

Eric RAMEL
Docteur en droit
Spécialiste FSA droit de la
construction et de l'immobilier
Bâtonnier

Marc-Etienne FAVRE
Master en droit
Spécialiste FSA droit de la
construction et de l'immobilier

Mathias KELLER
Master en droit
Spécialiste FSA droit de la
construction et de l'immobilier

Gloria CAPT
Docteur en droit

Sylvain TSCHULIN
Master en droit

Mélissa HUBER
Master en droit

Avocats au barreau OAV-FSA

Vincent BAYS
Docteur en droit

Avocat-stagiaire

Recommandé
Municipalité de Vulliens
Greffes municipales
Route du Village 21B
1085 Vulliens

Lausanne, le 28 novembre 2022

Opposition à la mise à l'enquête publique du plan d'affectation communal (PACom) et à son règlement

Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux,

Permettez-moi de porter à votre connaissance être le Conseil de Michèle et Jean-Daniel Neuhaus, propriétaires de la parcelle RF 9 de la commune de Vulliens.

Dans le délai d'enquête publique, qui échoit le 28 novembre 2022, mes mandants forment **opposition** au plan d'affectation communal et à son règlement.

A l'appui de la présente, ils font valoir les moyens suivants :

1. De l'étendue de la planification et de l'inadéquation de la méthodologie

1. Le plan d'affectation communal mis à l'enquête publique ne porte que sur une portion du territoire communal. Il ressort en effet des documents d'enquête que les trois hameaux de dimension et de caractère variables, régis par le Plan partiel d'affectation La Perrille-Clos de Plan / Seppey / Bressonnaz-Dessus ne sont pas inclus dans la réflexion globale

menée au niveau territorial. Le rapport 40 OAT justifie cette scission par le fait que le Plan de quartier ne prévoirait « *aucune possibilité de réaliser de nouvelle construction et qu'il définitif de manière très restrictive l'utilisation du sol et la transformation possible des bâtiments existants* » (rapport 47 OAT, ch. 2.3).

Les exemples récents de transformations des constructions et de créations de nouveaux aménagements extérieurs dans le secteur en question ne permettent toutefois pas de confirmer cette affirmation. On en veut pour preuve les différents travaux entrepris sur la parcelle RF 494, ayant fait l'objet de deux arrêts du Tribunal cantonal (AC.2015.0156 du 18 mars 2016 et AC.2020.0280 du 9 décembre 2021). Ces arrêts ont mis en lumière les difficultés rencontrées dans l'interprétation de cette zone hameaux, tant au regard de la compétence décisionnelle, que de l'acceptation de constructions et d'installations dans les espaces non bâtis.

Après hésitation (AC.2015.0156 du 18 mars 2016), le Tribunal cantonal a considéré que la *zone de hameaux ne faisait pas partie de la zone à bâtir* (AC.2020.0280 du 9 décembre 2021 c. 1a), de sorte que ce constat a nécessairement des incidences sur les calculs de la capacité d'accueil effectués. Le planificateur aurait ainsi dû s'écarter de la méthode automatique de détermination des réserves (MADR) pour tenir compte de la particularité de son territoire. Les données de base présentées en page 10 du rapport 47 OAT sont de toute manière irréalistes, puisque la Commune de Vulliens compte déjà, à ce jour, 631 habitants.

2. A cela s'ajoute que le PPA en question a été approuvé le 11 avril 1997. Il a certes fait l'objet d'une modification en 2009, dont l'ampleur n'est toutefois pas connue. Il apparaît néanmoins que la séparation entre le bâti et le non-bâti n'ait pas été remise en cause. Au vu de l'ancienneté de la planification de 1997, il incombait à la Commune de procéder à une révision complète des planifications régissant son territoire.

Dans son ATF 146 II 289 (1C_632/2018 du 16 avril 2020) relatif à la Commune de Montreux, le Tribunal fédéral a rappelé qu'il n'était pas admissible, au regard de l'art. 2 al. 1 LAT, de se limiter à la réglementation d'une partie du territoire pour remettre à plus tard la fixation des zones pour le solde. Or, vu l'étendue de la surface du territoire communal, rien ne justifiait de saucissonner le processus de planification.

