COMMUNE DE
CUDREFIN

Préavis n° 109-2026
au Conseil communal
de Cudrefin

# Adoption du plan d'affectation communal (PA communal), du règlement y relatif (RPA communal) et des plans de constatation de la nature forestière, ainsi que l'abrogation de la zone réservée communale

Table des matières

1. Objet du préavis ..... 4
1.1. Plan d'affectation communal et de la constatation de la nature forestière ..... 4
1.2. Abrogation de la zone réservée communale ..... 4

2. Plan d'affectation communal et constatation de la nature forestière ..... 5
2.1. Bases légales et cadre de référence ..... 5
2.2. Historique de la démarche ..... 6
2.3. Enjeux et objectifs du PACom ..... 7
2.4. Contenu du dossier ..... 8
2.4.1. Le plan d'affectation communal ..... 8
2.4.2. Le règlement du plan d'affectation communal et de la police des constructions ..... 11
2.4.3. Le rapport justificatif selon l'art. 47 OAT ..... 11
2.4.4. Les plans de constatation de la nature forestière, à l'échelle 1:1'000 ..... 12
2.5. Abrogations ..... 12
2.6. Dimensionnement de la zone à bâtir (conformité à la mesure A11 du PDCn) ..... 13
2.6.1. Données de base ..... 13
2.6.2. Bilan du dimensionnement avant la planification ..... 13
2.6.3. Bilan du dimensionnement après planification ..... 14
2.7. Procédure ..... 14
2.7.1. Examen préalable des Services cantonaux ..... 14
2.7.2. Information et enquête publique ..... 14
2.7.3. Traitement des oppositions suite à l'enquête publique ..... 14
2.7.4. Examen préalable complémentaire des modifications après enquête ..... 15
2.7.5. Enquête publique complémentaire des modifications après enquête ..... 15
2.7.6. Traitement des oppositions sur les modifications suite à l'enquête complémentaire ..... 15
2.7.7. Suite de la procédure ..... 15
2.8. Réponses aux oppositions ..... 16
2.8.1. Oppositions et conciliations suite à l'enquête publique (EP) du 26.08 au 24.09.2024 ..... 16
2.8.2. Oppositions et conciliations relatives à l'enquête publique complémentaire (EPC) du 16.08 au 14.09.2025 ..... 51

3. Abrogation de la zone réservée communale ..... 56
*3.1. Contexte et cadre légal ..... 56*
*3.2. Historique de la démarche ..... 56*
*3.3. Objectifs et justification ..... 56*
*3.4. Contenu du dossier ..... 57*
*3.5. Procédure ..... 57*
*3.6. Oppositions ..... 57*

4. Conclusions ..... 57

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

La Municipalité a le plaisir de soumettre à votre approbation le présent préavis relatif aux points cités en titre.

## 1. Objet du préavis

### 1.1. Plan d'affectation communal et de la constatation de la nature forestière

Le présent préavis a pour objet l'adoption du nouveau Plan d'affectation communal (PACom) de Cudrefin et de son règlement (RPACom), en remplacement des planifications actuellement en vigueur, soit le Plan général d'affectation (PGA) de 1977 pour le village de Cudrefin et celui de 1994 pour le hameau de Champmartin.

Cette révision vise à mettre en conformité la planification territoriale communale avec le cadre légal fédéral et cantonal actuel, notamment les prescriptions de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).

Le dossier de PACom est accompagné des plans de constatation de la nature forestière, établis conformément aux exigences de la législation sur les forêts. Ces plans permettent de délimiter précisément les surfaces reconnues comme forêt au sens de la loi et d'assurer la compatibilité entre la planification communale et la législation forestière.

### 1.2. Abrogation de la zone réservée communale

Le préavis porte également sur l'abrogation de la zone réservée communale adoptée en 2022, laquelle avait pour but de suspendre temporairement certaines constructions dans l'attente de la révision du PACom.

## 2. Plan d'affectation communal et constatation de la nature forestière

### 2.1. Bases légales et cadre de référence

Le Plan d'affectation communal (PACom) constitue un instrument de droit public de l'aménagement du territoire. Il découpe le territoire communal en zones d'affectation et règle l'utilisation du sol en définissant :

- l'affectation du territoire (habitation, zone mixte, agricole, etc.) ;
- les règles de construction et d'aménagement ;
- la mesure de l'utilisation du sol (indices, hauteurs, densités) ;
- le degré de sensibilité au bruit des zones concernées.

Le PACom est accompagné de son règlement (RPACom), qui fixe les prescriptions réglementaires détaillées pour chaque zone. Il détermine les droits et obligations des propriétaires fonciers, en précisant ce qui est permis ou interdit dans chaque secteur du territoire communal.

Cette révision s'inscrit dans la continuité de la vision communale de développement durable et de préservation du cadre bâti et paysager de Cudrefin. Elle vise à assurer une occupation mesurée du sol, un développement urbain cohérent, et une gestion économe des ressources territoriales, conformément aux principes de la LAT.

#### Cadre légal supérieur

La Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), révisée en 2014, impose aux communes de redimensionner leurs zones à bâtir en fonction des besoins prévisibles pour les quinze prochaines années (art. 1 et 15 LAT), afin de lutter contre le mitage du territoire et de favoriser le développement vers l'intérieur du tissu bâti existant.

Au niveau cantonal, ces principes sont repris dans la Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) et dans le Plan directeur cantonal (PDCn), dont la quatrième adaptation a été approuvée par le Conseil fédéral le 31 janvier 2018. Le PDCn, juridiquement contraignant pour les autorités, introduit notamment la mesure A11, qui impose aux communes de vérifier et, le cas échéant, de réduire leurs zones à bâtir surdimensionnées.

La Direction générale du territoire et du logement (DGTL) a défini une méthode d'évaluation précise pour déterminer les besoins en surfaces constructibles à l'horizon de 15 ans.

La révision partielle de la LATC et du RLATC, entrée en vigueur le 1er septembre 2018, ainsi que l'adoption du Règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT), assurent la cohérence entre le droit fédéral et le droit cantonal.

Dans ce contexte, la commune de Cudrefin, dont les zones à bâtir sont surdimensionnées, est tenue de procéder à une révision complète de son plan d'affectation. Celle-ci permet également d'unifier la planification du territoire des anciennes communes de Cudrefin et de Champmartin, fusionnées en 2002, en un seul PACom et règlement communal couvrant l'ensemble du territoire.

## 2.2. Historique de la démarche

Les principales étapes de la procédure d'élaboration du PACom, résultant d'un important travail de concertation entre la Municipalité, le service technique communal et les autorités cantonales, se sont déroulées comme suit :

| | |
|---|---|
| 01.2017 | Etablissement d'une vision du développement communal à l'horizon 2030/2040 |
| 26.01.2017 | Demande de subvention auprès de la DGTL |
| 19.01.2018 | Préavis favorable de la demande de subvention de la DGTL |
| 19.01.2018 | Signature de la convention de subvention |
| 28.10.2019 | Envoi du dossier d'examen préliminaire |
| 26.02.2020 | Préavis favorable du dossier d'examen préliminaire par la DGTL |
| 25.04.2022 | Envoi du dossier d'examen préalable |
| 01.09.2022 | Préavis d'examen préalable de la DGTL |
| 13.09.2022 | Prolongation de la convention de subvention |
| 17.01.2023 | Séance de coordination avec la DGTL sur des modifications apportées au PACom |
| 15.05.2023 | Prise de position de la DGTL sur les modifications présentées |
| 24.08.2023 | Information publique |
| 26.08 au 24.09.2024 | Enquête publique |
| 09.01.2024 | Séance de coordination avec la DGTL sur les modifications souhaitées au PACom après l'enquête publique |
| 18.03 au 23.04.2024 | Séances de conciliation suite à l'enquête publique |
| 12.12.2024 | Envoi du dossier d'examen préalable complémentaire sur les modifications apportées au PACom suite à l'enquête publique |
| 06.03.2025 | Préavis d'examen préalable complémentaire de la DGTL |
| 16.08 au 14.09.2025 | Enquête publique complémentaire |

### 2.3. Enjeux et objectifs du PACom

La Municipalité de Cudrefin a défini une vision de développement à l'horizon des quinze prochaines années, fondée sur un équilibre entre urbanisation maîtrisée, préservation du patrimoine, dynamisme économique et valorisation du cadre paysager. Le nouveau Plan d'affectation communal (PACom) traduit cette vision en orientations concrètes d'aménagement du territoire, conformes aux exigences fédérales et cantonales, tout en répondant aux spécificités locales.

Les enjeux principaux du PACom concernent :

- l'urbanisation et la structure du territoire, avec la volonté de préserver l'identité du bourg historique, des villages et hameaux, de protéger et valoriser le patrimoine bâti recensé, de régulariser la zone des maisons de vacances pour permettre un habitat permanent, et de maintenir le caractère rural de Champmartin tout en respectant les objectifs de redimensionnement fixés par la LAT.
- les activités et le tourisme, en encourageant la mixité économique, le maintien d'une offre d'activités locales adaptées aux besoins de la population, ainsi que la diversification de l'hébergement touristique.
- les équipements publics, en anticipant les besoins liés à l'évolution démographique et touristique, et en réservant les terrains nécessaires à leur développement.
- les sites, paysages et l'environnement, en préservant les valeurs naturelles et paysagères du territoire et en favorisant la biodiversité.

Afin de répondre à ces enjeux, la Municipalité a défini plusieurs principes directeurs : maintenir le potentiel constructible au sein du village, encadrer la transformation du tissu bâti par des critères qualitatifs, assurer une transition harmonieuse entre les zones urbanisées et les espaces naturels, soutenir la mixité fonctionnelle et les activités compatibles avec l'habitat, ajuster la zone d'installations publiques aux besoins réels, et intégrer des mesures concrètes de gestion durable du territoire.

Le PACom concrétise ces orientations par :

- la protection et la valorisation du patrimoine bâti et de ses abords, ainsi que la mise en valeur du paysage par des mesures de protection et de limitation de la constructibilité;
- la requalification des secteurs de maisons de vacances en zones d'habitation de faible densité, tout en préservant les droits à bâtir existants;
- le dézonage de certaines parcelles non bâties situées en frange du tissu urbanisé ou exploitées en bordure de zone agricole;
- le maintien des zones d'activités et d'utilité publique répondant aux besoins locaux;
- l'abrogation ou le maintien sélectif des plans spéciaux, selon leur état de réalisation et leur pertinence actuelle;
- la préservation des terres agricoles et des espaces naturels formant l'identité du territoire communal.

## 2.4. Contenu du dossier

Conformément à l'article 2 du RPACom, le dossier de planification comprend à la fois des documents opposables et des documents justificatifs.

Les documents opposables regroupent le plan d'affectation aux échelles 1:10'000 et 1:5'000, qui délimitent les zones et périmètres, le règlement du PACom fixant les prescriptions constructives, ainsi que les plans de constatation de la nature forestière établis à l'échelle 1:1'000.

Les documents justificatifs comprennent quant à eux le rapport justificatif établi conformément à l'article 47 de l'OAT et ses annexes, ainsi que le rapport d'évaluation des risques dans les projets de planification (ERPP), relatif à la prise en compte des dangers naturels.

L'ensemble de ces documents est annexé au présent préavis.

### 2.4.1. Le plan d'affectation communal

Le PACom subdivise l'ensemble du territoire communal en différentes zones d'affectation, représentées sur deux plans distincts :

- Plan n° 1 – Secteur « Territoire communal » (échelle 1:10'000)

Ce plan couvre les secteurs situés hors zone à bâtir, non compris dans le périmètre du plan n° 2 consacré aux villages de Cudrefin et de Champmartin.

- Plan n° 2 – Secteur « Villages » (échelle 1:5'000)

Ce plan concerne les périmètres détaillés des villages de Cudrefin et de Champmartin.

Les zones d'affectation définies par ces plans sont présentées ci-après, accompagnées d'une description des principales modifications apportées par rapport au Plan général d'affectation (PGA) de 1977 et 1994.

