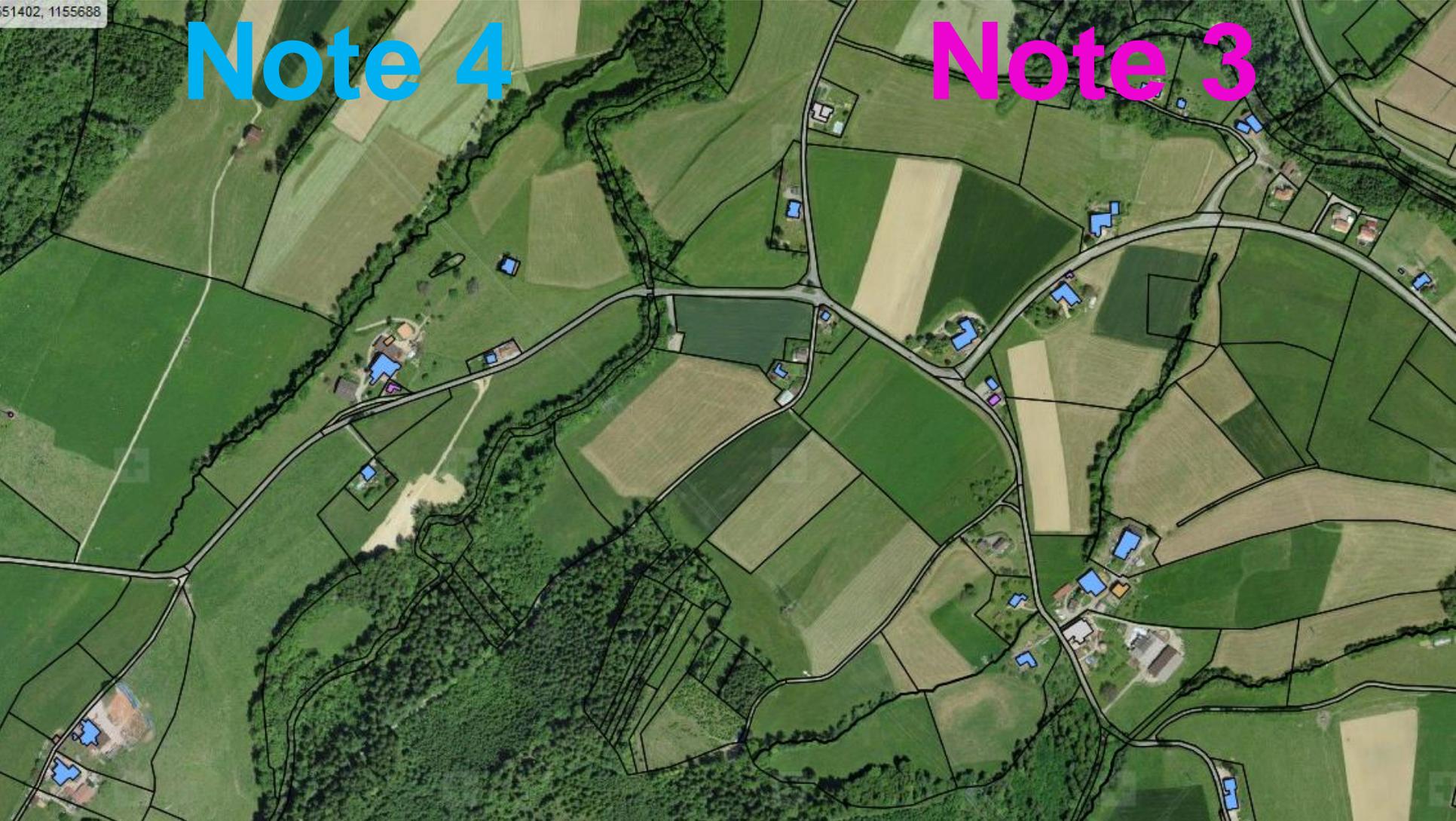


Notes - Source Géoplanet : [www.geo.vd.ch](http://www.geo.vd.ch)

