

Commune de  
MOLONDIN

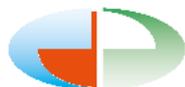


## Révision du Plan d'affectation communal



Rapport explicatif selon art. 47 OAT

Enquête publique



Molondin,  
Novembre 2022



**Jaquier Pointet SA**  
Géomètres brevetés

Rue des Pêcheurs 7  
Case postale  
1401 Yverdon-les-Bains

024 424 60 70  
[www.japo.ch](http://www.japo.ch)  
[info@japo.ch](mailto:info@japo.ch)

## TABLE DES MATIERES

---

1	Introduction .....	1
1.1	Recevabilité du projet .....	1
1.2	Procédure en cours .....	1
1.3	Informations, concertation, participation .....	2
1.4	Démarches liées.....	2
1.4.1	Constatation de la nature forestière .....	2
1.5	Planifications de rang supérieur .....	2
2	Contexte.....	3
2.1	Contexte géographique .....	3
2.1.1	Situation.....	3
2.1.2	Périmètre.....	3
2.1.3	Accessibilité et mobilité .....	3
2.2	Contexte environnemental et patrimonial .....	4
2.2.1	Surfaces d'assolement .....	4
2.2.2	Périmètres protégés.....	5
2.2.3	Patrimoine et régions archéologiques .....	6
2.2.4	Dangers naturels .....	8
2.2.5	Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB).....	9
2.2.6	Ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI) .....	9
2.2.7	Protection des eaux souterraines .....	10
2.2.8	Espace réservé aux eaux .....	11
2.2.9	Sites pollués .....	12
2.2.10	Pollution lumineuse .....	12
2.3	Contexte de la planification .....	14
2.3.1	Plan directeur cantonal (PDCn) .....	14
2.3.2	Planifications communales.....	15
2.3.1	Etat de l'équipement .....	16
3	Présentation du projet.....	17
3.1	Objectifs de la révision du PACom et du RPACom .....	17
3.2	Méthodologie.....	18
3.2.1	Traitement du village.....	18

3.2.2	Territoire urbanisé .....	20
3.3	Dimensionnement de la zone à bâtir.....	22
3.3.1	Avant la révision du PACom .....	22
3.3.2	Après la révision du PACom .....	23
3.4	Détail des modifications de l'affectation .....	24
3.5	Disponibilité des terrains (art. 52 LATC) .....	33
3.6	Plus-value (art. 64 LATC).....	34
3.7	Règlement sur la police des constructions .....	35
3.7.1	Zone centrale 15 LAT (CEN).....	35
3.7.2	Zone d'activités économiques 15 LAT (ACA).....	36
3.7.3	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A et B (PUB A et B) .. .....	36
3.7.4	Zone de verdure 15 LAT – A et B (VER A et B) .....	36
3.7.5	Changements apportés au Degré de sensibilité au bruit (DS) .....	36
3.7.6	Mise à jour des limites des constructions .....	37
3.7.7	Dispositions générales .....	37
3.8	Dangers naturels.....	38
3.8.1	Inondations par les crues (INO) .....	39
3.8.2	Glissements de terrain permanents (GPP) .....	40
3.8.3	Glissements de terrains spontanés (GSS).....	40
3.8.4	Adhésion du PACom par rapport aux dangers naturels .....	41
3.8.5	Secteurs de restrictions dus aux dangers naturels .....	43
3.9	Ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI) .....	44
3.10	Sites pollués.....	44
4	Conformité .....	45
4.1	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT).....	45
4.1.1	Protection du milieu naturel et orientation du milieu bâti vers l'intérieur.....	45
4.1.2	Protection du patrimoine archéologique, des monuments et des sites .....	46
4.1.3	Développement de la vie sociale, économique et culturelle des régions et décentralisation judiciaire de l'économie .....	47
4.1.4	Maintien des sources d'approvisionnement .....	47
4.2	Cohérence avec la stratégie régionale.....	49
4.3	Plan directeur cantonal .....	49

5	Conclusion.....	50
6	Annexes.....	51



# 1 INTRODUCTION

---

Le présent document constitue le rapport justificatif selon l'article 47 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) du nouveau plan d'affectation communal (PACom), ainsi que du règlement sur le PACom et la police des constructions (RPACom) de la commune de Molondin.

## 1.1 Recevabilité du projet

Conformément aux directives cantonales, la démonstration de la recevabilité du projet doit être faite. Elle porte sur 3 points auxquels le dossier répond :

- > La révision du PACom est établie par le bureau agréé Jaquier Pointet SA, dans le cadre d'un mandat attribué par la Municipalité de Molondin selon l'art. 34 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) ;
- > La révision du PACom est établie par des personnes qualifiées selon l'art. 3 de la LATC ;
- > Le contenu du dossier est conforme aux dispositions des articles 22, 24 et 26 LATC ;

## 1.2 Procédure en cours

La procédure se fait selon la démarche décrite par les articles 34 et suivants de la LATC. Le dossier suit la procédure suivante :

- > La Municipalité de Molondin participe activement à la révision du PACom ;
- > Le dossier a été soumis à l'examen préliminaire de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL, ex-service du développement territorial) le 25 juillet 2019 ;
- > Le 1<sup>er</sup> octobre 2019, la DGTL a rendu son préavis préliminaire à travers lequel elle valide les principes de la stratégie communale en matière de réduction des réserves en zone à bâtir. La révision du PACom peut donc être poursuivie ;
- > Le 19 novembre 2019, la DGTL adresse un courrier à la Municipalité dans lequel la demande de subventionnement est jugée conforme aux exigences définies par la directive du Département du territoire et de l'environnement (DTE) du 8 octobre 2015. En outre, il est demandé de procéder à des adaptations du périmètre du territoire urbanisé ;
- > Une séance de coordination a été organisée le 1<sup>er</sup> septembre 2020 en présence de la DGTL et de la Direction générale des immeubles et du patrimoine, section Monuments et Sites (DGIP-MS). Cette séance fut l'occasion de discuter et de valider notamment les choix opérés en matière d'affectation du PACom révisé. Certaines réflexions à propos du règlement du PACom, ainsi que la valorisation du patrimoine bâti ont également été avancées ;
- > Le dossier a été déposé pour examen préalable le 15 septembre 2021 ;
- > Le Canton a fait part de son examen préalable le 30 mars 2022 dans lequel il indique que la planification doit être adaptée avant d'être présentée à l'enquête publique. Les adaptations demandées portent sur des thématiques diverses, telles que des modifications de l'affectation, une meilleure intégration des composantes environnementales, une mise à jour de la retranscription des dangers naturels, etc. Le dossier a été adapté en conséquence ;

- > Le PACom est soumis à l'enquête publique du 9 novembre au 9 décembre 2022. L'examen préalable est tenu à disposition du public parallèlement au dossier d'enquête publique tel que le prévoit l'art. 20 du règlement de l'aménagement du territoire (RLAT).

### 1.3 Informations, concertation, participation

Une séance d'information à la population est organisée par la Municipalité à l'occasion de la mise à l'enquête du dossier conformément aux dispositions légales.

### 1.4 Démarches liées

#### 1.4.1 *Constatation de la nature forestière*

Dans le cadre d'une révision de 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 confinerait la forêt.

En ce sens, une constatation a été réalisée sur la commune de Molondin en date du 10 mars 2021 au sein de différentes parcelles identifiées préalablement par l'Inspecteur forestier. 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.

Les lisières forestières relevées sont représentées sur les plans au 1 : 2'000 et 1 : 5'000, de même que la distance à la lisière qui est de 10 mètres. Une copie signée de la constatation par l'inspecteur forestier est jointe à l'annexe 10.

La constatation de la nature forestière est soumise à l'enquête publique simultanément au dossier du PACom.

### 1.5 Planifications de rang supérieur

La révision du PACom de Molondin est établie selon le cadre légal de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), de l'OAT, de la LATC, du RLAT ainsi qu'en accord avec les principes du Plan directeur cantonal (PDCn). Au demeurant, celui-ci s'inscrit dans les axes de la stratégie régionale d'aménagement décrite dans la fiche R22 du PDCn (dont le détail est présenté au chapitre 4.2).

## 2 CONTEXTE

### 2.1 Contexte géographique

#### 2.1.1 Situation

Peuplée de 252 habitants au 31 décembre 2020, la commune de Molondin s'étend sur un territoire de 5,49 km<sup>2</sup> dans le district du Jura-Nord vaudois. Située à 20 minutes de voiture à l'est d'Yverdon-les-Bains, le territoire communal se caractérise par un paysage principalement agricole ponctué de massifs boisés au nord et à l'est. Les qualités historico-architecturales sont évidentes étant donné la présence de nombreuses fermes bien préservées datant du 18<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> siècles, de la salle communale de style Heimatstil de la seconde moitié du 19<sup>e</sup> siècle, ainsi que de l'église du milieu du 20<sup>e</sup> siècle.

En 2019, la structure économique de la commune montre une prédominance du secteur tertiaire représentant environ 63% des 84 emplois équivalents plein temps. 17% de ces emplois sont attribués au secteur primaire et 20% au secteur secondaire. À cette période, Molondin comportait 8 exploitations agricoles.

Fin 2014, afin de connaître l'état du dimensionnement des zones à bâtir sur l'ensemble du canton, la DGTL a demandé aux Communes d'établir le bilan de leurs réserves. Les résultats obtenus à l'époque selon le bilan validé en 2015 par la DGTL ont démontré que Molondin se situait au-dessus du seuil fixé par le PDCn.

Dans ce contexte, la Municipalité a décidé de réviser son PACom afin de se conformer au PDCn et aux normes légales.

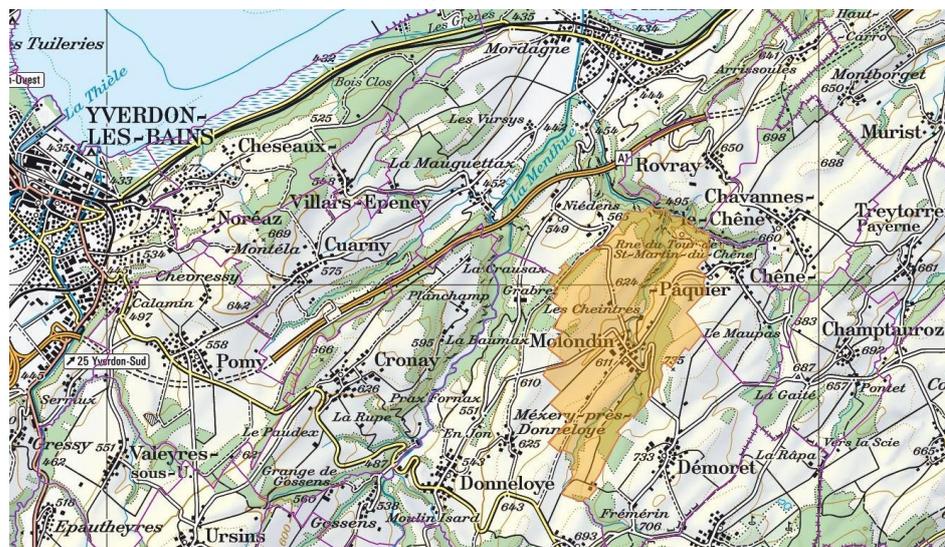


Figure 1: Localisation de la commune de Molondin. Source : <https://www.geo.vd.ch>

#### 2.1.2 Périmètre

Le périmètre de la révision du PACom s'étend à l'ensemble du territoire communal, à l'exception des parcelles comprises dans le Plan partiel d'affectation (PPA) « En Greybin » approuvé le 26.02.2019, ainsi que du secteur compris au sein de l'Arrêté de classement de la réserve naturelle des vallons des Vaux et de Flonzel à Chêne-Pâquier, Molondin, Yvonand, Rovray et Chavannes-le-Chêne.

#### 2.1.3 Accessibilité et mobilité

Comme mentionné précédemment, une vingtaine de minutes en véhicule motorisé est nécessaire pour atteindre le centre-ville d'Yverdon-les-Bains depuis Molondin. La jonction autoroutière la plus proche est celle « d'Yverdon-Sud » via la route

cantonale n°422. Ceci permet une connexion aux autres grands centres urbains, tels que Neuchâtel ou Lausanne.

La localité de Molondin est traversée par plusieurs routes cantonales secondaires, telles que les routes n°415, 417 et 419. En matière de transports publics, la commune est desservie par la ligne CarPostal n°650 (Yverdon-les-Bains – Yvonand - Thierrens) et 661 (Yverdon-les-Bains – Donneloye – Démoret – Thierrens) avec un seul arrêt de bus « Molondin, village », localisé au centre du village à proximité de l'administration communale.

S'agissant de la mobilité douce, à ce jour, plusieurs chemins inscrits à l'inventaire des chemins pédestres sont recensés sur le territoire communal. Conformément à l'art. 7 de la LCPR, ces itinéraires doivent être préservés. Dans le cas présent, ces derniers passent essentiellement sur des chemins goudronnés ou agricoles. Si le support venait à disparaître, il devrait être, le cas échéant, remplacé par un itinéraire pourvu d'un revêtement propre à la marche.

## 2.2 Contexte environnemental et patrimonial

### 2.2.1 Surfaces d'assolement

Conformément à la fiche F12 du Plan directeur cantonal, la problématique des surfaces d'assolement (SDA) doit être étudiée dans le cadre de la révision du PACom.

La commune de Molondin est concernée par la thématique, car les SDA couvrent une très grande partie du territoire. Le sujet est développé au chapitre 4.1.4. Le tableau ci-dessous indique les surfaces de SDA communales :



Figure 2 : Surface d'assolement de la commune de Molondin. Source : [https://www.geo.vd.ch/theme/amenagement\\_thm](https://www.geo.vd.ch/theme/amenagement_thm)

Zone agricole de qualité I	Zone agricole de qualité II	Zone intermédiaire de qualité I	Zone intermédiaire de qualité II	Bilan
400.2 ha	31.2 ha	-	-	431.4 ha

### 2.2.2 Périmètres protégés

La commune de Molondin est concernée par un site recensé à l'Inventaire cantonal des monuments naturels et des sites (IMNS). Il s'agit de l'objet n°146 représentant le cours d'eau de la Menthue et ses affluents. Cet inventaire identifie les secteurs méritant d'être sauvegardés pour des raisons scientifiques, esthétiques ou éducatives.

En outre, la partie nord de la commune est soumise à l'Arrêté de classement du 26 septembre 1975 classant la réserve naturelle des vallons des Vaux et de Flonzel à Chêne-Pâquier, Molondin, Yvonand, Rovray et Chavannes-le-Chêne. Son objectif est d'assurer la sauvegarde de la nature et du paysage d'une fraction de l'objet n°146 à l'Inventaire des monuments naturels et des sites approuvé par le Conseil d'Etat le 16 août 1972. Les actes pouvant porter atteinte à la forêt, aux monuments historiques, ainsi qu'à la flore et à la faune sont interdits. De sorte, étant considéré comme une planification supérieure, le secteur en question est retiré du PACom.

Des biotopes d'importance régionale sont également situés sur le territoire communal. En l'espèce, il s'agit de plusieurs secteurs recensés à l'Inventaire des prairies et pâturages localisés vers la tour de Saint-Martin. En sus, à l'emplacement de l'Arrêté de classement mentionné précédemment se trouve une zone alluviale. Finalement, des sites de reproduction des batraciens sont présents, l'un d'entre eux au nord le long du Flonzel, les autres vers l'étang de Villars-Grémard au sud du village.

Molondin est également sujet au réseau écologique cantonal. Ce dernier est la traduction au niveau du canton de Vaud du Réseau écologique national (REN). Il s'intègre dans une stratégie globale de préservation de la biodiversité et doit être vu comme un ensemble d'éléments naturels ou semi-naturels permettant à la biodiversité d'évoluer dans un espace garantissant la survie des populations, notamment au travers d'échanges et de déplacements d'individus. Son objectif est donc de mettre en évidence les éléments clés du réseau écologique dans son état actuel, mais également les territoires nécessaires pour assurer son bon fonctionnement à l'avenir.

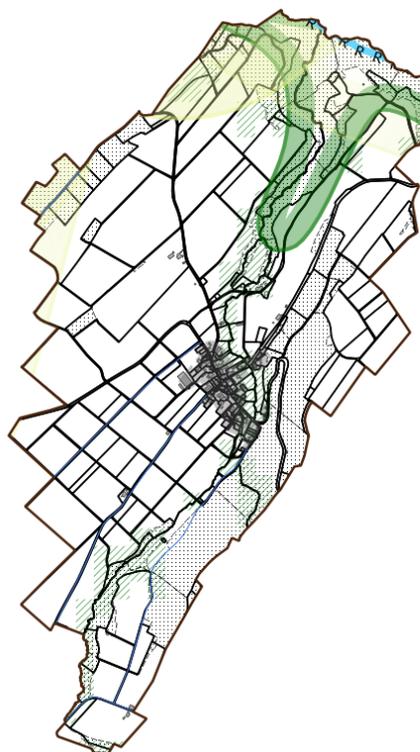


Figure 3 : Réseau écologique cantonal. Source : géodonnées de l'Etat de Vaud

En l'espèce, il est principalement question de territoires d'intérêt biologique supérieur. Ces surfaces permettent d'assurer la connectivité entre les maillons principaux du réseau écologique que sont les territoires biologiques d'intérêt prioritaire ou encore les liaisons biologiques. Une liaison biologique amphibien d'importance régionale se situe à l'extrémité nord de la commune. Il convient également de relever la présence d'un territoire d'intérêt biologique supérieur à conserver se superposant en grande partie au périmètre de l'Arrêté de classement.

