



PREAVIS MUNICIPAL – N° 7/2023

Conseil communal du 5 octobre 2023

Adoption du Plan d'affectation communal et son règlement

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. PRÉAMBULE

Le plan d'affectation communal (PACom), appelé précédemment plan général d'affectation (PGA), définit les périmètres des zones et leurs affectations pour l'ensemble du territoire communal. Le PACom fixe la manière dont le sol peut être utilisé au sein de la commune. Pour chaque portion du territoire communal, il détermine le type de zone – zones à bâtir, zones agricoles, zones à protéger, etc. – et indique les règles relatives à son usage, notamment son degré de sensibilité au bruit, ses indices d'occupation du sol et d'utilisation du sol, la typologie des constructions, etc.

Cette planification est juridiquement contraignante pour tous. Ses révisions ou modifications sont soumises à l'enquête publique, puis à l'approbation du législatif.

Le présent préavis traite ainsi de l'adoption du nouveau PACom mais également du traitement des oppositions récoltées pendant l'enquête publique.

La Commune est actuellement régie par les plans d'affectation des anciennes localités :

- Thierrens : PGA approuvé le 5 septembre 2013;
- St-Cierges : Plan des zones approuvé le 5 avril 1978 ;
- Chapelle-sur-Moudon : Plan des zones approuvé le 6 janvier 1982 ;
- Peyres-Possens : Plan des zones approuvé le 4 août 1982 ;
- Martherenges : PGA approuvé le 12 mai 1989 ;
- Neyruz-sur-Moudon : PGA approuvé le 20 mars 1992 ;
- Denezey : Plan des zones approuvé le 25 juin 1980 ;
- Correvon : PGA approuvé le 24 mai 2012 ;
- Chanéaz : PGA approuvé le 17 décembre 1993.

Ces planifications et leurs règlements ont été modifiés à de nombreuses reprises dans l'intervalle. De plus, elles sont complétées par de nombreuses planifications de détails (PQ, PPA, PEP,...).

En raison des changements intervenus en matière d'aménagement du territoire ces quinze dernières années et de la volonté de n'avoir qu'un seul document de planification sur le territoire communal à la suite de la fusion, la révision des plans d'affectation s'est avérée nécessaire. En effet, le dossier a dû tenir compte des nouvelles contraintes légales ayant trait à l'aménagement du territoire tant au niveau cantonal que fédéral.



Commune de Montanaire

Ainsi, à la suite de l'entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014 de la révision de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et de son ordonnance d'application (OAT), la révision des plans d'affectation communaux est rendue obligatoire. Les communes doivent notamment respecter l'article 15 LAT et la mesure A11 de la quatrième adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn) stipulant que la zone à bâtir doit être dimensionnée pour les besoins à 15 ans et doit être réduite lorsque cette dernière s'avère surdimensionnée.

La révision du PACom a également été l'occasion de mettre à jour le règlement communal sur la police des constructions en fonction des évolutions législatives en matière d'aménagement du territoire et d'harmoniser les dispositions réglementaires à l'échelle de la commune. De plus, elle a permis d'abroger les plans de détails entièrement réalisés ou ne correspondant plus au contexte actuel.

Des dispositions réglementaires obsolètes ont été supprimées et d'autres complétées afin d'y intégrer certaines thématiques d'importance, telles que la densification, la protection du cadre naturel, paysager et patrimonial, la sauvegarde de la mixité fonctionnelle, les mesures de protection contre les dangers naturels ou encore l'adaptation du règlement aux normes en vigueur. Enfin, il a été nécessaire de prendre en considération la nouvelle directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2) mise en application à partir du 1^{er} juillet 2019. Cette directive a pour but de normaliser et d'harmoniser les données en matière d'affectation du sol afin d'en faciliter leur échange. Ainsi, les zones du PACom révisé ont changé de nom et la représentation graphique du plan a été adaptée conformément aux consignes de ladite directive.

Pour les raisons évoquées ci-dessus, la Municipalité a pris la décision d'entreprendre la révision de son plan d'affectation en 2017.

2. HISTORIQUE

La révision a débuté par la réalisation d'un dossier de pré-étude. Celui-ci avait pour objectif d'esquisser la stratégie communale pour la révision du PACom, en particulier, sur la thématique du redimensionnement de la zone à bâtir et la mise en conformité avec la mesure A11 du PDCn. Le dossier a été soumis pour accord préliminaire à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) en juin 2017.

Cette dernière a rendu son préavis par courrier du 27 juillet 2017, dans lequel elle demande que le bilan des réserves en zone à bâtir soit mis à jour en fonction de la quatrième adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn) tout en tenant compte de l'évolution démographique.

A ce stade et en vue de l'aboutissement du PACom, il est apparu nécessaire de limiter strictement la réalisation de nouveaux logements pendant la durée d'étude, c'est pourquoi une zone réservée selon l'art. 46 LATC a été mise en vigueur le 14 décembre 2017 sur l'entier des zones à bâtir du territoire communal. Sa validité était de cinq ans, éventuellement prolongeable trois ans supplémentaires si la révision n'était pas à un stade suffisamment avancé à ce moment-là.

Suite à la mise en vigueur de la zone réservée, les travaux de révision du PACom ont pu reprendre. Accompagnée de son mandataire, la Municipalité a élaboré un dossier en vue de l'examen préalable. Dans ce cadre, une séance de coordination a été organisée le 22 août 2019 en présence de la DGTL, de la Municipalité et de son mandataire. Cette séance fut l'occasion de discuter et de préavisier les choix opérés en matière d'affectation ainsi que de la nouvelle définition du périmètre de centre local à Thierrens. Suite à cette séance, le dossier a été finalisé et soumis pour examen préalable auprès des services de l'État le 19 décembre 2019. Le Canton a fait part de son préavis d'examen préalable le 14 septembre 2020 dans lequel celui-ci donne le feu vert pour la mise à l'enquête publique du dossier, sous réserve de certaines adaptations. Le préavis des services de l'Etat est à disposition des conseillers sur demande, à la l'administration communale.



Suite à la réception de ce préavis, une nouvelle séance fut organisée le 21 janvier 2021, en présence de la DGTL, de la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP), de la Municipalité et de son mandataire. Cette rencontre avait pour but de préciser certaines des remarques formulées dans le préavis d'examen préalable. Le dossier a ensuite été finalisé en vue de sa mise à l'enquête qui a eu lieu du 8 mai 2021 au 7 juin 2021.

3. DIMENSIONNEMENT DE LA ZONE À BÂTIR

Comme expliqué précédemment, le dimensionnement de la zone à bâtir et plus particulièrement la réduction de son surdimensionnement est le thème principal de la révision du PACom. Celui-ci est basé sur l'article 15 de la LAT (Loi fédérale sur l'aménagement du territoire) qui fixe que les zones à bâtir sont dimensionnées pour répondre aux besoins prévisibles pour les 15 prochaines années et que si elles excèdent ce besoin, elles doivent être réduites. Ces notions et en particulier le besoin prévisible pour les 15 prochaines années sont précisées à l'échelle cantonale par la mesure A11 du Plan directeur cantonal (PDCn). Cette mesure définit qu'en fonction de leur rôle, les communes ou localités ont droit à une croissance annuelle donnée pour la période allant de 2015 à 2036. On distingue notamment les centres cantonaux, régionaux et locaux ainsi que les localités hors centre. En l'occurrence, le PDCn reconnaît à Thierrens un statut de centre local avec un taux de croissance annuel de 1.5% alors que toutes les autres localités sont considérées comme des localités hors centre avec une croissance annuelle de 0.75%.

Le Canton a mis à disposition des communes une plateforme qui permet de calculer les réserves dans les zones à bâtir puis de mettre ce chiffre en relation avec les besoins définis (autorisés) selon la méthode ci-dessus. En l'occurrence, la situation avant révision était la suivante :

		En centre local (Thierrens)	Hors du centre (autres localités)
	Population de référence pour le calcul : 31.12.2015	635 hab	1'786 hab
Besoins	Population au moment du bilan 31.12.2018	737 hab	1'948 hab
	Possibilités de développement (1,5%/an en centre ; 0,75%/an hors du centre)	200 hab	281 hab
	Population maximale en 2036	835 hab	2'067 hab
	Besoins au moment du bilan	98 hab	119 hab
Réserves	Potentiel de densification dans les volumes existants	147 hab	244 hab
	Capacité des réserves identifiées par le guichet	473 hab	1073 hab
	Capacité d'accueil au moment du bilan (réserves)	620 hab	1'317 hab
Bilan	État de la surcapacité par rapport aux besoins	522 hab	1'198 hab



Le bilan est sans équivoque puisque l'on constate que les réserves sont largement excédentaires aussi bien hors du centre qu'à Thierrens, malgré le PGA mis en vigueur peu avant le début de la révision. Cela signifie que les efforts à fournir sont importants dans toutes les localités.

4. LE PROJET DE RÉVISION DU PACOM

Étant donné la problématique du surdimensionnement de la zone à bâtir présentée ci-dessus, les premières mesures mises en place visent à se rapprocher au plus près des objectifs de la mesure A11 du PDCn mentionnés plus haut. Dès lors, une analyse minutieuse du territoire fut entreprise dans le but de relever les secteurs constructibles remplissant les conditions pour un dézonage ou un changement d'affectation avec une constructibilité restreinte (zone de verdure 15 LAT). Pour ce faire, les cinq principes émis par la DGTL dans sa fiche d'application « *Traitement des zones à bâtir d'habitation et mixtes* » ont été suivis.

Ces principes sont les suivants :

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

Ainsi, les parcelles ou parties de parcelles libres de tout aménagement et se trouvant en continuité directe avec les terres agricoles environnantes et donc situées en frange du tissu bâti, ont été affectés en zone agricole 16 LAT ou en zone agricole protégée 16 LAT conformément au premier principe évoqué ci-dessus.

Le second principe n'est pas applicable dans la commune puisqu'il n'y a pas d'entité correspondant au critère.

Le troisième principe a, par contre, été appliqué. Cela concerne un secteur non bâti situé au sud de la grande salle et du cabinet médical à Thierrens. Ce secteur qui fait près de 5'000 m² a ainsi dû être remis en zone agricole.

Finalement et pour répondre au quatrième principe, une analyse détaillée des secteurs non bâtis a été menée. Celle-ci s'est basée sur les photos aériennes (orthophotos), les images de google streetmap, des prises de vues aériennes de drones réalisées pour l'occasion et les visions locales. Cette démarche a conduit à la définition de nombreuses zones de verdure 15 LAT inconstructibles. Celles-ci garantissent l'application des directives cantonales dans le but de diminuer le surdimensionnement communal mais aussi de sauvegarder les sites et les espaces non bâtis caractéristiques. Il s'agit notamment de potagers, vergers ou encore d'espaces non-bâtis permettant un dégagement ou préservant des vues.

L'introduction des diverses mesures susmentionnées au sein du PACom permet de réduire fortement le surdimensionnement de la zone à bâtir sans toutefois atteindre les objectifs fixés par la mesure A11 du PDCn. Dès lors, un surdimensionnement résiduel de la zone à bâtir de 155 habitants à Thierrens et 412 habitants dans les autres localités est observé. Néanmoins, comme toutes les mesures respectant les principes de l'aménagement du territoire ont été prises, ce surdimensionnement peut être considéré comme étant incompressible.



Commune de Montanaire

La révision du PACom ne s'est évidemment pas limitée au redimensionnement de la zone à bâtir. Elle a également permis d'harmoniser les zones et leurs réglementations dans les différents villages avec pour objectifs de simplifier la pratique et de garantir une certaine égalité de traitement pour les propriétaires, dans l'ensemble de la commune. Le but n'était pas, pour autant, d'uniformiser la réglementation mais, au contraire, de mettre en évidence les similitudes tout en respectant les différences significatives.

Le nouveau PACom comprend les 19 zones suivantes :

- Zone centrale 15 LAT – A (CEN A)
- Zone centrale 15 LAT – B (CEN B)
- Zone centrale 15 LAT – C (CEN C)
- Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT (HMO)
- Zone d'habitation de faible densité 15 LAT (HFA)
- Zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A (PUB A)
- Zone affectée à des besoins publics 15 LAT – B (PUB B)
- Zone affectée à des besoins publics 18 LAT (PUB 18)
- Zone d'activités économiques 15 LAT – A (ACA)
- Zone d'activités économiques 15 LAT – B (IND)
- Zone de verdure 15 LAT – A (VER A)
- Zone de verdure 15 LAT – B (VER B)
- Zone de desserte 15 LAT
- Zone de desserte 18 LAT
- Zone para-agricole 18 LAT (AGS)
- Zone agricole 16 LAT (AGR)
- Zone agricole protégée 16 LAT (AGP)
- Zone des eaux (EAU)
- Aire forestière 18 LAT (FOR)

Les principales zones et leurs caractéristiques sont décrites ci-après.

Zones centrales A, B et C

La zone village a été uniformisée sur l'entier de la commune. Les distinctions entre zones village A et B ont disparu au profit d'une zone centrale 15 LAT — A, B et C.

Concrètement, au sein de la zone centrale 15 LAT - A, un Indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.60 est fixé à Thierrens tandis qu'il est de 0.40 dans le reste des localités. Ce dernier coïncide plus ou moins à la moyenne des IUS en vigueur hors centre. Ainsi, les possibilités de construction existantes sont globalement maintenues.