Une telle démarche est contraire au principe de coordination prévu à l'art. 2 al. 1 LAT, qui impose notamment à la Commune d'avoir une vision d'ensemble de la totalité de son territoire à aménager. La Commune ne pouvait ainsi se contenter de régler une partie de son territoire, au risque d'aboutir, lors de l'adoption de la planification ultérieure, à des situations inextricables, comme l'épuisement du potentiel constructible pour la première planification, au détriment des parcelles comprises dans la seconde, voire incompatibles avec le droit fédéral, spécialement s'agissant de l'évaluation d'ensemble des besoins prévisibles au sens de l'art. 15 LAT.

Le Tribunal cantonal vaudois a confirmé ce principe dans deux cas récents, relatifs aux Communes de Perroy (AC.2019.0012 du 23 décembre 2020) et de Missy (AC.2019.0242 du 1^{er} septembre 2020).

La mesure A11 du PDCn prévoit que *« les communes qui doivent redimensionner leurs zones à bâtir révisent leurs plans d'affectation et soumettent leur projet à l'approbation du Canton au plus tard cinq ans après l'adoption du Plan directeur cantonal par le Grand Conseil »*. Selon cette formulation, la révision de la planification communale doit donc déboucher sur *un projet* – et non pas des projets successifs – soumis à l'approbation cantonale selon l'art. 26 LAT (AC.2019.0012 du 23 décembre 2020 c. 2b). La doctrine est également d'avis qu'il n'est pas possible de remettre à plus tard la fixation des zones pour certains territoires particuliers (Eloi Jeannerat/Pierre Moor, in : Heinz Aemisegger/Samuel Kissling, Commentaire pratique LAT: planifier l'affectation, Berne 2016, n. 11 ad art. 14 LAT).

Pour ce motif, la planification ne saurait être validée. La Commune doit procéder à un examen complet de son territoire en ayant une vision globale sur celui-ci, en intégrant les parcelles comprises dans la zone hameaux. Si les autorités communales n'adoptent pas d'emblée un projet de révision générale, il incombe alors en principe au département cantonal de différer son approbation, plutôt que de prononcer une approbation partielle laissant incertaine la future affectation de certains terrains (cf. AC.2019.0242 du 1^{er} septembre 2020, consid. 7).

2. De la parcelle RF 9 des opposants

1. Le projet mis à l'enquête publique retient, du fait du saucissonnage susmentionné, une délimitation erronée du territoire urbanisé. Les

opposants soutiennent que leur parcelle *fait partie intégrante du territoire urbanisé* et qu'une collocation en zone centrale s'impose, comme projetée pour le Sud de la parcelle.

En effet, la parcelle RF 9 est déjà partiellement colloquée en zone agricole dans sa partie Ouest du territoire. Elle est, en revanche, de manière cohérente avec l'équipement, partiellement colloquée en zone à bâtir dans sa partie longeant le domaine public.

Sous l'angle urbanistique, la partie constructible fait *une jonction logique avec la suite du tissu bâti*, qui se poursuit avec la parcelle 494 déjà largement bâtie. En juger autrement serait constitutif d'un mitage du territoire. Le principe de *densification du tissu bâti* (art. 1 al. 2 let. a^{bis}, b et 3 al. 3let a^{bis} LAT) *justifie de maintenir la partie Est de la parcelle des opposants en zone à bâtir*.

Sa surface en zone à bâtir est actuellement de 3957m². Ses constructions occupent toutefois déjà une importante partie de cette surface, de sorte que la surface dézonée projetée serait de 2359 m², ramenant la surface de terrain déterminante restante à 1598 m² (rapport 47 OAT p. 18).

2. Vu qu'elle fait partie du territoire urbanisé, la parcelle RF 9 aurait donc dû être traitée en page 18 ss du rapport 47 OAT, plutôt qu'en page 15 ss de celui-ci.

Selon le rapport 47 OAT, le redimensionnement des parcelles à l'intérieur du territoire urbanisé répondent aux critères suivants : les *parcelles partiellement libres sont maintenues sans mesure particulière*. Quant aux *parcelles libres qui forment un ensemble inférieur à 2500 m²*, elles sont maintenues en zone à bâtir (constructible ou zone de verdure).