<table>
<tr><th>Nouvelle zone PACom</th><th>Zone PGA 1977/1994</th></tr>
<tr><td>Zone centrale 15 LAT - A</td><td>Zone de l'ancienne cité</td></tr>
<tr><td colspan="2">Son périmètre correspond en grande partie à la zone de l'ancienne cité.<br>Préservation de l'identité villageoise : caractéristiques d'ensemble, composantes bâties, rapport des bâtiments à la rue, qualités spatiales</td></tr>
<tr><td>Zone centrale 15 LAT - B</td><td>Zone du village</td></tr>
<tr><td colspan="2">Afin d'assurer la conformité aux bases légales (NORMAT2), la zone du village devient zone centrale 15 LAT B dans le nouveau PACom, tout en conservant les mêmes destinations et droits à bâtir.<br>Caractère villageois du tissu bâti, ayant une fonction de centralité, pouvant accueillir des activités de services, commerces, etc.</td></tr>
</table>

| | |
|---|---|
| | *Zone d'habitations collectives* |
| La Commune souhaite intégrer cette parcelle à la zone centrale 15 LAT B, qui autorise la mixité des affectations. Les bâtiments existants sont conformes aux dispositions de ladite zone. | |
| Zone de site construit protégé 17 LAT | - |
| Cette affectation permet de protéger les bâtiments patrimoniaux et leur domaine, pour lesquels sont précisées les dispositions relatives au bâti existant et aux conditions constructives. Elle renvoie à la nécessité d'une autorisation spéciale pour toute intervention. | |
| Zone centrale 15 LAT - C | *Zone du village* |
| La zone du village devient zone centrale 15 LAT C, dans le nouveau PACom (mise en conformité NORMAT2). | |
| Zone d'habitation de faible densité 15 LAT | *Zone de villas A (et B)* |
| La zone de villa A devient la zone d'habitation de faible densité 15 LAT (mise en conformité NORMAT 2). | |
| Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - A | *Zone de maisons de vacances* |
| La Commune souhaite supprimer la notion de "maisons de vacances" et permettre l'habitat permanent dans ce secteur afin de régulariser de nombreuses situations acquises, non conformes au droit en vigueur. | |
| Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - B | *PEP "Sur les Crêts"* |
| Le PEP "Sur les Crêts" est abrogé car pratiquement entièrement réalisé et son périmètre affecté à la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - B, avec un indice d'utilisation du sol de 0.25, équivalent aux droits en vigueur. | |
| Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - C | *Zone d'habitation de faible densité (villas)* |
| Le secteur des Vignettes, qui était affecté à la zone d'habitation de faible densité avec des aires d'implantation des constructions, est affecté à la zone de très faible densité 15 LAT - C, qui garantit le maintien des droits à bâtir existants. | |
| Zone d'activités économiques 15 LAT | *Zone industrielle* |
| Le PACom prévoit le maintien des zones d'activités que ce soit dans le secteur des Courtes Parties qui accueille des entreprises d'artisanat et tertiaire ainsi que dans le secteur du Moulin, qui comprend notamment une menuiserie, des dépôts, etc. et les affecte en zones d'activités économiques 15 LAT. | |
| Zone affectée à des besoins publics 15 LAT | *Zone sportive / zone d'utilité publique* |

| | |
|---|---|
| Le PACom définit différents secteurs en zone affectée à des besoins publics 15 LAT, tous nécessaires au bon fonctionnement de la Commune à 15 ans. | |
| Zone de tourisme et de loisirs 15 LAT | - |
| La Commune entend préserver et valoriser le bâti du hameau. Pour permettre un projet de reconversion porté par les propriétaires, la parcelle n° 568 a été partiellement classée en zone de tourisme et de loisirs (art. 15 LAT). Le projet prévoit un établissement hôtelier dans les bâtiments existants, conciliant développement local et mise en valeur du patrimoine rural. | |
| Zone de verdure 15 LAT - A | *Zone de verdure / Zone verte* |
| L'appellation a été mise à jour conformément à la directive NORMAT 2 | |
| Zone de verdure 15 LAT - B | - |
| Cette zone est destinée à la protection des fonctions biologiques et naturelles des cours d'eau ainsi qu'à la protection des zones à bâtir voisines contre les crues. Elle correspond à l'espace réservé aux eaux (ERE). | |
| Zone agricole protégée 16 LAT | *- / Secteur de territoire à protéger* |
| Certains espaces agricoles aux abords du tissu bâti sont affectés à la zone agricole protégée afin de préserver un espace tampon paysager de qualité, libre de constructions.<br><br>A Champmartin, la volonté de conserver le généreux espace de jardin au sein du hameau est confirmée par une affectation en zone agricole protégée. | |
| Zone agricole 16 LAT | *Zone agricole* |
| L'appellation a été mise à jour conformément à la directive NORMAT 2 | |
| | *Zone intermédiaire* |
| Compte tenu de leur caractère agricole prédominant, les zones intermédiaires sont affectées à la zone agricole. | |
| Aire forestière 18 LAT | *Forêt* |
| L'appellation a été mise à jour conformément à la directive NORMAT 2 | |
| Zone de desserte 15 LAT et 18 LAT | - |
| Le DP est affecté à la zone de desserte (mise en conformité NORMAT 2). | |
| Zone des eaux LAT | - |
| Elle correspond au domaine public des eaux issu du cadastre | |

### 2.4.2. Le règlement du plan d'affectation communal et de la police des constructions

Le règlement communal a été réorganisé sous la forme d'un document unique regroupant l'ensemble des dispositions applicables aux différentes zones du territoire communal.

Cette révision vise à offrir un instrument lisible, cohérent et conforme au cadre légal en vigueur. Elle s'appuie sur trois axes principaux :

- la simplification des dispositions ;
- la mise à jour en adéquation avec les cadres légaux actuels et les transformations territoriales observées ;
- la consolidation de la sécurité du droit.

Une nouvelle structure de règlement est proposée, allant du général au particulier :

- **Titre I – Dispositions préliminaires** : généralités et principes introductifs du règlement ;
- **Titre II – Dispositions applicables à l'ensemble du territoire** : règles environnementales et paysagères, méthodes de calcul, dispositions constructives communes à toutes les zones ;
- **Titre III – Dispositions propres à chaque zone** : prescriptions quantitatives et qualitatives spécifiques à chaque zone d'affectation ;
- **Titre IV – Police des constructions** : modalités administratives et procédures relatives aux constructions ;
- **Titre V – Dispositions finales** : clauses légales et dispositions de procédure.

Parmi les évolutions majeures du règlement, les éléments suivants sont à relever :

- l'introduction d'une approche fondée sur la concertation en amont des projets de construction ;
- l'harmonisation des dénominations de zones selon la directive cantonale de normalisation des données d'aménagement du territoire (Normat 2) ;
- le traitement des plans spéciaux, avec maintien ou abrogation selon leur état de réalisation ;
- l'intégration des problématiques liées aux dangers naturels et à la gestion des risques ;
- l'ajout de nombreuses définitions pour limiter les ambiguïtés d'interprétation ;
- le traitement de la question relative à la disponibilité des terrains.

### 2.4.3. Le rapport justificatif selon l'art. 47 OAT

Rédigé à l'intention de l'autorité cantonale chargée de l'approbation du plan d'affectation, le rapport justificatif est également mis à la disposition du public lors de la mise à l'enquête publique.

Il justifie, entre autres :

- le dimensionnement de la zone à bâtir,
- les éléments du patrimoine bâti et du paysage,
- les équipements communaux.

Le rapport présente également :

- la conformité avec les législations et planifications supérieures (LAT, PDCn, etc.),
- les intentions de la Municipalité,
- les modifications du statut du sol et des affectations de zones,
- un historique des démarches et des coordinations menées.

Deux rapports ont été établis :

- le rapport justificatif 47 OAT du PACom pour l'enquête publique du 14.08.2023 ;
- le rapport justificatif 47 OAT relatif aux modifications soumises à l'enquête publique complémentaire du 28.07.2025.

Le rapport ERPP, annexé au rapport justificatif 47 OAT, a quant à lui pour objectif d'intégrer la gestion des dangers naturels dans l'aménagement du territoire, conformément à la directive cantonale vaudoise du 18 juin 2014. Élaboré à partir des cartes de dangers validées par le Canton, il présente l'état des lieux et l'évaluation des risques et les mesures de protection appropriées. Ces informations servent de base au PACom pour définir les secteurs de restrictions en zone à bâtir, adaptés au parcellaire et fixer les dispositions réglementaires liées aux différents aléas naturels.

#### 2.4.4. Les plans de constatation de la nature forestière, à l'échelle 1:1'000

Les plans formels de constatation de la nature forestière, établis conformément à l'article 10, alinéa 2 de la LFo et aux articles 23 et 24 de la Loi forestière vaudoise (LVLFo), concernent les zones à bâtir situées en bordure de forêt.

Ces plans sont réalisés par un bureau de géomètre, en coordination avec l'Inspecteur forestier, et font partie intégrante du Plan d'affectation communal (PACom). Ils sont soumis à l'adoption du Conseil communal conjointement avec le reste du plan.

### 2.5. Abrogations

Lors de l'entrée en vigueur du nouveau PACom, les documents suivants sont abrogés :

*Pour l'ancienne entité territoriale de Champmartin*

- Plan général d'affectation et son règlement du 1er juin 1994.

*Pour l'ancienne entité territoriale de Cudrefin*

- Plan général d'affectation et son règlement du 23 septembre 1977, ainsi que leurs modifications des 10 janvier 1979, 19 janvier 1983, 6 janvier 1984 et 28 avril 2008;
- Plan partiel d'affectation "Sur les Crêts" et son règlement du 22 avril 1966 ;
- Plan partiel d'affectation "Longues Parties" et son règlement du 2 juillet 1980 ;
- Plan de quartier "Sous le Temple" et son règlement du 6 juillet 1983 ;

- Plan partiel d'affectation "Le Chablais" et son règlement du 22 août 1990 ;
- Plan partiel d'affectation "La Condémine" et son règlement du 9 août 1995 ;
- Plan partiel d'affectation "La Confrérie-déchetterie" et son règlement du 3 septembre 1998 ;
- Plan partiel d'affectation "Cudrefin 02" et son règlement du 5 août 2004 ;
- Plan de quartier "Champs de Rive" et son règlement du 6 avril 2005 ;
- Plan de quartier "Les Courtes Parties" et son règlement du 10 février 2009.

Le plan fixant les limites des constructions approuvé le 23.05.1916 reste en vigueur.

## 2.6. Dimensionnement de la zone à bâtir (conformité à la mesure A11 du PDCn)

### 2.6.1. Données de base

La commune de Cudrefin est classée comme centre local dans le PDR Broye et le Plan directeur cantonal (PDCn). Elle doit respecter un taux de croissance démographique annuel de 1,5 % dans le périmètre de centre et de 0,75 % hors périmètre de centre, calculé par rapport à la population de référence.

Conformément au PDCn, les besoins en surfaces à bâtir à horizon 15 ans sont déterminés comme la différence entre la population maximale admissible à la fin de la période de planification et la population au moment du bilan, calculée à partir des données de base suivantes :

| ***Données de base*** | ***Périmètre de centre*** | ***Hors périmètre de centre*** | ***Total*** |
|---|---|---|---|
| Année de référence | 2015 | 2015 | |
| Taux de croissance annuel admis (% de la population de référence) | 1.5% | 0.75% | |
| Population de référence 31.12.2015 | 864 | 652 | 1'516 |
| Population au moment du bilan (31.12.2016) | 911 | 644 | 1'555 |
| **Besoins au moment du bilan** | **225** | **103** | **328** |

### 2.6.2. Bilan du dimensionnement avant la planification

| | |
|---|---|
| *besoins au moment du bilan* | 328 habitants |
| *capacité d'accueil au moment du bilan* | 1'714 habitants |
| *surcapacité d'accueil* | 1'386 habitants |

Le surdimensionnement de la zone à bâtir de la commune de Cudrefin est ainsi déterminé par une capacité d'accueil avant planification de **1'386 habitants**.

L'intervention sur les réserves s'est efforcée de prendre en compte les principes de redimensionnement (cf 2.7.5).

### 2.6.3. Bilan du dimensionnement après planification

Selon la nouvelle planification, et en tenant compte des modifications apportées au PACom suite à l'enquête publique, la surcapacité d'accueil passe de 1'386 à 837 habitants, représentant une réduction de la capacité d'accueil de 549 habitants. Ainsi, le PACom contribue à réduire la zone à bâtir surdimensionnée de manière importante, conformément à la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, bien qu'un surdimensionnement subsiste. En matière de dimensionnement de la zone à bâtir, les mesures prises par la Municipalité ne permettent pas d'atteindre les chiffres visés selon le PDCn.

## 2.7. Procédure

### 2.7.1. Examen préalable des Services cantonaux

Le projet du PACom a été soumis à l'examen préalable des Services cantonaux concernés le 21 avril 2022, selon l'art. 37 LATC. Le 1 septembre 2022, la DGTL a transmis à la Municipalité les préavis des services. Les principales demandes de modifications concernent :

- le redimensionnement de la zone à bâtir, en particulier les franges et les espaces non-bâtis, le bilan des réserves de la commune étant toujours jugé trop surdimensionné ;
- la justification de l'attribution des droits à bâtir pour certains changements d'affectation ;
- la mise à jour du périmètre de l'ERE et EREE ;
- l'adaptation du plan et du règlement à la directive NORMAT 2 ;
- des précisions dans le dispositif règlementaire afin de correspondre aux exigences cantonales.

### 2.7.2. Information et enquête publique

Après avoir modifié le dossier selon les remarques des différents services du Canton, une information publique a été réalisée le 24 août 2023, pour présenter le dossier d'affectation (art. 4 LAT) et annoncer sa mise à l'enquête prévue entre le 26.08 et le 24.09.2024, conformément aux articles 38 et suivants LATC.

### 2.7.3. Traitement des oppositions suite à l'enquête publique

L'enquête publique a engendré 54 oppositions.

Conformément à l'article 40 LATC, la Municipalité et son mandataire en charge, le bureau d'urbanisme GEA Vallotton et Chanard, ont rencontré individuellement l'ensemble des opposants, lors des séances tenues entre le 18.03 et le 23.04.2024. Des PV de séance ont été tenus, avec les propositions de réponses aux oppositions développées au point 2.8.1 du présent préavis.

Cette démarche a généré le retrait de 19 oppositions, 35 ont été maintenues.

### 2.7.4. Examen préalable complémentaire des modifications après enquête

À la suite des séances de conciliation et afin de répondre aux oppositions, une série de modifications a été apportée au dossier. Elles ont été présentées à la DGTL et ont fait l'objet d'un examen préalable complémentaire. Le préavis contenant les remarques des Services cantonaux concernés a été obtenu le 06.03.2025.

### 2.7.5. Enquête publique complémentaire des modifications après enquête

Lors du redimensionnement des zones à bâtir, il est apparu que la méthode cantonale avait des limites vis-à-vis de la cohérence territoriale. Dès lors, la DGTL a admis pour les communes très surdimensionnées, un niveau « d'incompressibilité du redimensionnement », pour autant que tout ait été préalablement entrepris pour respecter les 5 critères imposés par la fiche d'application « Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement ? » de la mesure A11 du PDCn. Cet assouplissement a permis d'envisager après la première enquête de remettre en question certains dézonages du ressort de l'opportunité communale.