En sus, deux corridors faunistiques d'importance régionale sillonnent la commune, situées à l'est et à l'ouest du village. Afin d'assurer les déplacements et échanges de la faune, ces corridors doivent être maintenus fonctionnels et ne doivent pas être interrompus.

Le territoire est concerné par ailleurs par des enjeux paysagers cantonaux identifiés dans la fiche C12 du PDCn. En effet, la partie nord de la commune est traversée par une échappée paysagère transversale.

### 2.2.3 Patrimoine et régions archéologiques

Lorsqu'il est question du patrimoine, plusieurs inventaires doivent être pris en compte : l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS), le recensement architectural, l'inventaire des jardins historiques du Conseil international des monuments et des sites (ICOMOS) ou encore l'inventaire fédéral des voies de communication historique de la Suisse (IVS). Ces derniers définissent différents niveaux de sauvegarde du patrimoine. Les objectifs et les mesures de sauvegarde sont traduits dans le règlement communal sur la police des constructions.

L'ISOS a pour objectif de fournir une vue d'ensemble du patrimoine bâti de toutes les agglomérations de Suisse en établissant des relevés comparables entre eux. Chaque site fait l'objet d'une évaluation globale permettant la mise en évidence de ses qualités historiques, architecturales et spatiales. Sur cette base, l'ISOS a établi

une classification des sites d'importance nationale, régionale et locale, pour lesquels il émet des mesures de sauvegarde.

La localité de Molondin est reconnue d'intérêt national du fait de ses qualités spatiales mais également par ses qualités historico-architecturales grâce à des objets architecturaux particulièrement intéressants, tels que des groupements de maisons paysannes du 19<sup>e</sup> siècle concentrés dans le noyau historique du village, l'auberge de l'Hôtel de Ville ou encore la salle communale (anciennement un abattoir). Dans cet inventaire, un périmètre de sauvegarde A est défini au sein du tissu bâti. Ce dernier englobe le noyau historique villageois caractérisé par des composantes patrimoniales importantes. Une retranscription de l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse est effectuée dans le cadre du PACom (voir chapitre 3.2).

Le recensement architectural du canton de Vaud résulte d'une démarche entreprise dès 1974. Il s'agit d'une radiographie du domaine bâti. Environ 70'000 bâtiments ont été photographiés, décrits, puis en grande partie documentés par une recherche sur les plans et cadastres anciens dans le but de mettre en évidence ceux d'entre eux qui méritent une mesure de protection.

Un bâtiment a reçu la note 1 (objet d'intérêt national) au recensement architectural sur l'ensemble du territoire communal. Il s'agit de la tour Saint-Martin du Chêne, située à l'extrémité nord de la commune en dehors de la zone à bâtir. Cette notation exige la conservation intégrale de la forme et de la substance de l'infrastructure concernée. Aucun travail (entretien, restauration, modification) ne devrait y être effectué sans une étude archéologique préalable, une recherche d'archives et l'établissement d'une documentation. À noter que ce bâtiment ne se situe pas dans le périmètre du PACom en raison de sa localisation au sein de l'Arrêté de classement.

- > Tour de Saint-Martin du Chêne, ECA 182, parcelle cantonale n°377, classé Monument historique (MH).

En outre, une construction est recensée en note 2 (objet d'intérêt régional) au recensement architectural. De cas en cas, il est possible d'envisager des modifications qui n'altèrent pas le caractère du bâti sous réserve de l'accord du Service compétent.

- > Grenier, ECA 78, parcelle n°39, inscrit à l'Inventaire cantonal des monuments historiques non classés (INV).

En corrélation avec l'ISOS, une vingtaine de constructions possèdent la note 3 (objet d'intérêt local) au recensement architectural. Concernant cette dernière notation, des modifications peuvent être envisagées, pour autant que les qualités qui ont justifié ce classement n'en soient pas altérées. En sus, une cinquantaine de bâtiments ont obtenu la note 4 (objet bien intégré)

Conformément à l'art. 46 de la Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPMNS), les objets soumis à une mesure de protection sont de compétence cantonale. La décision de classement au titre de MH est la mise sous protection définitive d'un objet et généralement de ses abords (jardins, dépendances, etc.). La décision d'inscrire un objet à l'Inventaire signifie aussi que l'objet revêt un intérêt patrimonial reconnu et qu'il mérite d'être conservé. En cas de travaux, même de minime importance, les deux mesures de protection comportent la nécessité de consulter et d'obtenir une autorisation du département compétent.

Les plans aux échelles 1 : 2'000 et 1 : 5'000 inventorier les bâtiments ayant une note de 2 à 4. Le plan au 1 : 2'000 identifie également les bâtiments classés comme MH et inscrits à l'INV.

Huit jardins historiques sont listés par le Conseil international des monuments et des sites (ICOMOS) au sein du territoire communal. Cet inventaire est sans portée obligatoire. Il donne cependant de précieuses indications sur les jardins disposant de qualités notables qu'il s'agit de valoriser et qui participent à l'embellissement aussi bien de l'espace privé que de l'espace public.

L'Inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (IVS) répertorie les voies de communication (simples sentiers, chemins ou grandes routes commerciales) d'importance nationale et locale qui sont dotées d'une signification historique exceptionnelle. En l'occurrence, la commune est traversée en partie par plusieurs tronçons d'une voie d'importance nationale avec substance, à savoir l'objet VD 20.4 (reliant Morges à Payerne). Il y a également des tracés d'importance régionale et locale. Il s'agit des objets VD 929, 963, 964 et 965. Comme le mentionne plus loin le chapitre 4.1.2, le maintien de la substance qui caractérise ces voies est assuré par le règlement du PACom qui indique qu'aucune atteinte ne doit être portée à la substance historique desdites voies. Les travaux pouvant avoir un impact doivent être suivis par un expert IVS afin de minimiser d'éventuelles atteintes inévitables.

Les tracés sont représentés sur les plans du PACom aux échelles 1 : 2'000 et 1 : 5'000.

Les régions archéologiques définissent des périmètres établis par le Département des finances et des relations extérieures (DFIRE), au sens de l'article 67 LPNMS, qui contiennent des vestiges archéologiques dignes d'intérêt. Toute atteinte au sous-sol d'une telle région nécessite une autorisation spéciale du DFIRE. Les périmètres sont tracés de manière à recouvrir les secteurs où les vestiges souterrains ont la plus grande probabilité de s'étendre, selon les connaissances du jour. Les observations nouvelles, les fouilles archéologiques et autres découvertes permettent de modifier et de préciser en tout temps l'extension des régions archéologiques.

Huit régions archéologiques sont identifiées sur l'ensemble du territoire communal, à savoir les régions n° 361/301, 361/303, 370/301, 370/302, 370/303, 370/304, 370/305 et 370/306. Aucune de ces régions ne touchent la zone à bâtir.

Lesdites régions sont représentées sur les plans au 1 : 2'000 et 1 : 5'000.

#### *2.2.4 Dangers naturels*

Molondin est concernée par la problématique des dangers naturels. À la demande du Canton, les zones de dangers ont été revues et analysées par des bureaux compétents. Les cartes officielles des dangers naturels ont été publiées courant 2015 et 2022.

Trois types de dangers naturels peuvent être observés sur le territoire communal :

- > Un danger d'inondation (INO) (de degré résiduel à moyen) ;
- > Un danger de glissement de terrain permanent (GPP) (de degré faible) ;
- > Un danger de glissement de terrain spontané (GSS) (de degré moyen).

La problématique des dangers naturels est intégrée au règlement sur la police des constructions dans lequel sont définies des mesures et des dispositions constructives à adopter en fonction du type et de l'intensité de l'aléa. Ces dispositions ont été fixées à la suite de l'expertise d'un bureau spécialisé dont la note technique figure en annexe 3.

Les mesures sont présentées dans le chapitre 3.8.

### 2.2.5 Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB)

L'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB) a pour but de protéger contre le bruit nuisible ou incommodant. Elle régit notamment la délimitation et l'équipement de zones à bâtir dans des secteurs exposés au bruit. L'OPB détaille les notions de degré de sensibilité et de valeurs limites d'exposition. Ces deux notions permettent de définir les niveaux de bruit à partir desquels les effets sont considérés comme nuisibles ou incommodants.

Les degrés de sensibilité au bruit sont attribués selon le type d'affectation prévu. Pour ce faire, quatre degrés sont applicables :

- > le degré de sensibilité **I** dans les zones qui requièrent une protection accrue contre le bruit, notamment dans les zones de détente ;
- > le degré de sensibilité **II** dans les zones où aucune entreprise gênante n'est autorisée, notamment dans les zones d'habitation ainsi que dans celles réservées à des constructions et installations publiques ;
- > le degré de sensibilité **III** dans les zones où sont admises des entreprises moyennement gênantes, notamment dans les zones d'habitation et artisanales (zones mixtes) ainsi que dans les zones agricoles ;
- > le degré de sensibilité **IV** dans les zones où sont admises des entreprises fortement gênantes, notamment dans les zones industrielles.

Dans le cas présent, le règlement du PGA en vigueur attribue le degré de sensibilité III à toutes les zones du plan.

### Nuisances routières

Les nuisances sonores dues au trafic routier touchent près de 30 % de la population que ce soit à leur domicile ou sur leur lieu de travail. Pour près de deux tiers de ces personnes, les valeurs limites d'exposition au bruit sont atteintes, voire dépassées ce qui peut engendrer des effets à long terme sur la santé<sup>1</sup>.

Pour Molondin, selon les plans établis par l'Office fédéral de l'environnement (OFEV) « Exposition au bruit du trafic routier – jour », les émissions peuvent atteindre jusqu'à 54.9 dbA en entrée de localité. Les axes en traversées du village atteignent au maximum entre 50 et 54.9 dbA, de même pour les routes de desserte.

La valeur limite d'immission pour un degré de sensibilité DS III est de 65 dbA en journée.

En ce sens, et selon les chiffres annoncés ci-avant, les nuisances sonores dues au trafic routier respectent les valeurs d'expositions fixées dans le PACom.

### 2.2.6 Ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI)

L'Ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI) a pour but de protéger l'Homme contre le rayonnement non ionisant nuisible ou incommodant. Elle régit notamment la limitation des émissions des champs électriques et magnétiques générées par des installations stationnaires dans une gamme de fréquences allant de 0 Hz à 300 Hz (rayonnement). Elle régit également les exigences posées à la définition des zones à bâtir.

La problématique des rayonnements non ionisants et de la présence d'installations générant des champs électromagnétiques impacte le Plan d'affectation communal au niveau de l'affectation.

---

<sup>1</sup> DGE-DIREV, *Cadastre du bruit routier – Notice explicative*, 14.04.2014

Des contraintes pour la délimitation de nouvelles zones à bâtir peuvent intervenir si des sources de rayonnement non ionisants sont situées à proximité. L'ORNI définit les valeurs limites d'immissions de ces rayonnements, afin de protéger la population des dommages à la santé, et prévoit également les valeurs limites (distances) liées à l'installation en elle-même en prenant en compte le principe de prévention.

La commune de Molondin est concernée par trois antennes de téléphonie mobile (2G, 3G et 4G), situées toutes au même emplacement au lieu-dit « Sous la Vy ». En outre, deux liaisons par faisceaux hertziens (6 à 16 GHz) traversent le territoire communal. À ce titre, lesdits faisceaux servent à transmettre des informations au moyen de techniques de télécommunication (téléphone, données, images, etc.) entre deux points.

Lors de nouvelles mises en zone à bâtir, des valeurs limites de l'installation de 1 microTesla doivent impérativement être respectées pour les lieux à usage sensible (art. 16 ORNI). Pour les zones à bâtir déjà délimitées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000 (entrée en vigueur de l'ORNI), seules les valeurs limites d'immissions sont applicables. Cependant, selon l'Ordonnance sur les lignes électriques (OLEI) qui régleme les distances à respecter entre les installations et les bâtiments, la consultation de l'exploitant de la ligne est nécessaire si des bâtiments sont édifiés ou modifiés de telle manière que de nouveaux lieux à utilisation sensible sont créés dans l'aire de la ligne (art. 11a, al. b). En effet, pour les zones déjà affectées, les exigences de sécurité imposées par l'Ordonnance sur les lignes électriques sont prépondérantes sur celles de l'ORNI.

Étant donné qu'aucune mise en zone générant de la constructibilité n'est réalisée à proximité des lignes électriques, aucune mesure n'est nécessaire dans le règlement du PACom.

### *2.2.7 Protection des eaux souterraines*

Les zones de protection des eaux visent à une protection générale des ressources en eau sur l'ensemble du territoire. Les zones de protection des eaux S sont destinées à protéger les eaux souterraines de boisson d'intérêt public : elles sont constituées de zones S1, S2, S3 ou de périmètres de protection des eaux. Les zones S1 et S2 de protection des eaux sont inconstructibles. La zone S3 demeure constructible pour de l'habitation sous réserve des profondeurs d'excavation (évaluées de cas en cas en fonction des conditions hydrogéologiques locales) et de la sécurisation des équipements. Les secteurs Au comprennent les eaux souterraines exploitables ainsi que les zones attenantes nécessaires à leur protection. Les secteurs üB englobent le reste du territoire.

Molondin est majoritairement concernée par un secteur Au, excepté deux portions de territoire où se trouvent des zones de captage, l'un contenant des zones de protection S1, S2 et S3 et l'autre des zones de protection S2 et S3. Le secteur Au est certes moins restrictif que les zones de protection des eaux, mais ce dernier implique toutefois certaines contraintes en matière d'aménagement. En effet, au sein de celui-ci, il est notamment interdit de mettre en place des installations qui sont situées au-dessous du niveau piézométrique moyen de la nappe souterraine (al. 2 du point 211 de l'Annexe 4 de l'Ordonnance sur la protection des eaux « OEaux ») ou d'infiltrer des eaux pluviales altérées dans le sol. Les installations de stockage de liquides de nature à polluer les eaux sont soumises aux art. 22 à 25 de la Loi fédérale sur la protection des eaux (LEaux), aux art. 32 et 32a OEaux, ainsi qu'au point 211 de l'Annexe 4 de l'OEaux.

Au demeurant, la sécurisation des équipements des installations existantes dans les zones S2 et S3 de protection des eaux peut être exigée par le Département en fonction du risque que l'installation représente vis-à-vis des eaux souterraines. Il

s'agit en particulier des canalisations d'évacuation des eaux usées et des installations de stockage des hydrocarbures liquides.

Les zones de protection des eaux sont reportées sur les plans aux échelles 1 : 2'000 et 1 : 5'000.

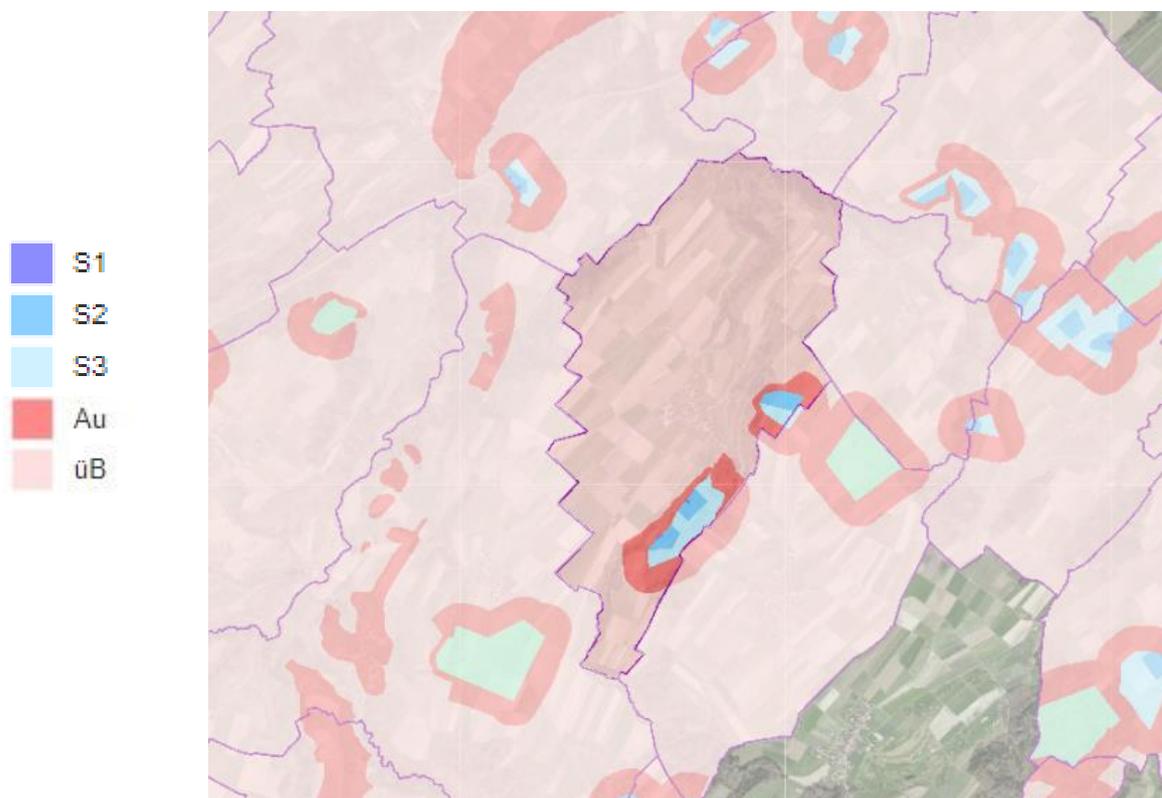


Figure 4 : Zones de protection des eaux. Source : géodonnées Etat de Vaud

### 2.2.8 Espace réservé aux eaux

La commune de Molondin est également touchée par la problématique de l'espace réservé aux eaux étant donné que le cours d'eau du Flonzel et le ruisseau de Pra Long sillonnent le territoire communal.

