



Molondin, le 23 août 2023

Préavis n° 3/23

RAPPORT AU CONSEIL GENERAL DE MOLONDIN

Concernant

**L'adoption de la révision du Plan d'affectation
communal et son règlement**

MUNICIPALITÉ DE MOLONDIN

Préavis municipal concernant

l'adoption de la révision du Plan d'affectation communal et son règlement

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule :

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

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

Actuellement, le territoire communal est régi par plusieurs planifications. Tout d'abord, le PGA en vigueur a été approuvé par le Conseil d'État du canton de Vaud le 23 août 1995. Ce dernier a subi une modification au lieu-dit « Le Paradis » sur une partie de la parcelle n°274 avec pour objectif l'extension d'une zone d'utilité publique afin de légaliser le site de la déchetterie. Cette adaptation du PGA a été approuvée par le Département compétent, le 10 février 2004. Conjointement à cette mise à jour du PGA en vigueur, le règlement d'application a également fait l'objet d'une adaptation. En outre, le secteur « En Greybin » est traité par un Plan partiel d'affectation (PPA), approuvé le 3 septembre 1998. Ce plan de détail prévoit un aménagement précis du site agro-alimentaire. Un addenda à ce PPA a été approuvé le 18 avril 2005. Ce secteur agro-alimentaire est aujourd'hui en grande partie régi par un nouveau PPA approuvé le 26 février 2019. En outre, il convient de préciser la présence de l'Arrêté de classement classant la réserve naturelle des vallons des Vaux et de Flonzel à Chêne-Pâquier, Molondin, Yvonand, Rovray et Chavannes-le-Chêne du 26 septembre 1975. Son objectif est d'assurer la sauvegarde de la nature et du paysage sur une portion de territoire situé au nord de la commune. Cet Arrêté de classement n'est pas traité dans le cadre du nouveau PACom puisqu'il est de compétence cantonale. Finalement, le village est aussi régi par un Plan fixant la limite des constructions, approuvé le 23 août 1995.

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

La révision du PACom a également été l'occasion de mettre à jour le règlement communal sur la police des constructions en fonction des évolutions législatives en matière d'aménagement du territoire. De sorte, des dispositions réglementaires obsolètes ont été retirées et d'autres complétées afin d'y intégrer certaines thématiques d'importance, telles que la densification, la protection du cadre naturel, paysager et patrimonial, la

sauvegarde de la mixité fonctionnelle, les mesures de protection contre les dangers naturels ou encore l'adaptation du règlement aux normes en vigueur. Enfin, il a aussi fallu prendre en considération la nouvelle directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2) mise en application à partir du 1^{er} juillet 2019. Cette directive a pour but de normaliser et d'harmoniser les données en matière d'affectation du sol afin d'en faciliter leur échange. Ainsi les zones d'affectation du PACom révisé ont changé de nom et la représentation graphique du plan a été adaptée conformément aux consignes de ladite directive.

Pour les raisons évoquées ci-dessus, la Municipalité de Molondin a pris la décision d'entreprendre la révision de son Plan général d'affectation en juin 2019. Dès lors, le bureau mandataire Jaquier Pointet SA à Yverdon-les-Bains a élaboré le projet de PACom en étroite collaboration avec la Municipalité.

Historique :

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

Les réflexions relatives à la révision du PACom ont ensuite démarré. Une étude préliminaire a été transmise le 25 juillet 2019 à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) qui dressa son préavis le 1^{er} octobre 2019. Sur la base de ce dernier, un dossier complet a été élaboré et soumis à l'examen préalable du Canton le 15 septembre 2021. Le 30 mars 2022, les services cantonaux émirent leur préavis d'examen préalable en précisant que la planification devait être adaptée avant d'être présentée à l'enquête publique. Les adaptations ont porté notamment sur les points suivants :

- Redéfinition des zones affectées à des besoins publics 15 LAT et 18 LAT ;
- Préservation des composantes environnementales ;
- Traitement des sites pollués.

Finalement, une fois le projet de PACom adapté, la mise en l'enquête publique a eu lieu du 9 novembre au 9 décembre 2022 et a suscité quatre oppositions.

Dimensionnement de la zone à bâtir

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

Dès lors, l'année de référence pour le dimensionnement de la zone à bâtir est fixée au 31 décembre 2015 et l'horizon de planification est défini au 31 décembre 2036. Ces dates sont les mêmes pour toutes les communes vaudoises. En 2015, la population communale était de 224 habitants et de 235 habitants au 31.12.2018 (année du bilan). La population théorique maximale prévue à l'horizon 2036 pour Molondin est de 269 habitants, soit une croissance de 45 habitants à partir du 31 décembre 2015 et de 34 habitants en prenant en considération les données fournies à l'année du bilan (31.12.2018), puisque la population communale a augmenté de 11 habitants dans l'intervalle. Dès lors, la capacité d'accueil de la zone à bâtir légalisée étant de 80 habitants, la commune de Molondin peut être considérée comme étant surdimensionnée et est donc tenue d'adapter le dimensionnement de sa zone à bâtir conformément à la mesure A11. En l'espèce, le surdimensionnement de la zone à bâtir avant la révision du PACom correspond à 46 habitants (80 habitants – 34 habitants).

de sa zone à bâtir conformément à la mesure A11. En l'espèce, le surdimensionnement de la zone à bâtir avant la révision du PACom correspond à 46 habitants (80 habitants – 34 habitants).