Par ailleurs, compte tenu du contexte régional actuel tendu en termes de rythme de développement et d'offre de logements, et compte tenu de la faible disponibilité de terrains libres pouvant accueillir de nouveaux habitants, la Municipalité a souhaité conserver quelques opportunités à court terme, susceptible de rencontrer l'aval du Département, malgré un premier préavis négatif de la DGTL. Un courrier justificatif a été adressé à Mme la Conseillère d'Etat dans ce sens. Celui-ci a été annexé au rapport justificatif selon l'article 47 OAT soumis à l'enquête publique complémentaire.

Les modifications apportées au PACom ont été validées par la Municipalité dans sa séance du 05.08.2025 et mises à l'enquête complémentaire du 16.08 au 14.09.2025.

### 2.7.6. Traitement des oppositions sur les modifications suite à l'enquête complémentaire

L'enquête publique complémentaire a engendré 14 oppositions dont 3 ne concernent pas les modifications soumises à l'enquête complémentaire.

La Municipalité, accompagnée de son mandataire, a organisé des séances de conciliation afin de traiter les oppositions, le 28.10.2025. Des PV de séance ont été tenus, avec les propositions de réponses aux oppositions développées au point 2.8.2 du présent préavis.

Cette démarche a généré le retrait de 0 oppositions, 24 ont été maintenues.

### 2.7.7. Suite de la procédure

Le département approuve le plan adopté par le conseil sous l'angle de la légalité et de sa conformité au plan directeur cantonal.

La décision du département et les décisions communales sur les oppositions sont notifiées par écrit à la municipalité et aux opposants. Ces décisions sont susceptibles d'un recours au Tribunal cantonal avec libre pouvoir d'examen.

## 2.8. Réponses aux oppositions

En conclusion, sur toutes les oppositions déposées à l'enquête de 2024 et à l'enquête complémentaire de 2025, 18 ont été retirées. Demeurent maintenues 37 oppositions dont les points litigieux de 55 ont été pris en compte dans le projet du PA Communal.

Le résumé des oppositions maintenues et les propositions de réponses sont détaillés ci-dessous.

Les textes complets de chaque opposition peuvent être consultés, en présentiel, à l'administration communale.

### 2.8.1. Oppositions et conciliations suite à l'enquête publique (EP) du 26.08 au 24.09.2024

#### Opposition # 1 EP - M. et Mme Bonny Alain et Carole (parcelle n°235)

#### Motifs d'opposition :

- Opposition à la mise en zone de verdure de leur parcelle : la parcelle constitue le jardin attenant à leur habitation. Ils ne voient aucune nécessité de créer une zone de verdure à cet endroit du village, Cudrefin étant déjà largement entouré de milieux naturels et d'espaces verts.
- Non-conformité aux critères cantonaux : la parcelle concernée ne remplit pas la condition minimale de 2'500 m² exigée par le Canton pour un éventuel dézonage, ce qui rend cette affectation discutable au regard des critères officiels.
- Usage public exclu : ils demandent la garantie que leur terrain ne sera pas destiné à des activités récréatives publiques, comme autorisé dans l'article.

#### Proposition de réponse :

- Affecter une partie de la parcelle en zone centrale 15 LAT-B (IUS 0.5).
- Maintenir le solde en zone de verdure 15 LAT.

Ceci préserve, sous réserve de validation cantonale, les droits à bâtir théoriques existants (IUS 0.25 sur l'ensemble de la parcelle) et permet de conserver un espace vert de dégagement, conformément aux objectifs communaux.

⇨ Ces modifications ont été intégrées et soumises à l'enquête publique complémentaire.

| PACom Enquête publique | PACom modifié pour Enquête publique complémentaire |
|---|---|
| | |

Zone centrale 15 LAT – A

Zone centrale 15 LAT – B

Zone de verdure 15 LAT – A

Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - A

Opposition # 2 EP - M. Ducommun-dit-Verron Thérèse (parcelles n° 483 et 485)

Motifs d'opposition :

- Refus du déclassement de la parcelle n° 483 de la zone intermédiaire à la zone agricole : la parcelle, équipée et raccordée aux réseaux, comprend une habitation des années 1960 toujours occupée ; la partie bâtie est destinée à l'habitation, et son classement en zone agricole entraînerait une perte de valeur estimée à 15 %.

Proposition de réponse :

- La parcelle n° 483 n'a jamais été classée en zone à bâtir, mais en zone intermédiaire, une catégorie désormais abrogée et assimilée à la zone agricole dans le cadre de la révision du PACom. Ce déclassement ne modifie donc pas la situation actuelle ni la valeur du bien-fonds, et le propriétaire conserve ses droits acquis pour l'entretien, la transformation ou un agrandissement modeste de son habitation existante.

⇨ L'opposition n'a donné lieu à aucune modification du PACom.

Opposition # 3 EP - M. Breguet Laurent et Mme Roueche Breguet Sophie (parcelle n° 2944)

Motifs d'opposition :

- Opposition à l'affectation partielle de sa parcelle en zone agricole : il constate un traitement inéquitable par rapport à la parcelle voisine n°474, qui, bien qu'abritant une exploitation agricole, reste entièrement en zone constructible, alors que sa parcelle, uniquement résidentielle, est partiellement reclassée en zone agricole.
- Préservation de l'usage futur : il s'interroge sur la pertinence d'affecter des terrains non exploitables à des fins agricoles et souhaite préserver la possibilité d'installer à l'avenir de petites constructions légères (compost, jardin privatif) sur la partie agricole.

Proposition de réponse :

- La zone intermédiaire 18 LAT a disparu avec la nouvelle LATC, elle est reclassée systématiquement en zone agricole 16 LAT lorsque la Commune connaît un surdimensionnement.

⇨ L'opposition n'a donné lieu à aucune modification du PACom.

Opposition # 4 EP - M. et Mme Hofer Walter et Martha (parcelles n° 468 et 1077) et M. Bolliger Ernst (parcelle n° 1077)

Motifs d'opposition :

Parcelle n° 1077

- Opposition à la mise en zone de tourisme et de loisirs 15 LAT de leur parcelle : en 2019, le projet de trois immeubles (2 logements et 2 ateliers chacun) a été suspendu en raison de la zone réservée, et une idée temporaire de roulottes pour exposition ou bibliothèque a été envisagée, sans volonté de pérennisation.
- Volonté de dialogue : les propriétaires sont ouverts à discuter avec la Commune pour intégrer harmonieusement le projet dans le quartier (emplacement des bâtiments, autres aspects).

Parcelle n° 468

- Opposition à la mise en zone de verdure d'une portion de leur parcelle.

Proposition de réponse :

Parcelle 1077

- La parcelle 1077, en l'absence de projet touristique pérenne, pourrait être reclassée en zone à bâtir, mais aucune construction n'est possible tant que la zone réservée reste applicable.

⇨ La parcelle 1077 a été reclassée en zone centrale 15 LAT B. Cette modification a fait l'objet de l'enquête publique complémentaire.

Parcelle 468

- Dans un premier temps, la Commune avait cherché à répondre strictement à la mesure A11 du PDCn pour réduire le surdimensionnement de la zone à bâtir, mais le Canton a depuis admis un niveau d'incompressibilité du bilan des réserves à bâtir.

- Après confirmation du Canton, certaines parcelles, comme la 468, ne nécessitent pas de dézonage, cette décision relevant de l'opportunité communale. La Commune se montre ouverte à un retour à l'affectation définie par le PGA.

⇨ La parcelle 468 a été reclassée entièrement en zone centrale 15 LAT B. Cette modification a fait l'objet de l'enquête publique complémentaire.

| PACom Enquête publique | PACom modifié pour Enquête publique complémentaire |
|---|---|
| | |

Zone d'habitation de faible densité 15 LAT

Zone centrale 15 LAT – B

Zone de tourisme et de loisirs 15 LAT

Zone de verdure 15 LAT

Zone agricole 16 LAT

★ Disponibilité des terrains

## Opposition # 5 EP - Mme Estoppey Gisèle (parcelle n° 300)

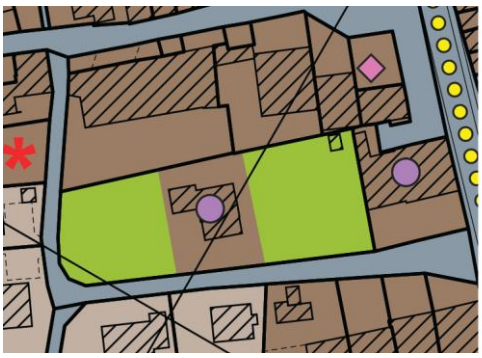
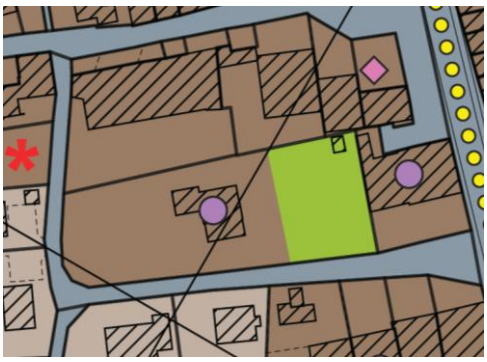
### Motifs d'opposition :

- Opposition au déclassement : Mme Estoppey s'oppose à la mise en zone de verdure 15 LAT A d'une partie de sa parcelle, qui péjore la valeur de son bien.

### Proposition de réponse :

- Pour la parcelle n°300, la préservation du bâtiment patrimonial (note 3) et de son espace vert contribue à la mise en valeur du bourg historique ; la Commune propose néanmoins de maintenir la partie ouest, moins sensible, en zone à bâtir, sous réserve de l'approbation du Canton.
- La zone de verdure 15 LAT, bien qu'inconstructible à court terme, reste classée dans les zones à bâtir et pourra être éventuellement réexaminée lors d'une prochaine révision du PACom; le maintien du dégagement paysager à l'est contribue par ailleurs à valoriser le bâtiment existant.

⇨ La partie ouest du bâtiment, ainsi qu'une portion du côté est afin de préserver une marge constructive, ont été reclassées en zone centrale 15 LAT A, modification ayant fait l'objet de l'enquête publique complémentaire.

| PACom Enquête publique | PACom modifié pour Enquête publique complémentaire |
|---|---|
|  |  |

Zone centrale 15 LAT – A

Zone centrale 15 LAT – B

Zone de verdure 15 LAT – A

## Opposition # 6 EP - M. Beck Jean-Francis (parcelle n° 2723)

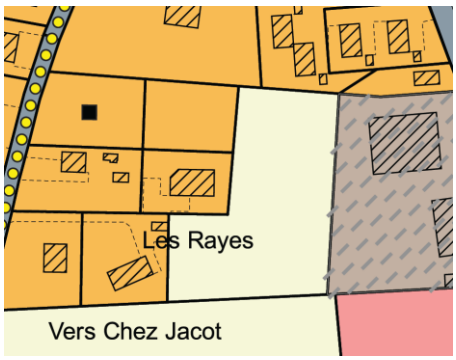
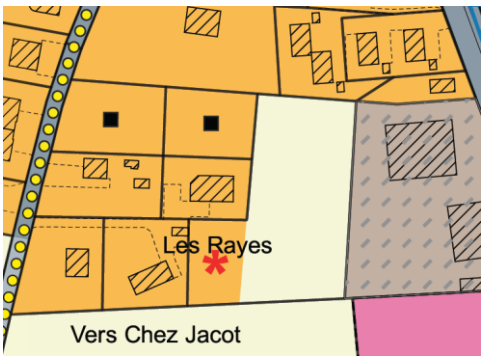
### Motifs d'opposition :

- Opposition à l'affectation partielle de sa parcelle en zone agricole : M. Beck est en cours de transmission de son domaine agricole à son fils, et le dézonage de sa parcelle engendrerait une perte financière majeure, compromettant la reprise de l'exploitation, susceptible de générer une procédure en expropriation matérielle.
- Projet de construction future : il souhaite construire prochainement une maison pour sa retraite dans la partie supérieure de la parcelle, actuellement occupée par un verger, déjà équipée et accessible.

### Proposition de réponse :

- Le Canton applique de manière stricte le principe de réaffecter en zone agricole ou de verdure les surfaces non bâties de plus de 2'500 m². Toutefois, la Municipalité, attentive aux arguments du propriétaire et attachée au maintien des exploitations agricoles locales, souhaite soumettre au Canton une proposition argumentée prévoyant le maintien d'une petite surface en zone d'habitation de faible densité A afin de permettre la construction d'une habitation, en espérant que cette approche soit reçue favorablement.
- Une indemnisation pour expropriation matérielle aurait peu de chances d'aboutir selon la jurisprudence actuelle.

⇨ Une portion de la parcelle 2723 a été reclassée en zone d'habitation de faible densité 15 LAT A. Cette modification a fait l'objet de l'enquête publique complémentaire.

| PACom Enquête publique | PACom modifié pour Enquête publique complémentaire |
|---|---|
|  |  |



Zone d'habitation de faible densité 15 LAT

Zone centrale 15 LAT – B

Zone de tourisme et de loisirs 15 LAT

Zone agricole 16 LAT

### Opposition # 7 EP - Mme Buthey Natacha (parcelle n° 2075)

#### Motifs d'opposition :

- Valeur patrimoniale et constructions existantes : le hameau de Champmartin, à forte valeur patrimoniale, comprend d'anciennes fermes transformées en habitations ; sur la parcelle n°2075, deux appartements ont été construits en 2017, utilisant l'IUS de 0.35 applicable uniquement aux logements selon le PGA.
- Extension de l'IUS à toutes destinations : le nouveau règlement étend cet IUS de 0.35 à toutes les destinations, ce qui inquiète Mme Buthey, qui souhaite préserver la pleine utilisation et la pérennité de son bâtiment, notamment pour un atelier.