L'art. 36a LEaux prévoit, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, que les Cantons déterminent l'espace réservé aux eaux superficielles pour garantir leurs fonctions naturelles, la protection contre les crues et leurs utilisations. En matière d'aménagement, seules les installations dont l'exploitation est imposée par leur destination et qui servent des intérêts publics sont admises dans cet espace. Au sujet de l'exploitation agricole, les surfaces incluses dans l'espace réservé aux eaux doivent faire l'objet d'une exploitation extensive avec de fortes restrictions dans l'usage des engrais et de produits phytosanitaires.

Ainsi, dans le cadre de la révision du PACom, un espace autour de ces cours d'eau a été défini. Ce dernier a été déterminé selon la méthodologie et les données fournies par la Division ressources en eau et économie hydraulique de la Direction générale de l'environnement (DGE).

Les espaces réservés aux eaux ont été déterminés en suivant les directives cantonales en la matière. Ils ont été validés par la division ressources en eau et économie hydraulique de la Direction générale de l'environnement (DGE EAU) le 18 août 2020. L'art. 30 du règlement sur le PACom régit les modalités d'utilisation du territoire au sein de ces espaces.

Les espaces réservés aux eaux sont visibles sur les plans aux échelles 1 : 2'000 et 1 : 5'000 et sur le plan dédié en annexe 9.

Au demeurant, il faut noter qu'un affluent du Flonzel sillonnant le territoire communal au nord de la localité (dans le secteur du PA En Grebin) possède un potentiel de revitalisation comme mentionné dans la *Planification stratégique de la revitalisation des cours d'eau* établie par le Canton. Cette nécessité de revitalisation découle de la modification de la LEaux imposant aux cantons de planifier à long terme la revitalisation des cours d'eaux ainsi que l'assainissement de l'utilisation de la force hydraulique.

Conformité  
PDCn  
**Mesure E23**  
« Réseau  
cantonal des lacs  
et des cours  
d'eau »

La planification stratégique précitée s'inscrit dans le cadre de la mesure E23 du PDCn visant à favoriser la conservation et le rétablissement des fonctions naturelles des cours d'eau et des plans d'eau. Dans le but de mettre en œuvre cette mesure, le Canton a élaboré un plan cantonal de renaturation des cours d'eau publié en décembre 2014. Ce dernier offre une vision globale des travaux de renaturation pouvant être menés à l'échelle cantonale pour les 80 prochaines années, selon trois classes de priorités. Le cours d'eau enterré n°6'140 (affluent du Flonzel) dispose d'un potentiel de revitalisation de priorité 2 (nécessitant une intervention et un important soutien financier du Canton).

### 2.2.9 Sites pollués

La commune de Molondin est concernée par deux types de sites pollués :

- > Décharge ou remblai, 2x
- > Installation de tir

Ces sites peuvent être des lieux de stockage définitifs de déchets (à l'exclusion des sites dans lesquels sont déposés exclusivement des matériaux d'excavation et des déblais non pollués), des aires d'exploitation (en activité ou non), dans lesquelles ont été utilisées des substances dangereuses pour l'environnement, des lieux d'accidents, pollués à la suite d'événements extraordinaires.

La commune comporte deux sites pollués de type décharge ou remblai. Les deux sites se situent au nord du village. Le premier, le plus proche de la localité, au lieu-dit « Entre-deux-Ruz » ne nécessite ni surveillance, ni assainissement. De même, celui situé au lieu-dit « Les Chintres » ne nécessite ni surveillance et ni assainissement. Ces deux sites sont actuellement situés hors de la zone à bâtir. Enfin, un site pollué lié aux anciennes installations de tir est présent au sud du territoire communal en dehors de la zone à bâtir.

Les sites pollués concernés par un changement d'affectation ayant une incidence sur le statut du site sont mentionnés sur le plan à l'échelle 1 : 2'000. De plus, conformément aux exigences cantonales, un article réglementaire y relatif a été rajouté.

### 2.2.10 Pollution lumineuse

Depuis plusieurs années, les émissions lumineuses augmentent de façon exponentielle. Tout est éclairé, illuminé, rendu visible. Les émissions lumineuses entraînent une modification radicale du milieu qui nous entoure. Les effets négatifs sur la nature et l'environnement sont nombreux : effacement du paysage nocturne naturel et de l'espace (occultation du ciel étoilé), atteintes aux habitats des animaux nocturnes, accroissement de la gêne ressentie par l'être humain dans les zones habitées ou encore gaspillage d'énergie dû à un éclairage inutile.

Bien que localisée hors d'une agglomération, Molondin n'échappe pas à la règle. La Confédération a édicté plusieurs recommandations notamment sur l'orientation de l'éclairage public, sa puissance ou encore sa durée. La Municipalité est sensible à cette problématique et a donc profité de la présente révision de PACom pour prendre des mesures en la matière en y insérant une disposition au sein du règlement (art. 42).

## 2.3 Contexte de la planification

### 2.3.1 Plan directeur cantonal (PDCn)

Le PDCn fixe les stratégies, les lignes d'actions et les mesures à mettre en œuvre pour le développement territorial du Canton. À la suite de l'entrée en vigueur de la nouvelle LAT le 1<sup>er</sup> mai 2014, la quatrième adaptation du PDCn a été approuvée par la Confédération en janvier 2018.

Le projet de révision du PACom se doit d'être conforme aux buts et principes du PDCn, traduit sous la forme de différentes mesures. En ce sens, la conformité est démontrée tout au long du document et un résumé sous forme de tableau est présenté au chapitre 4.2.

Les mesures applicables à la présente révision sont les suivantes :

---

#### **A Coordonner mobilité, urbanisation et environnement**

---

A11 Zones d'habitations et mixtes

---

A25 Politique de stationnement et plans de mobilité

---

A32 Nuisances sonores

---

A34 Sites pollués

---

A35 Rayonnement non ionisant

---

#### **B Renforcer la vitalité des centres**

---

B33 Affectations mixtes

---

#### **C Encourager une vision dynamique du patrimoine**

---

C11 Patrimoine culturel et développement régional

---

C12 Enjeux paysagers cantonaux

---

C21 Constructions et installations dignes de protection

---

#### **D Valoriser le tissu économique**

---

D12 Zones d'activités

---

#### **E Concilier nature, loisirs et sécurité**

---

E13 Dangers naturels gravitaires

---

E22 Réseau écologique cantonal

---

E23 Réseau cantonal des lacs et des cours d'eau

---

E24 Espace réservé aux eaux

---

#### **F Assurer à long terme la valorisation des ressources**

---

F12 Surfaces d'assolement (SDA)

---

F44 Eaux souterraines

---

#### **R Travailler ensemble**

---

R22 Travailler ensemble

---

### 2.3.2 Planifications communales

L'aménagement de la commune de Molondin est régi par un plan et un règlement d'aménagement. Le Plan général d'affectation (PGA) de la commune et son règlement ont été approuvés par le Conseil d'Etat le 23 août 1995.

Le PGA est composé de 7 zones, de lisières légales, d'une aire forestière (à titre indicatif), et de 3 secteurs :

- > Zone village ancien
- > Zone village
- > Zone de constructions d'utilité publique
- > Zone d'activités
- > Zone para-agricole
- > Zone intermédiaires A et B
- > Zone viticole
- > Lisière légale
- > Aire forestière (à titre indicatif)
- > Secteurs « S » de protection des eaux
- > Eléments de paysage d'une beauté particulière
- > Sites naturels d'intérêt général et scientifique



Figure 5 : PGA de Molondin du 23 août 1995

Un plan partiel d'affectation (PPA) et un Arrêté de classement viennent compléter le PGA :

- > Le PPA « En Greybin » approuvé le 23 février 2019 ;
- > 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 ;

En outre, une modification du PGA et un plan fixant la limite des constructions se rajoutent aux planifications communales en vigueur :

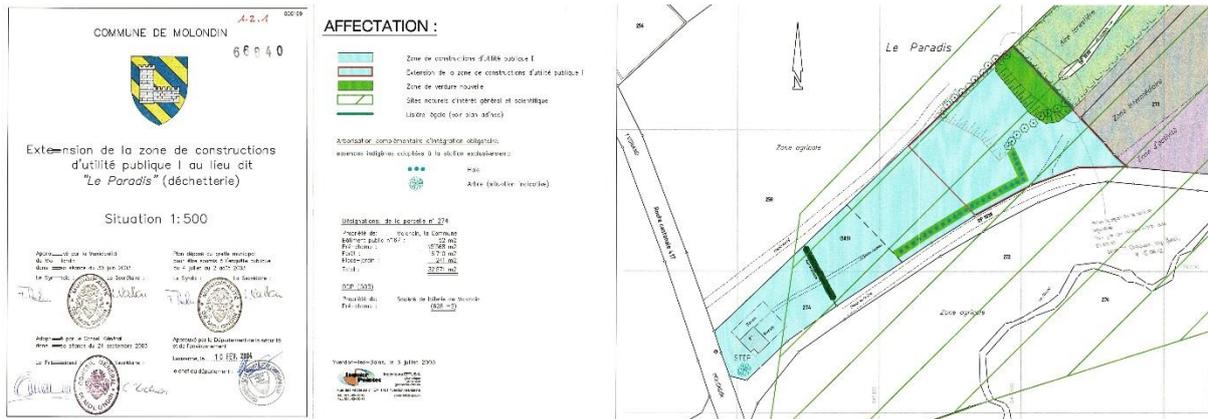


Figure 6 : MPGA du 10 février 2004

- > La modification du PGA « Extension de la zone de constructions d'utilité publique I » au lieu-dit « Le Paradis » (déchetterie), approuvé par le Département de la sécurité et de l'environnement le 10 février 2004 ;
- > Le plan d'affectation fixant la limite des constructions du 23 août 1995.

### 2.3.1 Etat de l'équipement

L'article 19 de la loi sur l'aménagement du territoire (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. Toutes les zones à bâtir de la commune sont équipées en séparatif. Récemment, la Municipalité a entrepris les démarches pour mettre à jour son plan général d'évacuation des eaux (PGEE).

### 3 PRÉSENTATION DU PROJET

---

#### 3.1 Objectifs de la révision du PACom et du RPACom

Le Plan général d'affectation (PGA) en vigueur n'est plus compatible avec les principes actuels de l'aménagement du territoire et les aspirations des autorités communales. À la lumière des changements législatifs intervenus récemment ainsi que des modes de vivre, d'habiter et de construire actuels, la Municipalité de Molondin est contrainte d'entreprendre une révision globale de son plan d'affectation afin que ses instruments de planification soient cohérents et conformes aux planifications supérieures. En outre, il s'agira notamment de mettre en conformité ce dernier avec la LAT, la quatrième adaptation du PDCn, la LATC et le RLAT.

Lors des premiers travaux de la révision du PACom, le surdimensionnement de la zone à bâtir s'est rapidement imposé comme la problématique majeure à traiter.

En addition à la réduction de la zone à bâtir, d'autres thématiques émergent. Les principaux objectifs de la révision du PACom, établis par la Municipalité, sont les suivants :

- > Maintien de la qualité de vie au sein de la commune ;
- > Résolution des situations conflictuelles dont l'incohérence entre les limites de zones et celles du parcellaire ;
- > Analyse et restructuration des zones affectées à des besoins publics ;
- > Analyse et restructuration des zones d'activités ;
- > Préservation de plusieurs bâtiments et objets à forte valeur patrimoniale ;
- > Intégration de règles liées à la mobilité et au stationnement dans la réflexion de planification ;
- > Préservation du cadre naturel, paysager et patrimonial.

Par ailleurs, le travail de révision sert également à simplifier les instruments de gestion du territoire communal afin que leur utilisation soit des plus claires et des plus pratiques au quotidien. Cela se traduit par :

- > L'homogénéisation des zones d'affectation ;
- > La standardisation des noms de zones à la terminologie de la directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2) du 1<sup>er</sup> juillet 2019 ;
- > La simplification des limites des constructions ;
- > Le renvoi aux normes professionnelles actuelles ;
- > La simplification de certains articles réglementaires.



Conformité  
PDCn  
**Mesure C21**  
« Constructions  
et installations  
dignes de  
protection »

Le périmètre 1, sur le plan ci-dessus, constitue l'entité principale formant le cœur historique du village. Au sein de ce secteur, se trouve la majorité des groupements d'habitations recensés en note 3 et 4 au recensement architectural.

Le PGA de Molondin a été approuvé en 1995. Il désignait alors deux zones village, à savoir la zone village ancien et la zone village, une zone de constructions d'utilité publique, ainsi qu'une zone d'activités.

De manière générale, la Municipalité a décidé de n'appliquer qu'une seule zone village, à savoir la zone centrale 15 LAT. Cette dernière reprend dans sa majorité les secteurs de la zone village ancien et de la zone village du PGA en vigueur.

Des prescriptions réglementaires ont été adaptés au sujet de la zone centrale 15 LAT afin de préserver au mieux la substance historique du village. En l'occurrence, dans cette zone d'affectation, les rénovations et transformations des bâtiments existants sont autorisés dans les volumes existants mais ne peuvent se réaliser que sous réserve de prescriptions réglementaires restrictives (toitures, percements, couleurs, etc.).

Par ailleurs, sur les parcelles présentes au sein du périmètre 1 de l'ISOS (voir figure 7), un secteur de protection du site bâti 17 LAT a été défini. Il s'agit en quelque sorte d'une retranscription de l'ISOS à l'échelle du PACom. Au sein de celui-ci, des transformations, des changements d'affectation, des travaux d'entretien ou encore des travaux de réparation sont admis pour autant que ceux-ci soient compatibles avec la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti. Une autorisation préalable du Département cantonal compétent est requise. L'article 22 du RPACom traite de cette thématique.

En sus, des zones de verdure 15 LAT - A ont été créées afin de sauvegarder la substance et la structure du village. Elles sont définies sur les secteurs sans construction avec pour objectif la conservation des espaces non-bâtis et la réduction des droits à bâtir excédentaires comme expliqué dans le chapitre suivant. Outre l'ISOS, leur délimitation s'est également faite en prenant en considération les jardins certifiés par l'Inventaire des jardins historiques établi par le Conseil international des monuments et des sites (ICOMOS).

Les modifications apportées aux zones d'installations publiques visent principalement à les définir plus judicieusement. La zone de constructions d'utilité publique actuellement en vigueur au centre du village devient une zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A. Le cimetière, la STEP, le refuge et la déchetterie, quant-à-eux, sont colloqués en zone affectée à des besoins publics 15 LAT – B puisque ces installations ne sont pas imposées par leur destination. Cette dernière zone d'affectation se caractérise par une constructibilité restreinte.

Le détail de chaque modification réalisée sur le PACom est expliqué et détaillé dans le chapitre 3.4 et à l'annexe 6.

Finalement, les alignements établis par le plan d'affectation fixant la limite des constructions du 23 août 1995 ont suscité quelques adaptations dans certains secteurs afin de mieux tenir compte de la réalité du terrain et de mettre en valeur certaines composantes patrimoniales de la localité. Certains espaces grevés par des limites des constructions ont fait l'objet d'une analyse approfondie au cas par cas. L'étude a été aiguillée non seulement par l'impératif d'une densification de qualité, mais aussi de préservation de l'identité urbanistique du village constitué notamment par le rapport entre les bâtiments et les espaces publics (voir chapitre 3.7.8).

### 3.2.2 Territoire urbanisé

Le territoire urbanisé est la première étape vers le redimensionnement de la zone à bâtir puisque le développement de la commune doit se faire prioritairement à l'intérieur de ce territoire (voir chapitre 3.3.2). Dans le cadre de la pré-étude du PACom, une délimitation du territoire urbanisé a été effectuée. Cette dernière a subi des adaptations au cours des différentes étapes de l'élaboration du dossier.