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

		Hors centre
Population de référence pour le calcul : 31.12.2015		224 hab
Population au moment du bilan 31.12.2018		235 hab
Besoins	Possibilités de développement (0,75 %/an hors du centre)	45 hab
	Population maximale en 2036	269 hab
	Besoins au moment du bilan	34 hab
Réserves	Potentiel de densification dans les volumes existants (1/3 du potentiel de densification indiqué dans le bilan, à savoir 35 habitants)	12 hab
	Capacité des réserves identifiées par le guichet	68 hab
	Capacité d'accueil au moment du bilan (réserves)	80 hab
Bilan	État de la surcapacité par rapport aux besoins (80 – 34)	46 hab

Le projet de révision du PACom :

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

Ces principes sont les suivants :

- 1) *Dézoner les franges de la zone à bâtir en zone agricole 16 LAT. Ces zones sont identifiées lors de la délimitation du territoire urbanisé et des noyaux largement bâtis de la commune ;*
- 2) *Traiter les petites zones à bâtir isolées (noyaux bâtis comprenant 1 et 10 bâtiments) ;*
- 3) *Affecter en zone agricole 16 LAT ou en zone de verdure 15 LAT les espaces vides de plus de 2'500 m² situés au milieu du bâti ;*
- 4) *Mener une réflexion qualitative sur le tissu bâti et les espaces vides qu'il comprend afin d'identifier les secteurs qui méritent d'être mis en valeur et les préserver par des mesures de planification ;*
- 5) *Assurer la disponibilité des terrains libres de construction sur le territoire communal.*

Dans l'ensemble, la réduction de la zone à bâtir s'est matérialisée essentiellement à travers des dézonages sur des portions de terrains non aménagées et localisées en frange de la zone à bâtir. Ce procédé a trait au premier principe mentionné ci-dessus et contribue à répondre à l'objectif de la mesure A11 du PDCn.

Pour répondre au quatrième principe ci-dessus, une analyse détaillée des secteurs non bâtis a été menée. Cette analyse s'est basée sur des photos aériennes (ortophotos), des prises de vues aériennes de drones réalisées pour l'occasion et des visions locales. Cette démarche a conduit à la définition d'un certain nombre de zones de

verdure 15 LAT – A inconstructibles à l’exception des installations, des aménagements paysagers et du mobilier en relation avec la zone. Ainsi, la définition de cette zone d’affectation garantit l’application des directives cantonales dans le but de diminuer le surdimensionnement communal, ainsi que de sauvegarder les sites et les espaces non bâtis caractéristiques.

À travers les diverses mesures introduites dans le cadre du PACom révisé, l’objectif fixé par la mesure A11 du PDCn est atteint. La réduction de la capacité d’accueil est significative et correspond au but de la mesure A11 du PDCn. En l’espèce, le dimensionnement de la zone à bâtir pour le logement peut être considéré comme étant correctement dimensionné puisqu’il présente un surdimensionnement de 2 habitants. En effet, bien que l’objectif initial consiste à atteindre un surdimensionnement de 0 habitant, la DGTL laisse une certaine souplesse et considère le nouveau PACom de Molondin comme conforme à la stratégie cantonale et à l’art. 15 LAT.

La révision du PACom ne s’est évidemment pas limitée au redimensionnement de la zone à bâtir. Il s’est également agi de simplifier les instruments de gestion du territoire communal afin que leur utilisation soit des plus claires et des plus pratiques au quotidien. De sorte, l’entrée en vigueur du PACom abrogera l’ensemble des planifications régissant actuellement le territoire communal, à l’exception du PPA « En Greybin » et de l’Arrêté de classement évoqué dans la partie introductive de ce préavis.

Le nouveau PACom comprend les zones d’affectation suivantes :

- Zone d’activité économiques 15 LAT (ACA)
- Zone centrale 15 LAT (CEN)
- Zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A (PUB A)
- Zone affectée à des besoins publics 15 LAT – B (PUB B)
- Zone de verdure 15 LAT – A (VER A)
- Zone de verdure 15 LAT – B (VER B)
- Zone de desserte 15 LAT
- Zone agricole 16 LAT (AGR)
- Zone des eaux 17 LAT (EAU)
- Zone de desserte 18 LAT
- Aire forestière 18 LAT (FOR)

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

Zone d’activités économiques 15 LAT (ACA)

La zone d’activités économiques 15 LAT est réservée aux activités artisanales entraînant dans d’autres zones des inconvénients pour le voisinage. En termes de construction, un indice de surface bâtie de 0.50 est défini reprenant ainsi le coefficient d’occupation du sol défini dans le règlement du PGA en vigueur.