51402, 1155688

Note 4

Note 3



# Notes pour les monuments historiques

Dans la planification actuellement à l'enquête publique:

- 11 fermes avaient une note 4 pour des valeurs historiques et on y a ajouté une note 3 pour le paysage
- 4 fermes avaient une note 3 pour des valeurs historiques et on y a ajouté une note 3 pour le paysage



# Extrait du PDCn, fiches C12, C21 et C24

Fiche C12 - Enjeux paysagers cantonaux (Paysage lié à l'habitat dispersé du Jorat)



*Périmètre de l'habitat historiquement dispersé du Jorat*

Fiche C21 - Constructions et installations dignes de protection

Fiche C24 - Paysages dignes de protection et constructions caractéristiques

# Le Canton initie l'étude paysagère

Mandat au bureau Verzone Woods à Rougemont

Origine de l'occupation du paysage?

Paysage digne de protection?

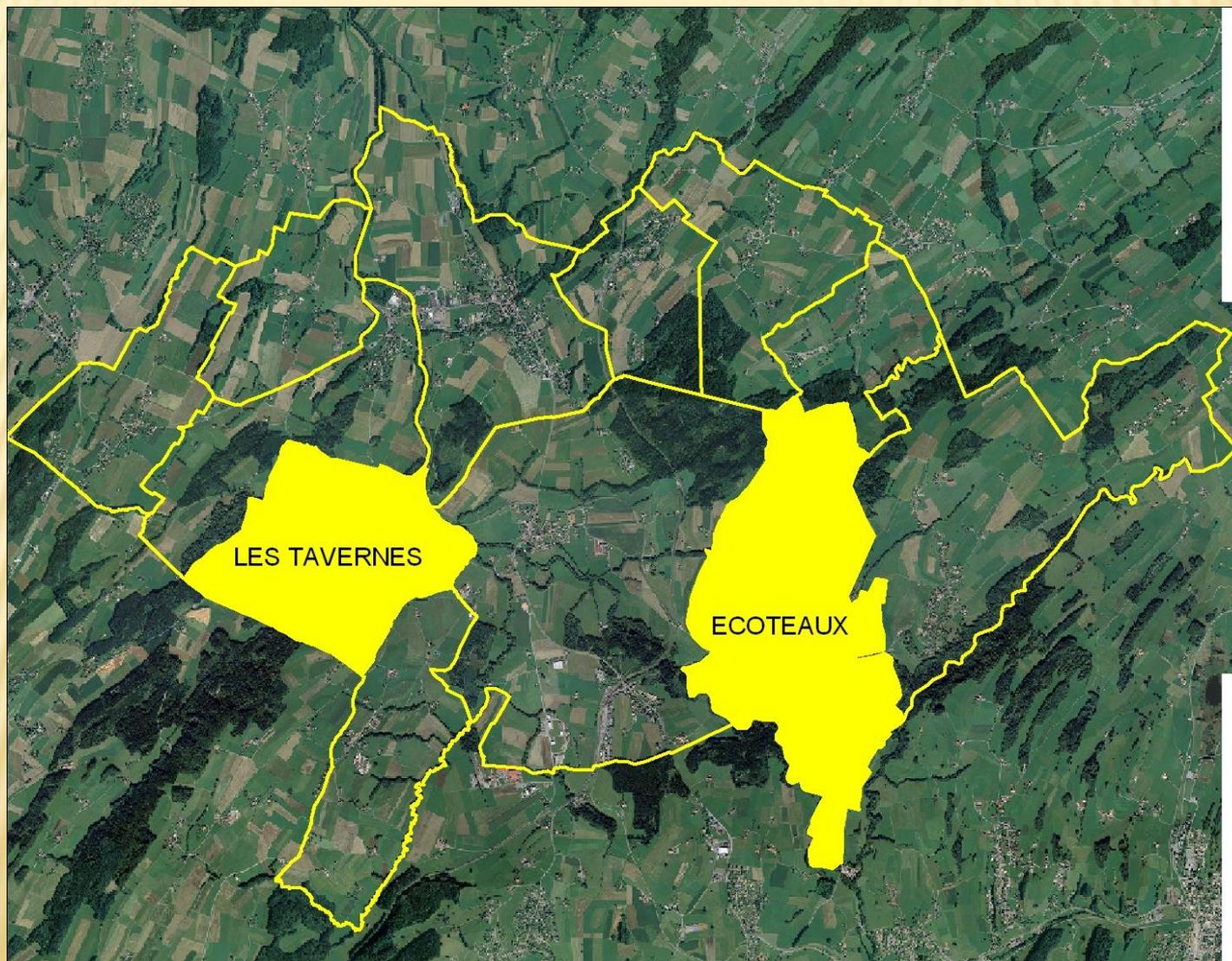


Proposition de bâtiments

Propositions de mesures  
d'applications

Bâtiments constitutifs du paysage?

