



PREAVIS MUNICIPAL N° 2023/01

annexe 5-d-ii

Révision du plan d'affectation communal

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition formée par
M^{me} et M. Michèle et Jean-Daniel Neuhaus

Introduction :

Par courrier recommandé du 28 novembre 2022, soit durant le délai d'enquête, M^{me} Michèle et M. Jean-Daniel Neuhaus ont formé opposition au projet de révision du plan d'affectation communal par l'intermédiaire de M^e Cléa Bouchat, avocate. Ladite opposition fait valoir différents moyens – résumés ci-dessous – auxquels la Municipalité propose de répondre de la manière suivante :

1. Opposition au dézonage de la parcelle n°9 RF.

Autrefois colloquée en zone village selon le plan général d'affectation, les opposants contestent le déclassement d'une partie de la parcelle susmentionnée aux motifs suivants :

- Le plan d'affectation ne porte que sur une portion du territoire communal, les hameaux Perrile-Clos de Plan, Seppey et Bressonnaz-Dessus étant exclus de la révision. Selon les opposants, le Tribunal Fédéral a rappelé qu'il n'était pas admissible de remettre à plus tard la planification d'une partie de son territoire ;
- Le territoire urbanisé a été délimité de manière erronée et aurait dû s'étendre sur l'intégralité de la parcelle. A ce titre, il faut considérer les parcelles 9 et 494 comme une continuité bâtie ;
- Comprise dans le territoire urbanisé, la parcelle des opposants aurait dû être traitée dans les mesures de dézonage réalisées à l'intérieur de ce périmètre. Plus précisément, elle doit être comprise comme une parcelle partiellement libre dont la zone à bâtir est maintenue sans mesure particulière ;
- Le dézonage ne répond pas au principe d'égalité de traitement. Il est avancé que plusieurs parcelles présentant des conditions similaires aux biens-fonds touchés ne feraient pas l'objet de mesure de redimensionnement de la zone à bâtir équivalentes ;
- La zone d'utilité publique B ne peut accueillir de parking à ciel ouvert compte tenu des sources d'eau et des regards qui alimentent la parcelle des opposants ;
- La zone d'utilité publique prévue par la déchetterie est mal située. Le site de l'ancienne STEP étant largement préférable ;



- La parcelle a récemment été équipée par la commune (canalisation) et elle est accessible directement par la route cantonale ;
- Les installations pour chevaux doivent être colloqués en zone à bâtir et non en zone agricole, trop restrictive ;
- Les constructions existantes ne deviendraient pas conformes à la future réglementation compte tenu de la surface en zone à bâtir restante.

Les opposants demandent de maintenir la parcelle en zone à bâtir, subsidiairement en zone de verdure permettant les activités sportives. A défaut, les conditions sont réunies pour solliciter une indemnité pour expropriation matérielle.

Réponse :

Autrefois axées sur le développement des zones à bâtir, les révisions des PACom doivent aujourd'hui assurer une évolution modérée du potentiel constructible en privilégiant l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti et la création d'un milieu bâti compact (art. 1 LAT), mais également en répondant aux besoins prévisibles pour les 15 années à venir (art. 15 LAT). D'après la méthode de calcul inscrite dans les instruments d'aménagement du territoire, la zone à bâtir d'habitation et mixte de la commune de Vulliens est manifestement surdimensionnée.

Les mesures de redimensionnement de la zone à bâtir dans la présente révision ont été élaborées en fonction des buts et principes de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), des critères du plan directeur cantonal (PDCn) ainsi que des fiches d'application éditées par la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), en particulier la fiche « traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement ». Les mesures de redimensionnement appliquées sur le territoire communal correspondent aux premiers principes exigés par la DGTL pour ce type de projet, soit dézoner les franges et affecter en zone agricole. La nécessité de mettre en œuvre des mesures d'aménagement du territoire permettant un redimensionnement de la zone à bâtir communale d'habitation et mixte est donc avérée et s'appuie sur une base légale. Conformément aux buts et principes énoncés dans l'article 1 LAT (protection des bases naturelles, orientation du développement de l'urbanisation vers l'intérieur, création d'un milieu bâti compact), le projet de PACom répond à la défense d'un intérêt public prépondérant.

Les parcelles des opposants se situent à l'extrémité Nord du cœur de la localité de Vulliens, sur le flanc gauche de la route du village en direction du hameau La Perrille-Clos de Plan. La parcelle est occupée par un bâtiment d'habitation et ancien rural ainsi que par un hangar. Des aires de sortie pour chevaux sont également aménagées sur la plus grande partie non bâtie. Selon le plan général d'affectation approuvé en 1992, la parcelle 9 est colloquée en zone de village et en zone agricole sur son bord Ouest. Les bâtiments sont situés sur la zone de village tandis que les aires pour chevaux sont délimitées en partie dans la zone à bâtir et dans la zone agricole.