Les rénovations et les transformations des bâtiments actuels devront se faire en priorité dans les limites du volume existant. Cette mesure s'inscrit dans le principe de densification prôné par la LAT, puisqu'elle donne la possibilité à un propriétaire de transformer un bâtiment au maximum de sa capacité même si l'IUS réglementaire est dépassé. Cette disposition vise à empêcher, en conséquence, les situations où des 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. Dans le cas où des constructions modernes sont réalisées sur la même parcelle, le calcul des droits à bâtir doit être réalisé en amont. 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 ou encore de déterminer les couleurs pouvant être utilisées. La hauteur à la corniche est fixée à 7.5 m et la contiguïté des bâtiments doit être maintenue aux endroits où elle préexiste.



Commune de Montanaire

Le degré de protection a été renforcé à Denezy, dans la mesure où la localité est considérée d'importance nationale à l'Inventaire fédéral des sites bâtis d'importance nationale (ISOS). Par conséquent, un secteur de protection du site bâti 17 LAT a été délimité aux endroits où un objectif de sauvegarde de la substance et de la structure (objectif de sauvegarde « A ») des ensembles bâtis est indiqué par l'ISOS. L'instauration de ce secteur répond à une obligation issue de la jurisprudence récente. Le secteur de protection du site bâti a pour conséquence que dans ce secteur, toute demande de nouvelle construction ou transformation devra être soumise à la DGIP pour préavis. Celle-ci vérifiera que le projet n'altère pas la qualité du site.

La zone centrale 15 LAT - B a été établie sur une portion de la zone à bâtir de Thierrens. Cette zone a trait aux constructions récentes situées au cœur de la localité et ayant des affectations et des typologies variées. Elle reprend les mêmes dispositions que la zone centrale 15 LAT — A en matière de constructibilité (par exemple, IUS de 0.60). Toutefois, elle s'avère moins restrictive en ce qui concerne les prescriptions architecturales notamment les toitures et les percements de ces dernières.

La zone centrale 15 LAT – C, quant à elle, reprend les mêmes dispositions que la zone d'habitation de faible densité 15 LAT (décrite à la page suivante) à la différence qu'elle peut accueillir des activités moyennement gênantes. En conséquence la zone définit un degré de sensibilité (DS) III. Cette zone correspond aux quartiers où l'on retrouve surtout de l'habitat de faible densité (construit en zone village des PGA en vigueur) situé à proximité d'exploitations agricoles ou de routes cantonales où les valeurs limites d'immission au bruit pourraient être dépassées si un DS II était appliqué. Cette zone préserve ainsi le statu quo en matière de DS, évitant ainsi d'éventuels conflits et contraintes d'exploitation liés au bruit.

Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT (HMO)

La zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT est une spécificité propre à Thierrens. Elle correspond à une typologie d'immeubles dont la construction est relativement récente. Elle est destinée à l'habitation de moyenne densité ainsi qu'aux activités non gênantes compatibles avec l'habitat telles qu'un cabinet médical, un coiffeur, un bureau d'architecte, etc..

Elle est assez similaire règlementairement à la zone centrale 15 LAT — B, à la différence que celle-ci définit une distance aux limites de 5.00 m, indique que l'ordre non contigu est obligatoire, et demeure moins restrictive au sujet des toitures et des couleurs en général.

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

La zone d'habitation de faible densité 15 LAT se retrouve dans toutes les localités à l'exception de Chanéaz. Cette zone correspond à une typologie de maison individuelle ou mitoyenne. Elle est destinée à l'habitation de faible densité et aux activités non gênantes compatibles avec l'habitat.

Cette zone indique un IUS de 0.40. Au sein de celle-ci, la hauteur à la corniche est de 6.50 m et l'ordre non contigu est obligatoire. Les toitures doivent être à pans, mais ces derniers ne peuvent pas être inversés.

Zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A et B (PUB A et B) et 18 LAT (PUB 18)

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'un collège, une salle polyvalente, une église ou tout autre bâtiment ou équipement à vocation publique. Elle définit un Indice de masse (IM) de 3 m³/m² ainsi qu'une hauteur au faite de 10.50 m et une distance aux limites de 4.00 m.

La zone affectée à des besoins publics 15 LAT — B est vouée à l'aménagement ou au maintien d'installations d'utilité publique telles qu'une déchetterie/écopoint, un cimetière ou des installations et équipements à vocation publique. Elle est inconstructible à l'exception des constructions de minime importance, d'installations pour le tri et le stockage de déchets, des aménagements paysagers et du mobilier en lien avec la destination de la zone.



Commune de Montanaire

Enfin, la zone affectée à des besoins publics 18 LAT est consacrée aux stations d'épuration et aux installations nécessaires à leur exploitation, aux réservoirs ainsi qu'aux cimetières situés en dehors des zones à bâtir principales.

Zone d'activités économiques 15 LAT – A et B (ACA et IND)

La zone d'activités économiques 15 LAT – A est réservée aux entreprises moyennement gênantes. Cette zone est présente à Chapelle-sur-Moudon, Peyres-Possens, Saint-Cierges et Thierrens. Elle définit notamment un indice de masse (IM) de 3 m³/m², un Indice d'occupation du sol (IOS) qui sera au maximum de 0.5, ainsi qu'une hauteur à la corniche de 10.00 m.

La zone d'activités économiques 15 LAT – B est destinée aux établissements industriels, fabriques, entrepôts, garage-ateliers ou industriels, ainsi qu'aux entreprises artisanales entraînant dans d'autres zones des inconvénients pour le voisinage.

Elle permet entre autres un IM de 7 m³/m², ainsi qu'une hauteur maximale de 12.00 m.

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

La zone de verdure se divise en deux secteurs. La zone de verdure 15 LAT – A est la plus restrictive puisqu'elle autorise uniquement les installations et aménagements paysagers. Cette dernière demeure un levier afin de maîtriser l'aménagement dans la mesure où elle empêche la construction d'éléments inappropriés dans des secteurs en particulier à haute valeur patrimoniale et paysagère.

À l'inverse, la zone de verdure 15 LAT – B accepte notamment des places de jeux, des piscines hors-sol et enterrées ou encore des places de stationnement. Cette souplesse réglementaire découle du caractère moins sensible en matière de paysage et de patrimoine des secteurs en question.

Plan des limites des constructions

Les plans des limites des constructions ou plans d'alignement ont pour objectif de fixer la limite que les constructions doivent respecter par rapport aux routes. Ces limites s'appliquent vis-à-vis des domaines publics (DP) alors que les distances aux limites définies dans chaque zone s'appliquent par rapport aux fonds voisins privés. En l'absence de plans d'alignement, c'est la Loi sur les routes (LRou) qui s'applique. Celle-ci fixe les distances à respecter depuis l'axe de la route en fonction des différentes catégories de ces dernières. Ces distances ne tiennent pas compte de la réalité du terrain et du bâti existant, ce qui pose des problèmes de conservation et de mise en valeur de ce dernier. Ainsi, les alignements déterminés par les plans fixant la limite des constructions en vigueur ont fait l'objet d'une analyse approfondie dans le but de juger de leur opportunité. Les alignements ont été étudiés tant du point de vue urbanistique qu'architectural afin non seulement de mettre en valeur la relation entre le bâti, les espaces publics et l'environnement dans lesquels s'inscrivent les villages, mais aussi de sauvegarder la substance et la structure du tissu bâti.

Concrètement, certaines limites des constructions ont été radiées lorsque ces dernières ne s'avéraient plus opportunes. À titre d'exemple, certaines limites au centre de Chapelle-sur-Moudon ont été radiées dans le but de les conformer aux dispositions de la Loi sur les routes (LRou) dans la mesure où il n'y a pas d'enjeux de protection dans ce secteur. D'autres limites ont été radiées et dessinées plus en retrait pour protéger des dégagements ou des jardins. Par exemple, l'alignement sur la parcelle n° 3077 à Chapelle-sur-Moudon a été mis en retrait afin de préserver le jardin historique reconnu par l'ICOMOS dans sa fiche n° 218-16.



À l'inverse, des fronts d'implantation obligatoire ont été également créés ou maintenus afin de renforcer la position des bâtiments qui marquent clairement l'espace public ou définissent des ambiances. Par exemple, l'alignement existant sur la parcelle n° 9011 à Saint-Cierges a été radié en faveur d'un front d'implantation obligatoire. Ce front s'avère plus pertinent, puisque l'implantation en courbe du bâtiment constitue l'un des traits les plus saillants de la morphologie de la localité et participe en conséquence à son identité. L'on retrouve de même ce front sur la frange nord de rue de la Cure à Thierrens dans la mesure où l'avancement des bâtiments sur la rue crée un espace public plus intime et renforce la perspective sur l'église.

Enfin, quelques constructions ont fait l'objet d'une « teinte rose », à savoir une surface sur laquelle les travaux de transformation ou d'agrandissement conformes aux dispositions de l'art. 80 al. 2 de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC) peuvent être autorisés sans convention préalable de précarité à l'exclusion de toute reconstruction.

Autres prescriptions nouvelles

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

Les prescriptions concernant le stationnement ont été adaptées aux normes actuelles. Concrètement, le règlement fait référence aux normes VSS relatives au stationnement des véhicules automobiles ainsi que des cycles. Par ailleurs, diverses mesures allant vers un développement durable ont été introduites, telles que l'incitation à limiter par tous les moyens les surfaces imperméables.

En résumé, le règlement révisé est le reflet de la mise en conformité de la planification communale au PDCn. Il permet entre autres la transformation et la rénovation des volumes existants. Au demeurant, la révision simplifie la tâche des autorités communales et des projeteurs dans la mesure où il n'y a plus qu'un seul règlement pour l'ensemble du territoire communal.

5. MISE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET TRAITEMENTS DES OPPOSITIONS

Le dossier a été soumis à l'enquête publique du 8 mai au 7 juin 2021. Durant cette période et étant donné les restrictions sanitaires liées à la pandémie, une présentation du projet a été mise en ligne sur le site de la commune. En parallèle, deux demi-journées ont été consacrées à une permanence assurée par la Municipalité et son mandataire pour répondre aux questions de citoyens ou propriétaires.

La mise à l'enquête du PACom a suscité 69 oppositions et 7 observations déposées dans les délais. Les oppositions concernaient toutes les localités. Les motifs étaient généralement en rapport avec la propriété des opposants et les contraintes qui y étaient instaurées mais certains articles du règlement ont également été la cible de quelques griefs. La zone affectée à des besoins publics à Chapelle-sur-Moudon a fait l'objet de 24 oppositions.

Conformément aux prescriptions légales, l'ensemble des opposants et les auteurs de remarques ont été reçu individuellement, à l'exception de plusieurs propriétaires du quartier de l'Agreny à St-Cierges et des opposants à la zone affectée à des besoins publics de Chapelle-sur-Moudon qui ont été reçus lors de deux séances communes.



Commune de Montanaire

Les séances se sont déroulées en présence d'une délégation municipale, des urbanistes mandataires et, lorsque les circonstances l'exigeaient, de Me Yves Nicole, avocat-conseil de la Municipalité. Un procès-verbal des séances a été rédigé par les urbanistes puis validé par la Municipalité et envoyé pour remarques et déterminations aux opposants. Les séances de conciliation se sont déroulées du 9 novembre 2021 au 18 janvier 2022.

Suite aux séances de conciliation, 34 oppositions ont été retirées formellement. Ces oppositions ne sont pas traitées en détail dans le présent préavis à l'exception de celles qui ont été en lien avec l'enquête complémentaire. Les 35 oppositions maintenues et leur traitement sont présentés ci-dessous. Les principaux griefs sont mis en évidence et la Municipalité y apporte ses réponses et sa proposition de détermination au Conseil communal.

▪ Alexandre Bula - Thierrens

M. Bula a déposé deux oppositions en date respectivement du 20 et du 27 mai 2021. Dans la première, il conteste essentiellement l'affectation de sa parcelle 380 en zone de verdure car, selon lui, elle est située dans le territoire urbanisé et doit donc rester affectée en zone villa.

Dans sa seconde opposition, M. Bula remet en question des aspects formels relatifs au contenu des plans et notamment l'absence de certains éléments du fond cadastral, comme les bâtiments situés sur la parcelle 95.

Réponse de la Municipalité

La parcelle de l'opposant est située en frange de la zone à bâtir et elle est non bâtie. Elle est clairement liée à la parcelle voisine 466 et est utilisée comme parcelle de dépendance avec des aménagements paysagers. Dans son opposition, M. Bula mentionne clairement qu'il n'a pas l'intention de construire sur cette parcelle. Dans ce contexte, l'affectation en zone de verdure est pleinement justifiée.

En ce qui concerne les aspects formels, il existe des directives très précises sur la représentation des plans d'affectation et de la base cadastrale utilisée en fond de plan. Le plan du PACom reflète l'état du cadastre au moment de la mise à l'enquête. La date de référence du fond cadastral est inscrite sur le plan. Le plan a d'ailleurs été contrôlé et certifié par un géomètre officiel. Ce n'est pas parce que des bâtiments sont construits et même habités qu'ils sont cadastrés et reportés dans la base officielle. La cadastration est de la responsabilité du propriétaire et dépend de la Direction du cadastre et de la géoinformation (DCG). En conclusion, le projet est conforme sur ce point.