# Périmètre de l'étude paysagère



# Comment apprécier le paysage

---

Exemples de points à prendre en compte:

- La proximité de différents éléments constitutifs du paysage
- Le contexte général
- Les interventions de l'homme
- Les matériaux et annexes présentes
- Etc.

# **Comment apprécier le paysage**

---

**... mais avant tout, il faut comprendre ce principe d'appartenance au paysage ...**

**... les fermes retenues devront être constitutives d'un paysage de qualité ...**

# Comment apprécier le paysage



Note actuelle d'un bâtiment



Note paysagère

# Paysage - Subjectivité



?!

# Bâtiments constitutifs du paysage



# Bâtiments constitutifs du paysage



# Bâtiments constitutifs du paysage



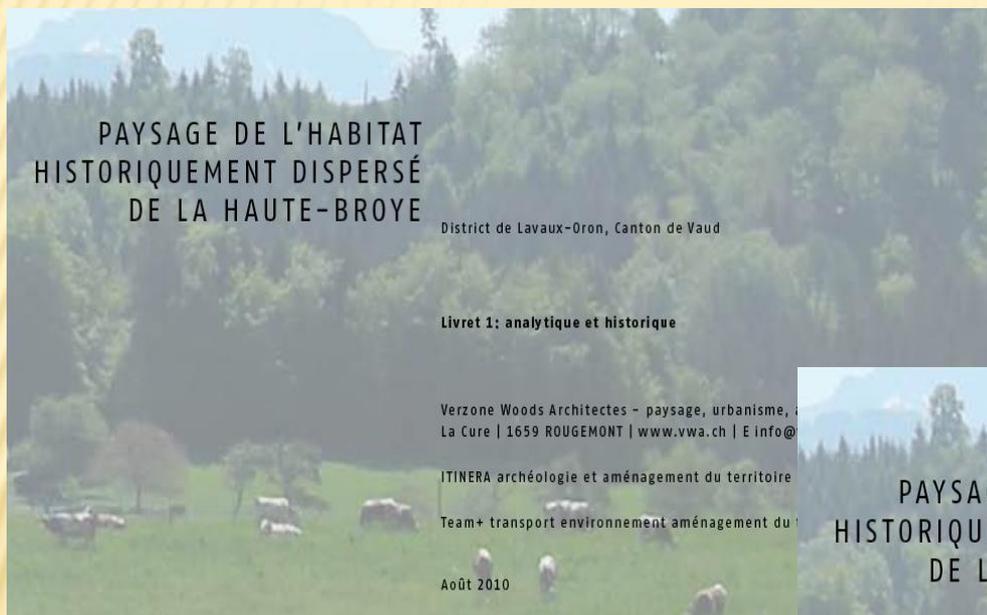
# Bâtiments constitutifs du paysage



4 exemples de bâtiments  
constitutifs du paysage  
à Ecoteaux



# Etude paysagère



# Conclusions de l'étude paysagère

---

Un certain nombre de bâtiments pourraient être mis sous protection pour leur valeur paysagère.