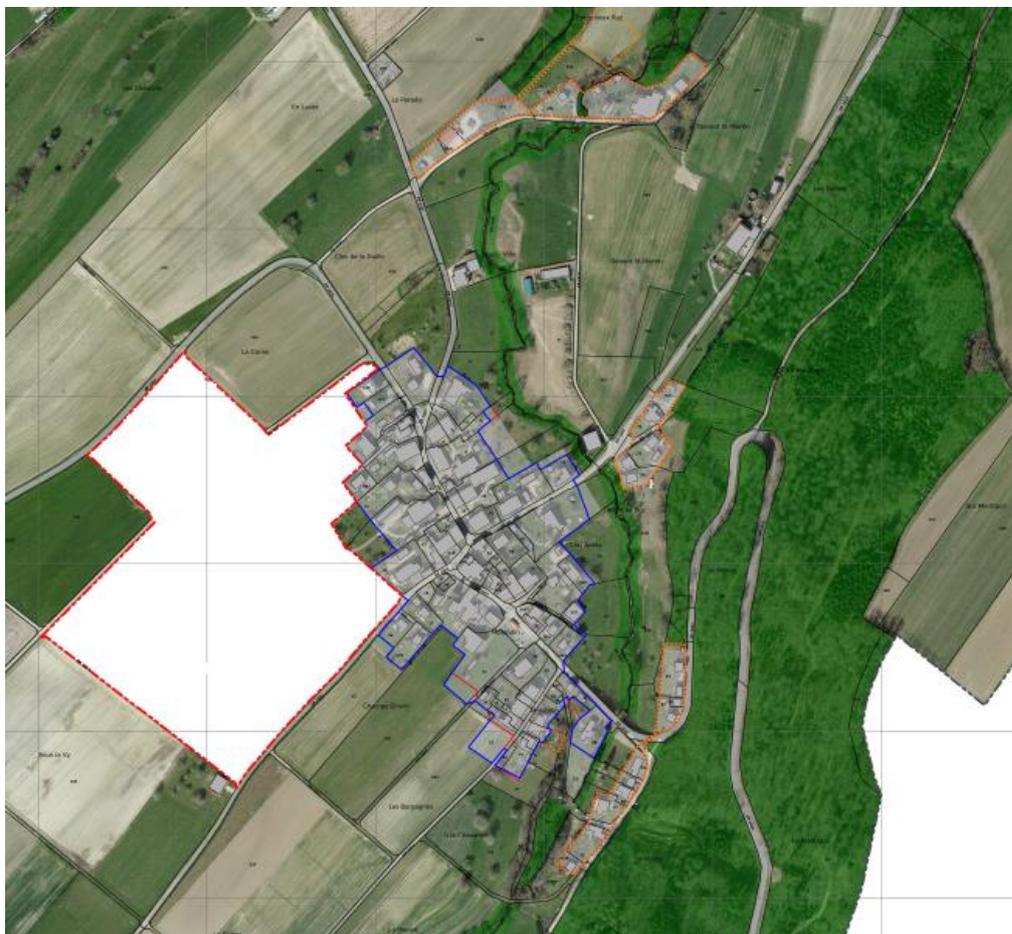
Selon la directive établie par le Canton en février 2019 « *comment délimiter le territoire urbanisé ?* », les critères utilisés sont les suivants :

- > La distance entre les constructions doit être inférieure à 50 m ;
- > Les constructions doivent être destinées à l'habitation, aux activités économiques et à des besoins publics ;
- > La limite doit suivre des éléments objectifs tels que chemins, lisières ou limites parcellaires ;
- > Les terrains ou fractions de terrains non bâtis marqués par l'urbanisation ainsi que les vides participant au milieu bâti, doivent être inclus ;
- > Les terrains inaptes à la construction et se trouvant en bordure du périmètre, doivent être exclus ;
- > Pour être inclus au territoire urbanisé, un groupe de bâtiments doit comprendre dix habitations permanentes au moins.

La démarcation de ce territoire s'est faite, dans un premier temps, selon les critères cités ci-dessus. Deuxièmement, une étude plus fine de cette délimitation a été effectuée afin d'écarter certains secteurs situés en prolongement de la zone agricole.

La figure 8, ci-dessous, expose le tracé des territoires urbanisés issus de la pré-étude (en rouge), de l'examen préalable (en orange traitillé) et de l'enquête publique (en bleu). Dans le cadre de l'examen préalable du PACom, une demande cantonale visant à délimiter le territoire urbanisé uniquement à proximité du noyau historique a été formulée. Pour cette raison, la dernière adaptation du territoire urbanisé (en bleu) se trouve au centre du village sans prendre en considération l'ensemble des entités urbanisées.

Il convient de mentionner que la majorité des parcelles, situées en franges de la zone à bâtir, sont déjà construites ou en cours de construction. Le dézonage des secteurs situés en dehors du territoire urbanisé ainsi que la collocation en zone de verdure d'espaces non-bâties au sein du village permettent, à deux habitants près, d'atteindre les objectifs fixés par la mesure A11 du PDCn (voir chapitre 3.3.2).



*Figure 8 : Territoires urbanisés de Molondin – Rouge = pré-étude, Orange = Examen préalable, Bleu = Enquête publique*

Le territoire urbanisé ayant été établi, il est possible de mettre en place les actions nécessaires à la réduction du surdimensionnement de la zone à bâtir de la commune. Ces mesures, matérialisées entre autres par la modification de l'affectation, sont présentées au chapitre 3.4.

### 3.3 Dimensionnement de la zone à bâtir

#### 3.3.1 Avant la révision du PACom

L'un des aspects majeurs de la révision du PACom, d'autant plus avec l'entrée en vigueur de la nouvelle Loi sur l'aménagement du territoire au 1<sup>er</sup> mai 2014, est le dimensionnement de la zone à bâtir et la mise en conformité des réserves de terrains à bâtir. La quatrième adaptation du PDCn édicte les outils nécessaires au redimensionnement. En l'occurrence, les Communes doivent planifier leur développement pour les quinze prochaines années suivant la date d'approbation de leur nouveau Plan d'affectation communal.

La mesure A11 du PDCn fixe pour chaque commune un taux annuel de croissance de la population, qui diffère selon la localisation des zones à bâtir : à l'intérieur des périmètres compacts des agglomérations, des périmètres de centres cantonaux, régionaux ou locaux, des localités à densifier ou hors des centres.

Molondin est considérée en tant que commune se situant hors des centres. Son taux de croissance annuel est limité à 0.75% jusqu'en 2036. La population de référence pour calculer la croissance est fixée au 31.12.2015.

Les chiffres clefs sont donc les suivants pour la commune :

<b>Population de référence pour le calcul : 31.12.2015</b>	<b>224 hab</b>
Population au moment du bilan 31.12.2018	235 hab
Possibilités de développement	45 hab
<b>Population maximale en 2036 (224 + 45)</b>	<b>269 hab</b>
Besoins au moment du bilan (269 – 235)	<b>34 hab</b>
Potential de densification dans les volumes existants	12 hab
<b>Capacité des réserves identifiées par le guichet</b>	<b>68 hab</b>
Capacité d'accueil au moment du bilan (réserves)	80 hab
<b>Etat de la capacité par rapport au besoin (80 – 34)</b>	<b>46 hab</b>

Selon le tableau présenté ci-dessus, la population théorique maximale autorisée pour Molondin au 31 décembre 2036 est de 269 habitants, soit une croissance de 45 habitants depuis le 31 décembre 2015 (à titre informatif, la population a augmenté de 9 habitants entre 2015 et 2018). Or, les réserves en zone à bâtir permettent d'accueillir 80 habitants. Dans ce chiffre, le potentiel de densification dans les volumes existants est compris.

En conséquence, le nouveau PACom doit donc être orienté vers une diminution stricte des terrains encore disponibles à la construction. Une réduction des réserves doit donc être opérée dans le cadre de l'établissement du PACom via des dézonages et des réductions de droits à bâtir au sein du territoire urbanisé.

### 3.3.2 Après la révision du PACom

Dans le cadre de la pré-étude du PACom, plusieurs scénarios ont été réalisés sur le guichet de simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir mis à disposition par le Canton. Ces scénarios ont permis de mettre en évidence la marge de manœuvre dont disposait la Municipalité dans la réduction des réserves en zone à bâtir pour le logement afin d'être conforme à la mesure A11 du PDCn.

Toutefois, dès 2019, la DGTL a édicté de nouveaux principes de redimensionnement de la zone à bâtir que doivent appliquer les communes vaudoises. Ces principes sont les suivants :

- > 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 ;
- > Traiter les petites zones à bâtir en commençant par dézoner les espaces non-bâties et analyser la pertinence de les maintenir constructibles. Les noyaux bâtis comprenant entre 2 et 10 bâtiments ne sont pas considérés comme des territoires largement bâtis mais comme des petites zones à bâtir ;
- > 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. Aussi, toute affectation différente que la zone agricole devra être justifiée ;
- > 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 (espaces publics, vergers, vues...). Ces secteurs pourront être affectés en zone de protection de la nature ou en zone de verdure. Les droits à bâtir existants peuvent également être réduits pour préserver des jardins, des vergers ou des cours dignes d'intérêt. Cela peut se concrétiser notamment par une modification du règlement de la zone concernée. Toute réduction de droits à bâtir doit cependant rester conforme au développement vers l'intérieur du milieu bâti et au principe d'économie du sol ;
- > 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.

Ces principes ont tous été appliqués dans le cadre du PACom de Molondin dont les changements d'affectations sont présentés dans le chapitre suivant.

L'établissement du PACom a été réalisé avec l'objectif de maintenir le tissu bâti existant tout en exploitant les possibilités encore présentes. Les dernières parcelles ayant encore des droits à bâtir pourront être construites sous réserves des diverses mesures en matière de protection du patrimoine. Pour les parcelles étant déjà bâties, les bâtiments pourront être rénovés et transformés dans les limites des volumes existants.

Le bilan de départ faisait état d'une surcapacité de 46 habitants relativement aux besoins qui s'élèvent à 34 habitants (besoin identifié à partir du 31 décembre 2018).

Comme démontré dans le tableau ci-dessous, la méthodologie visant à privilégier la densification permet de ramener la surcapacité à deux habitants par rapport aux besoins, soit une réduction de 96%.

	Avant révision	Après révision
<b>Population de référence au 31.12.2015</b>	<b>224 hab</b>	<b>224 hab</b>
Population au moment du bilan 31.12.2018	235 hab	235 hab
Possibilités de développement	45 hab	45 hab
<b>Population maximale en 2036</b>	<b>269 hab</b>	<b>269 hab</b>
Besoins au moment du bilan	<b>34 hab</b>	<b>34 hab</b>
Potential de densification dans les volumes existants	12 hab	6 hab
<b>Capacité des réserves identifiées par le guichet</b>	<b>68 hab</b>	<b>30 hab</b>
Capacité d'accueil au moment du bilan (réserves)	80 hab	36 hab
<b>Etat de la capacité par rapport aux besoins</b>	<b>46 hab</b>	<b>2 hab</b>

En conclusion, Molondin atteint l'objectif fixé par la mesure A11 du PDCn. 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 reste un surdimensionnement de 2 habitants. Notons toutefois que la commune n'est pas dans la possibilité d'étendre sa zone à bâtir d'habitation et mixte. Cette dernière pourra continuer de se développer au travers de la densification.

Le bilan du dimensionnement des réserves, tel que démontré par le guichet simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte, est présenté en annexe 5.

### 3.4 Détail des modifications de l'affectation

Une soixantaine de modifications ont été effectuées sur le PACom. Chaque modification est représentée sur le plan dédié en annexe 6 et expliquée ci-après.

En préambule, il convient de noter que les parcelles ou secteurs passant de la zone village ancien en zone centrale 15 LAT ne sont pas identifiés sur le plan en annexe et dans le présent rapport explicatif. Il s'agit en effet d'un changement de dénomination mais les mesures constructives principales restent les mêmes.

#### **Modifications n°1 et 3 – de zone agricole en zone centrale 15 LAT (CEN)**

*Modification n°1 : Parcelle 439 – Surface : 46 m<sup>2</sup>*

Cette modification engendre une légère emprise sur la zone agricole afin de colloquer l'ensemble de la parcelle n°439 en zone centrale 15 LAT. L'objectif est de corriger l'affectation du PGA en vigueur afin que l'affectation proposée dans le PACom soit en concordance avec l'utilisation effective du sol. En sus, les aménagements présents dans le secteur concerné sont incompatibles avec la zone agricole.

*Modification n°3 : Parcelle 82 – Surface : 11 m2*

Cette extension de la zone à bâtir assure une certaine cohérence au sein de la délimitation de celle-ci. De plus, tout comme la modification n°1, il s'agit de faire correspondre l'affectation avec la réalité du terrain.

**Modifications n°2, 10, 12, 13, 16, 19, 20, 21, 24, 27, 28, 32, 34, 35, 36, 38, 39, 42, 44 et 45 – de zone village en zone centrale 15 LAT (CEN)**

Modifications	Parcelle(s)	Surface en m2
2	54, 57, 58, 59, 60, 61 et 439	4'331
10	49	90
12	48	89
13	45	736
16	33	1'396
19	36	390
20	39 et 41	2'105
21	31	4'343
24	26, 27, 501 et 502	3'419
27	77, 144, 448 et 541	2'417
28	64, 66, 67, 70, 71, 72, 73, 74, 112, 449 et 537	8'329
32	14 et 16	4'365
34	10	138
35	1, 4, 5, 532 et 545	3'428
36	1, 546 et 547	2'097
38	2	2'321
39	8 et 12	2'575
42	12, 15, 20, 22 et 23	5'710
44	75 et 79	2'649
45	76 et 543	1'626
<b>Total</b>		<b>52'554</b>

Comme mentionné au chapitre 3.2, la zone centrale 15 LAT, prévue au sein du PACom, englobe la zone village ancien et la zone village du PGA en vigueur dans leur majorité. L'objectif de cette démarche est de garantir une simplification des zones d'affectation au sein du territoire communal. Le passage de la zone village en zone centrale 15 LAT occasionne peu de changement. De manière générale, les finalités de la zone centrale sont identiques à l'actuelle zone village légalisée. La localité de Molondin étant classée d'importance nationale à l'ISOS, le règlement du

PACom précise davantage les règles de constructibilité dans le but de conserver et mettre en valeur le patrimoine bâti.

Les modifications identifiées dans le tableau ci-dessus consistent également à un changement d'intitulé en conformité avec la directive NORMAT 2.

De plus, un certain nombre de ces secteurs disposent de bâtiments classés au recensement architectural (note 2 à 4). Compte tenu des caractéristiques patrimoniales évidentes de ces constructions ainsi que de leurs volumétries, la zone centrale 15 LAT s'est imposée naturellement.

Finalement, un secteur de protection du site bâti 17 LAT est défini sur un certain nombre de ces modifications, à savoir les n°10, 12, 13, 19, 20, 21, 27, 28, 32, 34, 35, 38, 39 et 42. Dans ce secteur, des transformations, changements d'affectation et modestes agrandissements peuvent être admis, pour autant qu'ils soient compatibles avec la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti.

#### **Modification n°4a – de zone village en zone centrale 15 LAT (CEN)**

#### **Modification n°4b – de l'aire forestière en zone agricole 16 LAT (AGR)**

*Modification n°4a : Parcelles 82, 83 et 84 – Surface : 2'668 m<sup>2</sup>*

Comme mentionné ci-dessus, la zone centrale 15 LAT reprend les mêmes objectifs que la zone village du PGA en vigueur. Le but est de simplifier les différentes zones d'affectation et de se conformer à la directive NORMAT 2. En outre, il convient de spécifier que les bâtiments présents sur ces biens-fonds disposent de volumétries propres à l'affectation proposée dans le cadre du PACom.

*La modification n°4b : Parcelle 83 – Surface : 59 m<sup>2</sup>*

Dans le cadre du PACom, un relevé de la constatation de la lisière forestière a été effectué (voir chapitre 1.4.1). Sur le secteur en question, l'aire forestière a reculé laissant place à de la zone agricole 16 LAT.

#### **Modification n°5 – de zone d'activités en zone agricole 16 LAT (AGR)**

*Modification n°5 : Parcelle 56 – Surface : 1'328 m<sup>2</sup>*

Cette modification porte sur le retour en zone agricole d'une partie de la parcelle n°56, affectée à l'heure actuelle en zone d'activités. Le terrain concerné n'est pas aménagé et se trouve à proximité directe avec la zone agricole. En l'espèce, aucun développement d'activités n'est envisagé, raison pour laquelle une partie de la zone à bâtir est dézonée en application des critères cantonaux.

#### **Modifications n°6 et 47 – de zone d'activités en zone de verdure 15 LAT – B (VER B)**

*Modification n°6 : Parcelle 56 – Surface : 206 m<sup>2</sup>*

*Modification n°47 : Parcelle 277 – Surface : 535 m<sup>2</sup>*

Ces modifications sont constitutives de la délimitation de l'espace réservé aux eaux (voir chapitre 2.2.8). Les secteurs compris au sein de cet espace sont affectés en zone de verdure 15 LAT – B tel que le prévoient les directives cantonales. De sorte, cette zone d'affectation est strictement inconstructible, sous réserve de certaines réalisations nécessitant l'aval du Canton.

### Modification n°7a – de zone agricole en zone centrale 15 LAT (CEN)

### Modification n°7b – de zone village en zone centrale 15 LAT (CEN)

*Modification n°7a : Parcelle 52 – Surface : 67 m<sup>2</sup>*

La modification n°7a porte sur une légère extension de la zone centrale 15 LAT afin d'intégrer l'entier du bâtiment ECA 93, ainsi que ses abords directs. Ce prolongement de la zone centrale 15 LAT s'opère dans un souci de continuité avec l'affectation prévue dans le PACom. En effet, il s'agit de régulariser une situation existante de longue date. Ledit bâtiment ayant été construit au cours des années 1940, il convient d'adapter l'affectation avec la réalité du terrain. En outre, il s'agit également d'éviter qu'un même bâtiment soit soumis à deux affectations distinctes.