Un logement de gardiennage est autorisé par entreprise. La taille de ce dernier sera de 150 m² au maximum. Il devra être intégré au bâtiment d’activité et ne pourra pas se situer en rez-de-chaussée. La hauteur des bâtiments sera limitée à 7.50 mètres à la corniche. De plus, les toits seront plats ou à pans. Les toitures plates seront végétalisées, sous réserve des surfaces nécessaires aux installations pour la production d’énergie solaire.

Cette zone d’affectation reprend en grande partie la zone d’activités légalisées par le PGA de 1995 et est localisée majoritairement au lieu-dit « Entre deux Ruz ».

Zone centrale 15 LAT (CEN)

La zone centrale 15 LAT a pour but de préserver l’harmonie du site, de promouvoir une densification de qualité et d’améliorer l’exploitabilité des volumes existants. Cette zone d’affectation reprend en majeure partie les secteurs de la zone du village ancien et de la zone du village du PGA en vigueur. Afin de simplifier le plan et la réglementation, la Municipalité a décidé de n’appliquer qu’une seule zone village, à savoir la zone centrale 15 LAT.

À ce titre, la réglementation en vigueur définit un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.40. À ce titre, l'IUS permet de définir les droits à bâtir à disposition d'un propriétaire foncier. En multipliant la surface d'un terrain en zone à bâtir par l'IUS, il est possible d'obtenir les droits à bâtir. Il est également précisé que des transformations, de modestes agrandissements, un changement d'affectation sont toutefois possible si ces modifications sont objectivement fondées et si elles sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur du bâtiment. Ce procédé s'opère uniquement pour les bâtiments intéressants d'un point de vue architectural.

Aussi, en utilisant le même IUS pour la zone centrale 15 LAT, le nouveau PACom n'augmente, ni ne diminue le dimensionnement de Molondin ce qui est conforme aux directives cantonales. Pour ce qui est de la distance aux limites, cette dernière est maintenue à 4 mètres et la hauteur à la corniche est limitée à 7.50 mètres. Ces dispositions sont reprises du règlement légalisé.

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

Une exception (figure 1 ci-dessous) est toutefois apportée à cette disposition dans le cas où un propriétaire possède un bien-fonds au sein duquel ce dernier peut édifier un bâtiment supplémentaire en plus du bâtiment existant. Dans cette situation, « *Avant toute nouvelle construction, le potentiel d'augmentation des surfaces de plancher déterminantes (SPd) à l'intérieur des volumes existants doit être déterminé. Il devra être soustrait des droits à bâtir alloués pour l'ensemble du bien-fonds par le présent règlement. Il servira de réserve pour des transformations ultérieures. Le calcul de ce potentiel accompagnera toute demande de permis de construire pour une nouvelle construction. Toute modification ultérieure du potentiel constructible admis devra être justifiée* » (art. 6, point 3 – A, al. 3 du règlement du PACom). Cela permet de garantir une égalité de traitement entre propriétaires fonciers et d'éviter que le principe permettant d'exploiter l'ensemble des volumes existants ne soit détourné en épuisant d'abord les droits à bâtir sur un nouveau bâtiment puis en transformant le volume existant. Ces règles ont pour objectif de favoriser la densification et le maintien des volumes historiques puisque dans la majorité des cas ces derniers représentent un potentiel bien supérieur à une démolition/reconstruction qui devrait tenir compte de l'IUS.

Ci-dessous, la figure 1 illustre l'explication de l'art. 6, point 3 – A, al. 3 du règlement du PACom. Pour exemple, une parcelle affectée en zone centrale 15 LAT avec une superficie de 2'500 m² disposera de 1'000 m² de droits à bâtir (SPd) en appliquant l'IUS de 0.40. Le bâtiment existant dispose d'une partie aménagée pour du logement équivalant à 600 m² de droits à bâtir.

Il y a également une partie rurale non aménagée pour du logement représentant un potentiel transformable de 250 m² de droits à bâtir. Pour déterminer la capacité constructive de la nouvelle construction, il conviendra de soustraire les droits à bâtir utilisés de la partie « habitation » et le potentiel transformable de la partie « rurale » à l'ensemble des droits à bâtir de la parcelle. De sorte, le calcul est le suivant : 1'000 m² – (600 m² (habitation) + 250 m² (rural)) = 150 m² pour la nouvelle construction.

Afin de préserver certaines composantes patrimoniales du site, un secteur de protection du site bâti 17 LAT est défini sur une grande partie de la zone centrale 15 LAT. Au sein dudit secteur, tous travaux doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'autorité cantonale compétente. Cette mesure de protection répond aux objectifs de sauvegarde préconisés par l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale (ISOS). L'article 22 du règlement du PACom traite de cette thématique.