Proposition de la Municipalité

La Municipalité propose de confirmer le projet mis à l'enquête et de lever ces deux oppositions.

▪ Isabelle et Frédéric Russbach - Thierrens

Les opposants ont fait opposition sans préciser de motif dans leur courrier du 23 mai 2021. Néanmoins, lors de la séance de conciliation, Mme Russbach a principalement souhaité connaître les raisons du changement d'affectation de sa parcelle 493 de zone village (CUS 0.7) à zone de faible densité (CUS 0.4).



Réponse de la Municipalité

La parcelle en question est située dans un quartier constitué d'habitations de type villa et à proximité d'une zone dévolue à ce type de constructions, il est apparu donc logique de changer l'affectation du secteur. De plus, la parcelle 493 est actuellement pour partie affectée en zone agricole comme le montre l'extrait ci-dessous, à la suite d'une incohérence du PGA en vigueur. Cela a été corrigé par le nouveau PACom. La perte de droits à bâtir liée au changement d'affectation est ainsi compensée par l'affectation de l'ensemble de la parcelle en zone à bâtir. La situation nouvelle des opposants est ainsi nettement plus avantageuse.

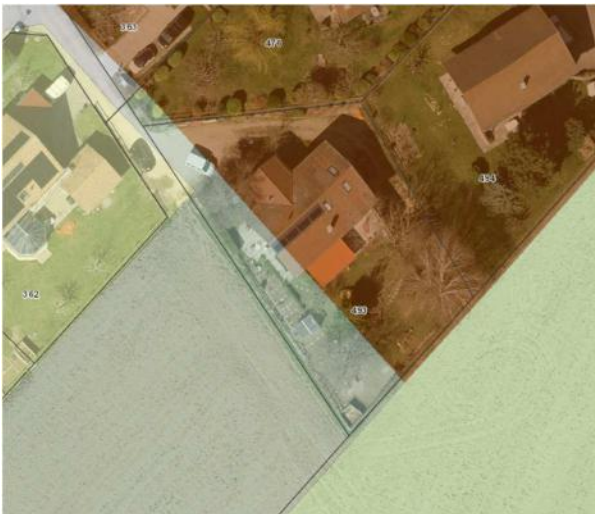


Figure 1 : PGA en vigueur (source : Geoportail)



Figure 2 : PACom (source : Jaquier-Pointet)

Proposition de la Municipalité

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

▪ **Adrien Maire – Chapelle-sur-Moudon**

M. Maire fait opposition à l'affectation en zone de verdure de sa parcelle 3003 et aux règles de construction relatives à sa parcelle 3038.

Réponse de la Municipalité

De par sa configuration, la parcelle 3003 est difficilement constructible voire inconstructible. Il a donc paru logique à la Municipalité de l'affecter en zone de verdure. Si elle avait été maintenue en zone centrale, elle aurait été soumise à l'obligation d'être bâtie dans un certain délai. Or ce n'était matériellement pas possible, ce qui aurait mis le propriétaire dans une situation inconfortable.

Pour la parcelle 3038, la Municipalité a été très souple en permettant la transformation dans le volume existant, plus l'adjonction d'une surface supplémentaire grâce au nouveau règlement de la zone centrale, mais il ne lui est pas possible de répondre positivement à la demande de l'opposant d'avoir la possibilité de démolir le bâtiment et de le reconstruire avec les mêmes surfaces alors qu'il est clairement en dérogation, notamment par rapport aux distances aux fonds voisins et aux droits à bâtir.

Proposition de la Municipalité

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



Commune de Montanaire

▪ Joseph Bechaalany représenté par Me Marc-Etienne Favre – Peyres-Possens

L'opposant, par le biais de son avocat, conteste l'affectation de la parcelle 8477 en zone de verdure. Pour lui, ladite parcelle qui est située dans le territoire urbanisé doit rester en zone du village A. En outre, elle est bien située, équipée et les parcelles voisines restent constructibles. Il prétend, par ailleurs, que la parcelle a été achetée en vue de la construction d'une habitation pour le fils du propriétaire.

Réponse de la Municipalité

Dans le cadre de son analyse, la Municipalité a constaté que cette parcelle était destinée à des activités équestres et que les aménagements qui y prennent place sont compatibles avec l'esprit de la zone de verdure. Il ne semblait pas non plus y avoir de volonté de construire ladite parcelle. Lors de la séance de conciliation, les projets de construction mentionnés par l'opposant ont été évoqués et la Municipalité a demandé à l'opposant de lui fournir des plans ou esquisses afin d'étayer ses propos. Malgré plusieurs relances, aucun document n'a été transmis à la Municipalité qui a donc décidé de maintenir le statu quo.

Proposition de la Municipalité

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

▪ Carine et Luc Bérard représentés par Me Lyse Pachoud - Chapelle

Monsieur et Madame Bérard, représentés par Me Pachoud, expliquent avoir acquis la parcelle 3092 en 2001 avec déjà pour projet de construire un second bâtiment sur ladite parcelle en plus de leur habitation actuelle. Les moyens financiers leur manquaient jusqu'à présent pour réaliser ce projet mais ce n'est plus le cas. Ils contestent donc la réaffectation de la parcelle de zone village, en zone d'habitation de faible densité. En effet, ce changement d'affectation réduit les possibilités de bâtir et ne permet plus les activités moyennement gênantes. De plus, selon eux, la parcelle a des caractéristiques qui la rapprochent plus de la zone centrale que de la zone d'habitation de faible densité. Finalement, les opposants contestent accessoirement divers articles du règlement et l'absence, selon eux, de règles favorisant le développement durable.

Réponse de la Municipalité

Lors de l'analyse de la typologie des constructions, il est apparu clairement que la parcelle 3092 est occupée par une villa et est dédiée à l'habitation. Elle devait donc être rattachée à la zone de faible densité puisque, comme plusieurs parcelles voisines, elle ne contient pas de bâtiment historique, de bâtiment de plusieurs logements ou d'activités moyennement gênantes qui auraient justifié son maintien en zone village devenue zone centrale. Dans ce contexte, et comme cela a été le cas dans l'ensemble de la commune, la logique de réaffectation conformément à la typologie a été retenue. De plus, les droits à bâtir sont les mêmes dans les deux zones et ce n'est essentiellement que les distances en limite qui changent. Cela réduit la marge de manœuvre des propriétaires mais n'empêche pas la réalisation du solde de la parcelle.

Pour ce qui est des griefs relatifs à l'absence de règles favorisant le développement durable dans le règlement, la Municipalité rappelle que la plupart des éléments mentionnés par les opposants sont contenus dans des législations supérieures et qu'elle n'a pas toute latitude pour imposer des règles dans le règlement du plan d'affectation communal.

Proposition de la Municipalité

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



Commune de Montanaire

▪ **Hoirie Stuby – Thierrens**

Les opposants contestent l'affectation d'une partie de la parcelle 320 en zone agricole. Ils prétendent qu'il y a inégalité de traitement par rapport à d'autres parcelles qui ont une situation similaire. Ils craignent que le statut agricole engendre des nuisances pour les habitants liées à ce type d'activités. Finalement, ils sont inquiets de la diminution de la valeur du bien-fonds.

Réponse de la Municipalité

La fraction de la parcelle réaffectée en zone agricole est située en bordure de même zone et elle n'est pas aménagée. Dans ces circonstances, les directives cantonales sont très claires et le terrain doit être dézonné. Tous les aménagements existants ont été pris en compte dans la nouvelle délimitation afin de limiter la contrainte pour les propriétaires. De plus, malgré ce dézoning, ils bénéficient encore de droits à bâtir non négligeables. Finalement, on peut estimer que ce qui fait l'essentiel de la valeur du bien-fonds c'est l'habitation. La réduction de la surface à bâtir n'aura qu'un impact réduit sur sa valeur globale.

Proposition de la Municipalité

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

▪ **Christian et Ingrid Crisinel – représentés par Me Pierre-Alexandre Schlaeppi - Denezy**

Les opposants contestent le dézoning en zone agricole de la partie sud-est de la parcelle 5012 qui aurait pour conséquence de réduire les possibilités de transformation sur le bâtiment ECA 4147 situé sur la parcelle voisine 5011, ainsi que sur les autres bâtiments situés sur la parcelle 5012.

Réponse de la Municipalité

En préambule, il s'agit de préciser que la Municipalité ne remet pas en question la légalité de la villa ECA 4147, néanmoins, celle-ci est actuellement affectée en grande partie en zone agricole comme le montre l'image ci-dessous.



Figure 1 : PGA en vigueur (source : Geoportail)



Commune de Montanaire

La partie de la parcelle 5012 réaffectée en zone agricole protégée est non bâtie et non aménagée. Elle est située dans un secteur extrêmement sensible du point de vue patrimonial puisqu'elle est à proximité de la cure qui est en note 3 au recensement architectural. Pour compléter cela, l'ISOS identifie ce secteur comme devant rester inconstructible car c'est un périmètre de sauvegarde A, qui délimite la cellule nord de l'agglomération historique. A ce titre, il est à souligner que l'ensemble du pourtour de ce site a été placé en zone agricole protégée. Dans ce contexte et en application des directives cantonales, la parcelle 5012 a dû être partiellement dézonée. Par contre, la Municipalité a souhaité corriger le « défaut » d'affectation du bâtiment ECA 4147 en l'affectant entièrement en zone centrale, mais il n'était pas envisageable de laisser plus de marge de manœuvre autour du bâtiment comme l'aurait souhaité l'opposant en raison du contexte et par égalité de traitement avec les autres propriétaires à l'échelle communale.

A noter que le dézonage opéré sur la parcelle 5012 ne prétérite pas le potentiel de transformation des bâtiments existants puisque le nouveau règlement permet la transformation dans l'ensemble du volume existant pour cette zone.

Proposition de la Municipalité

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

▪ **Maya et Louis Jatou - Chapelle-sur-Moudon**

Maya et Louis Jatou ont déposé deux oppositions, datées du 2 juin 2021. Dans la première, ils souhaitent que la parcelle 3085, sur laquelle est située le Battoir, soit classée en zone affectée à des besoins publics. Dans la seconde, ils s'opposent, selon leurs termes, aux avant-projets de silo à sel et de grande salle prévus sur la parcelle 3054 à Chapelle-sur-Moudon. Concernant la grande salle, ils évoquent les nuisances sonores liées à son exploitation et au trafic voiture engendré par les usagers. Pour le silo à sel, ils mettent en exergue également le trafic lié à l'exploitation.

Réponse de la Municipalité

L'affectation du Battoir en zone centrale ne remet en question ni son maintien, ni son utilisation. Bien au contraire, la zone centrale permet une plus grande souplesse dans les activités conformes à la zone. Cela permettrait, par exemple, d'accueillir un petit commerce ou un café tea-room ce qui ne serait pas possible en zone affectée à des besoins publics. Il n'y a pas de projet allant dans ce sens pour l'instant mais le plan d'affectation a une durée de vie d'une quinzaine d'années et la Municipalité doit se ménager des possibilités pour l'avenir. A titre de clarification, il faut rappeler que le Battoir est affecté actuellement en zone village, ce qui est l'équivalent de la zone centrale.

Concernant la zone affectée à des besoins publics, en préambule, il convient de rappeler que les avant-projets annexés au rapport explicatif ne sont pas mis à l'enquête et qu'ils n'ont pour seul objectif d'illustrer l'utilisation possible de la zone affectée à des besoins publics et ainsi d'en justifier le dimensionnement. Cette zone doit servir de réserve pour des infrastructures communales pour les 15 à 20 prochaines années et c'est la seule zone possible à l'échelle de la commune.

Concernant le silo à sel, la Municipalité a renoncé à ce projet suite aux oppositions et face au manque de répondant de la DGMR qui en était l'instigatrice.

Pour ce qui est de la grande salle, aucune décision n'a été prise à ce jour et des variantes avaient été analysées par le Conseil communal. Les réflexions n'ont pas avancé depuis et ce projet n'est pas prioritaire pour la Municipalité. Dans tous les cas, si à l'avenir un projet devait se concrétiser, il devrait être soumis au Conseil puis mis à l'enquête et tout citoyen pourrait alors s'y opposer s'il a des motifs valables. Il n'en reste pas moins que la Municipalité doit conserver des réserves de terrains affectés pour ses propres besoins, car il devient pratiquement impossible de mettre en zone constructible de nouveaux terrains, surtout s'il y a empiètement sur les surfaces d'assolement, ce qui est le cas pour la plupart des terrains favorables.



Commune de Montanaire

Proposition de la Municipalité

La Municipalité propose de confirmer le projet mis à l'enquête et de lever ces oppositions.

- **Le Grand Marais SA - Thierrens**

Les opposants contestent l'affectation d'une partie de leur parcelle 120 en zone d'habitation de faible densité. Ils rappellent qu'ils avaient pour projet de réaliser un troisième bâtiment avec notamment des logements protégés en complément des deux bâtiments déjà construits. Ils évoquent un échange de droits à bâtir avec une autre parcelle ainsi que la possibilité d'affecter cette surface en zone affectée à des besoins publics.