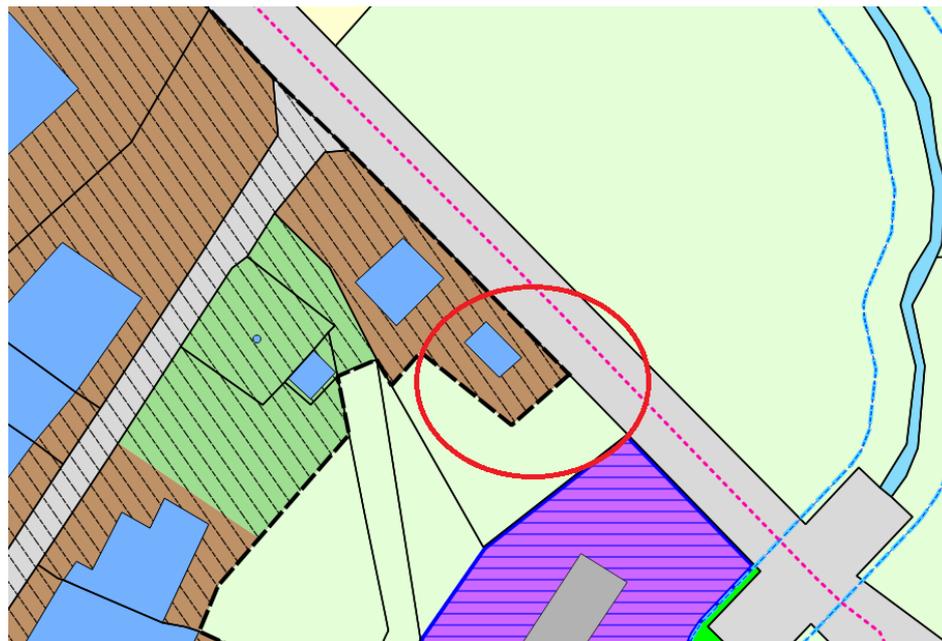


Figure 9 : Extrait du nouveau PACom (modification n°7a)

*Modification n°7b : Parcelle 52 – Surface : 528 m<sup>2</sup>*

La modification n°7b n'est qu'un changement d'intitulé en conformité avec la directive NORMAT 2. Ce changement s'effectue également dans un souci de simplification des zones d'affectations.

Les deux modifications ci-dessus sont soumises à un secteur de protection du site bâti 17 LAT. Comme mentionné précédemment, les agrandissements, changements d'affectation et modestes agrandissements peuvent être admis, pour autant qu'ils soient compatibles avec la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti.

### Modifications 8, 11, 15, 17, 25, 30, 37, 41 et 43 – de zone village en zone agricole 16 LAT (AGR)

Modifications	Parcelle(s)	Surface en m <sup>2</sup>
8	55 et 56	40
11	49	41
15	45	58
17	35	248

25	25	349
30	74	63
37	1	367
41	12, 15 et 20	2'248
43	22	342
<b>Total</b>		<b>3'756</b>

Ces modifications concernent plusieurs secteurs affectés actuellement en zone village. Situés essentiellement en frange de la zone à bâtir et n'étant pas occupés par des constructions ou aménagements non conformes à la zone agricole, ces espaces sont affectés en zone agricole 16 LAT conformément à la directive cantonale (voir chapitre 3.3.2).

Les modifications n°8 et 11 sont des adaptations des limites de zone au parcellaire. Plus précisément, il s'agit d'une remise en zone agricole d'une surface de 40 m<sup>2</sup> pour la modification n°8 et de 41 m<sup>2</sup> pour la modification n°11.

La modification n°15 porte sur un petit secteur d'une surface de 58 m<sup>2</sup>. La zone à bâtir actuellement en vigueur intègre une portion de territoire allant au-delà de la clôture présente sur la parcelle n°45. Aucun aménagement justifiant un maintien en zone de verdure 15 LAT – A ou en zone centrale 15 LAT n'est présent. En conséquence, l'espace en question est dézonné et retourne donc à la zone agricole 16 LAT.

Les autres modifications sont des exemples type de franges de la zone à bâtir et sont, par conséquent, dézonnées. En ce sens, en raison de l'absence de construction et d'aménagements propres à la zone de verdure 15 LAT – A (jardin, clôture, etc.), les surfaces en question sont dézonnées.

Ces changements d'affectation participent à la réduction du surdimensionnement de la Commune et sont donc en adéquation avec les principes directeurs et légaux.

#### **Modifications 9, 14, 29, 33 et 40 – de zone village en zone de verdure 15 LAT – A (VER A)**

<b>Modifications</b>	<b>Parcelle(s)</b>	<b>Surface en m<sup>2</sup></b>
9	49, 50, 51 et 535	813
14	46	240
29	65 et 70	265
33	10	769
40	11 et 12	517
<b>Total</b>		<b>2'339</b>

La DGTL demande qu'une réflexion qualitative sur le tissu bâti et les espaces vides qu'il comprend soit menée et notamment que les secteurs qui méritent d'être mis en valeur et préservés (espaces publics, vergers, potagers, vues...) le soient par une affectation en zone de verdure (voir chapitre 3.3.2).

Les modifications listées ci-dessus répondent à cette demande. De plus, il s'agit également d'assurer la cohésion entre l'affectation et l'utilisation effective du sol.

La zone de verdure 15 LAT – A est inconstructible mais elle permet toutefois de réaliser des aménagements paysagers, des accès et des piscines. En sus, les accès routiers et les espaces de stationnement sont autorisés 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 grilles-gazon, etc.

Les modifications n°33 et 40 sont réalisées afin de sauvegarder le patrimoine de Molondin. Ces secteurs non construits figurent au sein du périmètre 1 de l'ISOS comportant le noyau historique villageois. Les objectifs de sauvegarde préconisent la sauvegarde du tissu bâti existant. La mise en place d'une zone de verdure 15 LAT – A permet de maintenir le caractère dégagé des secteurs en question.

Les modifications n°9, 14 et 29, quant-à-elles, sont effectuées afin d'assurer la concordance de l'affectation avec les aménagements présents au sein des secteurs en question. En effet, des jardins privatifs délimités par des murets ou des clôtures sont présents dans les secteurs des modifications n°9 et 14. La modification n°29 est concernée par un jardin potager.

En sus, toutes ces modifications permettent de diminuer le surdimensionnement communal.

#### **Modification n°18a – de zone village en zone de verdure 15 LAT – A (VER A)**

#### **Modification n°18b – de zone village en zone centrale 15 LAT (CEN)**

*Modification n°18a : Parcelles 35, 37 et 38 – Surface : 837 m<sup>2</sup>*

La modification n°18a est actuellement affectée en zone village. Cette dernière colloque le secteur en zone de verdure 15 LAT – A. Compte tenu de la présence d'un espace entretenu délimité par une clôture, l'affectation proposée constitue la meilleure solution. En effet, l'utilisation réelle du sol et la localisation du secteur ne justifieraient pas un retour en zone agricole 16 LAT de cet espace. En outre, la zone de verdure 15 LAT – A contribue à réduire le surdimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte.

*Modification n°18b : Parcelles 35, 37 et 38 – Surface : 29 m<sup>2</sup>*

La modification n°18b vise à une correction mineure de l'affectation avec les limites parcellaire. Ce changement s'inscrit dans une logique de cohérence territoriale et de facilité de compréhension pour les propriétaires fonciers.

#### **Modification n°22a – de zone de constructions d'utilité publique en zone centrale 15 LAT (CEN)**

#### **Modification n°22b – de zone village en zone affectée à des besoins publics 15 LAT-A (PUB A)**

*Modification n°22a : Parcelle 25 – Surface : 770 m<sup>2</sup>*

La modification n°22a concerne une partie de la parcelle communale n°25. Compte tenu de la typologie du bâtiment existant (ECA n°65) et de la présence de logements au sein de celui-ci, il a été convenu d'affecter ce secteur en zone centrale 15 LAT. En effet, l'espace en question se trouve au centre du village et s'intègre parfaitement avec le reste du tissu bâti. Du point de vue de l'ISOS, cette modification se trouve au sein du périmètre 1 (voir chapitre 3.2) et le bâtiment est recensé en note 3 (objet d'importance locale).

*Modification n°22b : Parcelle 25 – Surface : 1'049 m<sup>2</sup>*

La modification n°22b porte également sur la parcelle communale n°25. Compte tenu de la présence de certains aménagements à caractère public (place de jeu), il s'est avéré nécessaire de colloquer ce secteur en zone affectée à des besoins publics 15 LAT - A.



*Figure 10 : Extrait d'un secteur de la modification n°22b*

**Modification n°23a – de zone village en zone de verdure 15 LAT – A (VER A)**

**Modification n°23b – de zone village en zone de verdure 15 LAT – A (VER A)**

*Modification 23a : Parcelle 25 – Surface : 333 m<sup>2</sup>*

*Modification 23b : Parcelle 28 – Surface : 322 m<sup>2</sup>*

Compte tenu de la présence de potagers et de différents types de culture sur les parcelles n°28, 29 et 30, il a été convenu de colloquer ces surfaces en zone de verdure 15 LAT – A. En effet, la localisation de ces trois parcelles, situées au cœur du centre villageois, ne permet pas un retour en zone agricole 16 LAT. La zone de verdure 15 LAT – A assure ainsi une cohérence entre l'affectation et l'utilisation du sol.

En sus, cette affectation permet de valoriser les vues sur l'église et de diminuer les réserves de la zone à bâtir d'habitation et mixte, tout en évitant de soumettre ces biens-fonds à la disponibilité des terrains selon l'art. 52 LATC.

À noter également que les secteurs concernés sont recensés au sein de la fiche n°370-8 de l'ICOMOS.

**Modifications n°26 et 49 – de zone intermédiaire A et B en zone agricole 16 LAT (AGR)**

*Modification n°26 : Parcelles 25 et 521 – Surface : 11'530 m<sup>2</sup>*

*Modification n°49 : Parcelles 274 et 542 – Surface : 9'896 m<sup>2</sup>*

Les modifications n°26 et 49 ont trait au retour en zone agricole 16 LAT (AGR) de la zone intermédiaire. À l'origine, la zone intermédiaire était une affectation utilisée dans certains PGA ayant pour but de réserver des surfaces pour le développement futur des localités. Toutefois, les politiques et pratiques en matière d'aménagement du territoire ayant changées, les zones intermédiaires doivent obligatoirement être affectées en zone agricole 16 LAT.

À noter qu'en termes d'utilisation du sol et de réglementation, ce changement d'affectation n'induit aucune modification car la zone intermédiaire était déjà régie par les dispositions de la zone agricole.

**Modification n°31a – de zone village en zone centrale 15 LAT (CEN)**

**Modification n°31b – de zone village en zone de verdure 15 LAT – A (VER A)**

**Modification n°31c – de zone village en zone agricole 16 LAT (AGR)**

*Modification n°31a : Parcelle 68 – Surface : 3'004 m<sup>2</sup>*

La modification n°31a résulte d'une simplification de l'affectation en colloquant le secteur concerné en zone centrale 15 LAT. Cette modification n'est qu'un changement d'intitulé en conformité avec la directive NORMAT 2. Elle vise également à assurer la mise en valeur du tissu bâti.

*Modification n°31b : Parcelle 68 – Surface : 839 m<sup>2</sup>*

La modification n°31b affecte une partie de la parcelle n°68 en zone de verdure 15 LAT - A. En effet, les aménagements présents ne permettent pas un retour à la zone agricole 16 LAT de l'espace en question. En sus, il convient de préciser que le terrain est entretenu et donc favorable à la zone de verdure 15 LAT – A.

*Modification n°31c : Parcelle 68 – Surface : 555 m<sup>2</sup>*

En outre, la modification n°31c dézone une partie de la zone légalisée. Le secteur étant situé en bordure du tissu bâti et libre de tous aménagements et constructions, le passage en zone agricole 16 LAT s'inscrit dans le respect des directives de la DGTL (voir chapitre 3.3.2).

**Modifications n°46 et 48 – de zone d'activités en zone d'activités économiques 15 LAT (ACA)**

*Modification 46 : Parcelle n°277 – Surface : 4'906 m<sup>2</sup>*

*Modification 48 : Parcelle n°273 – Surface : 1'520 m<sup>2</sup>*

Ces modifications concernent uniquement un changement d'intitulé en conformité à la directive NORMAT 2. Les dispositions réglementaires de la zone d'activités économiques sont pour la grande majorité similaires à la zone d'activités en vigueur.

**Modification n°50 – de l'aire forestière en zone agricole 16 LAT (AGR)**

*Modification n°50 : Parcelle 274 – Surface : 355 m<sup>2</sup>*

Dans le cadre du PACom, un relevé de la constatation de la lisière forestière a été effectué (voir chapitre 1.4.1). Sur ce secteur, la forêt s'est retirée et de la zone agricole 16 LAT est définie.

**Modification n°51 – de zone de constructions d'utilité publique I en zone affectée à des besoins publics 15 LAT – B (PUB B)**

*Modification n°51 : Parcelle 274 – Surface : 3'762 m<sup>2</sup>*

La modification n°51, située au nord du village de Molondin, porte sur le secteur de la déchetterie et de la STEP, au sud du cimetière. Il s'agit simplement d'un changement d'affectation lié à la directive NORMAT 2. Étant donné que ces installations ne sont pas imposées par leur destination, la zone affectée à des besoins publics 15 LAT – B a été définie. À ce titre, il convient de préciser qu'une modification du PGA en vigueur a été approuvée, le 10 février 2004, afin de permettre une extension de la zone légalisée sur la parcelle n°274.

**Modification n°52a – de zone de constructions d'utilité publique I en aire forestière 18 LAT (FOR)**

**Modification n°52b – de zone de constructions d'utilité publique I en zone de verdure 15 LAT – B (VER B)**

*Modification n°52a : Parcelle 274 – Surface : 638 m<sup>2</sup>*

Dans le cadre du PACom, un relevé de la constatation de la lisière forestière a été effectué (voir chapitre 1.4.1). Sur ce secteur, la forêt s'est étendue et de l'aire forestière est donc définie.

*Modification n°52b : Parcelle 274 – Surface : 306 m<sup>2</sup>*

Ce secteur compris au sein de l'espace réservé aux eaux est affecté en zone de verdure 15 LAT – B tel que le prévoient les directives cantonales. De sorte, cet espace est strictement inconstructible, sous réserve de certaines réalisations nécessitant l'aval du Canton.

**Modifications n°53 et 54 – de zone de constructions d'utilité publique en zone affectée à des besoins publics 15 LAT – B (PUB B)**

*Modification n°53 : Parcelle 256 – Surface : 978 m<sup>2</sup>*

*Modification n°54 : Parcelle 86 – Surface : 539 m<sup>2</sup>*

Les modifications n°53 et 54 relèvent d'un changement de la dénomination de l'affectation afin de respecter la directive NORMAT 2. Dans le cas présent, les secteurs affectés à des besoins publics 15 LAT - B concernent les espaces relatifs au cimetière, ainsi qu'à l'ancien stand de tir reconverti en refuge forestier. Les règles prescriptives au sein du nouveau règlement sont en adéquation avec ces types d'installations.

**Modification n°55 – de zone de constructions d'utilité publique en zone agricole 16 LAT (AGR)**

*Modification n°55 : Parcelle 125 – Surface : 380 m<sup>2</sup>*

N'ayant plus d'utilité et n'étant pas aménagée, cette parcelle est affectée en zone agricole 16 LAT.

**Résumé**

Le nouveau PACom permet de réduire considérablement les zones à bâtir tel que le montre le tableau ci-dessous et ainsi de se rapprocher au plus près des objectifs de la LAT et de se conformer à la mesure A11 du PDCn.

À la fin du compte, le bilan est le suivant :

<b>Augmentation de la zone à bâtir 15 LAT</b>	<b>122 m<sup>2</sup></b>
<b>Affectation en aire forestière 18 LAT sur de la zone à bâtir 15 LAT</b>	<b>638 m<sup>2</sup></b>
<b>Retour en zone agricole (à l'exclusion des zones intermédiaires affectées à la zone agricole 16 LAT)</b>	<b>6'019 m<sup>2</sup></b>
<b>Bilan</b>	<b>Réduction de la zone à bâtir 15 LAT de 6'535 m<sup>2</sup></b>

La commune étant concernée par la thématique des SDA, la question de l'identification de nouvelles SDA est présentée au chapitre 4.1.4.

### 3.5 Disponibilité des terrains (art. 52 LATC)

La révision de la LATC, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2018, intègre des mesures favorisant et garantissant la disponibilité des terrains à bâtir. L'article 52 LATC explicite les différentes mesures pouvant être prises par la Municipalité afin de garantir cette disponibilité.

À ce titre, il convient d'apporter quelques précisions sur trois parcelles.

La parcelle n°33 est actuellement sujette à la construction de quatre villas individuelles. Les travaux ayant débuté récemment, la nouvelle construction n'est pas encore cadastrée. Pour les raisons précitées, la parcelle n'est donc pas concernée par la disponibilité des terrains. Il appartiendra au propriétaire foncier de cadastrer son bâtiment une fois le permis d'habiter octroyé.

La parcelle n°31 est partiellement bâtie. En effet, compte tenu de la taille de la parcelle affectée en zone constructible, des droits à bâtir sont encore disponibles. Le propriétaire foncier a entrepris les démarches pour construire quatre villas, un immeuble, ainsi que cinq couverts à voitures. Le projet de construction nécessite la démolition du bâtiment ECA 67 qui ne possède pas d'intérêt patrimonial intrinsèque.