#### Proposition de réponse :

- La parcelle, déjà construite, bénéficie de l'art. 80 LATC, garantissant le maintien d'une situation non conforme acquise ; les surfaces à l'intérieur du bâtiment peuvent donc être utilisées.
- La préservation de l'ensemble bâti patrimonial constitue la priorité, nécessitant la mise en œuvre des mesures adéquates de conservation. C'est pourquoi la Municipalité propose d'intégrer des conditions supplémentaires au règlement afin de garantir l'utilisation complète de ces volumes, sous réserve de validation par le Canton.

⇨ Des dispositions réglementaires complémentaires (art. 82 du règlement communal), visant à garantir l'utilisation des volumes existants même en cas de dépassement de l'IUS, ont été introduites et soumises à l'enquête publique complémentaire.

### Opposition # 8 EP - Mme Wyler Ruke (parcelle n° 811)

#### Motifs d'opposition :

- Suppression de la restriction sur les ouvertures en toiture : la propriétaire demande la suppression de la restriction de largeur des ouvertures en toiture dans le nouveau règlement, afin de garantir éclairage et aération suffisants pour les combles habitables, en particulier dans les anciennes fermes ; elle note que cette règle n'est pas appliquée dans la zone centrale 15 LAT C de Champmartin.
- Ouvertures réalisées sans autorisation : concernant les interventions réalisées sans autorisation, elle souligne que les ouvertures se situent sur la toiture nord, peu visible depuis la route, que la première lignée de fenêtres est déjà autorisée depuis 20 ans, et que ces nouvelles fenêtres sont nécessaires pour un usage correct des combles sans accentuer davantage l'éventuelle disharmonie.

#### Proposition de réponse :

- La première lignée de fenêtres (réalisée avant 1977) bénéficie d'une situation acquise, tandis que la deuxième lignée, effectuée sans respecter le permis, place l'Autorité devant le fait accompli et hors conformité avec la zone.
- La règle limitant les percements à 1/3 de la longueur de la toiture vise à privilégier l'éclairage en pignon et le patrimoine (notamment pour les bâtiments notés 3) ; les dérogations ponctuelles ne créent pas de précédent et, en attendant l'entrée en vigueur du PACom, le dispositif actuel le plus restrictif s'applique.

⇨ L'opposition n'a donné lieu à aucune modification du PACom.

## Opposition # 9 EP - Communauté héréditaire de M. Castoldi Jean-Francis et Mme Bonny Martine (parcelle n° 393)

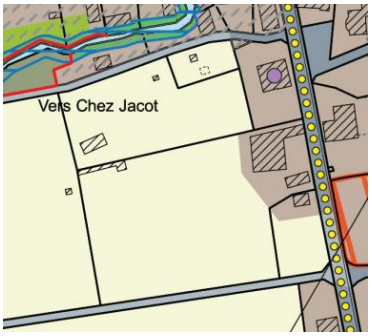
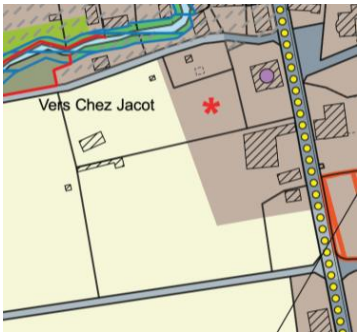
### Motifs d'opposition :

- Opposition au déclassement et impact financier : les opposants contestent la mise en zone agricole d'une partie de leur parcelle, estimant qu'elle cause un préjudice financier important et empêche la réalisation d'un projet de quatre petits immeubles conformes aux objectifs de densification de la LAT.
- Caractère agricole contesté : ils soulignent que la parcelle, actuellement une prairie non exploitable en raison de sa taille et de sa topographie, n'a pas de réelle vocation agricole.

### Proposition de réponse :

- Bien que la Commune doive redimensionner sa zone à bâtir conformément à la LAT et au Plan directeur cantonal, la parcelle n°393 bénéficie d'une localisation favorable, à proximité du centre et des services. Cette situation justifie l'examen d'un maintien partiel de sa constructibilité, d'autant que les terrains encore disponibles pour une offre de logements diversifiée sont désormais très limités, malgré le surdimensionnement théorique identifié.
- La Commune décide ainsi d'étudier la possibilité de conserver une capacité constructive partielle, en élaborant une proposition de redélimitation accompagnée d'un argumentaire destiné au Canton, qui se prononcera lors de l'approbation du PACom.

⇨ Une portion de la parcelle 393 a été reclassée en zone centrale 15 LAT B. Cette modification a fait l'objet de l'enquête publique complémentaire.

| PACom Enquête publique | PACom modifié pour Enquête publique complémentaire |
|---|---|
|   |   |

Zone centrale 15 LAT – B

Zone de verdure 15 LAT – A

Zone agricole 16 LAT

## Opposition # 10 EP - M. Berner Edmond (parcelle n° 355)

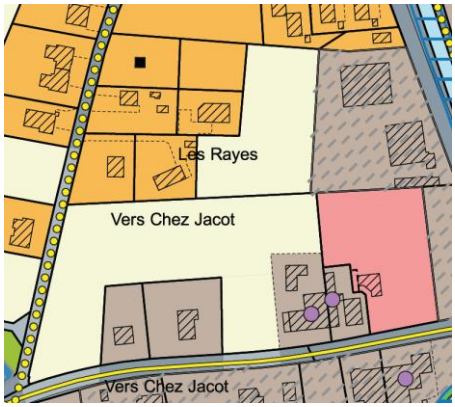
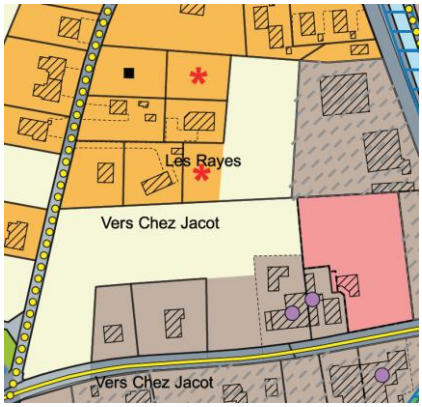
### Motifs d'opposition :

- Incohérence et contestation du déclassement : les opposants jugent incohérent et injustifié le déclassement en zone agricole de parcelles situées au cœur du village, bien desservies et déjà équipées, alors que la politique cantonale vise à limiter l'étalement urbain.
- Historique : ils rappellent que la Commune elle-même avait encouragé la construction agricole ailleurs dans les années 1970 pour préserver cette zone centrale à vocation résidentielle.
- Projet d'habitat et impacts financiers : les propriétaires disposent d'un projet d'habitat (cinq constructions) et soulignent les conséquences financières et fiscales potentiellement lourdes liées à ce dézonage.

### Proposition de réponse :

- En application de la LAT et du Plan directeur cantonal vaudois (mesure A11), la Commune doit redimensionner sa zone à bâtir, le Canton imposant une approche quantitative et stricte, notamment le dézonage des terrains non bâtis de plus de 2'500 m², même situés dans le tissu bâti.
- Sensible à la situation des propriétaires, la Commune souhaite défendre le maintien d'une constructibilité sur la « dent creuse » de la parcelle n°355, jugée cohérente du point de vue de l'aménagement, et ce malgré le préavis négatif du Canton.

⇨ Une portion de la parcelle 355 a été reclassée en zone centrale 15 LAT B. Cette modification a fait l'objet de l'enquête publique complémentaire.

| PACom Enquête publique | PACom modifié pour Enquête publique complémentaire |
|---|---|
|   |   |

Zone centrale 15 LAT – B

Zone d'habitation de faible densité 15 LAT

Zone de tourisme et de loisirs 15 LAT

Zone agricole 16 LAT

Opposition # 11 EP - Communauté héréditaire de Mmes Würgler Hélène, Desaules Madeleine et Desaules Sylviane (parcelle n° 426)

Motifs d'opposition :

- Opposition au changement de zone proposé : les propriétaires demandent des clarifications sur le changement de zone et ses conséquences, souhaitant que leur terrain soit reclassé en zone de verdure (15 LAT A) plutôt qu'en zone agricole (16 LAT), afin de conserver une certaine valeur et flexibilité d'aménagement à proximité immédiate de leur habitation.
- Principes de proportionnalité et protection des droits : elles invoquent les principes de proportionnalité, d'égalité de traitement et de bonne foi, estimant que la perte de constructibilité serait excessive et qu'une zone de verdure permettrait d'atteindre l'objectif de réduction de la zone à bâtir sans porter atteinte disproportionnée à leurs droits.
- Cohérence paysagère et potentiel de développement : elles soulignent enfin la cohérence paysagère d'un maintien en zone de verdure sur l'ensemble du couloir longeant la route, tout en préservant un potentiel de développement à long terme, compte tenu de la localisation centrale du secteur.

Proposition de réponse :

- En application de la LAT (2014) et du Plan directeur cantonal vaudois (mesure A11), la Commune de Cudrefin est tenue de réduire sa zone à bâtir, le Canton appliquant strictement les principes de dézonage des franges et la création de nouvelles surfaces d'assolement pour atteindre les objectifs fédéraux.
- Bien que la parcelle n°426 contribue à ce redimensionnement, elle ne correspond pas pleinement aux critères cantonaux de la zone de verdure (15 LAT) ; la zone agricole protégée (16 LAT) avait donc été privilégiée.
- La Municipalité, consciente du caractère urbanisé du secteur, s'engage néanmoins à défendre auprès du Canton la légitimité d'un classement plus adapté, tout en reconnaissant les contraintes imposées par le cadre légal actuel.

⇨ Une partie de la parcelle n°426 a été reclassée en zone de verdure 15 LAT A, tandis que le bâtiment principal et ses abords aménagés en jardin sont maintenus en zone d'habitation à faible densité 15 LAT A. Cette adaptation a été soumise à l'enquête publique complémentaire.

| PACom Enquête publique | PACom modifié pour Enquête publique complémentaire |
|---|---|
| | |

- Zone centrale 15 LAT – A
- Zone d'habitation de faible densité 15 LAT
- Zone affectée à des besoins publics 15 LAT
- Zone de verdure 15 LAT - A
- Zone agricole protégée 16 LAT
- Zone agricole 16 LAT

## Opposition # 12 EP - M. Bucher Cédric (parcelle n° 1379)

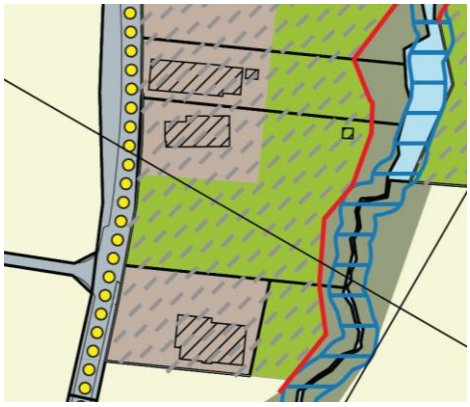
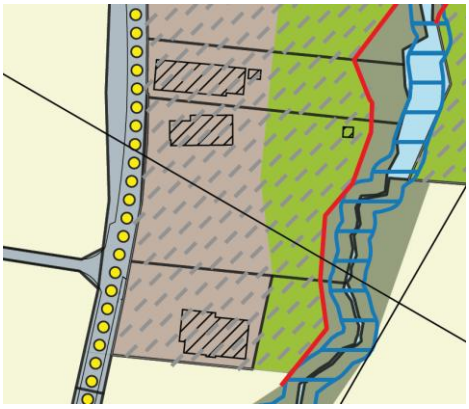
### Motifs d'opposition :

- Opposition au déclassement en zone de verdure : M. Bucher conteste le déclassement d'une grande partie de son terrain en zone de verdure (15 LAT A), souhaitant le conserver pour l'installation future de ses enfants.
- Inégalité de traitement : il dénonce une inégalité de traitement, puisque des parcelles voisines comparables conservent intégralement leur constructibilité.

### Proposition de réponse :

- En application de la LAT et du Plan directeur cantonal vaudois, la Commune de Cudrefin doit redimensionner sa zone à bâtir sur 15 ans, en limitant systématiquement les droits à bâtir sur les terrains non équipés ou sans projet.
- Toutefois, pour la parcelle n°1379, le Canton reconnaît que le dézonage n'est pas obligatoire, laissant à la Commune une marge d'appréciation pour maintenir sa constructibilité.
- La Municipalité soutient donc la position de l'opposant et souhaite préserver l'intégralité de la parcelle en zone constructible.

⇨ La parcelle n°1379 a été reclassée entièrement en zone centrale 15 LAT B.

| PACom Enquête publique | PACom modifié pour Enquête publique complémentaire |
|---|---|
|  |  |

Zone centrale 15 LAT – B

Zone de verdure 15 LAT - A

Zone agricole 16 LAT

Aire forestière 18 LAT

Opposition # 13 EP - Communauté héréditaire de Mmes Bart Catherine et Leslie et de M. Bart Loïc (parcelle n° 2740)

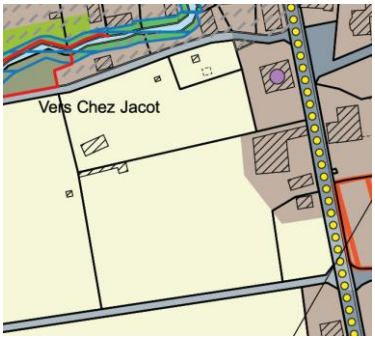
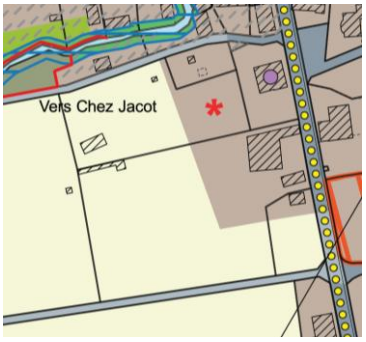
Motifs d'opposition :

- Opposition au classement en zone agricole : les opposants contestent la mise en zone agricole d'une partie de leur parcelle. Les propriétaires souhaitent construire un petit immeuble de 4 à 6 appartements pour valoriser le terrain et financer leur retraite, tout en conservant la propriété au sein de la famille, sans viser une opération spéculative.
- Justification du projet et entretien du terrain : ils soulignent que maintenir le terrain sans projet serait difficile à entretenir, et que la réalisation du projet permettrait d'engager des investissements nécessaires, comme le réaménagement de la route ou la rénovation des canalisations.