- **Première condition: ils doivent avoir une note 4 (5-6-7 exclues)**

Trois situations parmi l'ensemble des bâtiments étudiés ont été identifiées :

- **Le bâtiment est clairement sans intérêt pour le paysage**
- **Le bâtiment est clairement digne de protection**
- **Le bâtiment pourrait être digne de protection moyennant l'élimination d'éléments péjorants mineurs**

Des mesures devraient être appliquées lors de leur réaffectation, afin de ne pas perdre cette valeur. Certains éléments péjorants pourraient être éliminés afin de justifier une mise sous protection de bâtiments supplémentaires et permettre ainsi d'améliorer ponctuellement la qualité du paysage.

# Bâtiments constitutifs du paysage



15 bâtiments  
retenus  
à Ecoteaux  
(dont 4 qui ont déjà  
une note 3)



# Bâtiments constitutifs du paysage

15 bâtiments retenus  
à Ecoteaux  
(dont 4 qui ont déjà une note 3)



# Livret 2 : Opérationnel

Actuellement



Envisagé



A exclure



Actuellement



Risque, si on fait rien ...





Actuellement



Risque, si on fait rien ...



Envisageable



A exclure

# Exemple de réaffectation

Actuellement



Envisageable



# Suppression d'éléments péjoratifs

... contrepartie d'autorisation de réaffectation pour la mise sous protection lors d'un projet de construction...!



# Éléments péjorants



But: améliorer la qualité paysagère



# Eléments péjorants





# MPGA Ecoteaux – Enquête publique 2019



86



Bâtiment bénéficiant d'une protection spéciale au sens de la LPNMS avec N° de fiche du recensement architectural

86



Bâtiment bénéficiant d'une protection générale au sens de la LPNMS liée au bâtiment, avec N° de fiche du recensement architectural

F7



Bâtiment bénéficiant d'une protection générale au sens de la LPNMS liée à sa valeur de situation, avec N° de fiche descriptive

Note 2

Note 3

Fiche F1 à F15

# Fiche pour bâtiment concerné

## Fiche descriptive pour bâtiment ayant obtenu la note 3 de valeur de situation

ECA n°: <b>4066</b>	Fiche: <b>F15</b>	Commune : Oron (localité Ecoteaux)	N° OFS : 286	Année de construction : <u>rép.</u> en 1815
		Lieu dit : En Combasselien	Note architectural : 4	Valeur de situation : 3
		RF : 6263	Surface parcelle : 70'022 m2	Propriétaire en 2017 : Georges Favre

### Données générales

Equipement : pas épuré	Fin de l'activité agricole : oui
	Type d'accès au DP : accès direct sur DP 1079
Autres bâtiments liés au site, avec bref descriptif : 3 petites dépendances, dont 1 grenier en note 3	
Fait partie d'une entité paysagère (sur le plan du PGA) :	

### Contexte paysager du site

Orthophoto : vue d'ensemble



Orthophoto : vue rapprochée



### Descriptif général du paysage

Aux confins d'une route qui semble mener à nulle part, ce site esseulé est entouré d'une végétation de qualité, dont un verger et un jardin potager typique proche de cette bâtisse. Deux autres fermes de même typologie sont distantes de 80 et 120 m. Ensemble, elles constituent un site étonnant caractéristique de l'habitat dispersé. Le site est de qualité, seule un hangar n'y trouve pas sa place.