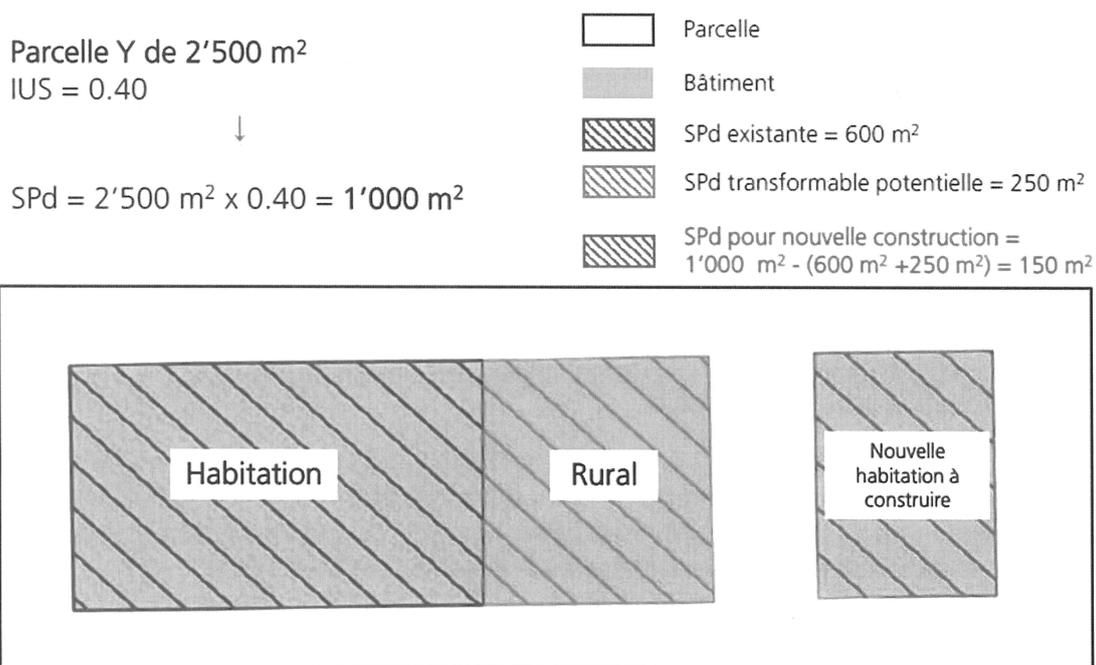


Figure 1 : Illustration de l'art. 6, point 3, al. 3 RPACom relatif à la constructibilité en zone centrale 15 LAT.
Source : Présentation publique du 14 novembre 2022 au sujet de la révision du PACom (page 25).

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

Finalement, des mesures constructives ont été précisées afin de protéger la composante patrimoniale. Il s'agit principalement de définir les pans de toitures (deux pans), les dimensions des ouvertures des toitures ou encore de déterminer les couleurs pouvant être utilisées. Localisée majoritairement dans le centre historique du village et dans le but de préserver la morphologie existante du tissu bâti, la contiguïté des bâtiments doit être maintenue aux endroits où elle préexiste.

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

La zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A est destinée à la construction de bâtiments et d'installations d'utilité publique, tels qu'une école, une salle polyvalente, un bâtiment de voirie, un parking, des terrains de jeux et de sport, une piscine, etc. La hauteur au faîte ou à l'acrotère des constructions est limitée à 10.50 mètres et la distance avec la propriété voisine de 4 mètres.

Pour des raisons patrimoniales, l'ensemble de la zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A est soumis à un secteur de protection du site bâti 17 LAT. Les modalités dudit secteur sont expliquées dans le descriptif de la zone centrale 15 LAT du présent préavis.

La zone affectée à des besoins publics 15 LAT – B est vouée, quant-à-elle, à la construction de bâtiments et d'installations d'utilité publique, telles qu'un cimetière, un refuge, une déchetterie, une STEP ou toute autre installation d'intérêt public. En termes de constructibilité, cette zone d'affectation est inconstructible à l'exception des installations de minime importance, ainsi que des aménagements paysagers et du mobilier en lien avec la destination de la zone.

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

La zone de verdure a été créée dans le cadre du projet de PACom. Celle-ci se divise désormais en zone de verdure 15 LAT – A et B. La zone de verdure 15 LAT – A est destinée à sauvegarder les sites et les espaces non-bâti publics ou privés caractéristiques, tels que les jardins d'agrément, les potagers, les vergers et les espaces de détente. Comme précisé précédemment, elle est inconstructible à l'exception des installations, des aménagements paysagers et du mobilier en lien avec la destination de la zone. En sus, les piscines enterrées et autres bassins sont également autorisés. Par ailleurs, les accès routiers et les espaces de stationnement sont également admis

pour autant qu'ils soient réduits au strict nécessaire. Le stationnement devra être réalisé au moyen de matériaux perméables tels que le gravier, le tout-venant, les pavés ou les grilles gazon. Concrètement, comme le nom de cette zone d'affectation l'indique, elle doit rester majoritairement verte.