Réponse de la Municipalité

Le secteur concerné est certes actuellement affecté en zone village mais également en aire de jardin dont le CUS est de 0.3. Avec le nouveau plan, leurs droits à bâtir sont donc même légèrement augmentés dans ce secteur puisque l'IUS de la zone habitation de faible densité est de 0.4. Globalement, cela s'équilibre avec le reste de la parcelle. Par ailleurs, la nouvelle affectation est tout à fait compatible avec les logements d'utilité publique prévus, ce qui ne serait pas le cas dans la zone affectée à des besoins publics puisque le Grand Marais SA n'est pas reconnu d'utilité publique. A noter que le bonus LUP introduit dans le cadre de l'enquête complémentaire, et présenté plus loin, pourra bénéficier à ce projet.

Proposition de la Municipalité

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

- **Pierre Kuffer - Thierrens**

L'opposant conteste l'affectation en zone agricole d'une partie de sa parcelle 371. Il explique avoir accepté lors de la dernière révision du plan d'affectation de Thierrens que la surface concernée soit affectée en aire de jardin avec un CUS de 0.3 alors que le reste était compensé par un CUS de 0.7. L'affectation de ladite surface en zone agricole serait incompatible avec ses projets de réaliser un verger et un jardin dans le secteur en question. Il mentionne la perte financière engendrée par ce changement d'affectation ainsi que l'impossibilité d'accéder au sud de la parcelle en raison de l'affectation en zone agricole.

Réponse de la Municipalité

La partie de la parcelle affectée en zone agricole n'est clairement pas aménagée et seuls quelques arbres y ont été plantés. En application des directives cantonales, ce secteur doit clairement être réaffecté en zone agricole d'autant plus que les deux parcelles immédiatement voisines à l'est sont dans des situations similaires. La surface qui est maintenue en zone centrale est largement suffisante pour y réaliser un potager et les arbres situés en zone agricole ne posent aucun problème. De nouveaux arbres pourraient même y être plantés. En terme financier, c'est le bâtiment existant qui concentre l'essentiel de la valeur du bien-fonds et malgré le dézonage, il existe encore des droits à bâtir en plus du potentiel de transformation du bâtiment existant. Au final, la perte de valeur sera limitée.

En ce qui concerne l'accès, il est à souligner que lors de la séance de conciliation, il a été mis en évidence qu'une servitude d'accès en faveur de la parcelle 371 existait sur la parcelle 370 ce qui serait une piste à privilégier, notamment au vu des demandes de la DGMR de grouper les accès sur les routes cantonales.

Proposition de la Municipalité

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



Commune de Montanaire

▪ Pierre Martin - Thierrens

M. Martin a déposé deux oppositions distinctes datées du 4 juin 2021. Dans la première, il prétend que les plans du PACom sont faux et qu'ils contiennent de nombreuses imprécisions. Dans la seconde opposition, il conteste les plans des limites de construction dans leur ensemble ainsi que le fait que le nouveau PACom n'aurait pas tenu compte de demandes antérieures du Canton d'affecter sa parcelle 487 en zone centrale alors qu'elle est actuellement en zone agricole et que le projet prévoit de maintenir le statu quo.

Réponse de la Municipalité

Comme expliqué dans le cadre de la réponse à l'opposition de M. Bula, il est tout à fait possible qu'il y ait des différences, notamment en matière de cadastre entre la réalité du terrain et ce qui apparaît sur le plan d'affectation mais ce n'est pas pour autant que celui-ci est faux. De plus, le nouveau découpage des affectations est conforme aux pratiques en la matière. Dans la mesure du possible il a été tenu compte des limites parcellaires, d'éléments tangibles tels que des murs, des accès, une haie ou une distance par rapport à la façade d'un bâtiment. Les plans fixant les limites des constructions ont également été réalisés conformément aux directives techniques en la matière. Finalement, concernant l'affectation de la parcelle 487, il est à souligner que celle-ci a été soustraite à la Loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) et que les services avaient suggéré, il y a une quinzaine d'années dans le cadre de demandes de permis de construire, que la parcelle soit affectée en zone à bâtir afin de mettre en conformité certains éléments mais la situation a changé et les conditions actuelles excluent cette possibilité.

Proposition de la Municipalité

La Municipalité propose de confirmer le projet mis à l'enquête et de lever ces oppositions.

▪ Mireille Rochat – Peyres-Possens

L'opposante conteste l'affectation en zone agricole des parcelles 8463 et 8464. Elle explique que pour diverses raisons, la réalisation des projets prévus sur ces deux parcelles n'a pu se faire en même temps que la villa de son fils et que depuis, la zone réservée a empêché toute construction. Elle s'interroge également au sujet du dézonage partiel de la parcelle 8024 dont elle est également propriétaire.

Réponse de la Municipalité

Les parcelles 8463 et 8464 ainsi que la partie dézonée de la parcelle 8024 remplissent les critères de dézonage fixés par la directive cantonale puisqu'elles ne sont pas aménagées et qu'elles sont au moins partiellement utilisées à des fins agricoles. Pour la parcelle 8462 ainsi que le solde maintenu en zone centrale de la parcelle 8024, la constructibilité a été optimisée puisque les bâtiments peuvent être transformés dans l'ensemble du volume existant. Cela est particulièrement avantageux pour la parcelle 8024 qui possède des volumes bâtis importants dans deux bâtiments en note 3 qui doivent dans tous les cas être maintenus.

La Municipalité regrette le timing peu favorable à la propriétaire des différentes procédures mais, en l'état, elle n'a pas de marge de manœuvre pour agir autrement.

Proposition de la Municipalité

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



▪ **Emmanuel et Enguerrand Piot représentés par Me Julie Pasquier - Thierrens**

Les opposants, représentés par Me Pasquier, contestent l'affectation en zone de verdure d'une fraction de la parcelle 334 et le reste en zone agricole. Ils mettent notamment en avant le principe de stabilité des plans, en l'occurrence que le PGA de Thierrens date de 2013 soit moins de dix ans au moment de la mise à l'enquête du PACom. Pour eux, la partie affectée en zone de verdure n'est pas cohérente car elle est notamment traversée par un accès et que les propriétaires ont récemment obtenu un permis de construire pour plusieurs garages. Ils argumentent également que le secteur est entouré de zone à bâtir et qu'il est situé le long de la route principale et serait donc particulièrement propice à la construction.

En ce qui concerne la partie réaffectée en zone agricole, ils contestent le bienfondé de ce choix et la vocation agricole de ce terrain.

Finalement, les opposants évoquent l'égalité de traitement en comparant notamment leur cas à la parcelle 3054 classée en zone affectée à des besoins publics et au Battoir à Chapelle-sur-Moudon affecté en zone centrale.

Réponse de la Municipalité

En ce qui concerne le principe de stabilité des plans, il est à souligner que le contexte légal a fortement évolué entre le début des années 2010, période à laquelle a été élaboré le PGA finalement légalisé en 2013, et la situation actuelle. En effet, la LAT révisée est entrée en vigueur en 2014 puis le Plan directeur cantonal et la LATC révisés sont entrés en vigueur respectivement en janvier et septembre 2018. Ces diverses révisions touchaient principalement à la question du (sur)dimensionnement de la zone à bâtir. Dans ce contexte, on peut admettre que les circonstances ont suffisamment évolué pour qu'une planification même relativement récente puisse être remise en question et ce, d'autant plus que la commune a vécu une fusion à cette même époque.

Concernant la surface affectée en zone de verdure, ce n'est pas parce qu'elle est traversée par un accès qu'elle ne doit pas figurer en zone de verdure puisque les accès y sont admis. De plus, le fait qu'elle soit entourée par des zones à bâtir et située en bordure de route n'est pas non plus décisif car, comme le montre la prise de vue ci-dessous, au moment du choix de l'affectation le secteur était utilisé à des fins agricoles ou similaires. Dans un contexte de redimensionnement drastique, il apparaît que la suppression des droits à bâtir sur ce secteur est justifié. Lorsque les opposants ont appris que la Municipalité projetait d'affecter cette surface en zone de verdure, ils ont déposé une demande de permis de construire prévoyant entre autres la réalisation de trois garages dans le secteur afin de contraindre la Municipalité à abandonner le changement d'affectation prévu. Etant donné que le projet était conforme au PGA et à la zone réservée, la Municipalité a décidé de délivrer le permis de construire tout en mentionnant clairement que cela n'empêcherait le changement d'affectation prévu. Les garages n'ont pas été réalisés à ce jour, soit plus de deux ans après la délivrance du permis de construire.



Figure 2 : Vol de drone (Source : Jaquier-Pointet)



Commune de Montanaire

En ce qui concerne la partie de la parcelle 334 réaffectée en zone agricole, l'image ci-dessus est explicite et l'on constate aisément l'utilisation agricole du terrain ainsi que son lien direct avec la zone agricole. En application des directives cantonales, l'affectation retenue est pleinement justifiée.

Finalement, du point de vue de l'égalité de traitement, la comparaison avec les deux parcelles communales à Chapelle-sur-Moudon n'est pas pertinente puisque pour celle du Battoir, elle est pleinement bâtie et les droits à bâtir ne sont pas destinés dans les faits à l'habitation et, pour la parcelle 3054, son affectation en zone affectée à des besoins publics la classe dans une autre catégorie dont les règles en matière de dimensionnement sont tout à fait différentes de celles concernant le logement.

Proposition de la Municipalité

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

- **Elena-Anna et Emmanuel Piot représentés par Me Julie Pasquier - Thierrens**

Les opposants, représentés par Me Pasquier, contestent l'affectation en zone agricole d'une fraction de la parcelle 155. Ils mettent notamment en avant le principe de stabilité des plans, en l'occurrence que le PGA de Thierrens date de 2013 soit moins de dix ans au moment de la mise à l'enquête du PACom. Ils mettent également en avant le principe de proportionnalité par rapport au fait que M. Emmanuel Piot est également touché par plusieurs autres mesures de redimensionnement (voir opposition ci-dessus), ce qui fait reposer une charge prétendument disproportionnée sur ses épaules.

Réponse de la Municipalité

En ce qui concerne le principe de stabilité des plans, la Municipalité se réfère à sa réponse à l'opposition précédente. Pour ce qui est du principe de proportionnalité, il est important de préciser qu'afin de respecter au mieux l'égalité de traitement entre les propriétaires, l'analyse de l'affectation et le projet de PACom se font indépendamment de l'identité des propriétaires fonciers afin d'éviter d'influencer les décisions dans un sens ou dans un autre. Il est néanmoins logique que les grands propriétaires fonciers soient potentiellement plus touchés que ceux dont la propriété est restreinte, étant entendu que seules les caractéristiques desdites propriétés seront décisives dans les choix opérés. En l'occurrence, la parcelle concernée est située en frange de la zone à bâtir et la partie dézonée est non aménagée et donc conforme aux directives cantonales *ad hoc*.

Proposition de la Municipalité

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

- **Antoine Rouge - Thierrens**

L'opposant conteste l'affectation d'une partie de sa parcelle 373 en zone agricole. D'une part, il a des intentions de transformation/extension des bâtiments existants et craint de ne plus avoir les droits à bâtir nécessaires et, d'autre part, il souhaiterait aménager l'ensemble de la parcelle en tant que jardin et espace de délasserment.

Réponse de la Municipalité

La surface en question est non aménagée et en frange de la zone à bâtir. Elle a d'ailleurs une situation similaire à la parcelle de M. Kuffer située dans le même secteur et évoquée plus haut. Ainsi, sur la base des directives cantonales, le secteur doit être affecté en zone agricole. La surface restante en zone centrale est largement suffisante pour permettre des transformations importantes allant probablement au-delà de la transformation uniquement des volumes existants. En ce qui concerne ses projets d'aménagements extérieurs, le propriétaire devra les adapter en conséquence mais pourra néanmoins faire des aménagements sur la zone à bâtir et utiliser la partie en zone agricole à des fins de délasserment.



Commune de Montanaire

Proposition de la Municipalité

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

- **Valérie et André Kuster – St-Cierges**

Les opposants sont propriétaires de la parcelle 9162. Celle-ci est bordée par une route d'accès qui dessert notamment le quartier de l'Agreny et à laquelle est liée une nouvelle limite des constructions. Les opposants sont inquiets de l'éventuel impact de cette limite sur leur parcelle et notamment sur la possibilité que dans le futur, la route soit élargie sans leur consentement.

Réponse de la Municipalité

Plus qu'une véritable opposition, il s'agit là d'une demande de clarification. La limite des constructions est préventive et permet en l'occurrence d'éviter que les constructions principales nouvelles viennent trop près de ladite route. Cela ne grève pas les droits à bâtir et dans l'hypothèse, fort peu probable, où la commune veuille élargir la route, elle devrait passer par des procédures compliquées puisqu'il s'agit de terrains privés et non pas d'un domaine public. Les propriétaires privés seraient donc automatiquement impliqués en cas de projet.

Proposition de la Municipalité

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

- **Fabienne Annen représentée par Me Julie Pasquier - Thierrens**

L'opposante, représentée par Me Pasquier, conteste l'affectation en zone de verdure de l'entier de la parcelle 616. Elle met notamment en avant le principe de stabilité des plans, en l'occurrence que le PGA de Thierrens date de 2013 soit moins de dix ans au moment de la mise à l'enquête du PACom. Pour elle, la partie affectée en zone de verdure n'est pas cohérente car elle a obtenu un permis de construire pour plusieurs garages en cours de réalisation au moment de l'enquête publique. Elle argumente également que le secteur est entouré de zone à bâtir et qu'il est situé le long d'une route et serait donc propice à la construction.