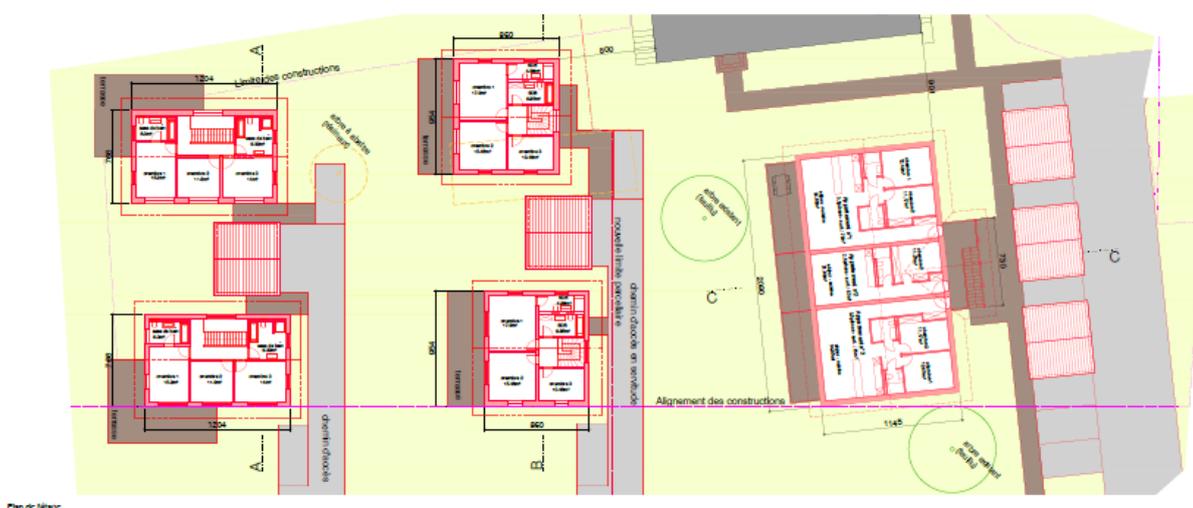


Figure 11 : Extrait du projet de construction sur la parcelle n°31

Le projet de construction susmentionné a été transmis à la Centrale des autorisations en matière de construction (CAMAC) en novembre 2021. Par la suite, une synthèse CAMAC a été transmise à la Municipalité de Molondin. Dès lors, compte tenu de la volonté du propriétaire foncier de construire sur son bien-fonds prochainement, la parcelle n°31 n'est pas concernée par la disponibilité des terrains. Dans le cadre du PACom, une zone centrale 15 LAT est définie sur l'ensemble de la parcelle reprenant ainsi les limites de l'affectation de la zone village du PGA en vigueur.

Un projet de fractionnement parcellaire est en cours sur la parcelle n°45. La nouvelle limite parcellaire ne figure pas sur les plans aux échelles 1 : 2'000 et 1 : 5'000 puisqu'elle n'a pas encore été mise à jour au registre foncier. Cette modification parcellaire résulte de la volonté du propriétaire foncier de construire une maison individuelle sur l'actuelle parcelle n°45 au sein de la zone à bâtir légalisée. À ce titre, il convient de préciser qu'aucune extension de la zone à bâtir n'est effectuée à cette

endroit. Un léger dézonage s'opère même sur la parcelle n°45 en fonction des aménagements présents dans le secteur. La demande de permis de construire sera transmise au Canton prochainement. À ce titre, il convient de spécifier que le maintien en zone constructible de ce bien-fonds n'impact pas le dimensionnement de la zone à bâtir.

En l'espèce, aucun bien-fonds n'est concerné par la disponibilité des terrains selon l'art. 52 LATC.

### 3.6 Plus-value (art. 64 LATC)

Les avantages majeurs résultant des mesures d'aménagement du territoire font l'objet d'une compensation sous la forme de perception d'une taxe sur la plus-value (art. 64 LATC). Les avantages majeurs considérés sont le classement en zone à bâtir ou en zone spéciale ainsi que les changements d'affectation ou la modification de règles qui engendrent une augmentation des possibilités de bâtir.

Ce rapport identifie les parcelles frappées par de telles mesures. Le tableau ci-dessous figure à titre indicatif. Il appartiendra aux autorités cantonales d'évaluer les différents cas concernés par l'art. 64 LATC sur la plus-value.

Parcelles concernées par l'art. 64 sur la plus-value			
Parcelles	Modifications	Type	Commentaire
439	1	Affectation en zone à bâtir 15 LAT	Au vu de la surface concernée (46 m <sup>2</sup> ), l'extension de la zone à bâtir ne saurait être considéré comme un avantage majeur.
82	3	Affectation en zone à bâtir 15 LAT	Au vu de la surface concernée (11 m <sup>2</sup> ), l'extension de la zone à bâtir ne saurait être considéré comme un avantage majeur.
52	7a	Affectation en zone à bâtir 15 LAT	Au vu de la surface concernée (67 m <sup>2</sup> ), l'extension de la zone à bâtir ne saurait être considéré comme un avantage majeur.

### 3.7 Règlement sur la police des constructions

Comme expliqué tout au long de ce rapport, l'un des enjeux de la révision est la mise en conformité de la zone à bâtir avec la mesure A11 du PDCn. Pour ce faire, les affectations ont été ajustées lorsque cela était possible. Toutefois, dans le but d'atteindre aux mieux les objectifs fixés par ladite mesure, une réflexion a été menée afin d'adapter les règles de constructibilité.

Ce chapitre met en lumière les dispositions réglementaires ayant principalement changées dans le cadre du nouveau PACom. Le contenu de ce chapitre n'est donc pas exhaustif de l'entier des règles du règlement.

De surcroît, la révision permet aussi, au travers du règlement, de prendre en compte différentes thématiques nouvelles comme les dangers naturels.

De manière générale, au travers de la zone centrale 15 LAT au sein de laquelle du logement peut être construit, le principe est de favoriser la densification au moyen de la transformation et la rénovation des volumes existants.

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

Conformité  
PDCn  
**Mesure B33**  
« Affectations  
mixtes »

La zone centrale 15 LAT reprend la zone village ancien et la zone village du PGA en vigueur de 1995. Un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.40 est appliqué conformément au règlement du PGA légalisé. En effet, selon les directives cantonales, une commune disposant d'un excédent de réserves en zone à bâtir ne peut augmenter la densité de sa zone à bâtir, même au cœur de la localité.

Au sein de cette zone d'affectation, de nombreuses parcelles ont leurs droits à bâtir déjà entièrement utilisés et excèdent l'IUS de 0.40 fixé par le règlement révisé et celui en vigueur. De ce fait, le nouveau règlement autorise les rénovations et les transformations des bâtiments existants même si les droits à bâtir sont atteints ou dépassés à l'entrée en vigueur du nouveau PACom. Ces travaux devront se réaliser au sein du volume existant (des extensions mineures de 40 m<sup>2</sup> peuvent être autorisées pour certaines réalisations).

Cette disposition s'inscrit dans le principe de densification prônée par la LAT. Elle empêche en conséquence les situations où les volumes sont laissés vides dans des fermes ou ruraux en raison d'un manque ou d'un épuisement des droits à bâtir sur la parcelle.

Par ailleurs, en zone centrale 15 LAT, il est prévu qu'avant de réaliser toute nouvelle construction, le potentiel d'augmentation de 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 et servira de réserve pour des transformations ultérieures. Cela signifie qu'il ne sera pas possible d'utiliser l'entier de ses droits à bâtir sur une parcelle en construisant un nouveau bâtiment puis de transformer son volume existant en dérogation de l'IUS. Cette disposition vise à la vérité à établir une certaine égalité de traitement entre les propriétaires. De plus, cette mesure incitative à la rénovation devrait permettre d'éviter la construction de nouveaux bâtiments à côté de constructions non entretenues et garantir ainsi une esthétique sur le territoire communal.

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

En outre, la hauteur à la corniche est limitée à 7.50 mètres et les distances avec la limite de propriété voisine sera au minimum de 4 mètres. Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur une même propriété.

### 3.7.2 Zone d'activités économiques 15 LAT (ACA)

La zone d'activité économiques 15 LAT est réservée aux entreprises artisanales moyennement gênantes. Un indice de volume bâti (IVB) est fixé au maximum de 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de surface de terrain déterminante. De plus, l'indice de surface bâtie (ISB) sera au maximum de 0.50.

En sus, la hauteur maximale à la corniche est de 7.50 mètres. Pour le revêtement des façades, les tons vifs sont interdits. Cette affectation reprend les dispositions de la zone d'activités du PGA en vigueur.

### 3.7.3 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 ou toute autre installation d'intérêt public ou sportive.

Elle définit un indice de volume bâti (IVB) de 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de surface de terrain déterminante, ainsi qu'une hauteur au faîte ou à l'acrotère de 10.50 mètres et une distance aux limites de 4 mètres. En outre, les toitures seront à pans.

La zone affectée à des besoins publics 15 LAT – B est destinée, quant-à-elle, au cimetière, à la déchetterie, à la STEP et au refuge forestier. Cette zone d'affectation est inconstructible à l'exception des constructions de minime importance, des aménagements paysagers et du mobilier en lien avec la destination de la zone.

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

La zone de verdure 15 LAT – A est destinée à sauvegarder les sites et les espaces non-bâtiés publics ou privés caractéristiques tels que les jardins d'agrément, les potagers, les vergers et les espaces de détente. Elle est inconstructible à l'exception d'aménagements paysagers et du mobilier en lien avec la destination de la zone. Sont notamment autorisées les piscines hors-sols, les piscines enterrées et autres bassins.

En outre, les accès routiers et les espaces de stationnement y sont également admis pour autant qu'ils soient réduits au strict nécessaire. Le stationnement devra être réalisé au moyen de matériaux perméables. En outre, la zone de verdure 15 LAT – A 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.

### 3.7.5 Changements apportés au Degré de sensibilité au bruit (DS)

La fiche d'application de la DGTL « *Comment établir un projet de planification comprenant une installation, une activité ou une charge de trafic génératrice de bruit ?* » précise que lors de la délimitation d'une nouvelle zone à bâtir ou lors d'une modification d'affectation d'une zone existante, il faut prendre les précautions nécessaires afin de garantir une protection contre le bruit suffisante.

Conformité  
PDCn  
**Mesure A32**  
« Nuisances  
sonores »

Différentes sources de bruit sont à prendre en considération, telles que le trafic routier et ferroviaire, l'industrie, les installations de tir civil, etc.

Dans l'ensemble de la localité, le cadastre du bruit routier daté de 2010 indique des valeurs ne dépassant pas 55 dB(A) en journée. En ce sens, le projet de PACom attribue un DS III à l'ensemble des zones d'affectation comme le PGA en vigueur et n'entraîne pas de contraintes pour les DS.

### *3.7.6 Mise à jour des limites des constructions*

Comme mentionné au chapitre 3.2, les limites des constructions fixées par le plan fixant la limite des constructions, approuvé par le Conseil d'Etat le 23 août 1995, a fait l'objet d'une étude dans le but de juger de son opportunité. Étant donné que Molondin est reconnu par l'ISOS comme d'intérêt national et afin de mettre en valeur la relation entre le bâti, les espaces publics et l'environnement dans lequel s'inscrit le village, il a été nécessaire de modifier les alignements dans certains secteurs spécifiques. À ce titre, les limites des constructions, situées au cœur du village, ont subi des modifications limitées.

Concrètement, certains alignements ont été radiés lorsque ces derniers ne s'avéraient plus opportuns. De plus, les limites des constructions, situées en dehors du territoire bâti, se trouvant en relation directe avec la zone agricole ont été radiées.

Enfin, dans une optique de préservation des constructions existantes, les limites des constructions ont été modifiées de façon à suivre les façades des constructions qui font l'objet actuellement d'une « teinte rose ». Ces dernières ont été majoritairement supprimées. À titre informatif, la teinte rose est une surface sur laquelle les travaux de transformation ou d'agrandissement conformes aux dispositions de l'art. 80 al. 2 LATC peuvent être autorisés sans convention préalable de précarité, à l'exclusion de toute reconstruction. En sus, dans le centre villageois, un certain nombre de 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. Ce procédé garantit la mise en valeur de certains fronts de rues.

Les nouveaux alignements font l'objet d'un plan séparé qui fait partie intégrante du PACom.

### *3.7.7 Dispositions générales*

Le nouveau règlement du PACom 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 historique de la Suisse (IVS) ou encore les dangers naturels. Sur ce dernier point, la planification et plus particulièrement le règlement ont été établis sur la base des consignes transmises par l'UDN ainsi que sur l'expertise du bureau Jaquier Pointet SA (voir chapitre 3.8).

Les prescriptions concernant le stationnement ont également été adaptées. En règle générale, ce sont les normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS) qui s'appliquent. Elles prévoient pour les affectations qui accueillent du logement une case de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SPd) ou une case de stationnement par appartement auquel il faut ajouter pour les visiteurs 10% du nombre de cases de stationnement pour les habitants.

Or les dispositions de la norme permettent de s'écarter de ces valeurs et de tenir compte de situations particulières. Dans le cadre de l'examen préalable du PACom, la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) admet, sous réserve de

justifications, de s'écarter des valeurs indicatives de la norme VSS et de prendre en considération un ratio supérieur à 1 place par 100 m<sup>2</sup> de SPd.

En matière de transports publics, Molondin est uniquement desservie par deux lignes de bus CarPostal, à savoir la ligne n°661 reliant Yverdon-les-Bains à Thierrens et la ligne n°650 reliant Yverdon-les-Bains à Granges-près-Marnand. Quotidiennement, six bus de la ligne n°650 s'arrêtent à Molondin, le dernier étant à 16h53. Pour la ligne n°661, il y a sept bus qui circulent dans le village à raison d'environ un bus toutes les deux heures, le dernier étant à 20h18. Ces indications démontrent une faible desserte pouvant être problématique pour les pendulaires qui travailleraient dans des grands centres urbains, tels que Lausanne ou Neuchâtel, ou des villages éloignés. En outre, compte tenu du nombre d'arrêts effectués par les bus, 45 minutes sont nécessaires pour atteindre Yverdon-les-Bains contrairement à la voiture où seules 20 minutes suffisent.

Conformité  
PDCn  
**Mesure A25**  
« Politique de  
stationnement  
et plans de  
mobilité »

Le recours à la voiture est donc largement privilégié en particulier pour les familles actives établies à Molondin. Compte tenu du faible nombre de services présents dans la localité, les habitants dépendent fortement des centres urbains environnants. En outre, une application stricte de la norme VSS générerait des contraintes au niveau du stationnement au risque de voir le parking communal, sis au centre du village, constamment rempli de véhicules. En effet, cette place représente un lieu emblématique participant à l'embellissement du village où il serait regrettable aux yeux de la Municipalité de voir une occupation importante par des véhicules motorisés. En outre, une augmentation du stationnement en bordure de route (sur des domaines publics) serait certainement effectuée générant ainsi des problèmes de sécurité.

Pour les raisons précitées, le règlement prévoit au minimum deux places de stationnement en plein air ou couverte par 100 m<sup>2</sup> de SPd. Leur aménagement doit être réalisé exclusivement sur parcelle privée aux frais des propriétaires. De manière générale, diverses mesures allant vers une durabilisation, telle que l'incitation à limiter par tous les moyens les surfaces imperméables, ont été introduites.

En résumé, le règlement révisé est le reflet de la mise en conformité de la planification communale au PDCn.

### 3.8 Dangers naturels

Conformité  
PDCn  
**Mesure E13**  
« Dangers  
naturels  
gravitaires »

Comme évoqué dans le chapitre 2.2.4, le territoire délimité par la révision du PACom est exposé en partie à des dangers d'inondations par les crues, des glissements de terrain permanents (GPP) et des glissements de terrain spontanés (GSS).

Ce chapitre présente en détail les dangers en question ainsi que les mesures préconisées par le bureau Jaquier Pointet SA dans son étude datée du 24 août 2022.

Le danger d'inondations porte seulement sur quatre parcelles affectés en zone à bâtir. Ces dernières sont situées le long du Flonzel.

Les glissements de terrains permanents constituent le danger naturel portant sur des entités urbanisées localisées au sud du village. Le danger est classé comme faible pour la majorité d'entre elles.

Les glissements de terrain spontanés sont partiellement présents sur quelques parcelles affectées en zone à bâtir. Le danger est identifié comme moyen.

Il convient de préciser qu'une parcelle affectée en zone à bâtir n'a pas été évaluée pour les dangers naturels. En effet, il n'y a pas de Cartes de Dangers Naturels (CDN) pour cette dernière. Ce bien-fonds n'a donc pas été pris en compte dans la retranscription des dangers naturels au sein du PACom.

En l'espèce, il s'agit de la parcelle n°86 située en amont du village de Molondin et colloquée en zone affectée à des besoins publics 15 LAT – B dans le PACom révisé.