La zone de verdure 15 LAT – B est comprise au sein de l'espace réservé aux eaux. C'est l'affectation qui est souhaitée par le Canton au sein de cet espace. Cette zone de verdure est strictement inconstructible. Toutefois, des dérogations peuvent être accordées par le service responsable du domaine des eaux pour des ouvrages liés aux fonctions et à l'utilisation du cours d'eau. Il en va de même pour les mesures de protection du cours d'eau ou des aménagements au titre de protection contre les crues.

Plan des limites des constructions

Les limites des constructions sont des distances inconstructibles définies le long des domaines publics (DP) afin de garantir la sécurité routière, de préserver certaines composantes historiques du village et de valoriser des fronts de rue. Au sujet des limites des constructions, la commune de Molondin est régie actuellement par le Plan fixant la limite des constructions du 23 août 1995. Ce dernier traite de la localité de Molondin dans son intégralité à l'exception des parcelles légalisées en zone d'activités au lieu-dit « Entre deux Ruz ». Les alignements définis par le plan susmentionné ne sont plus conformes avec le cadre légal en vigueur. Sur le reste du territoire communal et à défaut d'un tel plan, l'art. 36 de la Loi sur les routes (LRou) s'applique. Cet article définit une distance en fonction de la catégorisation des routes sans tenir compte du tissu bâti.

Dans le but de mettre en valeur la relation entre le bâti, les espaces publics et l'environnement dans lequel s'inscrit le village de Molondin, il a donc été nécessaire de modifier les limites des constructions légalisées par le Plan fixant la limite des constructions précité et de définir de nouveaux alignements sur le reste de la zone à bâtir communale.

Dès lors, afin de préserver les constructions existantes et de tenir compte de la morphologie du tissu bâti, les limites des constructions ont été créées ou modifiées de façon à suivre les façades des constructions. Parfois, des retraits au domaine public ont été effectués afin de valoriser certaines composantes patrimoniales. À ce titre, les limites des constructions, situées au cœur du village, ont subi des modifications limitées.

Finalement, des fronts d'implantation obligatoires ont été créés ou maintenus afin de renforcer la position des bâtiments qui marquent clairement l'espace public ou définissent des ambiances. Toute nouvelle construction devra s'aligner au front d'implantation obligatoire. Ce procédé garantit la mise en valeur des fronts de rues correspondants.

Autres prescriptions nouvelles

Par ailleurs, le nouveau règlement contient désormais des prescriptions sur les zones de protection des eaux, les régions archéologiques, la protection des objets inscrits au recensement architectural et à l'Inventaire des voies de communication historiques de la Suisse (IVS) ou encore les dangers naturels. Sur ce dernier point, la transcription de la problématique dans le plan et le règlement a été réalisée sur la base des consignes transmises par l'Unité des dangers naturels (UDN) du Canton ainsi que l'expertise du bureau Jaquier Pointet SA. En sus, des prescriptions limitant le nombre de dépendances ont également été introduites afin d'éviter une multiplication désordonnée.

Les prescriptions concernant le stationnement ont également été adaptées. Le règlement du PACom prévoit au minimum deux places de stationnement en plein air ou couvertes par 100m² de SPd. Par ailleurs, diverses mesures allant vers une durabilisation ont été introduites conformément aux directives cantonales, telles que l'incitation à limiter pas tous les moyens les surfaces imperméables.

Une retranscription de l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) a été effectuée. En effet, Molondin est reconnue d'importance nationale à l'ISOS et dispose d'une qualité architecturale importante. Dès lors, conformément aux exigences cantonales, un secteur de protection du site bâti 17 LAT a été instauré sur le plan aux endroits où les composantes patrimoniales sont marquantes. L'article 22 du règlement traite de cette thématique. En l'espèce, au sein du secteur susmentionné, toute transformation, changements d'affectation, travaux d'entretien ou encore travaux de réparation sont admis pour autant que

ceux-ci soient compatibles avec la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti. Ils doivent être préalablement autorisés par le Département cantonal compétent.

Pour ce qui est de la composante environnementale, des secteurs de protection de la nature et du paysage 17 LAT ont été ajoutés sur le plan afin de garantir la préservation des biotopes présents dans la commune. L'article 29 du règlement du PACom spécifie les modalités de protection.

Dans le cas de la révision du PACom, l'article 10 de la Loi sur les forêts (LFO) exige une constatation de la nature forestière aux lieux où la zone à bâtir confine ou confinera la forêt. Dès lors, des relevés de la lisière forestière ont été effectués le 10 mars 2021 avec l'inspecteur forestier sur plusieurs secteurs de la commune. De plus, des relevés de la lisière établis en 1995 sont repris tels quels dans le projet du PACom puisque la forêt n'a pas évolué au cours de ces dernières décennies.