Proposition de réponse :

- La Commune souhaite défendre un maintien partiel de la constructibilité de la parcelle n°2740 malgré les critères de dézonage, en présentant au Canton une délimitation adaptée proche du tissu bâti et de la route principale, sans garantie de succès.

⇨ Une portion de la parcelle 2740 a été reclassée en zone centrale 15 LAT B. Cette modification a fait l'objet de l'enquête publique complémentaire.

| PACom Enquête publique | PACom modifié pour Enquête publique complémentaire |
|---|---|
|   |   |

Zone centrale 15 LAT – B

Zone de verdure 15 LAT – A

Zone de verdure 15 LAT – A

## Opposition # 14 EP - M. et Mme Vogtli Patrice et Irène (parcelle n° 209)

### Motifs d'opposition :

- Réduction de l'IUS jugée disproportionnée : opposition à la fixation d'un IUS de 0.2, correspondant à une baisse d'environ 50 %, considérée comme excessive et non justifiée par un intérêt public supérieur, ni au niveau fédéral, cantonal ou communal.
- Maintien des haies existantes : refus d'un éventuel recul imposé des haies vives le long des limites cadastrales, qui entraînerait un élargissement routier injustifié et contraire à l'état de fait établi.
- Demande d'ajustement du plan de zonage : proposition que le nouveau plan de zonage fixe la limite de propriété sur la ligne des haies vives existantes, présentes depuis plus de 60 ans sur le terrain routier communal, comme c'est le cas de l'ensemble des haies de la rue.

### Proposition de réponse :

- Empiètement de la haie sur le domaine public (DP) : la Commune ne peut céder la partie du DP concernée (~80-85 m²) en raison de futurs travaux de canalisations. Elle souhaite profiter de ces travaux pour régulariser la situation et replacer les aménagements privés à leur juste emplacement. Aucune extension du gabarit routier n'est prévue, mais un aménagement vert le long de la route. Les haies pourront être maintenues jusqu'au début des travaux, sous réserve d'une solution de clôture adaptée.
- Cadre juridique de l'usage du domaine public : l'occupation du DP constitue un usage privatif soumis à autorisation (art. 29 LRou). Les permis, délivrés à bien plaire, peuvent être révoqués sans indemnité et ne doivent pas entraver l'entretien de la route. La Commune rappelle qu'elle doit veiller à l'intérêt général et qu'aucun droit de superficie n'a été perçu depuis des décennies, justifiant une régularisation équitable.
- Perte de densité et IUS de 0.2 : la fixation de l'IUS à 0.2 découle à la fois de la densité moyenne du bâti existant et de la mise en conformité avec la LAT ainsi qu'avec la mesure A11 du Plan directeur cantonal vaudois. Historiquement destinée à un habitat léger et temporaire, la zone des maisons de vacances doit conserver son caractère d'origine. La Commune souhaite préserver cet esprit tout en régularisant les situations existantes et en autorisant la résidence permanente, sans modification notable de la densité. Toutefois, la densité moyenne étant réestimée à 0.25, la Municipalité propose une légère adaptation en portant l'IUS de 0.2 à 0.25.

⇨ L'IUS de la zone d'habitation de très faible densité A est fixé à 0.25, tandis que le domaine public (DP) reste inchangé.

## Opposition # 15 EP - Mme Kiener Heidi (parcelle n° 232)

### Motifs d'opposition :

- Réduction de l'IUS jugée disproportionnée : opposition à la fixation d'un IUS de 0.2, correspondant à une baisse d'environ 50 %, considérée comme excessive et non justifiée. Contrairement aux parcelles de taille plus modeste, cette diminution d'IUS a un impact significatif sur leur parcelle.
- Empiètement de la haie sur le DP : les propriétaires rappellent que la haie existe depuis les années 1950 et proposent soit d'adapter la limite du DP aux aménagements existants, soit de permettre sa location, la Commune n'ayant pas de projet concret pour cet espace.

### Proposition de réponse :

- Redimensionnement des zones à bâtir et densité des maisons de vacances : la Commune, conformément à la LAT et à la mesure A11 du Plan directeur cantonal vaudois, doit adapter ses zones à bâtir sur 15 ans en raison d'un surdimensionnement important. La zone des maisons de vacances, historiquement destinée à un habitat léger et temporaire, conserve son caractère d'origine avec une densité moyenne actuelle de 0,2, que la Municipalité propose d'ajuster légèrement à 0,25 pour régulariser les situations existantes et permettre la résidence permanente, sans accroître la densité globale. C'est aussi la raison pour laquelle le niveau de référence a été introduit afin d'éviter tout risque majeur.
- Empiètement de la haie sur le domaine public (DP) : des travaux de canalisation prévus nécessiteront l'ouverture de la route, offrant l'opportunité de régulariser les aménagements privés. La haie pourra être maintenue jusqu'au début des travaux. La Commune n'envisage pas d'élargir la route mais prévoit un aménagement vert le long de celle-ci. L'usage privatif du DP reste soumis à permis révoquables à tout moment, conformément à la jurisprudence et à l'art. 29 LRou.

⇨ L'IUS de la zone d'habitation de très faible densité A est fixé à 0.25, tandis que le domaine public (DP) reste inchangé.

## Opposition # 16 EP - M. et Mme Hoyer Arend et Viviane (parcelle n° 228)

### Motifs d'opposition :

- Implantation et hauteur des nouvelles constructions : les propriétaires s'opposent à ce qu'une nouvelle bâtisse soit érigée en limite de parcelle en face de leur immeuble. Ils souhaitent obtenir des clarifications sur la distance minimale à respecter, ainsi que sur l'impact de l'alignement des faîtes et de la hauteur maximale autorisée (13 m) sur l'ombre portée et la proximité avec la rue.
- Exigences esthétiques et matériaux : ils demandent des précisions sur les prescriptions concernant l'aspect extérieur des bâtiments et les matériaux de construction.

### Proposition de réponse :

- Alignement et distance de construction : les nouvelles constructions devront respecter la Loi sur les Routes, ce qui empêche toute implantation directement en limite de parcelle. Le maintien des alignements existants du centre historique est favorable à la préservation du tissu urbain et garantit que la silhouette du quartier ne sera pas altérée.
- Hauteur et ombre portée : la hauteur maximale de 13 m est encadrée par la distance minimale à respecter selon la Loi sur les Routes. Même pour un futur bâtiment avec un IUS de 0.7, l'ombre portée restera limitée, et l'implantation ne dépassera pas les gabarits compatibles avec l'environnement.
- Aspect extérieur et intégration au bâti : les nouvelles constructions doivent préserver l'harmonie du quartier en se référant aux couleurs et matériaux existants (art. 13 du règlement). La concertation préalable avec la Commune est obligatoire pour garantir l'intégration au tissu historique et le respect de l'ensemble architectural.

⇨ L'opposition n'a donné lieu à aucune modification du PACom.

## Opposition # 17 EP - M. Küpfer Roland (parcelle n° 242)

### Motifs d'opposition :

- Indice d'utilisation du sol et densité : M. Küpfer estime que le nouveau règlement restreint de manière excessive les droits à bâtir, avec une surface de plancher très limitée. Il demande une augmentation de l'IUS à 0.25, en soulignant les différences entre les secteurs est et ouest et la nécessité de traiter les zones selon leurs caractéristiques, comme pour d'autres zones de très faible densité.
- Empiètement des haies et sécurité juridique : les propriétaires du secteur revendiquent un droit d'usage acquis depuis plus de 30 ans sur les haies, fondé sur la proportionnalité et la sécurité juridique. M. Küpfer souhaite clarifier cette situation et trouver un accord avec la Commune concernant l'utilisation de cet espace.

### Proposition de réponse :

- Redimensionnement et densité du secteur des maisons de vacances : conformément à la LAT et à la mesure A11 du Plan directeur cantonal vaudois, la Commune doit adapter ses zones à bâtir sur 15 ans sans possibilité de densification. Le secteur des maisons de vacances, historiquement destiné à un habitat léger et temporaire, présente aujourd'hui une densité moyenne de 0,2–0,25. La révision du PACom vise à autoriser la résidence permanente, préserver le caractère du quartier et établir un IUS correspondant à la densité existante.
- Empiètement de la haie sur le domaine public : les travaux prévus pour les canalisations nécessiteront l'ouverture de la route, rendant la vente du DP impossible. La haie pourra rester jusqu'au début des travaux, après quoi elle devra être régularisée. L'usage du DP, considéré comme privatif, reste soumis à permis révocable à tout moment (art. 29 LRou), et la Commune privilégie l'intérêt général tout en préservant le gabarit actuel pour la circulation des véhicules de service, avec un aménagement vert prévu le long de la route.

⇨ L'IUS de la zone d'habitation de très faible densité A est fixé à 0.25, tandis que le domaine public (DP) reste inchangé.

## Opposition # 18 EP - M. et Mme Käser Vincent et Séverine (parcelle n° 437)

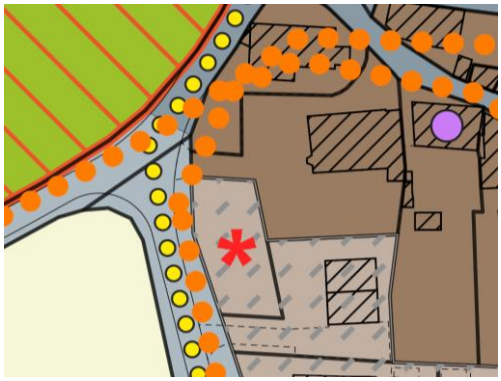
### Motifs d'opposition :

- Opposition au dézonage : les propriétaires contestent le reclassement de leur parcelle en zone de verdure (art. 15 LAT A), souhaitant pouvoir construire un bâtiment à des fins patrimoniales et de revente pour leur retraite dans une quinzaine d'années.
- Étonnement sur le dézonage : ils s'étonnent que leur parcelle réponde aux critères de dézonage alors qu'elle est bordée par une route et des terrains déjà bâtis, sans justification apparente.

### Proposition de réponse :

- Redimensionnement des zones à bâtir : dans un premier temps, la Commune avait cherché à répondre strictement à la mesure A11 du PDCn pour réduire le surdimensionnement de la zone à bâtir, mais le Canton a depuis admis un niveau d'incompressibilité du bilan des réserves à bâtir, qui laisse une marge d'appréciation pour certains cas spécifiques.
- Constructibilité de la parcelle 437 : après confirmation du Canton, certaines parcelles, comme la 437, ne nécessitent pas de dézonage, cette décision relevant de l'opportunité communale. La Commune se montre ouverte à un retour à l'affectation définie par le PGA en vigueur.
- Disponibilité des terrains et obligations : pour garantir la disponibilité de terrains libres à bâtir, les parcelles doivent être construites dans les 12 ans suivant l'entrée en vigueur du plan (art. 158 du règlement communal), sous peine de taxation dont le montant sera fixé par le Canton.

⇨ La parcelle 437 a été reclassée entièrement en zone centrale 15 LAT B. Cette modification a fait l'objet de l'enquête publique complémentaire.

| PACom Enquête publique | PACom modifié pour Enquête publique complémentaire |
|---|---|
| |  |

Zone centrale 15 LAT – A

Zone centrale 15 LAT – B

Zone de verdure 15 LAT – A

★ Parcelle concernée par la disponibilité des terrains

## Opposition # 19 EP - M. Reuille Jean Daniel (parcelles n° 358 et 684)

### Motifs d'opposition :

- Parcelle 358 – activité et soutien touristique : J-D Reuille s'oppose à l'affectation en zone de tourisme et de loisirs 15 LAT de sa parcelle car il s'interroge sur les incidences fiscales en cas de vente ou succession et sur l'affectation future si le mini-golf cesse son activité. Il souhaite assurer la continuité de l'activité, ayant récemment investi à cette fin, et plaide pour un soutien de la Commune aux activités touristiques (site internet, bulletin local, etc.).
- Parcelle 684 – réaffectation agricole : il conteste la réaffectation directe de cette parcelle en zone agricole, alors qu'elle était proche d'une zone résidentielle et qu'une demande de plan de quartier avait été déposée en 2011.

### Proposition de réponse :

- Parcelle 358 - zone tourisme et loisirs : afin de préserver la valeur du terrain et la continuité du mini-golf, la parcelle a été reclassée en zone de tourisme et loisirs, permettant une surface de plancher d'environ 315–320 m², plutôt qu'un déclassement en zone de verdure ou agricole.
- Parcelle 684 - zone intermédiaire et agricole : les zones intermédiaires (18 LAT) n'étant plus prévues par la LATC, elles sont désormais systématiquement reclassées en zone agricole (16 LAT) dans le cadre du redimensionnement imposé par la mesure A11.
- Soutien de la Commune : la Municipalité adopte désormais une approche plus favorable aux projets privés, examinant la possibilité de soutien au cas par cas selon l'intérêt pour l'animation locale.