Finalement, l'opposante évoque l'égalité de traitement en comparant notamment son cas à la parcelle 3054 classée en zone affectée à des besoins publics et au Battoir à Chapelle-sur-Moudon situé en zone centrale.

Réponse de la Municipalité

En ce qui concerne le principe de stabilité des plans, il est à souligner que le contexte légal a fortement évolué entre le début des années 2010, période à laquelle a été élaboré le PGA finalement légalisé en 2013, et la situation actuelle. En effet, la LAT révisée est entrée en vigueur en 2014 puis le Plan directeur cantonal et la LATC révisés sont entrés en vigueur respectivement en janvier et septembre 2018. Ces diverses révisions touchaient principalement à la question du (sur)dimensionnement de la zone à bâtir. Dans ce contexte, on peut admettre que les circonstances ont suffisamment évolué pour qu'une planification même relativement récente puisse être remise en question et ce, d'autant plus, que la commune a vécu une fusion à cette même époque.



Commune de Montanaire

Concernant la surface affectée en zone de verdure, les accès étant admis dans cette zone, la modification est conforme. De plus, le fait qu'elle soit entourée par des zones à bâtir et située en bordure de route n'est pas non plus décisif car, comme le montre la prise de vue ci-dessous, au moment du choix de l'affectation, le secteur était utilisé à des fins agricoles ou similaires. Dans un contexte de redimensionnement drastique, il apparaît que la suppression des droits à bâtir sur ce secteur est justifié. Lorsque l'opposante a appris que la Municipalité projetait d'affecter cette surface en zone de verdure, la propriétaire a déposé une demande de permis de construire prévoyant notamment la réalisation de trois garages dans le secteur afin de contraindre la Municipalité à abandonner le changement d'affectation prévu. Etant donné que le projet était conforme au PGA et à la zone réservée, la Municipalité a décidé de délivrer le permis de construire tout en mentionnant clairement que cela n'empêcherait pas le changement d'affectation prévu. Les garages ont été réalisés dans l'intervalle mais l'affectation prévue doit être maintenue.



Figure 3 : Vol de drone (source : Jaquier-Pointet)

Proposition de la Municipalité

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

▪ **Enguerrand et Emmanuel Piot - Thierrens**

Durant la mise à l'enquête publique, les opposants avaient adressé une question à la Municipalité en lien avec le plan fixant la limite des constructions et à la possibilité de déroger à celle-ci pour la pose d'une isolation périphérique. En substance la réponse municipale confirmait que cela est possible sur la base d'une analyse du cadre légal, sous réserve de conditions particulières. Les opposants n'ont pas été satisfaits de cette réponse et ils ont déposé une opposition en demandant des précisions.

Réponse de la Municipalité

L'analyse juridique conduite par la Municipalité et transmise aux opposants stipulait que pour répondre à leur question, « il est nécessaire de se référer à la jurisprudence du tribunal cantonal (CDAP). Dans l'arrêt AC.2012.0107 (considérant 5 c) ainsi que dans l'arrêt AC.2014.0207 qui reprend et confirme les conclusions du précédent, il apparaît que la pose d'une isolation périphérique malgré un dépassement de la limite des constructions est possible. La cour applique par analogie l'art. 97 al. 6 LATC qui stipule que l'isolation périphérique peut être posée dans l'espace réglementaire entre une construction et la limite de propriété. » Cela signifie qu'en principe le dépassement est possible mais il faudra néanmoins justifier qu'il n'y a pas d'autres alternatives, que l'isolation utilisée a l'épaisseur la plus réduite possible par rapport aux objectifs énergétiques et qu'il n'y a pas d'empiètement sur le domaine public. Il n'est pas possible d'être plus catégorique car il s'agit d'un régime dérogatoire et donc chaque situation doit être étudiée au cas par cas.

Proposition de la Municipalité

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



Commune de Montanaire

▪ **Christiane Chambaz - Chapelle-sur-Moudon**

Mme Chambaz a déposé deux oppositions datées respectivement du 31 mai et du 4 juin 2021. Dans la première, elle s'oppose, selon ses termes, aux avant-projets de silo à sel et de grande salle prévus sur la parcelle 3054 à Chapelle-sur-Moudon. Concernant la grande salle, elle évoque les nuisances sonores liées à son exploitation et au trafic voiture engendré par les usagers. Pour le silo à sel, elle évoque également le trafic nocturne lié à l'exploitation ainsi qu'à des impacts potentiels sur la santé liés à l'entreposage du sel et d'adjuvants.

Dans sa seconde opposition, Mme Chambaz remet en question l'affectation de la parcelle du Battoir. Elle craint que l'affectation en zone centrale (affectation déjà existante dans le PGA en vigueur) ne conduise, à terme, au démantèlement de ce bâtiment à forte valeur historique, identitaire et sociale.

Réponse de la Municipalité

En préambule, il convient de rappeler que les avant-projets annexés au rapport explicatif ne sont pas mis à l'enquête et qu'ils n'ont pour seul objectif d'illustrer l'utilisation possible de la zone affectée à des besoins publics et ainsi d'en justifier le dimensionnement. Cette zone doit servir de réserve pour des infrastructures communales pour les 15 à 20 prochaines années et c'est la seule zone possible à l'échelle de la commune.

Concernant le silo à sel, la Municipalité a renoncé à ce projet suite aux oppositions et face au manque de répondant de la DGMR qui était l'instigatrice du projet.

Pour ce qui est de la grande salle, aucune décision n'a été prise à ce jour et des variantes avaient été analysées par le Conseil communal. Les réflexions n'ont pas avancé depuis et ce projet n'est pas prioritaire pour la Municipalité. Dans tous les cas, si à l'avenir un projet devait se concrétiser, il devrait être mis à l'enquête et tout citoyen pourrait alors s'y opposer s'il a des motifs valables. Il n'en reste pas moins que la Municipalité doit conserver des réserves terrains affectés pour ses propres besoins car il devient pratiquement impossible de mettre en zone de nouveaux terrains, surtout s'il y a empiètement sur les surfaces d'assolement, ce qui est le cas pour la plupart des terrains favorables.

Finalement, les réflexions liées au Battoir sont associées à celles de la grande salle mais, comme mentionné ci-dessus, il n'y a pas de projet dans l'immédiat. De plus, même en cas de réalisation d'une grande salle, cela n'impliquerait pas automatiquement le démantèlement du Battoir dont le rôle historique et social est reconnu par la Municipalité. La zone centrale permet tout à fait de maintenir et rénover le Battoir et permettra une plus grande souplesse dans les utilisations futures qu'une zone affectée à des besoins publics.

Proposition de la Municipalité

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

▪ **Chantal et André Lemarchand - Chapelle-sur-Moudon**

Les opposants contestent l'affectation et les avant-projets de silo à sel et de grande salle prévus sur la parcelle 3054 à Chapelle-sur-Moudon. Concernant le silo à sel, ils évoquent les nuisances sonores liées à son exploitation et en particulier le trafic nocturne. Concernant la grande salle, ils remettent en question le principe de construire une nouvelle salle alors qu'il « suffit » de rénover le Battoir.

Réponse de la Municipalité

Comme déjà mentionné précédemment, il convient de rappeler que les avant-projets annexés au rapport explicatif ne sont pas mis à l'enquête et qu'ils n'ont pour seul objectif d'illustrer l'utilisation possible de la zone affectée à des besoins publics et ainsi d'en justifier le dimensionnement. Cette zone doit servir de réserve pour des infrastructures communales pour les 15 à 20 prochaines années et c'est la seule zone possible à l'échelle de la commune.



Commune de Montanaire

Concernant le silo à sel, la Municipalité a renoncé à ce projet suite aux oppositions et face au manque de répondant de la DGMR qui était l'instigatrice du projet.

Pour ce qui est de la grande salle, aucune décision n'a été prise à ce jour et des variantes avaient été analysées par le Conseil communal. Les réflexions n'ont pas avancé depuis et ce projet n'est pas prioritaire pour la Municipalité. Dans tous les cas, si à l'avenir un projet devait se concrétiser, il devrait être mis à l'enquête et tout citoyen pourrait alors s'y opposer s'il a des motifs valables. Il n'en reste pas moins que la Municipalité doit conserver des réserves terrains affectés pour ses propres besoins car il devient pratiquement impossible de mettre en zone de nouveaux terrains, surtout s'il y a empiètement sur les surfaces d'assolement, ce qui est le cas pour la plupart des terrains favorables.

Finalement, les réflexions liées au Battoir sont associées à celles de la grande salle mais, comme mentionné ci-dessus, il n'y a pas de projet dans l'immédiat. De plus, même en cas de réalisation d'une grande salle, cela n'impliquerait pas automatiquement le démantèlement du Battoir dont le rôle historique et social est reconnu par la Municipalité. La zone centrale permet tout à fait de maintenir et rénover le Battoir et permettra une plus grande souplesse dans les utilisations futures qu'une zone affectée à des besoins publics.

Proposition de la Municipalité

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

▪ **Michaël et Carla Ribeiro – Me Benoît Bovay depuis le 29.03.2022 - Chapelle-sur-Moudon**

Michaël et Carla Ribeiro ont déposé deux oppositions, respectivement datées du 31 mai et du 4 juin 2021. Dans la première, ils contestent les projets de grande salle et de silo à sel avec des arguments sensiblement identiques que ceux développés dans les oppositions Jatou, Chambaz et Lemarchand (nuisances sonores, risques pour la santé etc...). Dans la seconde, ils reviennent sur leur opposition à une nouvelle grande salle, ils insistent sur la nécessité de privilégier la rénovation du Battoir et concluent par la demande de dézoner entièrement la parcelle 3054 qui devrait retourner complètement en zone agricole.

Réponse de la Municipalité

Pour la réponse de la Municipalité, se référer aux réponses aux oppositions susmentionnées. Le dézoning complet de la parcelle 3054 n'est pas envisageable car il ne laisserait plus aucune possibilité pour des infrastructures communales.

Proposition de la Municipalité

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

▪ **Lise Vulliemin - Chapelle-sur-Moudon**

Mme Vulliemin a déposé une opposition le 4 juin 2021. Dans celle-ci, elle conteste le classement de la parcelle 3085 en zone centrale 15 LAT. Elle craint que cette nouvelle affectation (affectation déjà existante dans le PGA en vigueur) n'affecte l'avenir du Battoir et sa forte valeur historique, identitaire et sociale. Elle demande donc que la parcelle 3085 soit commuée en zone d'utilité publique et qu'il soit aménagé sur la parcelle 3054 un parking pour le Battoir et un verger pour compenser le fait que le nouveau PACom n'oblige plus les propriétaires à planter un arbre tous les 200 m² sur leur parcelle en construction.

Réponse de la Municipalité

La zone centrale permet tout à fait de maintenir et rénover le Battoir et permettra une plus grande souplesse dans les utilisations futures qu'une zone affectée à des besoins publics.



Commune de Montanaire

La Municipalité doit conserver des réserves terrains affectés pour ses propres besoins car il devient pratiquement impossible de mettre en zone constructible de nouveaux terrains, surtout s'il y a empiètement sur les surfaces d'assolement, ce qui est le cas pour la plupart des terrains favorables.

Proposition de la Municipalité

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

▪ Charles Duboux - Chapelle-sur-Moudon

M. Duboux a déposé deux oppositions distinctes en date du 31 mai 2021. La première traite des parcelles 3054 et 3085 à Chapelle-sur-Moudon sur lesquelles sont envisagés divers projets communaux dont un silo à sel et une nouvelle grande salle en remplacement du Battoir. Il conteste particulièrement ce dernier projet en se basant sur le rapport d'une commission du Conseil communal qui aurait soi-disant conclu que la transformation du Battoir était plus économique et donc à privilégier. Il conclut donc cette opposition par la demande de dézonage de la quasi-totalité du solde de la parcelle 3054. Il souhaiterait que seule une surface dédiée au stationnement du Battoir y soit conservée.

Dans sa seconde opposition, il conteste divers points du règlement. Il s'agit en particulier d'une disposition précisant dans plusieurs zones que sous réserve de l'accord entre voisins aucune nouvelle fenêtre ne peut être réalisée sur des façades situées à moins de 3 mètres de la limite de parcelle. Il conteste également la hauteur maximum des déblais et remblais autorisés (1.50m) ainsi que l'ajout de la couleur orange parmi les teintes autorisées pour les façades dans certaines zones. Pour lui, ces dispositions sont de nature à semer la discorde dans la commune, à compliquer la tâche de la Municipalité et à péjorer l'harmonie des constructions.

Réponse de la Municipalité

Les projets communaux évoqués dans le rapport explicatif n'avaient pour but que d'illustrer des besoins à moyen/long terme de la commune en matière d'infrastructures publiques et ainsi de justifier le maintien d'une partie de la zone d'utilité publique actuelle. Pour rappel, celle-ci a été réduite de plus de 5'000 m² par rapport à sa situation dans le PGA de Chapelle-sur-Moudon. Depuis l'enquête du PACom, le projet de silo à sel a été abandonné. En ce qui concerne le Battoir et la grande salle, contrairement à ce que prétend l'opposant, il n'apparaît pas que le rapport de la commission *ad hoc* ait conclu si clairement que la variante de rénovation du Battoir était absolument celle à privilégier. Les réflexions devaient être poursuivies et approfondies. A l'heure actuelle, ce projet n'est pas prioritaire pour la Municipalité et toute décision relative au Battoir et à la grande salle sont suspendues. Dans tous les cas, la zone de Chapelle est la seule qui bénéficie encore d'un potentiel suffisant pour une future infrastructure publique. Il n'est donc pas envisageable d'abandonner ce potentiel. De plus, un tel dézonage ne bénéficierait en rien aux citoyens dézonés dans la commune car il s'agit de deux décomptes différents.