Les opposants affirment que l'exclusion des hameaux de la révision du PACom est contraire au principe de coordination auquel doit répondre toute planification. A cet égard, il faut relever que l'exclusion des zones hameaux a été coordonnée avec la DGTL, qui a confirmé la pertinence de cette mesure, et que les zones hameaux sont des zones spéciales au sens de la législation fédérale (18 LAT, 33 OAT) et cantonale (32 LATC et mesure C22 du PDCn). Le dimensionnement de ce type de zone ne répond donc pas aux mêmes exigences que la zone à bâtir régie par l'article 15 LAT, 29 LATC et la mesure A11 du PDCn. Les arrêts du Tribunal Fédéral mentionnés par les opposants traitent de planifications dans lesquelles le traitement d'une partie de la zone à bâtir 15 LAT a été remise à plus tard. La situation de la commune Vulliens n'est donc pas comparable puisque celle-ci a traité l'ensemble de sa zone à bâtir de manière coordonnée sur l'ensemble de son territoire. Seules les zones spéciales, dans lesquelles aucun développement n'est autorisé, ont été exclues de la révision.

A noter également que le redimensionnement des zones spéciales n'a aucun impact sur la situation de surdimensionnement de la zone à bâtir communal. Autrement dit, aucune mesure de dézonage sur ces secteurs n'aurait permis de préserver de la zone à bâtir au centre du village de Vulliens. Le principe de coordination a donc été respecté pour les affectations relevant des mêmes contraintes légales. Au surplus, il faut remarquer qu'aucune nouvelle construction vouée à l'habitation n'est autorisée dans les zones de hameaux. Seuls des transformations dans les volumes bâtis existants sont autorisées à des fins d'habitation, de petit artisanat, de tourisme ou de commerce local. A contrario, le dézonage entrepris sur les parcelles des opposants vise à réduire le potentiel constructible sur des surfaces encore libres de construction conformément à la LAT, la LATC et au PDCn. Les situations sont donc notablement différentes.

Selon les principes fixés par la DGTL, le pourtour du territoire urbanisé doit : « se rapprocher au plus près des constructions et des abords aménagés en se calant sur des éléments physiques du site » et « se caler sur le foncier (lorsque les limites cadastrales sont proches des éléments aménagés) ». En revanche : « le calage sur le parcellaire ne doit pas créer d'incohérences en incluant, dans le territoire urbanisé, des portions de terrains qui n'en présentent pas les caractéristiques ». En complément de ces principes de base, la DGTL a expressément demandé à la commune dans son préavis d'examen préalable de revoir le périmètre de territoire urbanisé de manière à le délimiter au plus près du tissu bâti. A ce titre, la distance entre le hangar sis sur la parcelle 9 et le bâtiment de la parcelle 494 (hameau La Perrile-Clos de Plan) s'élève à plus de 80 mètres. Elle dépasse donc largement la distance de 50 mètres fixée par la DGTL pour inclure des bâtiments d'habitation à l'intérieur du territoire urbanisé. Le sol, aménagé pour des aires de sorties chevaux, ne présente pas les caractéristiques d'un jardin aménagé à inclure dans le territoire urbanisé. Compte tenu de ces éléments, les mesures de redimensionnement prises sur la parcelle 9 relèvent de la première étape du redimensionnement des zones à bâtir soit, les dézonages à l'extérieur du territoire urbanisé. Il est rappelé au surplus que les mesures de dézonages prises à l'extérieur du territoire urbanisé n'étant pas suffisantes pour réduire le surdimensionnement de la zone à bâtir, la commune a dû se résoudre à prendre des mesures de dézonage complémentaires à l'intérieur du territoire urbanisé.

En ce qui concerne l'égalité de traitement, toutes les parcelles présentant des caractéristiques similaires à la parcelle 9 ont été traitées de manière équivalente dans le cadre de la présente révision. Les critères retenus pour dézoner la parcelle 9 relèvent de sa situation en frange de la zone et à l'extérieur du territoire urbanisé ainsi que de la nature du sol. Les opposants remarquent que les parcelles 516, 522, 53 et 473



présentent une situation similaire à la parcelle 9 et auraient dû être dézonées par égalité de traitement. Force est de constater cependant que ces parcelles sont localisées au sein du territoire urbanisé et ne présentent pas de contiguïté à la zone agricole étant donné qu'une route marque une séparation claire. Dans la mesure où les propriétaires des parcelles 53 et 473 n'ont pas manifesté l'intention de bâtir à 12 ans, la Municipalité a prévu de les colloquer en zone de verdure pour éviter que les propriétaires concernés ne soient taxés conformément à l'article 52 LATC. Une affectation en zone agricole de ces terrains n'est en aucun cas pertinente compte tenu de leur surface et de leur localisation au cœur du tissu bâti. Ainsi, toutes les parcelles présentant une situation similaire sont concernées par la même mesure de redimensionnement. Le principe d'égalité de traitement pour des situations comparables est donc respecté.