⇨ L'opposition n'a donné lieu à aucune modification du PACom.

## Opposition # 20 EP - MM. Schaub Alexander et Nicolas (parcelle n° 249)

### Motifs d'opposition :

- Usage actuel et bâti existant : les propriétaires s'opposent au reclassement de leur parcelle en zone de verdure 15 LAT A. Cette parcelle est occupée depuis 1977 par leur famille et comprend une petite maison parfaitement habitable. Contrairement aux indications données, le terrain n'est plus boisé, ne conservant qu'un seul arbre destiné à être abattu, confirmant ainsi l'usage résidentiel établi depuis plusieurs décennies.
- Contexte urbain et constructibilité : située dans un ensemble entièrement urbanisé, entourée de constructions en zone centrale 15 LAT B et en zone de faible densité, l'affectation en zone de verdure la rendrait totalement inconstructible.

### Proposition de réponse :

- Redimensionnement des zones à bâtir : dans un premier temps, la Commune avait cherché à répondre strictement à la mesure A11 du PDCn pour réduire le surdimensionnement de la zone à bâtir, mais le Canton a depuis admis un niveau d'incompressibilité du bilan des réserves à bâtir, qui laisse une marge d'appréciation pour certains cas spécifiques.
- Constructibilité de la parcelle 249 : après confirmation du Canton, certaines parcelles, comme la 249, ne nécessitent pas de dézonage, cette décision relevant de l'opportunité communale. La Municipalité, prenant en compte les arguments des propriétaires, est disposée à maintenir la constructibilité de la parcelle.

⇨ La parcelle 437 a été reclassée entièrement en zone centrale 15 LAT B. Cette modification a fait l'objet de l'enquête publique complémentaire.

| PACom Enquête publique | PACom modifié pour Enquête publique complémentaire |
|---|---|
| | |

Zone d'habitation de faible densité 15 LAT

Zone centrale 15 LAT – B

Zone de verdure 15 LAT

Aire forestière 18 LAT

## Opposition # 21 EP - M. Mangold Urs (parcelles n° 1063)

### Motifs d'opposition :

- Opposition au dézonage : le propriétaire conteste le reclassement de sa parcelle en zone de verdure 15 LAT A, estimant que cela entraînerait une perte de valeur importante pour son projet de prévoyance vieillesse.
- Projet de construction familiale : il souhaite acquérir la parcelle n°271, si disponible, et la fusionner avec la parcelle n°1063 afin de construire une maison pour ses deux fils et leurs familles.

### Proposition de réponse :

- Redimensionnement et zone de verdure : dans le cadre de la LAT et de la mesure A11 du Plan directeur cantonal vaudois, les parcelles en marge de la zone à bâtir, comme la parcelle n°1063, sont reclassées en zone agricole 16 LAT ou en zone de verdure 15 LAT pour geler temporairement leur constructibilité. La fusion avec une parcelle voisine est nécessaire pour rendre ces terrains constructibles ultérieurement, et le statut pourra être éventuellement réévalué lors de la prochaine révision du PACom.
- Solutions pour les parcelles existantes : la parcelle n°272 conserve une capacité constructible importante, et la parcelle n°271 pourrait être optimisée pour agrandir le bâtiment existant tout en respectant les règles. La Commune encourage le propriétaire à envisager ces solutions alternatives, précisant que la mise en zone de verdure ne constituera probablement pas une expropriation matérielle reconnue par les tribunaux.

⇨ L'opposition n'a donné lieu à aucune modification du PACom.

## Opposition # 22 EP - M. et Mme Gattlen Didier et Nathalie (parcelle n° 2773)

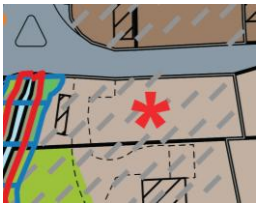
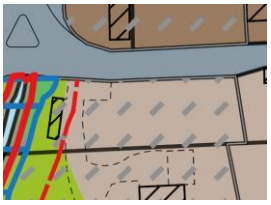
### Motifs d'opposition :

- Opposition au régime de disponibilité : les propriétaires contestent la contrainte de disponibilité des terrains sur leur parcelle et souhaitent comprendre les raisons de l'application de ce régime, précisant qu'ils n'envisagent aucune construction dans les 15 prochaines années.

### Proposition de réponse :

- Étant partiellement bâtie, la parcelle n°2773 n'est pas soumise à l'obligation de disponibilité des terrains, et la Municipalité propose de lever cette contrainte.

⇨ L'étoile rouge a été retirée de la parcelle n°2773, et cette modification a été soumise à l'enquête publique complémentaire.

| PACom Enquête publique | PACom modifié pour Enquête publique complémentaire |
|---|---|
|  |  |

Zone centrale 15 LAT – A

Zone centrale 15 LAT – B

Zone de verdure 15 LAT – A

Zone de verdure 15 LAT – B

Opposition # 23 EP - M. et Mme Atteslander Jan et Agnes (parcelle n° 526)

Motifs d'opposition :

- Toitures : M. Atteslander s'oppose aux toits plats, estimant qu'ils dénatureraient le caractère champêtre du village.
- Indice d'utilisation du sol (IUS) : il conteste la réduction de l'IUS, qui limite les possibilités d'extension sur sa parcelle et freine la densification nécessaire face à la pression démographique.
- Zone forestière : il conteste l'extension de la lisière forestière sur son terrain, qui n'a jamais été boisée historiquement.
- Hauteur maximale des bâtiments : il s'oppose à la réduction de la hauteur maximale de 8,5 à 7,5 m, limitant l'usage du deuxième étage et désavantageant son bâtiment par rapport à la situation actuelle.

Proposition de réponse :

- Toitures : la Municipalité a réexaminé la question des toits plats et a confirmé sa décision de maintenir cette disposition.
- Indice d'utilisation du sol (IUS) : l'IUS de 0.25 correspond aux droits en vigueur selon le PEP« Sur les Crêts » abrogé, ce qui empêche désormais l'implantation d'un nouveau bâtiment au nord.
- Zone forestière : la lisière forestière a été définie selon les relevés photogrammétriques et inspections sur site. Après réévaluation par l'inspecteur forestier, une modification a été apportée au plan de constatation de nature forestière.
- Hauteur maximale des bâtiments : la hauteur maximale de 8 m du PEP en vigueur a été rétablie, permettant ainsi l'aménagement sur deux étages.

⇨ Une modification a été apportée à la hauteur maximale, désormais fixée à 8 mètres, et le plan de constatation de la nature forestière sur ce secteur a été actualisé; les deux mesures ont été soumises à l'enquête publique complémentaire.

## Opposition # 24 EP - Communauté héréditaire de M. et Mme Gäumann Anne-Lise et Roland (parcelle n° 2108)

### Motifs d'opposition :

- Opposition à la réduction de la zone village : M. Gaumann s'oppose à la réduction de la zone village de Champmartin, notamment sur sa parcelle n° 2108, estimant que le village a un développement cohérent et que supprimer les rares opportunités de construction restantes serait illogique et injuste pour les habitants. Il souhaite que la zone village reste inchangée, jugeant que la zone non constructible située au-dessus suffit à préserver la qualité du village.

### Proposition de réponse :

- La parcelle n° 2108 est dézonée conformément aux principes de redimensionnement de la LAT et de la mesure A11 du Plan directeur cantonal vaudois, car elle se situe en bordure de la zone agricole.

⇨ L'opposition n'a donné lieu à aucune modification du PACom.

## Opposition # 25 EP - Mme Cornaz Immita (parcelle n° 695)

### Motifs d'opposition :

- Opposition au déclassement : la propriétaire s'oppose au déclassement en zone agricole de sa parcelle bâtie comprenant une maison à deux appartements locatifs.
- Préoccupation patrimoniale : elle souhaite connaître les conséquences concrètes du changement de zone et souligne sa volonté de préserver et transmettre ce bien dans son intégrité patrimoniale et juridique aux générations futures.

### Proposition de réponse :

- Contexte et justification du redimensionnement : conformément à la LAT (2014) et à la mesure A11 du Plan directeur cantonal, la commune de Cudrefin doit réduire ses zones à bâtir surdimensionnées. Le hameau de Montmagny, à dominante agricole et situé hors du territoire urbanisé, a donc été affecté à la zone agricole pour préserver son caractère rural.
- Cas particulier de la parcelle n°695 : compte tenu de la présence d'une habitation indépendante de l'activité agricole, la commune propose de faire une exception en l'intégrant à la zone de verdure, sous réserve de validation cantonale, afin de tenir compte de la valeur patrimoniale du site.
- Conséquences et garanties : le bâtiment bénéficie du droit acquis, autorisant de légers aménagements conformes à la zone. En cas de reclassement en zone agricole, une indemnisation pourrait être envisagée, tandis qu'un classement en zone de verdure n'y ouvre pas droit.

⇨ La parcelle 695 a été reclassée entièrement en zone de verdure 15 LAT A. Cette modification a fait l'objet de l'enquête publique complémentaire.

| PACom Enquête publique | PACom modifié pour Enquête publique complémentaire |
|---|---|
| | |

Zone centrale 15 LAT – A

Zone centrale 15 LAT – B

Zone de verdure 15 LAT – A

Zone de tourisme et loisirs 15 LAT

## Opposition # 26 EP - M. et Mme Schmid Georg et Sylvia (parcelle n° 240)

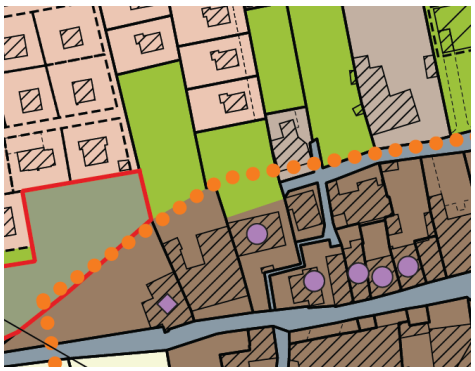
### Motifs d'opposition :

- Opposition au déclassement : le propriétaire s'oppose au classement de sa parcelle en zone de verdure, estimant cette décision contraire aux objectifs de densification de la LAT, sa parcelle se situant à proximité immédiate du centre du village.
- Demande d'information sur la constructibilité : il souhaite obtenir des informations précises sur le solde de constructibilité et les possibilités d'aménagement dans le bâtiment existant en zone centrale 15 LAT A.

### Proposition de réponse :

- Contexte légal et principes de redimensionnement : la LAT impose aux Communes de redimensionner leur zone à bâtir sur 15 ans selon les besoins estimés, et la Commune de Cudrefin, largement surdimensionnée, doit appliquer les 5 principes cantonaux (franges dézonées, petites zones traitées, espaces vides affectés en zone agricole ou de verdure, réflexion sur le tissu bâti, disponibilité des terrains).
- Cas spécifique de la parcelle 240 : après examen et discussion avec la DGTL, il a été confirmé que le Canton ne peut pas imposer de dézonage pour cette parcelle ; la décision relève donc de l'opportunité communale.
- Solution proposée : la Commune propose de classer une portion de la parcelle en zone centrale 15 LAT A avec un IUS de 0.7 et le solde en zone de verdure 15 LAT, permettant de maintenir les droits à bâtir existants tout en préservant un espace vert tampon.

⇨ La parcelle 240 a été reclassée partiellement en zone centrale 15 LAT A et partiellement en zone de verdure 15 LAT A. Cette modification a fait l'objet de l'enquête publique complémentaire.

| PACom Enquête publique | PACom modifié pour Enquête publique complémentaire |
|---|---|
|  | |

Zone centrale 15 LAT – A

Zone centrale 15 LAT – B

Zone de verdure 15 LAT – A

Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – A

## Opposition # 27 EP - M. Zbinden Daniel (parcelle n° 100 DDP 93)

### Motifs d'opposition :

- Indice d'utilisation du sol (IUS) : M. Zbinden conteste la réduction de l'IUS à 0.2, la jugeant disproportionnée et assimilable à une expropriation matérielle, et suggère une subdivision du secteur des maisons de vacances avec des indices variés pour atteindre les objectifs de densification.
- Affectation de la zone : il souhaite que la zone conserve son usage principal de résidences secondaires tout en autorisant l'habitation permanente, craignant qu'une transformation complète en zone d'habitation ne modifie l'ambiance du quartier et ne limite le maintien de résidences secondaires.
- Protection du caractère du quartier : il demande également une correction du périmètre du secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT - C (IFP) pour éviter toute inclusion de maisons et le risque de démolition future.
- Empiètement de la haie sur le domaine public : il conteste l'exigence de recul de sa haie plantée sur le domaine public depuis plus de 50 ans, considérant que la largeur actuelle de la route est suffisante et que tout recul entraînerait un dégagement excessif sans justification.

### Proposition de réponse :

- Indice d'utilisation du sol (IUS) : l'IUS de 0.2 traduit la densité bâtie actuelle et permet de régulariser les résidences permanentes tout en préservant le caractère de zone de maisons de vacances. Il reflète la volonté du législateur lors de l'élaboration du règlement. Aucun indice n'ayant été fixé à l'époque, et la valeur proposée s'inscrivant dans cette intention initiale, elle ne peut être assimilée à une expropriation matérielle. Un IUS de 0.4 serait incompatible avec les gabarits réduits et la configuration parcellaire existante. Par contre, la Municipalité est ouverte à proposer un IUS de 0.25, correspondant au calcul plus précis de la densité actuelle moyenne.
- Affectation de la zone : l'affectation respecte les directives cantonales et l'indice proposé permet de maintenir la vocation principale en résidences secondaires. Les logements existants avant 2012 peuvent continuer à être utilisés comme résidences principales ou secondaires selon la LRS.
- Protection de la nature : la délimitation du secteur 17 LAT-C (IFP) relève de l'inventaire fédéral et de la compétence de la Confédération.
- Haie sur domaine public : la haie sera régularisée lors des travaux futurs (STEP intercommunale) sans élargir la route, tout en préservant l'espace vert et le gabarit nécessaire à la circulation.