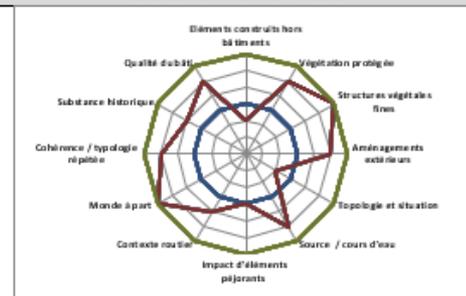
Photo du site



Plan et légendes



### Evaluation du site - Radar



Note minimum / Référence / Evaluation du site  
Echelle de 7 à 1 : 7 = extérieur du radar = très bon / 1 = centre du radar = très mauvais

### Notes et description des notations du radar

Végétation, aménagements	Végétation protégée : en bordure de forêt Structures végétales fines : important verger caractéristique de qualité Aménagements extérieurs : jardin potager typique
Topologie, hydrographie	Topologie et situation : dans une échappée entre 2 forêts, peu visible depuis DP fréquente Source / cours d'eau : source pour ménage et fontaine, ruisseau à 260 m Impact d'éléments péjorants : hangar, couverture de la dépendance
Contexte	Contexte routier : une très longue route communale de 700 m partiellement bétonnée et sans issue dessert le site Monde à part : extrêmement ressenti, accès unique Cohérence / typologie répétée : structure et apparence d'origine maintenues, peu de modifications
Bât	Substance historique : ancienne ferme typique, grenier Qualité du bâti : bâtiment ayant subi que peu de modifications et qui pourrait maintenir, après rénovation, l'ensemble de ses qualités Éléments construits hors bâtiments : 3 dépendances, dont 1 hangar de moindre qualité

### Divers, remarques

Les deux autres fermes proches de celle-ci sont sur le territoire de l'ancienne Commune de Bussigny. Magnifique cadre paysager

# Fiche pour bâtiment concerné

## Éléments de qualité à préserver ou à renforcer

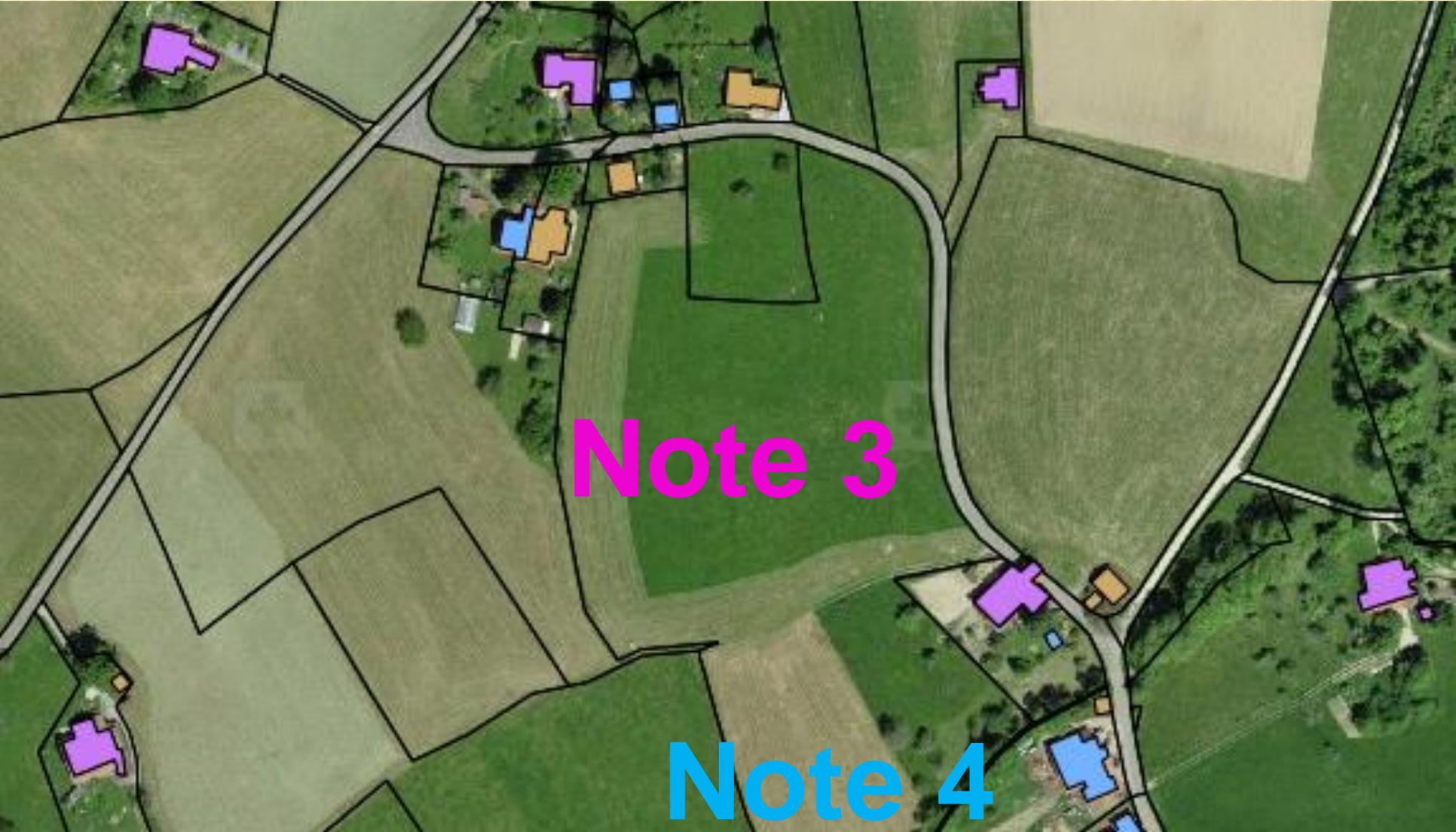
**Objectifs :** Maintien de ce verger de grande qualité et remplacement de ses arbres en fin de vie  
Jardin potager typique à maintenir