Une distance inconstructible de 10 mètres à partir de la lisière a été retranscrite sur les plans aux échelles 1 : 2'000 et 1 : 5'000. Les surfaces comprises au sein de ladite distance sont inconstructibles.

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

Mise à l'enquête publique et oppositions

Le dossier a été soumis à l'enquête publique du 9 novembre au 9 décembre 2022. Durant ladite enquête publique, une séance d'information publique a été organisée le lundi 14 novembre 2022 afin de présenter le projet à la population.

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

- M. Alexandre Correvon ;
- Mme Jacqueline Kilchoer ;
- Mme Séverine Segessenmann-Waeber et M. Stéphane Segessenmann;
- M. Yves Duc.

Conformément à l'art. 40 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), la Municipalité a reçu les opposants lors de séances de conciliation qui se sont déroulées le 9 mars 2023. Un PV de la séance de conciliation a été rédigé par les urbanistes puis validé par la Municipalité et envoyé pour remarques et déterminations aux opposants.

Traitement de l'opposition

- **Opposition de M. Alexandre Correvon**

M. Correvon s'oppose à certaines dispositions réglementaires de la zone centrale 15 LAT. Plus précisément, il relève le caractère restrictif des percements de toiture en comparaison aux dimensions importantes de certaines toitures dans le village. En outre, il allègue les risques de problèmes d'ensoleillement compte tenu des règles relatives aux ouvertures en façades. Finalement, il affirme que l'article relatif à la densification dans les volumes existants empêche une utilisation rationnelle des terrains constructibles.

Réponse de la Municipalité :

L'article 6, point 3A, alinéa 3 du règlement du PACom a été mise en place pour favoriser l'utilisation des volumes existants au sein du tissu bâti en particulier dans les centres historiques où il reste souvent des volumes exploitables. Cette disposition vise à mettre en place une certaine égalité de traitement entre les propriétaires fonciers et d'éviter la construction de nouveaux bâtiments à côté de constructions non entretenues et de garantir ainsi une esthétique dans le village.

Pour ce qui est des ouvertures en façades et en toiture, la Municipalité informe l'opposant que les dimensions indiquées dans le règlement du PACom sont plus généreuses que celles préconisées par le Canton dans les

localités recensées à l'ISOS comme Molondin. Néanmoins, la DGTL n'a pas émis de remarques à ce sujet dans le cadre de son examen préalable. Le fait de permettre des ouvertures plus grandes est risqué et le Canton pourrait, suivant les circonstances, demander de revenir à des dimensions plus petites que celles soumises à l'enquête publique en cas de réexamen du dossier. En outre, il est précisé que les ouvertures existantes en façade et en toiture respectent dans leur grande majorité les dimensions fixées par le nouveau règlement.

Des recherches ont été effectuées au sujet des ouvertures en toiture. Sur les cinq types d'ouvertures standard existantes, quatre sont conformes au PACom. En raison des composantes patrimoniales, le Canton sera particulièrement regardant sur les demandes de permis de construire. Une application trop généreuse des ouvertures en toiture pourrait dénaturer le village. De plus, il se pourrait que cela ne soit pas esthétique sur toutes les constructions. Finalement, il est indiqué que le règlement permet tout de même des percements de la toiture allant jusqu'au tiers de la largeur du toit.

L'opposition est retirée le 27 avril 2023 par réponse au procès-verbal de la séance de conciliation.

- **Opposition de Madame Kilchoer**

Madame Kilchoer s'oppose à la constatation de la nature forestière effectuée le 10 mars 2021 sur le bien-fonds n°542. L'opposante indique que l'une des bornes de la parcelle précitée se trouve bel et bien en bordure de l'aire forestière et souhaite une mise à jour du PACom.

De plus, l'opposante s'oppose à la retranscription des dangers naturels sur la parcelle n°273. Elle affirme que seul le secteur à proximité du cours d'eau du Flonzel se situe en zone inondable selon le guichet cartographique cantonal. Le terrain du bien-fonds en question étant en pente, il n'est pas cohérent que l'ensemble de la parcelle soit retranscrit dans un secteur de restrictions liés aux dangers naturels.

Madame Kilchoer relève une incohérence dans le plan annexé n°6 « Plan des modifications ». Elle informe que le calcul exact des surfaces modifiées devra être démontré. Finalement, elle déplore que la Municipalité n'ait pas davantage informé la population dans le cadre de la procédure d'élaboration du PACom.

Réponse de la Municipalité :

Au sujet de la constatation de la nature forestière, la Municipalité indique que le cadastre a été mis à jour sur les plans du PACom juste avant l'enquête publique du projet et qu'aucune autre donnée ne pourrait être utilisée. La lisière forestière a été relevée au GPS avec l'Inspecteur forestier. À la suite de l'opposition, les urbanistes du bureau Jaquier Pointet SA ont pris contact avec l'Inspecteur forestier qui a reconfirmé le tracé retranscrit sur le plan. Selon l'opposition, un piquet indique la limite nord-est de la parcelle n°542. Il est expliqué à l'opposante que le piquet ne constitue pas une limite légale et qu'il faudrait vérifier si la borne est sous le piquet.