⇨ L'IUS de la zone d'habitation de très faible densité A est fixé à 0.25, tandis que le domaine public (DP) reste inchangé. Cette modification a fait l'objet de l'enquête publique complémentaire.

Opposition # 28 EP - MM BESSON Jérome et PACHOUD Philippe, JS Infra SA, Vully-les-Lacs (parcelle n° 825)

Motifs d'opposition :

- Toitures et intégration architecturale : M. Pachoud conteste l'exigence d'utiliser des tuiles plates, jugée contraire au caractère traditionnel du secteur (tuiles mécaniques), et déplore le manque d'harmonie et la disparité des constructions le long de la route cantonale.
- Zone centrale et indice d'utilisation du sol : il remet en question l'inclusion de sa parcelle dans la zone centrale 15 LAT B, considérant qu'elle constitue une exception, et estime que l'IUS de 0.5 est trop bas, suggérant 0.55 comme valeur plus adaptée.
- Autres observations : il se montre satisfait de la modification concernant les distances aux limites et reste ouvert à une réévaluation du projet, si l'horizon de construction dépasse 5 ans.

Proposition de réponse :

- Redimensionnement et densité : la Commune rappelle que, selon la LAT et le Plan directeur cantonal, le surdimensionnement de la zone à bâtir interdit toute augmentation de densité dans le nouveau PACom, y compris dans le centre. L'IUS a donc été fixé à la fourchette basse pour respecter les objectifs de redimensionnement.
- Qualité du bâti et intégration : la Municipalité a œuvré à l'harmonisation de la route cantonale mais ne peut intervenir sur l'état des constructions existantes. Les règles sur les tuiles et autres prescriptions visent à garantir une cohérence globale, avec une concertation obligatoire entre porteurs de projets et Commune pour les projets visibles, notamment la parcelle n°825.
- Aménagements et mutualisation : la Commune encourage la réflexion sur les aménagements extérieurs, la limitation de l'imperméabilisation et la création d'espaces de qualité. Elle propose d'explorer la mutualisation du stationnement avec le parking communal voisin et reste ouverte à de petites dérogations si cela permet d'optimiser l'intégration et la cohabitation des parcelles sans modifier la zone.

⇨ L'opposition n'a donné lieu à aucune modification du PACom.

## Opposition # 29 EP - M. Perret Paul-Denis (parcelle n° 1074)

### Motifs d'opposition :

- Contestation de la zone de verdure : M. Perret juge arbitraire et inutile la création d'une zone de verdure à cet emplacement, qui serait ni visible ni accessible au public et ne répondrait pas aux besoins des habitants.
- Inégalité de traitement : il s'interroge sur le motif de cette modification (quota de zones de verdure) et dénonce une inégalité de traitement par rapport à d'autres parcelles dont les droits ont été entièrement conservés.

### Proposition de réponse :

- Objectif qualitatif : indépendamment de l'obligation cantonale, la Commune a souhaité conserver un espace vert de dégagement afin de préserver la silhouette historique du bourg et séparer le centre du secteur des maisons de vacances.
- Proposition pour la parcelle : une partie sera affectée en zone centrale 15 LAT B avec un IUS de 0.5 et le reste en zone de verdure 15 LAT. Cette solution permet de maintenir, sous réserve du Canton, les droits théoriques à bâtir existants (IUS 0.25 sur l'ensemble) tout en respectant l'espace vert de dégagement.

⇨ La parcelle 1074 a été reclassée partiellement en zone centrale 15 LAT B et partiellement en zone de verdure 15 LAT A. Cette modification a fait l'objet de l'enquête publique complémentaire.

| PACom Enquête publique | PACom modifié pour Enquête publique complémentaire |
|---|---|
| | |

Zone centrale 15 LAT – A

Zone centrale 15 LAT – B

Zone de verdure 15 LAT – A

Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - A

## Opposition # 30 EP - Mme Portmann Katrin (parcelle n° 1099)

### Motifs d'opposition :

- Opposition à la réduction de l'indice d'utilisation du sol (IUS) : la propriétaire juge la diminution de l'IUS d'environ 50 % entre le règlement actuel et le nouveau règlement disproportionnée et non justifiable, estimant qu'elle entraîne une dépréciation implicite de son terrain.

### Proposition de réponse :

- Secteur des maisons de vacances : l'IUS de 0,2 reflète la densité actuelle estimée du secteur. Le PACom vise à régulariser les résidences permanentes existantes, à préserver le caractère des maisons de vacances et à limiter la densification conformément aux contraintes légales. La Municipalité reste toutefois ouverte à une légère augmentation de l'IUS à 0,25, basée sur une réévaluation plus précise de la densité moyenne.
- Valeur et équité : la réduction de l'IUS ne déprécie pas le terrain ; au contraire, la préservation de faibles densités et d'un cadre naturel valorise le quartier à long terme. L'équité de traitement avec d'autres zones n'est pas applicable, ces dernières ayant des caractéristiques et une vocation différente.

⇨ L'IUS de la zone d'habitation de très faible densité A est fixé à 0.25. Cette modification a fait l'objet de l'enquête publique complémentaire.

## Opposition # 31 EP- M. Cornuz Samuel (parcelle n° 568)

### Motifs d'opposition :

- Préjudice lié à la mise en zone agricole : M. Cornuz souligne que les bâtiments agricoles de Montmagny ne sont plus conformes aux normes pour la détention d'animaux, ce qui les rend non valorisables. Le passage en zone agricole limiterait fortement les possibilités de transformations ou rénovations et irait à l'encontre de la préservation du bâti existant et des objectifs de densification.
- Projet alternatif : M. et Mme Cornuz envisagent un développement hôtelier 3-4 étoiles avec espaces d'accueil, séminaires, restaurant, boulangerie et hébergements, offrant un bénéfice pour le village tout en valorisant le patrimoine agricole. Ce projet ne peut être réalisé comme activité annexe agricole en raison de sa dimension économique.
- Demande d'affectation différente : les opposants sollicitent la possibilité de reclasser la parcelle pour une utilisation touristique, car la zone agricole ne permet pas de mettre en œuvre leur projet et pourrait entraîner la dégradation des bâtiments.

Proposition de réponse :

- Cadre légal et justification : la Commune rappelle que le redimensionnement des zones à bâtir est obligatoire selon la LAT (2014) et le Plan directeur cantonal vaudois (mesure A11), avec une planification sur 15 ans. Le hameau de Montmagny, situé en dehors du territoire urbanisé, a donc été affecté à la zone agricole conformément aux directives cantonales.
- Reconnaissance du projet des propriétaires : la Municipalité prend acte du projet hôtelier et souligne son intérêt pour la valorisation et la préservation du hameau agricole, ainsi que son apport au village. L'Autorité apprécie que le contexte particulier de l'exploitation et les ambitions du projet soient connus.
- Suite envisagée : la Commune et son mandataire urbaniste ont examiné les options et proposent d'affecter la parcelle à la zone de tourisme et de loisirs 15 LAT B.

⇨ La surface jusqu'ici classée en zone village est désormais affectée à la zone de tourisme et de loisirs 15 LAT B. Cette modification a été soumise à l'enquête publique complémentaire.

| PACom Enquête publique | PACom modifié pour Enquête publique complémentaire |
|---|---|
| | |

Zone centrale 15 LAT – A

Zone centrale 15 LAT – B

Zone de verdure 15 LAT – A

Zone de tourisme et loisirs 15 LAT

## Opposition # 32 EP - M. Siegfried Joël (parcelle n° 482)

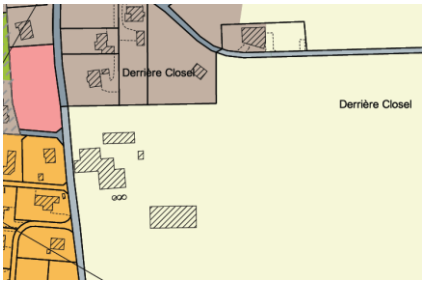
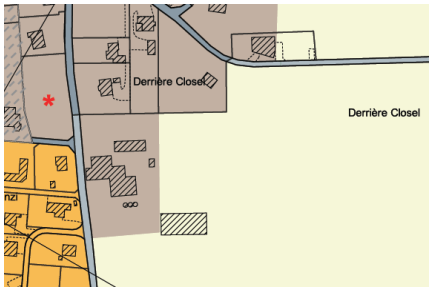
### Motifs d'opposition :

- Opposition à la mise en zone agricole 16 LAT :lLa parcelle 482 comprend la résidence principale, un bâtiment rural et son environnement, lesquels ont toujours été situés en zone à bâtir ; son reclassement en zone agricole serait inadapté au vu de la prédominance des constructions existantes.
- Projet de reprise familiale compromis : la fille de l'opposant prévoit de reprendre le domaine dans deux ans et d'y construire un atelier de mécanique sur l'emplacement du rural ; le dézonage rendrait ce projet impossible.
- Inégalité de traitement : la parcelle voisine n° 481, pourtant moins bâtie et comprenant seulement une maison de vacances, demeure classée en zone à bâtir.

### Proposition de réponse :

- Spécificités locales et réévaluation : la parcelle 482, située en bordure de la zone agricole et liée à une activité rurale, avait été considérée conforme à une affectation agricole. Cependant, la Commune prend acte du projet familial d'atelier mécanique, incompatible avec ce zonage, ce qui justifie une réévaluation.

⇨ Rétablissement de la délimitation de zone selon le PGA de 1977, avec l'affectation en zone centrale 15 LAT B. Cette modification a été soumise à l'enquête publique complémentaire.

| PACom Enquête publique | PACom modifié pour Enquête publique complémentaire |
|---|---|
|   |   |

Zone centrale 15 LAT – B

Zone de tourisme et loisirs 15 LAT

Zone d'habitation de faible densité 15 LAT

Zone agricole 16 LAT

## Opposition # 33 EP - Mme Lehmann Barbara (parcelle n° 2950)

### Motifs d'opposition :

- Opposition à la mise en zone de verdure 15 LAT A de la parcelle : la création d'une zone de verdure sur la parcelle n° 2950 ne répond à aucun objectif concret de détente, de biodiversité ou de protection du paysage, et introduit une rupture incohérente dans le tissu bâti du quartier des Crêts.
- Mesure jugée arbitraire et disproportionnée : la parcelle, entièrement équipée et détenue depuis plus de vingt ans par Mme Barbara Lehmann, constitue son capital retraite ; la priver de sa constructibilité serait une atteinte excessive à ses droits de propriété.

### Proposition de réponse :

- Contexte légal et contraintes cantonales : conformément à la LAT et à la mesure A11 du Plan directeur cantonal vaudois, la Commune de Cudrefin doit réduire une zone à bâtir jugée surdimensionnée. Le Canton impose notamment le dézonage des franges et des espaces vides non bâtis, limitant fortement la marge de manœuvre communale.
- Choix de la zone de verdure plutôt que la zone agricole : bien que le Canton ait demandé le reclassement de la parcelle n° 2950 en zone agricole, la Commune a préféré l'affecter en zone de verdure 15 LAT A, solution intermédiaire maintenant la parcelle en statut de zone à bâtir, tout en la rendant inconstructible pour l'instant. Cette approche permet de préserver les intérêts de la propriétaire et de laisser ouverte la possibilité d'une réévaluation lors de la prochaine révision du PACom, prévue dans une quinzaine d'années.

⇨ L'opposition n'a donné lieu à aucune modification du PACom.

## Opposition # 34 EP - Gretener Balthasar (parcelle n° 484)

### Motifs d'opposition :

- Opposition à la mise en zone agricole 16 LAT de la parcelle : après près de 40 ans sur place, M. Gretener estime qu'un passage en zone agricole constituerait une expropriation matérielle, l'empêchant de vendre librement sa propriété à des non-agriculteurs.
- Proposition : il souhaite pouvoir soustraire la partie bâtie à la LDFR afin de faciliter une éventuelle revente, en divisant la parcelle entre la zone de sa maison (non soumise à la LDFR) et le reste en zone agricole.

### Proposition de réponse :

- Abrogation de la zone intermédiaire : la partie habitée de la parcelle n° 484 se situe en zone intermédiaire selon le PGA de 1977, une catégorie aujourd'hui supprimée. Conformément aux directives cantonales (mesure A11 du PDCn), ces zones sont systématiquement reclassées en zone agricole 16 LAT dans les communes surdimensionnées comme Cudrefin.
- Absence de garantie de stabilité du zonage : le PGA datant d'avant la LAT (1977), il ne bénéficie d'aucune présomption de conformité ni de stabilité au sens de l'art. 21 LAT ; la délimitation ancienne ne peut donc être invoquée pour maintenir la parcelle en zone à bâtir.
- Protection de la situation existante : le propriétaire conserve les droits liés à la situation acquise (art. 80 LATC), la maison ayant été construite avant le reclassement, ce qui garantit la pérennité de l'usage actuel.
- Soustraction à la LDFR : une parcelle hors zone à bâtir peut être déclarée non soumise à la LDFR si elle n'est pas appropriée à l'agriculture ou si un usage non agricole durable y est établi, permettant sa vente libre ; cette procédure relève du droit public et est indépendante de la révision du PACom.

⇨ L'opposition n'a donné lieu à aucune modification du PACom.