En ce qui concerne la seconde opposition et les points règlementaires, la Municipalité a mené une réflexion par rapport à la possibilité de créer des fenêtres sur les façades situées à moins de 3 m de la limite de parcelle. Les arguments de l'opposants ont été partiellement entendus et c'est surtout dans une volonté de clarification et afin d'éviter une confusion avec les dispositions du Code rural et foncier que la Municipalité a décidé d'entrer en matière sur ce point et de modifier le règlement en conséquence. Cet objet fait partie de la mise à l'enquête complémentaire traitée plus loin. Pour ce qui est de la hauteur maximale des déblais et remblais autorisés, la Municipalité met en avant la déclivité importante de certains terrains et donc la nécessité de permettre des mouvements de terre plus importants que les 80 cm demandés par l'opposant. L'argumentation proposée par celui-ci dans son opposition ne tient pas la route. De plus, plusieurs bâtiments historiques, notamment l'église et l'administration à Thierrens, ne respecteraient pas cette disposition. Pour ce qui est de la couleur orange, l'opposant a retiré son opposition sur ce point.



Commune de Montanaire

Proposition de la Municipalité

La Municipalité propose de confirmer le projet mis à l'enquête sous réserve des modifications soumises à l'enquête complémentaire et de lever cette opposition.

▪ Pierre-Alain Portmann - Chapelle-sur-Moudon

L'opposant conteste tout d'abord le retour en zone agricole d'une partie de sa parcelle 3264. Il conteste également l'affectation des parcelles communales 3054 et 3085 et les projets communaux sur celles-ci tels qu'évoqués dans le rapport explicatif. Suite à la séance de conciliation, l'opposition sur ce second motif est retirée.

Réponse de la Municipalité

La partie nord de la parcelle 3264 est clairement non-aménagée comme le montrent les images ci-dessous. En conséquence et en raison du surdimensionnement communal, cette surface doit être affectée en zone agricole conformément aux directives cantonales.



Figure 6 : orthophoto (source : Geoportail)



Figure 7 : Vol de drone (source : Jaquier-Pointet)

Proposition de la Municipalité

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

▪ Zacharie de Blasio représenté par Mes Elodie Fuentes et Sébastien Pedroli – Thierrens

L'opposant, représenté par Mes Fuentes et Pedroli, conteste l'affectation en zone agricole de la majeure partie de sa parcelle 162. Sur la base de divers arguments, notamment l'aménagement et l'utilisation de la partie dézonée, il demande le maintien du bien-fonds en zone à bâtir.

Réponse de la Municipalité

Suite à la séance de conciliation et aux précisions apportées par l'opposant, la Municipalité a réexaminé la situation. En réalité une partie du terrain qui devait retourner en zone agricole est aménagée et occupée par diverses installations incompatibles avec cette zone. Le secteur en question sera réaffecté en zone de verdure. Cette modification a été soumise à l'enquête publique complémentaire présentée plus loin.

Proposition de la Municipalité

Suite à l'enquête complémentaire, l'opposant a retiré son opposition par courrier du 15 mars 2023.



Commune de Montanaire

▪ Jean-Luc Pidoux – Thierrens

L'opposant conteste l'affectation en zone agricole d'une partie importante des parcelles 112 et 114. Il est lui-même propriétaire de la parcelle 112 sur laquelle il a des bâtiments en lien avec son exploitation agricole. Ceux-ci sont situés le long de la rue de la Cure, ils sont affectés en zone centrale alors que le secteur au nord-ouest et donc à l'arrière de ces bâtiments est affecté en zone d'habitation de faible densité. Jusqu'à présent, cette zone était potentiellement accessible depuis la rue de Collège via une servitude accordée par la commune. En raison de la bande de zone agricole qui s'étend désormais entre-deux, il n'est plus possible d'accéder à la zone de faible densité par la zone agricole, sur la parcelle 112 par le nord. L'opposant explique que l'accès à cette zone depuis la rue de la Cure n'est pas possible non plus en raison de la configuration du terrain et des constructions existantes. Ce secteur est donc enclavé et privé d'accès.

Réponse de la Municipalité

Suite à la séance de conciliation et après avoir envisagé plusieurs solutions, la Municipalité avait décidé de réaffecter une bande de terrain sur les parcelles 112 et 114 afin de permettre la réalisation d'un chemin en prolongement de l'accès privé existant. En compensation, une surface équivalente est dézonée en plus sur la parcelle 112. Cette modification a été soumise à l'enquête publique complémentaire présentée plus loin. Cette modification a finalement été abandonnée par la Municipalité suite au constat de l'incapacité des propriétaires concernés à trouver un terrain d'entente en vue de l'inscription d'une servitude de passage sur les fonds concernés.

Proposition de la Municipalité

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

▪ Julien Notter et Line-Marie Notter Montenegro de Queiroz représenté par Me Mathias Keller - Correvon

Les opposants, représentés par Me Keller, contestent l'affectation en zone agricole de la partie affectée actuellement en zone village de la parcelle 11065 et d'une majorité de la parcelle 4020 avec pour arguments principaux que ce secteur permet de maintenir une continuité avec la parcelle 4039 qui, sans cela, serait isolée. Ils ajoutent que ce secteur leur permettra de développer des aménagements extérieurs en lien avec les bâtiments existants. Ils demandent donc que ces terrains soient maintenus en zone à bâtir ou, à défaut, au moins en zone de verdure.

Les opposants contestent également l'affectation en zone de verdure d'une partie de la parcelle 4013 car, selon eux, ce n'est pas cohérent avec les affectations alentours.

Réponse de la Municipalité

En ce qui concerne les parcelles 11065 et 4020, au vu des surfaces en question et du surdimensionnement communal, il n'est pas envisageable de maintenir le secteur en zone à bâtir. Néanmoins, la Municipalité a proposé d'aller dans le sens des opposants en affectant une bande de zone de verdure sur la parcelle 4020. Cette proposition a été soumise à la DGTL qui l'a préavisée défavorablement. Cette dernière a toutefois admis qu'une bande de zone centrale supplémentaire soit maintenue afin de permettre la réalisation d'aménagements extérieurs. Cette modification a été soumise à l'enquête publique complémentaire présentée plus loin.

En ce qui concerne, la parcelle 4013, le secteur est occupé par un verger qui s'étend également sur la parcelle voisine 4014. L'affectation en zone de verdure est donc tout à fait cohérente et dans la ligne des directives cantonales.

Proposition de la Municipalité

La Municipalité propose de confirmer le projet mis à l'enquête sous réserve des modifications soumises à l'enquête complémentaire et de lever cette opposition.



Commune de Montanaire

▪ Dominique Cornu représenté par Me Laurence Cornu – Chanéaz

L'opposant représenté par Me Cornu conteste la géométrie de la zone centrale sur sa parcelle 2076. Il explique que la parcelle est prévue d'être divisée entre ses deux fils et qu'avec la configuration actuelle et confirmée par le PACom de la zone centrale, il sera difficile de valoriser les deux lots. En conséquence, il propose une reconfiguration de la zone centrale avec un dézonage supplémentaire d'une bande en limite et le report de cette surface au sud-est de la parcelle afin de combler un redent de la zone à bâtir. Avec un projet de fractionnement à l'appui, il démontre que cette solution permettrait d'exploiter au mieux le terrain tout en conservant les surfaces actuelles en zone à bâtir.

Réponse de la Municipalité

Étant donné que cette modification est neutre en termes de dimensionnement de la zone à bâtir et qu'aux yeux de la Municipalité elle ne contrevient à aucun autre intérêt, cette dernière a décidé d'entrer en matière quant à cette modification. Elle a donc été soumise à l'enquête publique complémentaire présentée plus loin.

Proposition de la Municipalité

La Municipalité propose de confirmer le projet mis à l'enquête sous réserve des modifications soumises à l'enquête complémentaire et de lever cette opposition.

▪ Alain Pochon – Denezy

L'opposant conteste l'affectation des parcelles 5054 et 5060. Au moment de l'enquête publique, il était propriétaire de la parcelle 5062, voisine des parcelles susmentionnées et locataire de la parcelle communale 5060 qu'il avait pour projet d'acquérir. Au vu de la configuration du terrain et des bâtiments qui y sont implantés, la configuration de la nouvelle zone à bâtir rendait l'accessibilité et donc l'exploitabilité desdits bâtiments difficile voire impossible. Il a donc proposé d'améliorer la situation en échangeant en zone centrale une partie de la parcelle 5054 contre un retour en zone agricole d'une partie de la parcelle 5060, comme illustré sur l'image ci-dessous.



Figure 8: Orthophoto (source : Jaquier-Pointet)



Commune de Montanaire

Réponse de la Municipalité

Etant donné que cette modification est neutre en termes de dimensionnement de la zone à bâtir, qu'elle permet d'améliorer l'accessibilité au secteur et qu'aux yeux de la Municipalité elle ne contrevient à aucun autre intérêt, cette dernière a décidé d'entrer en matière quant à cette modification. Elle a donc été soumise à l'enquête publique complémentaire présentée plus loin. A noter que dans l'intervalle, M. Pochon est devenu propriétaire de la parcelle communale et d'une fraction de la parcelle 5054 qui ont été rattachées à la parcelle 5062.

Proposition de la Municipalité

La Municipalité propose de confirmer le projet mis à l'enquête sous réserve des modifications soumises à l'enquête complémentaire et de lever cette opposition.

- **Nicolas Borgeaud et Laurence Schaffner – Chapelle-sur-Moudon**

Les opposants contestent une partie de la nouvelle affectation de leur parcelle 3001. Ils sont bien conscients de la nécessité de dézoner en zone agricole une grande partie de celle-ci, mais ils mettent en évidence que la nouvelle délimitation de la zone centrale ne répond pas à leurs besoins et qu'elle ne tient pas compte de constructions autorisées par la Municipalité et réalisées récemment. A titre subsidiaire, ils s'inquiètent des frais liés à la nécessité de refractionner leur propriété alors que l'exercice a été réalisé récemment.

Réponse de la Municipalité

La Municipalité a constaté le décalage entre le découpage de l'affectation proposé et la réalité des aménagements réalisés récemment sur la base des autorisations reçues. Par conséquent, elle a décidé de revoir son projet afin d'affecter l'ensemble des constructions et équipements incompatibles avec la zone agricole, en zone à bâtir en vue de simplifier l'usage pour les propriétaires. La nouvelle configuration a donc été soumise à l'enquête publique complémentaire présentée plus loin.

Proposition de la Municipalité

La Municipalité propose de confirmer le projet mis à l'enquête sous réserve des modifications soumises à l'enquête complémentaire et de lever cette opposition.

- **Michel Besson – Chapelle-sur-Moudon**

L'opposant conteste l'affectation de la parcelle 3088 qui est partiellement dézonée en zone agricole y compris l'accès à la parcelle 3375 affectée en zone d'habitation de faible densité dont il est également propriétaire. L'accès devient non conforme au droit.

L'opposant conteste également les projets communaux sur les parcelles 3054 et 3085.

Réponse de la Municipalité

Concernant l'accès à la parcelle 3375, la remarque de l'opposant est tout à fait juste et la Municipalité a décidé de modifier le projet en affectant l'accès en zone d'habitation de faible densité. Cette modification a donc été soumise à l'enquête publique complémentaire présentée plus loin.

Concernant les parcelles 3054 et 3085, les arguments ont été évoqués précédemment.

Proposition de la Municipalité

Suite à la séance de conciliation, l'opposant a retiré ses oppositions par courriers des 19 janvier et 1er avril 2022.



Commune de Montanaire

▪ **Blaise Jaccoud – La Combe**

L'opposant conteste le dézonage d'une partie de sa parcelle ainsi que la nouvelle limite des constructions. Ces modifications précéderont divers projets privés sur sa parcelle 3310.

Réponse de la Municipalité

En ce qui concerne l'affectation, le dézonage est parfaitement conforme aux directives cantonales car le secteur est non aménagé et en limite de zone agricole. La partie aménagée est conservée en zone à bâtir.

Pour ce qui est de la limite des constructions, il avait été dans un premier temps estimé que la façade et l'implantation du bâtiment de M. Jaccoud devaient être conservés. Néanmoins, après discussion avec le propriétaire, la Municipalité a décidé d'entrer en matière pour revenir à la situation antérieure sur ce point. L'enjeu patrimonial est limité dans ce secteur. Cette modification a donc été soumise à l'enquête publique complémentaire présentée plus loin.

Proposition de la Municipalité

Suite à la séance de conciliation, l'opposant a retiré son opposition par courrier du 25 février 2022.

▪ **Guy Favre – représenté par Me Julie Pasquier - Thierrens et Neyruz**

Guy Favre a déposé deux oppositions dans le cadre de la mise à l'enquête du PACom. La première porte sur l'affectation en zone de verdure d'une partie de la parcelle 145 à Thierrens. Pour lui, cette modification n'est pas justifiée car le secteur est déjà en grande partie asphalté. De plus, cela empêcherait une densification de la parcelle et notamment la création de garages ce qui serait en contradiction avec la LAT. Finalement, il évoque une perte financière ainsi qu'un prétendu acharnement de la commune puisqu'il est également touché par un dézonage à Neyruz.