## Éléments péjorants à modifier ou supprimer

**Objectifs :** Hangar à supprimer ou trouver une meilleure intégration au site  
Harmonisation de la couverture de ce pan de toit avec le toit principal du bâtiment



# MPGA Ecoteaux – Enquête publique 2019



Note 3

Note 4

# 1er cas concret chez M. Gay



Communiqué officiel  
de la Commune d'Oron

**AVIS D'ENQUÊTE**

Conformément aux dispositions légales,  
la Municipalité soumet à l'enquête publique de 30 jours, soit du  
**24 août 2019 au 22 septembre 2019 inclusivement**, l'objet suivant:

**Modification du plan général d'affectation (PGA)  
de la localité d'Ecoteaux et son règlement**

pour les bâtiments dignes d'être protégés selon l'article 81a  
de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions

**Planification relative à l'étude paysagère  
en zone agricole**

Elle met également en consultation, durant le même délai,  
le Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT qui l'accompagne.

Afin de renseigner la population sur ce projet, la Municipalité invite  
les propriétaires et citoyens à une séance d'information publique

**le lundi 26 août 2019 à 19h,  
à la grande salle d'Ecoteaux.**

Le dossier établi par le bureau ESPLANADE AMENAGEMENT SA  
à Lausanne, est déposé au bureau technique à Oron-la-Ville où il peut  
être consulté pendant le délai de l'enquête.

Ledit dossier est également consultable sur le site internet communal  
([www.oron.ch](http://www.oron.ch)).

Les observations et oppositions motivées devront être adressées,  
par lettre recommandée, à la Municipalité ou consignée sur la feuille  
d'enquête annexée au dossier.

Délai d'intervention: le lundi 23 septembre 2019

La Municipalité

Avis d'enquête  
Ecoteaux



La Municipalité d'Oron, conformément à la loi sur  
la police des constructions, soumet à l'enquête  
publique le projet suivant:

Demande de permis de construire (P)

Nature des travaux: Transformation

Description  
de l'ouvrage: Transformation et création de trois  
logements supplémentaires

Situation: Route de Bossonnens 6  
1612 Ecoteaux

N° de la parcelle: 6035  
N° ECA: 4150 et 4151  
N° CAMAC: 188787  
Réf. communale: 42.05.1715

Coordonnées  
géographiques: 2.555.765 / 1.153.815

Note au  
recensement arch.: 3 (4150) et 6 (4151)