### 3.8.1 Inondations par les crues (INO)

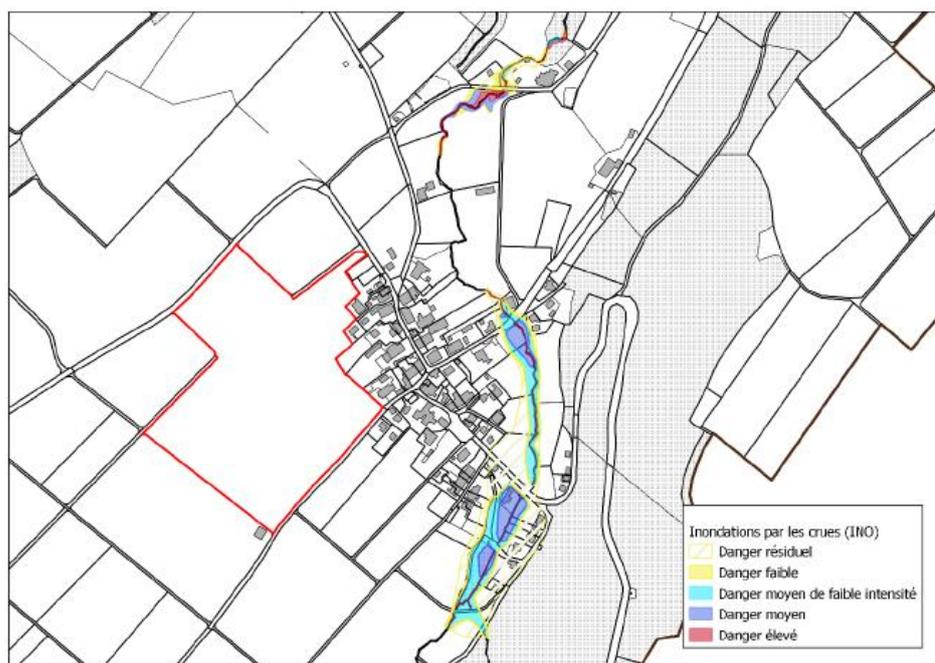


Figure 12 : Zone de danger d'inondations par les crues (INO)

Les dangers d'inondations par les crues sont présents sur quatre parcelles affectées en zone à bâtir à Molondin. Le niveau du danger va de résiduel à moyen.

Les ruisseaux de Pra Long et du Flonzel ont leur confluence au sud de la localité de Molondin. Juste avant cette dernière, une partie du ruisseau de Pra Long est déviée dans le canal du Moulin. Le Flonzel s'écoule du sud au nord en longeant l'est du village. Il existe une succession importante d'ouvrages sur ce tronçon du cours d'eau. Les facteurs aggravants sont les embâcles dus aux bois flottants provenant de la végétation des berges.

Selon la fiche de scénario retenue pour l'élaboration de la carte de danger d'inondations, le ruisseau du Flonzel et ses confluent peuvent déborder à plusieurs endroits :

- > Le canal du Moulin peut déborder sur sa longueur et au niveau de l'entrée dans la canalisation qui passe sous le Moulin ;
- > Depuis la confluence avec le Pra Long, le Flonzel passe sous deux ponceaux et un pont avant de quitter la proximité du village de Molondin. Ces ouvrages constituent des points critiques avec des risques d'embâcles et d'alluvionnement qui résultent dans des débordements en amont de ces derniers.
- > Pour ce qui est de la zone d'activités économiques 15 LAT située en aval du village de Molondin, le Flonzel passe dans un voûtage qui traverse le Chemin de la Scie. Cet ouvrage constitue le point critique de ce secteur avec des risques d'embâcles qui résultent dans des débordements en amont de ce dernier. Des risques d'inondations sont présents sur le Chemin de la Scie et en aval dans la zone d'activités économiques.



### 3.8.4 Adhésion du PACom par rapport aux dangers naturels

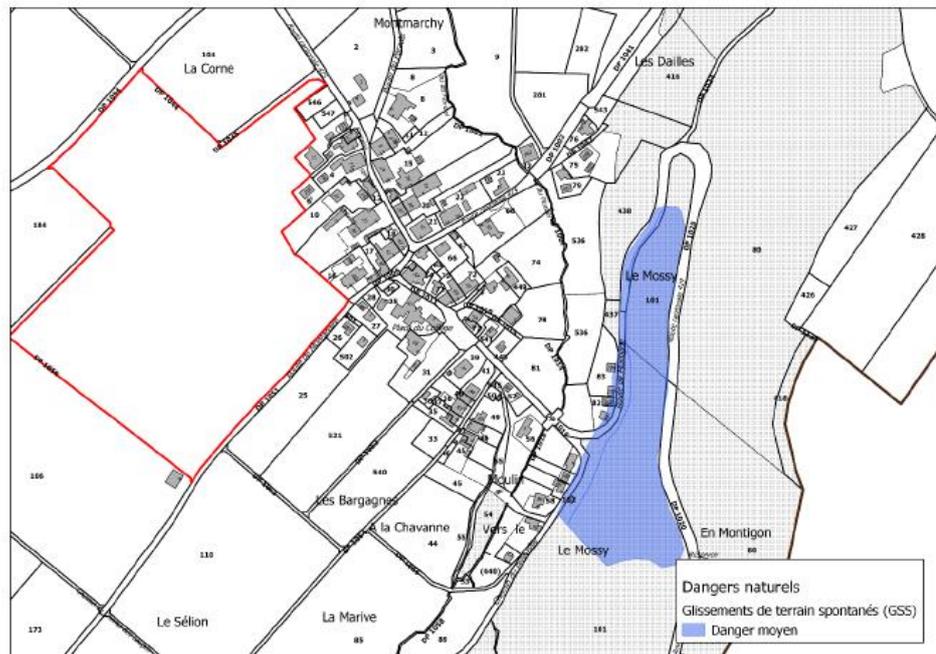


Figure 14 : Zone de danger de glissements de terrain spontanés (GSS)

Les secteurs constructibles prévus dans le nouveau PACom ont été comparés aux trois cartes de dangers naturels de la commune de Molondin.

Comme expliqué précédemment, le danger d'inondations par les crues ne porte que sur quatre parcelles affectées en zone à bâtir. Ces dernières sont situées le long du ruisseau le Flonzel. La parcelle n°56 est concernée dans presque sa totalité par un danger de niveau faible à moyen. En outre, la parcelle n°79 est partiellement concernée par un danger de niveau faible à moyen. Les biens-fonds n°273 et 277 sont partiellement concernés par un danger de niveau faible. Finalement, la parcelle n°68 est sujette à ce danger d'inondation mais uniquement sur la fraction colloquée en zone agricole et donc en dehors de la zone constructible.

La parcelle n°56 est colloquée en zone d'activités économiques 15 LAT, ainsi qu'en zone de verdure 15 LAT – B. D'un point de vue des dangers naturels, ces deux zones d'affectation sont considérées comme des secteurs constructibles. En sus, une partie de ce bien-fonds se situe en zone agricole 16 LAT. La partie affectée en zone d'activités économiques 15 LAT est déjà construite puisqu'elle comprend le bâtiment du Moulin. Quant à la parcelle n°79, la zone centrale 15 LAT est définie et des bâtiments y sont déjà construits. En sus, les parcelles n°273 et 277 sont classées en zone d'activités économiques 15 LAT et en zone de verdure 15 LAT – B. Des constructions sont présentes.

Le danger d'inondations est principalement causé par les embâcles au niveau des passages sous les routes cantonales RC n°415 et 419, ainsi que sous le chemin de la Scie pour la zone d'activités économiques au nord de Molondin.

Les dangers de glissements de terrain permanents concernent neuf parcelles classées en zone constructible et situées au pied du coteau. Elles sont affectées en zone centrale 15 LAT et en zone agricole 16 LAT. Les biens-fonds concernés sont les suivants : n°54, 57, 58, 59, 60, 61, 82, 83 et 84. Elles sont déjà construites, à l'exception de la parcelle n°54 qui est un chemin d'accès.

Les dangers de glissements de terrain spontanées touchent que marginalement six parcelles affectées en zone à bâtir et situées au pied du coteau. Elles sont classées en zone centrale 15 LAT et en zone agricole 16 LAT. Les parcelles concernées sont les suivantes : n°59, 60, 61, 82, 83 et 84.

Il n'y a pas de déficit majeur en termes de protection contre les dangers naturels dans la commune de Molondin. Les zones de danger ayant une étendue restreinte, elles sont limitées à la bordure du Flonzel et du coteau situé en rive droite. Néanmoins, une vision globale et une coordination au niveau communal sont nécessaires. Il s'agit particulièrement de s'assurer que les aménagements individuels faits au niveau parcellaire ne péjorent pas la situation sécuritaire des biens-fonds voisins ou situés en aval.

Pour récapituler, des parties de parcelles colloquées en zone centrale 15 LAT, en zone d'activités économiques 15 LAT et en zone de verdure 15 LAT – B sont sujettes à un ou plusieurs dangers naturels. Le niveau d'action a été déterminé pour toutes ces parcelles.

Le niveau d'action est déterminé selon les standards et objectifs cantonaux de protection (SOP) du canton de Vaud. Il y a trois niveaux d'action possible :

- **Niveau 3** : L'occupation du sol est *incompatible* avec la situation de danger et, par conséquent, une action est indispensable ;
- **Niveau 2** : L'occupation du sol est à priori *peu compatible* avec la situation de danger et, par conséquent, la nécessité d'une action doit être analysée pour les constructions existantes et les zones construites. Pour les nouvelles constructions, les transformations lourdes et les zones non construites, le risque est conséquent et une action est indispensable ;
- **Niveau 1** : L'occupation du sol est *compatible* avec la situation de danger. Cependant, des dispositions pourront être fixées à l'étape de la planification des mesures (restrictions dans le règlement communal) ou lors de nouvelles constructions (conditions spécifiques aux permis de construire).

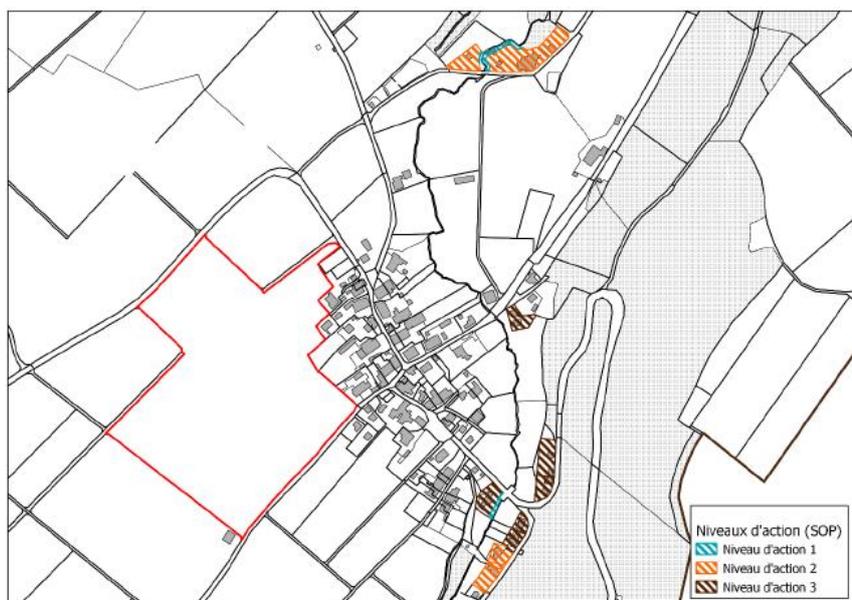


Figure 15 : Niveau d'action basés sur les SOP

Pour rappel, les standards & objectifs cantonaux de protection (SOP) sont :

- Un référentiel permettant de vérifier la comptabilité d'une occupation du sol à une situation de danger ;
- Identiques pour tous les dangers naturels ;
- Applicables pour des appréciations qualitatives du risque ;
- Standardisés à l'échelon cantonal pour assurer une égalité de traitement ;
- Fixés par rapport aux objectifs de protection supérieurs contenus dans la « Directive cantonale pour la transcription des données relatives aux dangers naturels dans l'aménagement du territoire » adoptée par le Conseil d'Etat le 18 juin 2014 ;
- Fondés sur les recommandations fédérales en la matière (ARE, 2005).

En revanche, les standards & objectifs cantonaux de protection (SOP) :

- Ne déterminent pas la nature des mesures de prévention et de protection à mettre en œuvre ;
- Ne se substituent pas aux autorisations spéciales délivrées par les services de l'Etat et l'ECA, ainsi qu'aux prescriptions qu'ils peuvent exiger dans les procédures d'autorisation de construire ;
- Ne s'appliquent pas aux objets « spéciaux » (constructions scolaires, médicales, etc.), qui doivent faire l'objet d'analyse au cas par cas.

### 3.8.5 Secteurs de restrictions dus aux dangers naturels

La zone constructible concernée par les secteurs de restrictions dus aux dangers naturels est limitée à onze parcelles, situées le long du Flonzel et le coteau en rive droite de ce dernier.

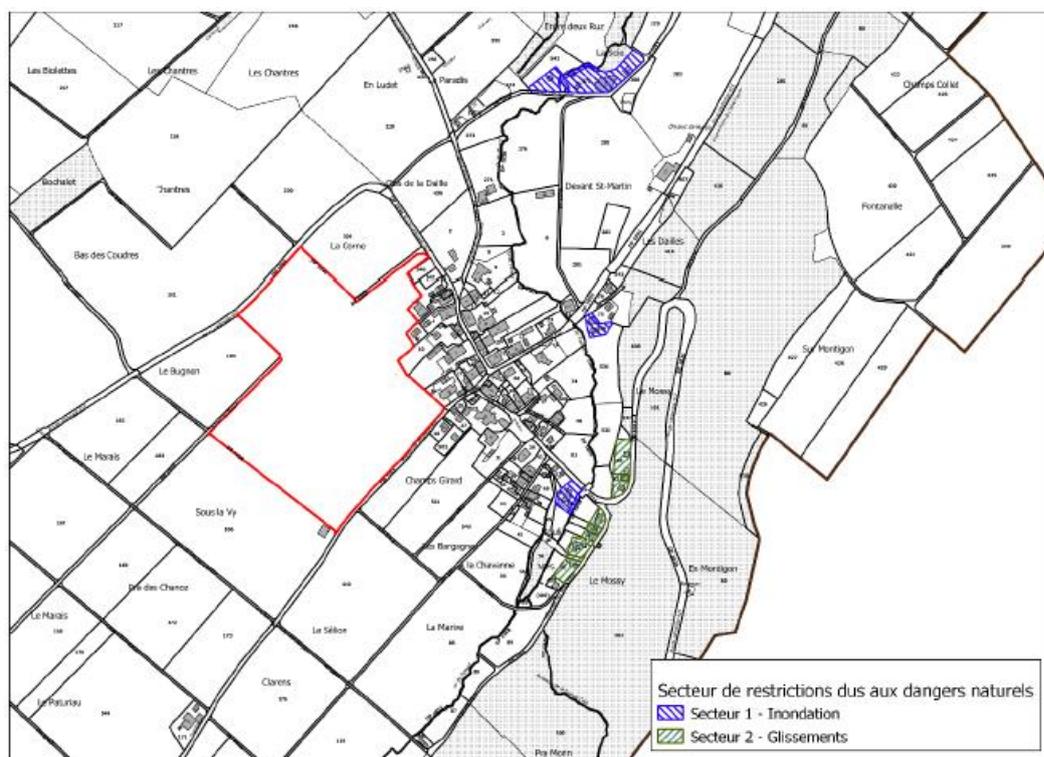


Figure 16: Secteurs de restrictions dus aux dangers naturels

Les secteurs de restrictions sont définis dans le PACom et illustrés ci-dessus. Deux secteurs sont proposés :

- **Secteur de restrictions 1 – Inondations** : regroupe les parties de parcelles uniquement concernées par le danger naturel d'inondations par les crues ;
- **Secteur de restrictions 2 – Glissements** : regroupe les parties de parcelles concernées par les dangers naturels de glissements de terrain permanents et/ou spontanés.

En outre, il n'est pas proposé de modifier l'affectation de certaines parcelles situées dans les secteurs de restrictions. En effet, elles sont toutes déjà construites et aménagées.

Un facteur clef pour réduire les risques d'inondations par les crues serait l'agrandissement des ouvrages dans lesquels s'écoule le Flonzel. Il s'agit en particulier du passage sous les routes cantonales RC n°415 et 419 et le Chemin de la Scie. Cette mesure collective pourrait potentiellement réduire l'impact du danger lié aux inondations.

### 3.9 Ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI)

Conformité  
PDCn  
**Mesure A35**  
« Rayonnement  
non ionisant »

L'ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI) a pour but de protéger l'homme contre le rayonnement non ionisant nuisible ou incommodant. En effet, selon la fiche A35 du Plan directeur cantonal, les installations de télécommunication ont connu un important essor au cours des dernières années, ceci dans le but d'assurer une meilleure couverture du territoire.

Comme expliqué dans le chapitre 2.2.6, la commune de Molondin n'est traversée par aucune ligne électrique. Elle est cependant concernée par une antenne de téléphonie mobile située au lieu-dit « Sous la Vy ». Le secteur étant affecté en zone agricole, aucune mesure n'est nécessaire.

Étant donné qu'aucune mise en zone générant de la constructibilité n'est réalisée à proximité de la ligne électrique aucune mesure n'est nécessaire dans le règlement du PACom, ni sur le plan.

### 3.10 Sites pollués

Conformité  
PDCn  
**Mesure A34**  
« Sites pollués »

La parcelle n°125, sise actuellement en zone de construction d'utilité publique, est dézonée dans le cadre du PACom. Au sein de ce bien-fonds est implanté une ancienne butte pare-balle de l'installation de tir à 300 mètres de la Commune de Molondin. Conformément à l'OSites, ce changement de l'affectation implique une modification du statut du site pollué. Bien que ce site soit relevé en tant que site pollué ne nécessitant ni surveillance, ni assainissement dans le géoportail cantonal, le sol bénéficie d'une protection accrue lors d'un passage en zone agricole impliquant de nouvelles possibilités d'exploitation.

Ainsi, le statut du site devra être reconsidéré avec une nécessité d'assainissement pouvant générer des restrictions au niveau de l'exploitation. Dès lors, une réévaluation du site devra être opérée dès la mise en vigueur du PACom et, le cas échéant, un projet d'assainissement sera établi par un bureau spécialisé.