Sa seconde opposition concerne justement sa propriété de Neyruz, la parcelle 7036, dont la partie sud est réaffectée en zone agricole. Il conteste ce choix puisque selon lui, le terrain est équipé, situé près du centre du village et en continuité avec les constructions existantes. Il explique, par ailleurs, ne pas avoir les moyens actuellement de développer ledit terrain et souligne que la diminution de la zone à bâtir serait de nature à péjorer les possibilités de développement du reste de la parcelle. Finalement, il revendique une indemnité dans le cas où la commune venait à maintenir sa position.

Réponse de la Municipalité

En ce qui concerne la parcelle 145 à Thierrens, l'analyse avait mis en évidence un espace non bâti significatif situé sur les parcelles 142, 144 et 145 et faisant face à l'église classée en note 1 au recensement architectural (intérêt national). A l'application de la directive de la DGTL sur le redimensionnement de la zone à bâtir et en particulier l'analyse des espaces non bâtis à l'intérieur du territoire urbanisé, le choix avait été retenu d'affecter cet espace en zone de verdure, la partie asphaltée étant relativement restreinte. Toutefois, après avoir entendu les arguments de l'opposant et notamment ses projets de réalisation de garages au sud du secteur concerné, la Municipalité a décidé d'entrer partiellement en matière et de réduire la zone de verdure au sud. Cette modification a donc été soumise à l'enquête publique complémentaire présentée plus loin.

Pour ce qui est de la parcelle 7036, le secteur dézonné est non aménagé, à l'extrémité du village et en continuité totale avec la zone agricole. Il correspond donc parfaitement aux critères cantonaux en matière de dézonage. A signaler que malgré ce dézonage, une surface non négligeable est encore disponible au nord du bâtiment existant et que même si tous les droits à bâtir étaient consommés, ledit bâtiment pourrait être transformé dans l'ensemble du volume existant en application du nouveau règlement. Il apparaît donc que malgré le dézonage, le développement de la parcelle est certes réduit mais non nul.



Commune de Montanaire

Proposition de la Municipalité

Suite à la séance de conciliation et à l'enquête complémentaire, l'opposant a retiré son opposition sur la parcelle 145 par courrier du 13 mars 2023. Celle sur la parcelle 7036 est maintenue. Par conséquent, la Municipalité propose de confirmer le projet mis à l'enquête et de lever cette opposition.

▪ **Hoirie Brochon – Thierrens**

Les opposantes, propriétaires des parcelles 139, 140, 142 et 144 contestent la définition d'une zone de verdure sur les parcelles 142 et 144 ainsi que la nouvelle limite des constructions définie sur les parcelles 140 et 142. Concernant la zone de verdure, elles s'étonnent que le règlement ne prévoit pas que la surface en question puisse être prise en considération dans le calcul des droits à bâtir et que, par conséquent, cela réduise leurs possibilités de construction.

En ce qui concerne le nouveau plan des limites de construction, la limite définie ne laisse pratiquement aucune marge d'évolution aux bâtiments existants, en particulier du côté de la rue de la Cure. Selon elles, cette limite n'est pas pertinente par rapport à des questions de gabarits routiers pour lesquelles elles sont définies. Elles évoquent, par ailleurs, un projet de transformation du rural situé sur la parcelle 140, lequel nécessiterait la création de cinq places couvertes adossées au bâtiment du côté de la Rue de la Cure. Ce projet ne serait pas possible avec la limite des constructions mise à l'enquête.

Réponse de la Municipalité

Concernant la zone de verdure, la Municipalité a décidé de la réduire en lien avec la décision sur la parcelle 145 précitée. Pour ce qui est de la limite des constructions, la Municipalité a également décidé d'entrer en matière et d'accorder une certaine souplesse autour des deux bâtiments concernés. Cette position est motivée par le caractère excessivement sévère du projet soumis à l'enquête, surtout concernant la parcelle 142. La décision municipale est également motivée par la présence d'un projet préexistant sur la parcelle 140 et finalement par la pesée d'intérêt entre les contraintes imposées aux propriétaires et les intérêts de protection du patrimoine bâti. Ces modifications ont donc été soumises à l'enquête publique complémentaire présentée plus loin.

Proposition de la Municipalité

Suite à l'enquête publique complémentaire, les opposantes ont retiré leur opposition par courrier du 26.02.2023.



6. PROJET MIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE COMPLÉMENTAIRE

Suite à la mise à l'enquête et aux séances de conciliation ainsi qu'à diverses réflexions intervenues dans l'intervalle, la Municipalité a décidé d'entrer en matière pour modifier certains points du projet. Conformément au cadre légal, ces modifications ont fait l'objet d'un examen préalable auprès des services de l'Etat qui se sont prononcés dans le préavis de synthèse du 9 décembre 2022.

Le projet apporte les modifications suivantes :

- **Peyres – Possens / Secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT - A (Plan du PACom et art. 36 du règlement du PACom)**

Dans le cadre de démarches foncières, Morandi Frères SA, propriétaire de plusieurs parcelles de la zone d'activités au nord de Peyres-Possens, a pris contact avec la Municipalité. Le secteur de protection de la nature et du paysage se superposait à la zone d'activités économiques 15 LAT – B (IND). Ce chevauchement prétait à confusion sur la constructibilité du secteur. La modification consiste à retirer de la zone à bâtir le secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT – A. Elle permet de garantir la protection des marnières de « Plan Champ » et de « Au Plat » et le site de reproduction des batraciens d'importance nationale VD 199 « La Tuilerie » sans interférer avec l'exploitation de la zone d'activités. En outre, l'article 36 du RPACom a été légèrement modifié dans sa formulation en conséquence.

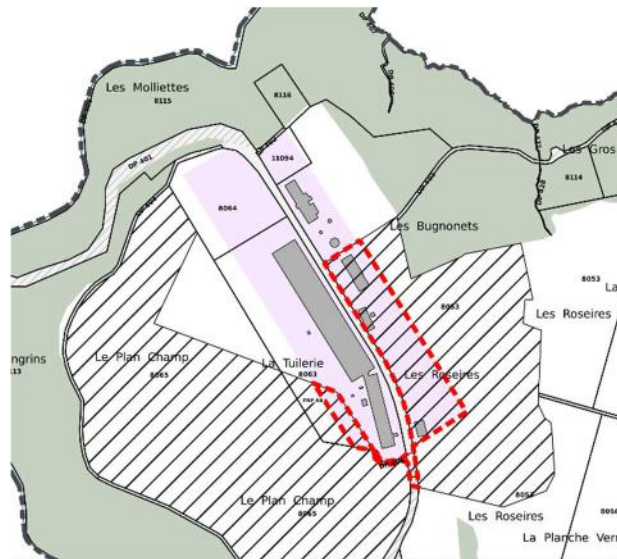


Figure 9 : PACom (source : Jaquier-Pointet)

- **Thierrens - parcelle 463 / Mise en zone de faible densité 15 LAT**

Le PACom soumis à l'enquête publique du 8 mai 2021 au 7 juin 2021 prévoyait la mise en zone de verdure 15 LAT de la parcelle n° 463 car il ne semblait pas que le propriétaire avait des intentions de développer cette parcelle. D'une surface de 1'395 m², elle se situe dans un quartier de zone de faible densité 15 LAT en frange sud du village de Thierrens.



Commune de Montanaire

Il s'avère que contrairement à ce qui avait été estimé en vue de la mise à l'enquête, le propriétaire a la volonté de construire deux bâtiments d'habitation sur cette parcelle. Un avant-projet avait d'ailleurs été transmis en février 2019 à la Municipalité par ce dernier. Cette information avait échappé à la Municipalité et influencé de manière erronée son choix de nouvelle affectation. Ainsi pour suivre la ligne de conduite qu'elle a adopté dans ce genre de cas, la Municipalité a décidé d'entrer en matière pour conserver cette parcelle en zone d'habitation de faible densité 15 LAT et le projet est modifié en conséquence.

▪ Thierrens - Parcelle 162 / de zone agricole 16 LAT en zone de verdure 15 LAT - A

Comme expliqué dans le traitement de l'opposition de M. De Blasio, la Municipalité a finalement accepté de revenir en partie sur l'affectation prévue et d'affecter en zone de verdure la surface illustrée sur l'image ci-dessous en raison de la présence d'aménagements existants. A noter que ce secteur est actuellement affecté en zone de village par le PGA en vigueur et donc que cette modification ne constitue ni une emprise sur les SDA ni une augmentation de la capacité d'accueil.



Figure 10 : Orthophoto (source : Geoportail)

▪ Correvon - Parcelle 4020 / de zone agricole 16 LAT en zone centrale 15 LAT - A

Comme expliqué dans le traitement de l'opposition de M. et Mme Notter, la Municipalité a accepté d'entrer en matière pour maintenir en zone centrale une bande supplémentaire de 3m de large soit 75 m², conformément au préavis de la DGTL. Cette modification n'entraîne aucune emprise sur les SDA ou d'augmentation de la capacité d'accueil.

▪ Chanéaz - Parcelle 2076 - Modification de la configuration de l'affectation

Comme expliqué dans le traitement de l'opposition de M. Cornu, la Municipalité a accepté d'entrer en matière pour effectuer la rocade de zone centrale souhaitée par le propriétaire. Cette modification n'entraîne aucune augmentation de la capacité d'accueil et la zone à bâtir est même réduite de 10 m² supplémentaires.



Commune de Montanaire

▪ Denezy - parcelles 5054 et 5060 / Modification des affectations

Comme expliqué dans le traitement de l'opposition de M. Pochon, la Municipalité a accepté d'entrer en matière pour effectuer la rocade de zone centrale souhaitée par le propriétaire et illustrée sur l'image ci-dessous. Cette modification n'entraîne aucune augmentation de la capacité d'accueil.



Figure 11 : Orthophoto (source : Geoportail)

▪ Thierrens / Modifications sur les parcelles n° 112 et 114

Comme expliqué dans le traitement de l'opposition de M. Pidoux, la Municipalité a accepté d'entrer en matière pour effectuer la rocade de zone de faible densité entre les parcelles 112 et 114 afin de laisser la possibilité de créer un futur accès sur la partie nord de la parcelle 112. Cette modification n'entraîne aucune augmentation de la capacité d'accueil et la zone à bâtir est même réduite de 8 m² supplémentaires. A noter que cette modification a été abandonnée par la Municipalité suite à l'enquête complémentaire pour des raisons détaillées plus loin.

▪ Chapelle-sur-Moudon – parcelle 3001 / Passage en zone centrale 15 LAT - A

Comme expliqué dans le traitement de l'opposition de M. Borgeaud et Mme Schaffner, la Municipalité a accepté d'entrer en matière pour adapter la zone centrale en fonction des installations existantes. L'augmentation de la zone centrale est de 406 m².



Figure 12 : Orthophoto (source : Geoportail)



▪ **Chapelle-sur-Moudon – parcelle 3375 / Mise en zone centrale 15 LAT – A**

Comme expliqué dans le traitement de l'opposition de M. Besson, la Municipalité a accepté d'entrer en matière pour remettre en zone à bâtir, en l'occurrence en zone d'habitation de faible densité, une surface de 91m². Cette modification garantira l'accès à la parcelle 3375 conformément au cadre légal.



Figure 13 : PACom et orthophoto (source : Jaquier-Pointet)

▪ **Thierrens - parcelle 11003 / Mise en zone de verdure – 15 LAT - B**

La parcelle n° 11003 est passée en zone centrale 15 LAT – B lors de la mise à l'enquête publique. Mme Claire Vuillens a écrit en demandant à mettre ce bien-fonds en zone de verdure car elle n'a aucune volonté de construire pour les 15 prochaines années. Au vu de cette volonté, la Municipalité est entrée en matière et la parcelle de 720 m² est réaffectée en zone de verdure 15 LAT.

▪ **Thierrens parcelles 142, 144 et 145 / Modification de la zone de verdure 15 LAT – B en Zone centrale 15 LAT – A**

Comme expliqué dans le traitement des oppositions de M. Favre et de l'hoirie Brochon, la Municipalité a accepté d'entrer en matière pour réduire la zone de verdure sur les parcelles 142, 144 et 145 afin de limiter la surface de la zone de verdure déjà asphaltée et permettre les projets de M. Favre.

Modifications du règlement

▪ **Entente avec les voisins concernant la création de fenêtres en façade à moins de 3 mètres de la limite**

Comme expliqué dans le traitement de l'opposition de M. Duboux, la Municipalité a accepté d'entrer en matière pour effectuer une modification du règlement. Celle-ci est la même pour les articles 4, 5, 6, 7 et 8, respectivement sur les zones centrales 15 LAT – A, B et C, la zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT et la zone d'habitation de faible densité 15 LAT.



Commune de Montanaire

Au point 5 qui traite des distances aux limites, l'alinéa 3 stipulait que « Sauf entente avec le propriétaire de la parcelle voisine, la création de fenêtres n'est pas autorisée sur les façades situées à moins de 3,00 mètres de la limite. ».

Afin d'éviter tout équivoque ou confusion, la Municipalité décide de supprimer cet alinéa présent dans divers articles de la zone à bâtir.