Propriétaire: Raphaël Gay  
Auteur des plans: Tomas Mikulas  
Atelier d'architecture Mikulas Sàrl

Particularité: L'ouvrage est situé  
hors des zones à bâtir  
L'ouvrage fait l'objet d'une  
demande de protection

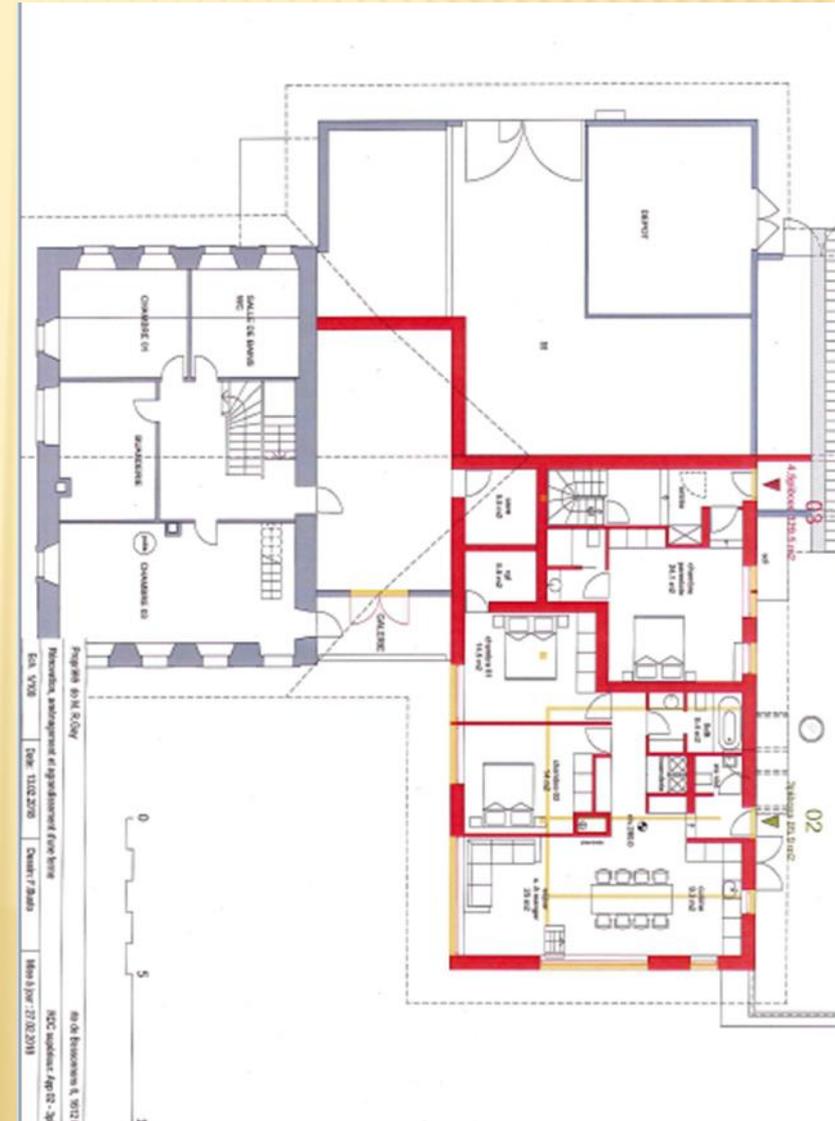
Compétences: Municipale Etat

L'enquête publique de 30 jours est ouverte du  
24 août 2019 au 22 septembre 2019 au BTO à Oron-la-Ville

La Municipalité

[bto@oron.ch](mailto:bto@oron.ch)  
[www.oron.ch](http://www.oron.ch)

# 1er cas concret chez M. Gay



- Projet préavisé par la DGIP (ancien SIPAL)
- Mise sous protection prévue



# QUESTIONS



15 bâtiments  
retenus  
à Ecoteaux  
(dont 4 qui ont déjà  
une note 3)