## Opposition # 35 EP - Mme Beck Isabelle (parcelle n° 2065)

### Motifs d'opposition :

- Position : Mme Beck s'oppose au reclassement d'une partie de sa parcelle en zone de verdure 15 LAT A, bien qu'elle n'ait pas de projet de construction à court terme.

### Proposition de réponse :

- Contexte légal et nécessité du redimensionnement : selon la LAT (2014) et la mesure A11 du Plan directeur cantonal vaudois, la Commune de Cudrefin doit réduire sa zone à bâtir surdimensionnée en dézonant notamment les franges et petites parcelles non bâties, afin de respecter les besoins estimés pour 15 ans et d'assurer la disponibilité des terrains constructibles.
- Choix de la zone de verdure pour la parcelle n° 2950 : bien que le Canton recommande un reclassement en zone agricole, la Commune propose une zone de verdure 15 LAT A, car la surface concernée constitue le prolongement de la maison d'habitation, son jardin. Cette affectation, bien qu'inconstructible, préserve au mieux les intérêts de la propriétaire en maintenant le statut de zone à bâtir, avec possibilité de réévaluation lors de la prochaine révision du PACom dans 15 ans ou plus.
- Indemnisation et limitations : le droit à une indemnisation pour expropriation matérielle existe, mais le succès est peu probable si la construction n'était pas imminente ou si le terrain n'était pas équipé. La probabilité de réalisation d'un projet constructible constitue un critère déterminant.

⇨ L'opposition n'a donné lieu à aucune modification du PACom.

### 2.8.2. Oppositions et conciliations relatives à l'enquête publique complémentaire (EPC) du 16.08 au 14.09.2025

Opposition # 1 EPC - Mme Estoppey Gisèle (parcelle n° 300)

Motifs d'opposition :

- Mme Estoppey a formé opposition au PACom en raison de la réduction de la constructibilité de sa parcelle n° 300, liée au redimensionnement de la zone à bâtir. À l'issue d'une première conciliation, la Commune a proposé de limiter la zone de verdure à la partie est de la parcelle, adaptation intégrée à la seconde enquête publique.
- Globalement satisfaite de cette solution, Mme Estoppey a toutefois maintenu son opposition à titre conservatoire afin de garantir que le compromis soit validé par le Canton, craignant qu'un refus ne rétablisse la version initiale avec deux zones de verdure.

Proposition de réponse :

- La Commune a confirmé que le projet soumis correspond à la solution qu'elle soutient politiquement. Elle se montre confiante quant à son approbation par le Canton, estimant que la décision relève de l'opportunité communale, tout en rappelant que le statut d'opposante permet à Mme Estoppey d'exercer un recours le cas échéant.

⇨ L'opposition n'a donné lieu à aucune modification du PACom.

Opposition # 2 EPC - Communauté héréditaire de M. Castoldi Jean-Francis et Mme Bonny Martine (parcelle n° 393)

Motifs d'opposition :

- Après examen des modifications proposées, l'opposante maintient son opposition, estimant que les arguments formulés lors de la première enquête demeurent valables.
- Elle conteste le classement en zone agricole de la majeure partie de sa parcelle, qu'elle juge inadaptée à l'exploitation agricole et entraînant une forte dépréciation de son bien, tout en demandant le maintien de l'entier de la parcelle en zone potentiellement constructible.

Proposition de réponse :

- La parcelle satisfait aux critères cantonaux de redimensionnement et devrait, conformément à la mesure A11, être entièrement dézonée.
- Sensible aux arguments des propriétaires, à la pénurie de logements et à la situation centrale du terrain, la Municipalité a néanmoins proposé de maintenir partiellement la parcelle en zone constructible, en continuité du bâti existant. Trop limitée aux yeux des opposants, cette proposition va déjà à l'encontre du préavis cantonal. La Municipalité espère un assouplissement du Canton pour obtenir néanmoins un accord, qui ne pouvait excéder cette proposition.

⇨ L'opposition n'a donné lieu à aucune modification du PACom.

## Opposition # 3 EPC - M. Berner Edmond (parcelle n° 355)

### Motifs d'opposition :

- Après examen des modifications présentées lors de l'enquête complémentaire, l'opposant maintient son opposition, jugeant la proposition insatisfaisante, et soumet une contre-proposition accompagnée d'un plan.

### Proposition de réponse :

- La parcelle satisfait aux critères cantonaux de redimensionnement et, conformément à la mesure A11, la partie non bâtie devrait être dézonée.
- Sensible aux arguments des propriétaires, à la pénurie de logements et à la situation centrale du terrain, la Municipalité a toutefois proposé de maintenir en zone constructible la surface correspondant à une dent creuse entre les bâtiments existants le long de la Route de Champmartin, sous réserve de l'accord du Canton.
- La nouvelle proposition du propriétaire a été jugée non défendable auprès du Canton du point de vue de l'aménagement du territoire.

⇨ L'opposition n'a donné lieu à aucune modification du PACom.

Opposition # 4 EPC - M. et Mme Vogtli Patrice et Irène (parcelle n° 209)

Opposition # 5 EPC - Mme Kiener Heidi (parcelle n° 232)

Opposition # 6 EPC - M. Zbinden Daniel (parcelle n° 100 DDP 93)

Opposition # 7 EPC - M. Meli Felix (parcelle n°100 DDP 92)

Motifs d'opposition :

Indice d'utilisation du sol

- Les opposants rappellent que, selon le règlement, seules la distance minimale de 5 mètres aux limites et la hauteur maximale de 6,50 mètres sont restreintes. Ils soulignent que l'IUS de 0.20 convient aux petites parcelles à l'ouest, mais pénalise les plus grandes parcelles à l'est, créant une iniquité de traitement.
- Ils demandent de diviser la zone en deux secteurs distincts avec une hauteur uniforme, mais des IUS différenciés (0.25 à l'ouest, 0.35 à l'est) pour mieux refléter les caractéristiques des parcelles. Ils souhaitent augmenter la densité, par analogie à la zone de faible densité située à proximité du chemin du lac.

Niveau de 431.00 msm

- Les opposants contestent l'introduction d'un niveau altimétrique minimum de 431.00 msm pour le plancher inférieur dans la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A, estimant que cette mesure crée une inégalité entre propriétaires et réduit la hauteur utile des bâtiments pour les terrains situés en dessous de cette altitude. Ils relèvent également une ambiguïté dans la définition de la « face inférieure du plancher ».
- Il est indiqué, sur la base d'un avis juridique, que la Commune n'est pas compétente pour intégrer des mesures liées aux dangers naturels dans le cadre du PACom. Les opposants demandent donc la suppression de cette disposition ou, à défaut, que le règlement précise que la hauteur se calcule dès le niveau 431.00 msm.

Proposition de réponse :

Indice d'utilisation du sol

- Il est précisé que le nouveau règlement de la zone d'habitation de très faible densité A représente une valorisation par rapport à la situation actuelle : il autorise désormais l'habitat permanent et les constructions sur plusieurs niveaux, sans rechercher de densification, afin de préserver le caractère homogène et paysager du secteur. Celui-ci n'a pas de parenté urbanistique avec le secteur de la zone d'habitation de faible densité, située de part et d'autre du chemin du lac.
- L'IUS de 0.20, validé par le Canton comme reflet de la densité moyenne existante (env. 0.22), avait été proposé à 0.25 après conciliation, mais le Canton a demandé de le ramener à 0.22. La Municipalité souhaite néanmoins maintenir 0.25.

Niveau de 431.00 msm

- Il est rappelé que la cote altimétrique de 431.00 msm figure déjà dans le règlement en vigueur depuis 1977 et que les constructions existantes s'y conforment. La Municipalité a souhaité la maintenir dans la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A afin d'assurer la cohérence architecturale et l'équité entre propriétaires, tout en tenant compte des risques naturels croissants.
- Pour clarifier l'application de cette disposition, la Municipalité examinera la question et propose de préciser dans le règlement que le « niveau inférieur du plancher » correspond au rez-de-chaussée, ainsi que d'ajouter un schéma explicatif en annexe. Les aspects liés aux dangers naturels sont par ailleurs intégrés au PACom via l'étude ERPP (Évaluation des risques dans les procédures de planification d'aménagement du territoire).

⇨ L'opposition n'a donné lieu à aucune modification du PACom.

## Opposition # 8 EPC - M. Cornuz Samuel (parcelle n° 568)

### Motifs d'opposition :

- M. Cornuz a formé opposition au PACom afin de soumettre à la réflexion de la Commune la possibilité d'implanter un établissement médico-social (EMS) sur la parcelle n° 568.
- Il estime que, compte tenu de sa localisation centrale et de la pénurie de places en EMS dans le canton, ce site présenterait un fort potentiel d'intérêt collectif.

### Proposition de réponse :

- La Commune reconnaît l'importance de la problématique du manque de places en EMS dans le canton, mais précise que la parcelle n° 568 ne peut être destinée à une telle construction pour des raisons juridiques et de planification.
- Actuellement partiellement en zone intermédiaire et en zone de verdure, cette parcelle est réaffectée en zone agricole (16 LAT) selon les exigences cantonales et la mesure A11 du Plan directeur. Située en surface d'assolement, elle ne pourrait accueillir un bâtiment que dans le cadre d'un projet d'intérêt cantonal, ce qui n'est pas le cas ici.

⇨ L'opposition n'a donné lieu à aucune modification du PACom.

## 3. Abrogation de la zone réservée communale

### 3.1. Contexte et cadre légal

Dans le cadre des réflexions nécessaires à l'élaboration de son plan d'affectation communal (PACom) et afin d'éviter des développements incompatibles avec sa vision à 15 ans, la Municipalité de Cudrefin a institué une zone réservée communale, en vigueur depuis le 15 février 2022.

Cette mesure interdit temporairement, pour une durée de cinq ans, toute nouvelle construction (sauf exceptions prévues par le règlement) sur les parcelles du territoire communal affectées à l'habitation, et ce tant que le nouveau PACom n'a pas été mis à l'enquête publique. Cela inclut aussi bien les terrains non bâtis que les parcelles déjà construites.

Pendant sa durée d'application, la zone réservée prévaut sur toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux, qui lui sont contraires. Son échéance est fixée au 15 février 2027.

### 3.2. Historique de la démarche

Les principales étapes de la procédure d'abrogation de la zone réservée, résultant de concertations avec les autorités cantonales, sont les suivantes :

| | |
|---|---|
| **15.02.2022** | Entrée en vigueur de la zone réservée communale |
| **19.02.2025** | Avis préliminaire de l'abrogation de la zone réservée communale, valant examen préalable de la DGTL |
| **16.08 au 14.09.2025** | Enquête publique de l'abrogation de la zone réservée communale |

### 3.3. Objectifs et justification

Le projet de plan d'affectation communal (PACom) de Cudrefin a été mis à l'enquête publique du 26 août au 24 septembre 2023. Dans l'attente de son approbation définitive, le droit le plus restrictif – qu'il découle de l'ancien règlement ou du projet de PACom – reste applicable.

Dans ce contexte, la Municipalité propose d'abroger la zone réservée communale, considérant que l'objectif initial de gel temporaire du développement a été atteint. Cette décision vise également à limiter les effets prolongés de la mesure sur les possibilités de construire, alors que l'entrée en vigueur du PACom pourrait encore nécessiter un délai significatif.

### 3.4. Contenu du dossier

Le dossier est constitué des éléments suivants :

- le plan d'abrogation de la zone réservée et son règlement du 15 février 2022 ;
- le rapport justificatif selon l'article 47 OAT.

### 3.5. Procédure

Conformément aux recommandations de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), l'abrogation de la zone réservée doit suivre une procédure équivalente à celle de son instauration, en application du principe de réciprocité des démarches.

Cette procédure comprend les étapes suivantes :

- mise à l'enquête publique,
- préavis et approbation par la Municipalité,
- adoption par le Conseil communal,
- approbation par le Département compétent.

### 3.6. Oppositions

L'enquête publique de l'abrogation de la zone réservée communale n'a fait l'objet d'aucune opposition

## 4. Conclusions

En conséquence, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir se prononcer sur les résolutions suivantes :

### Le Conseil communal de Cudrefin

Vu le présent préavis,
Ouï le rapport des commissions compétentes,
Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

Décide

1. d'adopter les réponses de la Municipalité et de lever les oppositions formulées à l'encontre du plan d'affectation communal et de son règlement, soumis à l'enquête publique du 26.08 au 24.09.2024 ;

2. d'adopter les réponses de la Municipalité et de lever les oppositions formulées à l'encontre des modifications du plan d'affectation communal et de son règlement, soumis à l'enquête publique complémentaire du 16.08 au 14.09.2025;

3. d'adopter le plan d'affectation communal (PA Communal), son règlement (RPA Communal), tels que soumis à l'enquête publique du 26.08 au 24.09.2024 et ses modifications proposées à l'enquête publique complémentaire du 16.08 au 14.09.2025;

4. d'adopter les plans de constatation de la nature forestière, tels que soumis à l'enquête publique du 26.08 au 24.09.2024 et leurs modifications proposées à l'enquête publique complémentaire du 16.08 au 14.09.2025 ;

5. d'adopter l'abrogation de la zone réservée communale, tel que soumise à l'enquête publique du 16.08 au 14.09.2025.

6. d'autoriser la Municipalité à entreprendre toutes les démarches pour mener ces projets à terme et à plaider si nécessaire devant toute instance saisie ;

7. de transmettre ce dossier au Département compétent pour approbation.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux, l'expression de notre considération distinguée.

Cudrefin, le 24 novembre 2025

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

| Le Syndic | | Le Secrétaire |
|---|---|---|
| Richard Emmenegger | MUNICIPALITÉ DE CUDREFIN | Florian Metraux |