Le maintien des parcelles 36 et 39 en zone d'utilité publique répond à un besoin avéré pour des manifestations temporaires. Contrairement à ce qu'indique les opposants, le projet de déchetterie repose sur un besoin concret déjà discuté par l'autorité communale. Après une évaluation exhaustive des possibilités en présence, seule la parcelle 405 permettra d'accueillir cette infrastructure. Dans le cadre de la présente révision, la Municipalité de Vulliens s'est associée à celle de Vucherens pour défendre l'implantation d'une déchetterie sur la parcelle 427 auprès de la DGTL et de la cheffe de Département, M^{me} Luisier Conseillère d'Etat. Après évaluation du site et vision locale, le Département a refusé d'entrer en matière pour l'implantation d'une déchetterie sur la parcelle 427. Pour expliquer cette position, le Département a transmis à la commune plusieurs jurisprudences du Tribunal Fédéral (notamment 1A.80/2001 et 1A.36/1998) qui rejette la possibilité de planifier une zone d'utilité publique pour une déchetterie dans des cas similaires. La Commune ne possède par conséquent aucune marge de manœuvre en la matière. La parcelle 405 demeure de facto le lieu privilégié pour réaliser une nouvelle déchetterie.

Concernant l'équipement, la commune précise simplement que celui-ci s'arrête de l'autre côté de la route cantonale et que les canalisations n'ont pas été prolongée sur la parcelle des opposants.

Si la détention pour chevaux en zone agricole est effectivement très restrictive, il faut souligner que les infrastructures bâties existantes et utiles (bâtiment d'habitation, rural) sont maintenues en zone à bâtir. Pour le surplus, selon l'article 24^e de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire : « les clôtures qui servent au pacage et qui n'ont pas d'incidence négative sur le paysage sont autorisées aussi dans le cas où les animaux sont détenus en zone à bâtir ». La mesure de planification retenue par la Municipalité sur la parcelle 9 permettra de poursuivre les activités existantes tout en répondant au besoin impératif d'un redimensionnement des zones à bâtir. Par ailleurs, les installations existantes sont également au bénéfice de la situation acquise au sens de l'article 80 LATC.

Le plan d'affectation révisé conserve sur la parcelle 9 RF une surface de terrain en zone à bâtir équivalente à 1'598 m². Selon le règlement, l'indice d'occupation du sol fixé à 0.15 pour la zone centrale permet ainsi de réaliser près de 240 m² de surface bâtie. En complément de ce potentiel, les dépendances sont également autorisées sur une surface maximum de 50 m². Selon les données cadastrales, la parcelle des opposants accueille aujourd'hui un bâtiment d'habitation à affectation mixte (soit des locaux habitables et des locaux agricoles) sur 281 m² ainsi qu'une dépendance d'une surface de 137 m². Compte tenu de la nature du bâtiment principal, qui abrite conjointement des surfaces habitables et des surfaces dédiées à des activités agricoles, la zone à bâtir maintenue après révision est largement suffisante par rapport à la proportion de



locaux occupés par l'habitation. Concernant les dépendances, la pratique cantonale en la matière prévoit généralement une surface qui oscille entre 36 et 40 m² par dépendance. La surface autorisée pour les dépendances dans le règlement communal est donc clairement plus généreuse que la pratique usuelle en la matière. Une augmentation de cette surface présente un risque avéré d'être refusé par le Canton d'une part et de poser des difficultés lors de l'examen des permis de construire d'autre part. Pour rappel, les mesures de redimensionnement prises sur cette parcelle répondent à sa situation en frange de la zone à bâtir, de sa localisation à l'extérieur du territoire urbanisé et de la nature du sol aménagé comme aire de sortie pour chevaux. La délimitation d'une zone à bâtir plus généreuse sur cette parcelle permettrait la réalisation d'une construction supplémentaire (avec un impact sur le bilan de dimensionnement) et constituerait une inégalité de traitement avec les propriétaires dézonés. Si la surface en zone à bâtir et les dispositions réglementaires mettent les bâtiments existants en situation de non-conformité, il convient de relever que ceux-ci restent au bénéfice de la situation acquise (80 LATC) et peuvent être transformé à l'intérieur des volumes existants.

Les mesures de redimensionnement prises peuvent potentiellement faire l'objet d'une indemnisation pour expropriation. Ce processus, indépendant de la procédure d'adoption du PACom est de compétence cantonale. Sur demande des propriétaires lésés, une commission spécialisée du canton détermine si les critères pour prétendre à indemnisation sont remplis. Cas échéant, il revient au canton de prendre en charge cette indemnisation (art. 73 LATC).

Conclusion :

Pour ces motifs, l'opposition formée par M^{me} et M. Neuhaus à l'encontre de la révision du plan d'affectation communal doit être levée.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

La Secrétaire

Olivier Hähni

Nicole Matti