La Municipalité confirme que la parcelle n°273 est concernée par un danger d'inondation lié au Flonzel. La carte des dangers naturels du canton de Vaud démontre la délimitation de l'aléa. Comme l'a indiqué Madame Kilchoer dans son opposition, le danger d'inondation touche uniquement la partie est du bien-fonds. Dans le cadre du PACom, il convient de transcrire cette carte des dangers naturels dans le plan. Les directives cantonales précisent que si un aléa touche une parcelle, même pour une petite surface, l'entier du bien-fonds sera concerné par un secteur de restrictions. Il est précisé que des évaluations locales de risques (ELR) ne seront demandées, dans le cadre d'un permis de construire, que dans les secteurs identifiés comme inondables dans la carte du canton.

Pour ce qui est du plan annexé n°6 « Plan des modifications », la Municipalité informe l'opposante que cette annexe n'a pas de valeur légale mais qu'il s'agit d'un plan illustrant les changements d'affectation effectués par le PACom. Ce document n'indique pas les modifications parcelle par parcelle mais plutôt changement d'affectation par changement d'affectation. L'opposition indique que la surface de la parcelle n°273 aurait diminué de 31 m². Or, il est démontré que 1'520 m² de la parcelle passe de la zone d'activités en zone d'activités économiques 15 LAT (modification n°48) et que 31 m² de la parcelle est colloqué en zone de verdure 15 LAT – B. Ce dernier changement d'affectation est lié à la détermination de l'espace réservé aux eaux du Flonzel (modification n°47).

La Municipalité reprend l'intitulé de l'article 35 al. 1 LATC stipulant « *avant d'élaborer un plan, la Municipalité invite et entend les propriétaires touchés, sauf s'il s'agit d'un plan s'appliquant à tout le territoire de la commune ou à des fractions importantes de celui-ci* ». Puisque le PACom s'applique à une fraction importante de la commune, la Municipalité n'était donc pas obligée d'inviter tous les propriétaires fonciers concernés. Par ailleurs, un avis d'enquête a été publié dans la feuille des avis officiels (FAO) le 8 novembre 2022. Durant le délai d'enquête, le dossier du PACom a été mis à disposition à la population à l'administration communale et sur le site internet de la commune. De plus, une séance d'information publique a été organisée le 14 novembre 2022 tel que le prévoit l'art. 2 LATC. Dès lors, au regard de ces éléments, la Municipalité a rempli les exigences légales.

L'opposante a maintenu son opposition-

Proposition de la Municipalité :

La Municipalité propose de confirmer le projet mis à l'enquête et de lever cette opposition.

□ **Opposition de Mme Séverine Segessenmann-Waeber et M. Stéphane Segessenmann:**

Les opposants déplorent le passage d'une partie de leur parcelle n°49 en zone de verdure 15 LAT – A. Ce changement d'affectation les empêche d'envisager de futurs projets sur leur bien-fonds et ne leur semble pas équitable. Ils relèvent également l'impact financier généré par cette modification de l'affectation.

Réponse de la Municipalité :

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

Pour le cas de la parcelle n°49, il s'agit d'avoir une cohérence entre l'occupation du sol et son affectation. Au regard de ce qui précède, la zone de verdure 15 LAT - A s'impose donc. La Municipalité informe l'opposante qu'elle n'a pas eu la connaissance d'un projet de construction sur la parcelle, ce qui aurait pu influencer son affectation. La zone de verdure 15 LAT – A est une zone à bâtir au sens de l'art. 15 LAT qui permet certaines constructions comme des piscines. Les permis de construire sont délivrés par la Municipalité. La marge de manœuvre à disposition de la Municipalité est très faible quant à la réduction du surdimensionnement. La DGTL pourrait se substituer à la Municipalité pour l'élaboration du PACom si elle estime que le travail n'avance pas assez vite ou qu'il ne répond pas aux critères légaux et directeurs.

Finalement, sur demande de l'opposante, il est indiqué que la création de zone de verdure 15 LAT - A sur de la zone agricole 16 LAT est possible à la condition de remplir un certain nombre de critères (dont l'absence de surdimensionnement de la zone à bâtir notamment) et que ceux-ci ne s'appliquent pas dans le cas de la parcelle des opposants.

Les opposants ont maintenu leur opposition.

Proposition de la Municipalité :

La Municipalité propose de confirmer le projet mis à l'enquête et de lever cette opposition.

- **Opposition de M. Yves Duc**

M. Duc s'oppose au dézonage d'une surface de 1'328 m² sur la parcelle n°56 colloquée dans son intégralité en zone d'activités par le PGA en vigueur. Il relève la volonté de construire des bâtiments pour l'entreposage et le séchage du bois scié. L'opposant mentionne également la perte de valeur générée par ce changement d'affectation.