▪ **Logements d'utilité publique**

Suite à une intervention au Conseil communal, la Municipalité souhaite encourager la construction de logements d'utilité publique (LUP) conformément à la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL). Les nouveaux plans d'affectation sont un bon outil pour mettre en œuvre cette stratégie.

Pour cela, elle a décidé d'octroyer un bonus de surface brute de plancher déterminante (SPd) de 10 %. Néanmoins, ce bonus est octroyé seulement si 30 % des SPd totales sont destinées à des LUP au sens de la LPPPL. En outre, ce bonus peut être cumulé avec le bonus prévu à l'art. 97, al. 4 LATC en cas de performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur.

Les LUP doivent être situés sur le territoire de façon réfléchie. Les zones suivantes sont idéales pour ce type de construction, à savoir les zones centrales 15 LAT – A, B et C, la zone d'habitation de faible densité 15 LAT et la zone affectée à des besoins (HFA) publics 15 LAT – A (PUB A). Le règlement a donc été complété en conséquence.

▪ **Article 13 – Zone d'activités économiques 15 LAT – B (IND)**

Suite à la demande de la DGTL-DIP lors de l'examen préalable complémentaire, une précision sur le logement dans cette zone a été ajoutée. En effet, dans ce type de zone, seuls les logements liés à une obligation de gardiennage sont admis. Le règlement a été complété en ce sens.

▪ **Article 36 – Secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT**

Dans le cadre de la modification du périmètre du secteur de protection de la nature et du paysage, une réflexion sur la portée de ce secteur a été entreprise et l'article du règlement y relatif a été légèrement remanié afin de clarifier les modalités de protection du biotope.

▪ **Article 31 - Murs à conserver**

Suite à la mise à l'enquête publique du règlement, l'application de cet article pour les permis de construire s'est avérée délicate. Il a engendré plus d'interrogations de la part du service technique et des porteurs de projets qu'il a permis d'améliorer la qualité des projets. Il a donc été modifié afin d'être plus précis et ne plus laisser de question en suspens. L'article renvoie donc directement au service compétent en cas d'intervention sur un objet IVS.

Modifications du plan fixant la limite des constructions

▪ **La Combe – parcelle 3310**

La parcelle n° 3310 avait vu ses limites de constructions modifiées. M. Blaise Jaccoud, propriétaire, a fait opposition. Effectivement, cette limite ne permettait plus de construction sur la place actuelle. Si d'éventuelles constructions même minimales devaient être réalisées, elles devraient empiéter sur un espace végétalisé. La Municipalité a donc décidé de laisser l'alignement tel qu'il était avant la mise à l'enquête publique. Le secteur est peu sensible et cette modification n'a pas d'impact sur la qualité du site.



▪ **Thierrens - Parcelles 139, 140, 142, 144 et 145**

Comme expliqué dans le traitement des oppositions de M. Favre et de l'hoirie Brochon, la Municipalité a accepté d'entrer en matière pour ajuster les nouvelles limites de construction sur les parcelles 139, 140, 142, 144 et 145 afin de laisser un peu plus de marge de manœuvre aux propriétaires et permettre les projets de M. Favre et de l'hoirie Brochon.

L'ensemble de ces modifications ont été soumises à l'enquête publique du 14 janvier au 13 février 2023.

7. TRAITEMENT DES OPPOSITIONS À L'ENQUÊTE COMPLÉMENTAIRE

Six oppositions ont été formulées lors de la mise à l'enquête complémentaire :

▪ **Pierre-Alain Portmann – Chapelle-sur-Moudon**

L'opposant revient sur le dézonage d'une partie de sa parcelle tel que prévu dans le dossier soumis à la première enquête publique. Cet élément ne fait pas partie des éléments soumis à la seconde enquête, il faut donc considérer son courrier comme une confirmation de sa première opposition. Dans ce contexte, il a été proposé à l'opposant de renoncer à tenir une séance de conciliation, ce qu'il a formellement accepté.

Réponse de la Municipalité

Les réponses aux arguments de l'opposant ont déjà été apportées dans le cadre de l'enquête principale.

Proposition de la Municipalité

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

▪ **Laurence Schaffner – Chapelle-sur-Moudon**

L'opposante conteste le nouveau découpage proposé de la zone centrale sur sa parcelle 3001. Selon elle, ce découpage ne correspondrait pas à ce qui avait été convenu lors de la séance de conciliation du 11 janvier 2022 et encore moins à ses besoins. Plus globalement, elle remet en question le traitement de son opposition, le déroulement de la séance de conciliation et la prise en compte de ses remarques au procès-verbal.

Réponse de la Municipalité

Lors de la séance de conciliation liée à la première opposition, il avait été convenu de reprendre les installations existantes pour délimiter la nouvelle délimitation de la zone à bâtir. Une proposition dans ce sens avait été transmise à l'opposante qui avait fait ses remarques. La Municipalité a adapté à nouveau le projet en rajoutant une bande de plusieurs mètres pour répondre à la remarque de l'opposante. Afin de s'assurer que cette délimitation soit cohérente et acceptée par les autorités cantonales, la géométrie de la délimitation est simplifiée. La Municipalité et son mandataire ont parfaitement suivi la procédure en matière de conciliation.

Proposition de la Municipalité

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



Commune de Montanaire

▪ **Morandi Frères SA représenté par Me Mathias Keller – Peyres-Possens**

Les opposants, représentés par Me Keller, sont en accord avec les modifications (plan et règlement) concernant leurs parcelles néanmoins, étant donné qu'ils n'avaient pas fait opposition précédemment, ils font opposition à l'enquête complémentaire pour être intégrés à la procédure et pouvoir ainsi défendre leurs intérêts en cas d'issue défavorable suite à l'adoption par le Conseil ou l'approbation du département. Dans ce contexte, il a été proposé à l'opposant de renoncer à tenir une séance de conciliation, ce qu'il a formellement accepté.

Réponse de la Municipalité

Cette opposition est purement préventive. Il n'y a pas de réponse particulière à apporter.

Proposition de la Municipalité

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

▪ **Emmanuel et Enguerrand Piot représentés par Me Pierre-Alexandre Schlaeppi – Thierrens**

Les opposants, représentés par Me Schlaeppi, contestent à nouveau l'affectation d'une partie de la parcelle 334 en zone de verdure. Même si celle-ci ne fait pas partie de la mise à l'enquête complémentaire, ils évoquent l'égalité de traitement par rapport au fait que d'autres parcelles qui ont, selon eux, une situation similaire ont fait l'objet de modifications lors de cette seconde enquête alors que ce n'est pas le cas pour la parcelle en question. Ils citent notamment la parcelle 463 qui est remise en zone d'habitation de faible densité ainsi que les parcelles 142, 144 et 145 dont la zone de verdure est réduite au profit de la zone centrale. Ils rappellent que leur parcelle est au bénéfice d'un permis de construire. Ils estiment donc qu'à partir du moment où l'affectation a été revue dans ces deux cas notamment, elle aurait dû l'être également pour la parcelle 334.

Réponse de la Municipalité

Pour le détail de la justification de l'affectation d'une partie de la parcelle 334 en zone de verdure, il faut se référer à la réponse formulée par rapport à l'opposition à la première enquête. Rappelons néanmoins les faits suivants :

- Le projet sur la parcelle 463 est antérieur à la révision et a été bloqué par la zone réservée ;
- Sur les parcelles 142, 144 et 145 la partie remise en zone centrale est asphaltée de longue date et ladite surface, d'ailleurs limitée, pourra servir à réaliser des garages directement en lien avec le bâtiment existant ECA 149 ;
- La Municipalité avait mentionné dans le permis de construire des garages sur la parcelle 334 que ceux-ci ne modifieraient pas l'affectation prévue.
- A l'échéance du délai de validité du permis de construire des garages, aucun signe ne montrait que des travaux avaient été entrepris. Néanmoins, les propriétaires ont pu justifier qu'ils avaient passé commande des garages quelques jours avant l'échéance du permis. Par conséquent, il apparaît que les propriétaires pourront réaliser les constructions souhaitées. Il n'y a donc plus de justification de modifier l'affectation du secteur.

Au vu de ces éléments, il apparaît que la décision de la Municipalité est justifiée.

Proposition de la Municipalité

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



Commune de Montanaire

▪ Fabienne Annen / Enguerrand Piot représentés par Me Pierre-Alexandre Schlaeppi – Thierrens

Les opposants, représentés par Me Schlaeppi, contestent à nouveau l'affectation d'une partie de la parcelle 616 en zone de verdure. Même si celle-ci ne fait pas partie de la mise à l'enquête complémentaire, ils évoquent le fait que l'affectation a été revue dans d'autres cas et que, par conséquent, elle aurait dû l'être également pour la parcelle 616. Ils se réfèrent en particulier à la parcelle 11003 qui, suite à la demande des propriétaires, a été réaffectée en zone de verdure. Ils estiment qu'au vu de la question du dimensionnement de la zone à bâtir, cette opération aurait pu permettre de compenser le maintien en zone centrale de la parcelle 616 au lieu du changement d'affectation de la parcelle 463.

Réponse de la Municipalité

Les raisons des affectations respectivement des parcelles 463, 616 et 11003 ont été développées en détails précédemment, il n'y a donc pas lieu de revenir dessus. Toutefois, il faut préciser que la réaffectation en zone de faible densité de la parcelle 463 n'a pas été réalisée grâce à l'affectation en zone de verdure de la parcelle 11003. Les deux opérations sont issues de réflexions indépendantes même si, au final, dans le bilan du dimensionnement elles se compensent. Par ailleurs, il y a lieu de rappeler que, même si les réductions de zones à bâtir ont été très conséquentes, les objectifs chiffrés de la mesure A11 ne sont pas atteints, la Municipalité ne peut donc pas réattribuer des droits à bâtir. Ainsi les modifications réalisées lors de l'enquête complémentaire n'augmentent pas les droits à bâtir préexistants à l'exception de la parcelle 463 pour les raisons évoquées préalablement. Finalement, étant donné que les propriétaires ont pu réaliser les garages qu'ils souhaitaient et que la parcelle est donc pleinement occupée, il n'est pas nécessaire d'octroyer des droits à bâtir supplémentaires par l'affectation en zone centrale.

Proposition de la Municipalité

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

▪ Alexandre Forestier – Thierrens

L'opposant conteste les modifications de la zone de faible densité, respectivement de la zone agricole sur les parcelles 112 et 114 qui avaient pour but de permettre, à terme, la réalisation d'un accès pour desservir la partie nord de la parcelle 112. En effet, ledit accès passerait sur sa parcelle 491, ce qui constituerait une aggravation de la servitude actuelle.

Réponse de la Municipalité

Dans le cadre de la séance de conciliation et dans sa continuité, la Municipalité a tenté d'initier une négociation entre les propriétaires concernés en vue de trouver une solution. Il a notamment été proposé de créer une servitude limitée à une partie restreinte de la parcelle 112 et pour un nombre limité de logements. Face à l'incapacité des propriétaires de s'entendre, la Municipalité a décidé d'abandonner la modification mise à l'enquête complémentaire concernant ce secteur. L'opposition n'a donc plus d'objet.

Proposition de la Municipalité

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



8. CONCLUSION

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

LE CONSEIL COMMUNAL DE MONTANAIRE

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

DÉCIDE

- D'adopter le Plan d'affectation communal ;
- D'adopter le règlement communal sur le Plan d'affectation communal et la police des constructions ;
- D'adopter le Plan fixant la limite des constructions ;
- D'adopter la délimitation de l'aire forestière ;
- D'adopter les réponses aux oppositions formulées par la Municipalité et de lever les oppositions maintenues ;
- De réserver l'approbation du Département des institutions et du territoire.

Pour la Municipalité

Le Syndic

Claude-Alain Cornu



La Secrétaire

Barbara Joliquin

Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 8 août 2023.

Délégué de la Municipalité : Yves-Alain Bigler



GLOSSAIRE ET DEFINITIONS

Indice de masse (IM)	C'est le rapport entre le volume hors-sol d'une construction et la surface de terrain déterminante selon la norme SIA 421.
Indice d'occupation du sol (IOS)	C'est le rapport entre l'emprise au sol des constructions, y compris les annexes et la surface de terrain déterminante selon la norme SIA 421.
Indice d'utilisation du sol (IUS)	C'est le rapport entre la surface de plancher déterminante et la surface de terrain déterminante selon la norme SIA 421.
IVS	Inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement et les constructions
PACom	Plan d'affectation communal
REC	Réseau écologique cantonal
RLAT	Règlement sur l'aménagement du territoire
RLATC	Règlement d'application de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions
RPACom	Règlement sur le plan d'affectation communal
SIA	Société suisse des ingénieurs et architectes
Surface de plancher déterminante (SPd)	La surface de plancher déterminante est la surface cumulée de tous les étages d'un bâtiment à l'exception des surfaces des installations techniques et surfaces utiles secondaires soit les caves, buanderies ou garages selon la norme SIA 416. Les murs ainsi que les escaliers et couloirs sont pris en compte dans cette surface.
Surface de terrain déterminante (STd)	La surface de terrain déterminante est la surface située en zone à bâtir d'un terrain selon la norme SIA 416. La surface d'éventuels accès non privés doit être déduite.
Surcombles	Niveau supérieur des combles
Tabatières	Fenêtre de petite dimension permettant d'éclairer les niveaux sous la toiture et dont la charnière se situe sur sa partie supérieure.
VSS	Association suisse des professionnels de la route et des transports