## 4 CONFORMITÉ

### 4.1 Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)

#### 4.1.1 Protection du milieu naturel et orientation du milieu bâti vers l'intérieur

La thématique de la protection du milieu naturel a trait aux inventaires cantonaux, régionaux, aux surfaces agricoles ou encore sur les sites et les objets naturels.

Comme présenté dans le chapitre 2.2, le territoire de Molondin n'est pas concerné par les inventaires fédéraux. En revanche, un inventaire cantonal est présent, à savoir l'inventaire des monuments naturels et des sites (IMNS) situé le long du cours d'eau du Flonzel et ses affluents. Des inventaires régionaux sont également localisés le long des ruisseaux du Flonzel et de Pra Long. Il s'agit de zones alluviales, de sites à batraciens, ainsi que des prairies et pâturages secs. Tel que précisé précédemment, des secteurs de protection de la nature et du paysage 17 LAT ont été intégrés au sein de ces biotopes dans l'optique de garantir leur protection sur le long terme, notamment de leur flore et faune caractéristiques. En outre, l'Arrêté de classement « Vallon des Vaux » se trouve au nord du territoire communal. La révision du PACom n'impacte pas le secteur imparté par cet Arrêté puisque ce dernier est retiré du PACom.

Conformité  
PDCn  
**Mesure E22**  
« Réseau  
écologique  
cantonal »

En ce qui concerne le réseau écologique cantonal (REC), plusieurs territoires d'intérêt biologique supérieur sont présents sur le territoire communal, ainsi qu'un territoire d'intérêt biologique prioritaire. Ces surfaces permettent d'assurer la connectivité entre les maillons principaux du réseau écologique. Le projet de PACom ne pèjore pas la protection du milieu naturel et de ces territoires biologiques. Il est donc conforme à la mesure E22 du PDCn. En sus, une liaison biologique amphibie d'importance régionale parcourt le nord du territoire communal.

Conformité  
PDCn  
**Mesure C12**  
« Enjeux  
paysagers  
cantonaux »

En outre, Molondin est traversée par une échappée paysagère transversale localisée sur la partie nord du territoire communal. Le secteur étant majoritairement en zone agricole 16 LAT ou en aire forestière 18 LAT, une préservation de ladite échappée est garantie. En l'espèce, le règlement du PACom prévoit l'utilisation d'essences indigènes et interdit la plantation d'espèces figurant sur la liste noire officielle des espèces envahissantes ainsi que la WatchList.

Deux légères emprises sont à relever sur des terrains agricoles résultant de l'harmonisation de l'affectation avec le contexte parcellaire. Une surface importante de zone à bâtir est réaffectée à la zone agricole. Le bilan des emprises et des retours à la zone agricole est présenté à la fin du chapitre 3.4.

Le PACom n'engendre aucun impact de la zone à bâtir sur l'aire forestière. Une constatation de la lisière forestière a été effectuée sur divers endroits de la commune (voir chapitre 3.4), le 10 mars 2021. Cette dernière a démontré le retrait de l'aire forestière au profit de la zone agricole sur certains secteurs. En revanche, l'aire forestière a augmenté sur la parcelle n°274 colloquée en zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A.

Conformité  
PDCn  
**Mesure E24**  
« Espace réservé  
aux eaux »

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, la Loi fédérale sur la protection des eaux (art. 36a LEaux) prévoit que les Cantons déterminent l'espace réservé aux eaux superficielles pour garantir leurs fonctions naturelles, la protection contre les crues et leurs utilisations. Cet espace est en principe inconstructible et exploité de manière extensive. En termes d'aménagements, seules les installations dont l'implantation est imposée par leur destination et qui servent des intérêts publics sont admises dans cet espace. Pour l'exploitation agricole, les surfaces comprises dans l'espace réservé aux eaux doivent faire l'objet d'une exploitation extensive avec de fortes restrictions dans l'utilisation des engrais et de produits phytosanitaires.

La commune de Molondin est concernée par plusieurs cours d'eau, majoritairement situés en forêt ou en zone agricole. Les espaces réservés aux eau (ERE) ont été définis à partir de l'axe du cours d'eau et ont été validés par le Canton le 18 août 2020. Un espace de 6 mètres depuis l'axe du cours d'eau a été défini pour le Flonzel sur son tronçon traversant le village de Molondin. En aval, un espace de 5.50 mètres à partir de l'axe du cours d'eau a été introduit le long du ruisseau de Pra Long.

Conformité  
PDCn  
**Mesure E23**  
« Réseau  
cantonal des lacs  
et des cours  
d'eau »

En outre, un affluent du Flonzel au nord du village possède un potentiel de revitalisation selon la « *Planification stratégique de la revitalisation des cours d'eau* » établie par le Canton. Afin de répondre à cet enjeu, un ERE a été défini avec une largeur totale de 14 mètres.

Seul l'ERE du Flonzel est localisé en zone à bâtir. Lorsque cet espace touche des bâtiments, la délimitation de l'ERE a été modifiée afin de suivre les délimitations des façades afin de ne pas intégrer les constructions existantes dans cet espace. Conformément aux directives cantonales en la matière, l'ERE situé en zone à bâtir est affecté en zone de verdure. Le PACom prévoit deux zones de verdure dont l'une est spécifique à l'espace réservé aux eaux (zone de verdure 15 LAT – B, voir chapitre 3.7.5).

L'espace réservé aux eaux est reporté sur le PACom au 1 : 2'000 et au 1 : 5'000 ainsi que sur un plan dédié (annexe 9).

Conformité  
PDCn  
**Mesure F44**  
« Eaux  
souterraines »

La commune de Molondin est aussi concernée par les zones de protection des eaux. Ces dernières ne touchent pas la zone à bâtir et se situent au sud du village de Molondin.

Finalement, un article réglementaire relatif à la pollution lumineuse a été ajouté (art. 42). Celui-ci prévoit de limiter l'impact de l'éclairage nocturne sur la faune.

Étant donné l'orientation de la révision du PACom vers une réduction de la zone à bâtir tout en favorisant la densification du bâti existant, la protection du milieu naturel est assurée et renforcée.

#### 4.1.2 Protection du patrimoine archéologique, des monuments et des sites

Conformité  
PDCn  
**Mesure C11**  
« Patrimoine  
culturel et  
développement  
régional »

Le projet de révision du PACom est conçu dans l'objectif d'une densification des zones bâties tout en les préservant d'aménagements ou de constructions ne s'y intégrant pas. En ce sens, le milieu bâti est maintenu et peut être transformé ou reconstruit, comme expliqué au chapitre 3.7.

Diverses mesures ont été mises en place dans le règlement afin de protéger le bâti existant et notamment les bâtiments inscrits au recensement architectural comprenant les notes de 1 à 4, ainsi que les bâtiments faisant l'objet de mesures de protection (MH et INV). À titre d'exemple, des prescriptions réglementaires règlent entre autres le type de couverture et les dimensions des percements en toiture, la taille des ouvertures en façade ou encore la gamme de couleurs autorisées pour les détails de bâtiment. Le règlement mentionne par ailleurs les modalités architecturales de mise en valeur des volumes villageois.

Le village de Molondin est reconnu d'intérêt national à l'Inventaire des sites construits à protéger en Suisse (ISOS). De ce fait, une attention particulière a été apportée à l'affectation et la protection des éléments existants à l'origine de cette classification (front de rue, etc.). Pour ce faire, un secteur de protection du site bâti 17 LAT a été mis en place dans les secteurs du centre villageois compris au sein du périmètre 1 de l'ISOS. Le règlement définit les mesures de protection liées à ce secteur de protection. Des transformations, changements d'affectation et modestes agrandissements peuvent être admis, pour autant que ceux-ci soient compatibles avec la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti. Ils seront conçus en

étroite collaboration avec le service cantonal compétent. En outre, des zones de verdure 15 LAT – A ont été instaurées sur certains secteurs afin de valoriser les bâtiments environnants disposant de certaines caractéristiques patrimoniales.

Pour l'inventaire des voies de communication historiques de la Suisse (IVS), un article du règlement précise les mesures de protection relatives à ces objets. Dans la mesure du possible, aucune atteinte ne doit être portée à la substance historique qui accompagne ces voies. Dans le cas contraire, les travaux doivent être suivis par un expert IVS. En outre, en cas d'aménagements prévus sur ces tronçons, la Division Monuments et Sites de la DGIP doit être consultée.

Huit régions archéologiques sont identifiées sur le territoire communal mais aucune d'entre elles ne touchent la zone à bâtir. Pour tous travaux affectant le sous-sol et se trouvant au sein d'une région archéologique, une autorisation spéciale du Département compétent (section Archéologie cantonale de l'État de Vaud) est requise. Si la surveillance et les sondages de terrains sont négatifs, rien ne s'oppose à la réalisation des travaux. En cas de découvertes, soit des mesures supplémentaires sont prescrites et les modalités de réalisation d'une fouille sont alors définies, soit la substance du projet est modifiée de manière à épargner les vestiges. Un article du règlement règle ces modalités.

En vertu de la protection générale prévue par la LPMNS (art. 2 et 46 du règlement sur la LPMNS), l'Archéologie cantonale doit être intégrée et consultée lors de l'élaboration de plans d'affectation et lors de planification de projets ayant un gros impact sur le sous-sol.

#### *4.1.3 Développement de la vie sociale, économique et culturelle des régions et décentralisation judicieuse de l'économie*

La présence de quelques entreprises ainsi que de sociétés locales actives témoigne de la vie sociale de la commune. De plus, la présence de zones d'activités le long du chemin de la Scie, ainsi que le secteur de l'agropole attestent de la vitalité économique de la commune.

Il est primordial de maintenir et renforcer cette dynamique par une croissance maîtrisée mélangeant habitat et activités. En ce sens, la densification permettra d'orienter le développement du village vers la création d'un cadre de vie de qualité.

#### *4.1.4 Maintien des sources d'approvisionnement*

Les surfaces d'assolement (SDA) constituent les terres potentiellement les plus productives pour l'agriculture en raison de leur situation géographique climatique, leurs qualités pédologiques, leur superficie, leur forme et leur pente. La protection des SDA a pour objectif le maintien à long terme du potentiel de productivité agricole et la préservation de la fertilité du sol afin de garantir l'approvisionnement de la population.

La protection des SDA fait l'objet d'un plan sectoriel de la Confédération qui alloue à chaque canton concerné une surface minimale de SDA à maintenir à long terme. Depuis la première adaptation du PDCn en 2011, les emprises sur les SDA ont été importantes dans le canton et de ce fait, les réserves allouées par la Confédération se sont drastiquement réduites. En ce sens, le Canton doit appliquer la législation fédérale avec la plus grande rigueur afin de limiter le recours aux SDA pour accueillir le développement notamment.

Ainsi, selon la quatrième adaptation du PDCn, tout projet nécessitant d'empiéter sur les SDA doit apporter une justification de cette emprise conformément à l'article 30 de l'OAT.

Conformité  
PDCn  
**Mesure D12**  
« Zones  
d'activités »

Conformité  
PDCn  
**Mesure F12**  
« Surfaces  
d'assolement »

Les objectifs que le Canton estime important sont listés dans le PDCn au sein de la fiche F12. Récemment, la liste des projets pouvant empiéter sur des SDA a subi une modification à la suite d'une adaptation du PDCn.

Dans le cadre du PACom de Molondin, l'objectif est une réduction des zones à bâtir afin d'être conforme à la mesure A11 du PDCn. En ce sens, plusieurs surfaces ont pu être retournées en zone agricole pour un total de 6'019 m<sup>2</sup>. Les emprises sur la zone agricole s'élèvent à 122 m<sup>2</sup>, alors que les emprises sur les SDA, quant-à-elles, atteignent 111 m<sup>2</sup>.

La révision du PACom implique deux emprises sur les SDA (modifications n°1 et 7a) dont les justifications sont apportées ci-dessous.

Emprise sur la parcelle n°439 – Surface : 46 m<sup>2</sup> : Modification n°1 selon chapitre 3.4

Cette emprise consiste en réalité à corriger l'affectation du PGA en vigueur. En effet, par le passé, la délimitation de la zone à bâtir 15 LAT n'a pas intégré l'entier du bien-fonds n°439, laissant ainsi une surface de 46 m<sup>2</sup> en zone agricole. Or la parcelle est clairement délimitée par une clôture et aménagée (jardin privatif) depuis plusieurs décennies. En conséquence, l'affectation en zone agricole de cette portion de parcelle est le fruit d'une erreur d'affectation. Néanmoins, dans un souci de transparence, cette emprise est tout de même identifiée dans ce chapitre démontrant la bonne foi de la Municipalité.

Emprise sur la parcelle n°52 – Surface : 65 m<sup>2</sup> : Modification n°7a selon chapitre 3.4

Le PACom ayant pour objectif de mettre en adéquation l'affectation du sol avec son utilisation, il s'est avéré nécessaire d'étendre légèrement la zone centrale 15 LAT afin d'englober dans sa totalité le bâtiment ECA n°93. Ici aussi, il s'agit avant tout de régulariser une situation existante de longue date en corrigeant l'affectation définie dans le PGA en vigueur.

Au total, les emprises sur les SDA s'élèvent à 111 m<sup>2</sup>.

Dans le cadre de l'établissement du dossier, il a été identifié les secteurs dézonés en zone agricole 16 LAT dont les critères de pente et de surfaces sont remplis (en sus des zones climatiques). Le Canton doit encore procéder aux études pédologiques afin de déterminer si ces surfaces peuvent être ajoutées à l'inventaire SDA cantonal.

Aussi, sous réserve des études pédologiques cantonales, le bilan temporaire des emprises et des compensations sur les surfaces d'assolement pour le PACom est donc le suivant :

Emprise	111 m <sup>2</sup>
Retour en zone agricole / agricole protégé qui ne répondent pas aux critères SDA de pente et de surface	695 m <sup>2</sup>
Retour en zone agricole / agricole protégé qui répondent aux critères SDA de pente et de surface	5'291 m <sup>2</sup>
<b>Bilan</b>	<b>5'180 m<sup>2</sup></b>

En conclusion, le bilan temporaire pour les surfaces d'assolement de la commune de Molondin est positif de 5'180 m<sup>2</sup>. Un plan en annexe 8 identifie les parcelles et les surfaces concernées.

## 4.2 Cohérence avec la stratégie régionale

Molondin prend part à la stratégie régionale d'aménagement pilotée par l'Association pour le développement du Nord vaudois (ADNV). Cette stratégie est résumée dans la fiche R22 du PDCn. Le PACom révisé répond aux objectifs de cette stratégie, notamment dans les domaines suivants :

- > Favoriser le développement des activités économiques (axe 2) ;
- > Encourager la vitalité du territoire rural (axe 3) ;
- > Gérer et optimiser la mobilité (axe 5).

## 4.3 Plan directeur cantonal

Le PACom respecte les directives imposées par le Plan directeur cantonal. Les lignes directrices ont guidé les études relatives à la révision du PACom.

- > Limitation au maximum de l'extension des zones à bâtir avec priorité à la réduction ;
- > Densification des zones à bâtir pour le logement ;
- > Protection du patrimoine bâti au travers du règlement.

Par ailleurs, l'ensemble des mesures énumérées ci-dessous, ont été prises en compte dans l'élaboration de la révision du PACom de la commune de Molondin. Leur traitement est explicité dans les chapitres précédents.

<b>A Coordonner mobilité, urbanisation et environnement</b>		<b>Chapitres</b>
A11	Zones d'habitations et mixtes	3.3.2
A25	Politique de stationnement et plans de mobilité	3.7.9
A32	Nuisances sonores	3.7.7
A34	Sites pollués	3.10
A35	Rayonnement non ionisant	3.9
<b>B Renforcer la vitalité des centres</b>		
B33	Affectations mixtes	3.7
<b>C Encourager une vision dynamique du patrimoine</b>		
C11	Patrimoine culturel et développement régional	4.1.2
C12	Enjeux paysagers cantonaux	4.1.1
C21	Constructions et installations dignes de protection	3.2.1
<b>D Valoriser le tissu économique</b>		
D12	Zones d'activités	4.1.3
<b>E Concilier nature, loisirs et sécurité</b>		
E13	Dangers naturels gravitaires	3.8
E22	Réseau écologique cantonal	4.1.1

E23	Réseau cantonal des lacs et des cours d'eau	2.2.8
E24	Espace réservé aux eaux	4.1.1
<b>F Assurer à long terme la valorisation des ressources</b>		
F12	Surfaces d'assolement	4.1.4
F44	Eaux souterraines	4.1.1
<b>R Travailler ensemble</b>		
R22	Travailler ensemble	4.2

## 5 CONCLUSION

Le présent projet répond aux buts de la Loi sur l'aménagement du territoire et à l'obligation d'aménager le territoire. Le règlement ainsi que le plan, intègrent l'évolution des législations en matière d'aménagement du territoire, et correspondent aux lignes directrices cantonales et régionales.

Le dossier, validé par la Municipalité, est soumis à l'enquête publique.

## 6 ANNEXES

---

Annexe 1 – Rapport ISOS

Annexe 2 – Carte des dangers naturels

Annexe 3 – Jaquier Pointet – Intégration des dangers naturels – note technique

Annexe 4 – Jaquier Pointet – Lettre de validation

Annexe 5 – Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir

Annexe 6 – Plan des modifications (annexe séparée)

Annexe 7 – Plan des territoires urbanisés (annexe séparée)

Annexe 8 – Plan des surfaces d'assolement (annexe séparée)

Annexe 9 – Plan des espaces réservés aux eaux (annexe séparée)

Annexe 10 – Constatation de la lisière forestière (annexe séparée)