Le dézonage effectué sur la parcelle n°535, localisé en amont du chemin menant à sa propriété, est également remis en cause. M. Duc souhaite s'assurer de pouvoir entretenir son chemin de manière adéquate. En outre, il informe que la parcelle n°55 comprend le canal d'amenée d'eau du moulin avec diverses installations. Bien que ce bien-fonds soit déjà affecté en zone agricole 16 LAT par le PGA en vigueur, l'opposant souhaite s'assurer de la garantie des droits acquis. De plus, un couvert de 40 m² est présent à l'angle nord de la parcelle n°56 à proximité de la parcelle n°52. M. Duc informe que cette construction est présente depuis 1932 et souhaite pouvoir la préserver. Finalement, il est mentionné que de la forêt est déterminée au sud du domaine public (DP) 1018 (cours d'eau) sur la parcelle n°61. L'opposant remet en cause ladite détermination.

Réponse de la Municipalité :

La rive sud du cours d'eau est définie par une zone agricole 16 LAT et non de l'aire forestière 18 LAT. En revanche, de la zone de verdure 15 LAT – B est mise en place sur la parcelle de l'opposant au nord du DP 1018 car le secteur en question est compris au sein de l'espace réservé aux eau (ERE) et il s'agit de la zone d'affectation exigée par le Canton.

Pour ce qui est du dézonage de la parcelle n°56, la Municipalité rappelle que Molondin est surdimensionnée en zone à bâtir selon les principes fixés par le Plan directeur cantonal (PDCn), tant pour les zones destinées au logement que celles destinées à l'activité. Il faut donc réduire cette zone à bâtir en appliquant les principes fixés par la DGTL. En l'occurrence, il s'agit ici d'affecter en zone agricole 16 LAT les secteurs situés en frange de la zone à bâtir qui ne sont pas bâtis ou aménagés. Le sud de la parcelle n°56 répond à ce critère. Il s'agit également de mettre en cohérence l'affectation du sol avec son utilisation et que dans le cas d'espèce, la zone agricole 16 LAT s'impose. En sus, la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) demande que la zone à bâtir soit définie pour les 15 prochaines années et que si elle n'est pas construite, elle doit être réduite. Rien n'a été construit sur le bien-fonds depuis l'entrée en vigueur du PGA, soit plus de 15 ans et donc qu'il est normal que le secteur soit dézonné par le PACom en cours d'élaboration. Un tribunal arriverait à la même conclusion.

En outre, il est indiqué à l'opposant que les zones d'activités sont actuellement redimensionnées dans le cadre de l'élaboration de la stratégie régionale de gestion des zones d'activités. La présente zone d'activités pourrait éventuellement être maintenue dans son intégralité en cas de besoin avéré pour une entreprise présente sur le site, ce qui n'est pas le cas pour le bien-fonds n°56.

La Municipalité indique également à Monsieur Duc que la procédure d'indemnisation est indépendante de celle du PACom et qu'elle peut être enclenchée uniquement quand le PACom entre en vigueur. Le requérant a un an au maximum pour déclencher la procédure dès l'entrée en vigueur du nouveau PACom. Actuellement, il y a peu de jurisprudence sur le sujet mais qu'il semble difficile de pouvoir obtenir une indemnité. A priori, il est nécessaire que le PGA en vigueur ait moins de 15 ans, que la commune ne soit pas surdimensionnée et qu'un projet de construction concret soit lancé. En l'espèce, aucune de ces trois exigences n'est remplie.

Au sujet de l'accès à la parcelle n°56, il est précisé que celui-ci peut être entretenu en application de l'art. 80 de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) sachant que le permis de construire a été obtenu légalement. Étant donné que l'accès se trouve en zone agricole 16 LAT selon l'affectation définie par le PACom, une autorisation cantonale sera requise. Dès lors, le chemin pourra être entretenu mais ne pourra faire l'objet d'un agrandissement sans l'aval cantonal. Il en va de même pour un éventuel changement de revêtement. La création d'une zone de desserte sur l'accès ne peut pas être mise en place car l'accès n'est pas sur un domaine public, condition sine qua non pour une telle affectation.

En guise de conclusion, des informations sont transmises à l'opposant concernant le couvert de 40 m². Si le propriétaire foncier bénéficie d'un permis de construire obtenu légalement, le couvert peut être entretenu en

application de l'art. 80 LATC. Pour l'arrivée d'eau, c'est le Canton l'autorité compétente puisque la parcelle n°55 se trouve en zone agricole 16 LAT.

L'opposition est retirée le 1^{er} mai 2023 par réponse au procès-verbal de la séance de conciliation.

Conclusion :

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

LE CONSEIL GENERAL DE MOLONDIN

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

DÉCIDE

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

Adopté par la Municipalité en séance du 15 août 2023.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic



Christian Cosendai



La Secrétaire



Nicole Sutter