- Dans la mesure où la parcelle RF 9 est « *partiellement libre* », elle aurait dû être maintenue en zone à bâtir. Au besoin, ce maintien peut être soumis aux règles sur la disponibilité des terrains.
- Subsidiairement, la parcelle RF 9 doit entrer dans la catégorie des « *parcelles libres qui forment un ensemble inférieur à 2500m²* », compte tenu de la surface dézonée de 2359m². Aussi, la parcelle aurait dû être maintenue en zone à bâtir.

3. La transparence, la prévisibilité et l'égalité de traitement sont des éléments à prendre en considération dans le processus de redimensionnement (TF 1C_550/2018 du 19 novembre 2019 consid. 4.3, 1C_518/2019 du 8 juillet 2020 consid. 5.2).

On ne voit pas pourquoi la parcelle RF 9, qui est déjà partiellement bâtie, devrait être soumise à un régime moins favorable que celui des parcelles 522 et 516, qui jouxtent pourtant la zone agricole. Par ailleurs, les zones de verdure 15 LAT prévues pour des parcelles non bâties (parcelles RF 53 et 473) paraissent inégalitaires au regard du dézonage projeté sur une parcelle déjà partiellement construite.

La zone d'utilité publique B sur les parcelles RF 36 et 39, destinées à accueillir un parking à ciel ouvert est hautement contestable (secteur 2). On ne discerne pas l'utilité d'un tel parking, pour quelques manifestations par année. A cela s'ajoute que les parcelles abritent des *sources d'eau et des regards*, qui alimentent la parcelle des opposants. Ces sources souffriront des installations projetées, de sorte qu'une autre destination aurait dû être envisagée.

Quant à la zone d'utilité publique A prévue sur la parcelle RF 405, elle ne saurait reposer sur un projet purement hypothétique de décharge intercommunale, qui prendrait place au milieu du village. D'autres localisations s'y prêtent davantage, comme celle de l'ancienne STEP et de l'ancien Stand de tir. Non bâtie, la parcelle RF 405 jouxte la zone agricole, si bien qu'elle ne saurait être traitée plus favorablement que celle des opposants.

4. Subsidiairement, si la *zone de verdure 15 LAT* devait être retenue pour la parcelle RF 9, il est indispensable que le règlement y relatif soit adapté pour permettre les activités sportives et les petites installations liées à de telles activités. On pense en particulier à la construction des installations nécessaires à la détention d'équidés à titre de loisirs (clôtures, aire de sortie, abris à chevaux, râtelier à foin, etc.). De telles installations sont conformes au but de la zone verdure, qui est dévolue à la nature. Un régime particulier est d'ailleurs déjà prévu pour la parcelle RF 39 (art. 17.1 al. 2 RPACom), de sorte qu'un autre régime pourrait également être prévu pour la parcelle RF 9.

Le maintien de la parcelle en zone à bâtir se justifie également par le fait que la parcelle a récemment été équipée (changement des canalisations) par la Commune, qu'elle est accessible directement par la route cantonale et qu'elle répond ainsi en tout point à la définition de l'art. 15 LAT.

3. De l'évolution de la parcelle RF 9

Les propriétaires de la parcelle RF 9 détiennent actuellement des chevaux sur la parcelle RF 9. Cette activité doit trouver prioritairement place en zone à bâtir, puisque les règles sur la détention des chevaux et l'aménagement d'installations en zone agricole sont trop restrictives.

Le dézonage projeté est donc hautement problématique au regard de l'actuelle activité déployée, qui aurait dû largement peser dans la balance, sous l'angle non seulement légal, mais aussi à la lumière de l'opportunité.

Par ailleurs, les propriétaires envisagent à moyen terme de valoriser la partie constructible de leur parcelle, raison pour laquelle ils ne sont pas opposés à se soumettre aux règles de la disponibilité des terrains.

4. Les constructions existantes ne deviendraient vraisemblablement pas conformes à la future réglementation, ce qui n'est pas acceptable.

Selon le projet mis à l'enquête publique, la parcelle RF 9 serait dézonée à hauteur de 2359 m², réduisant la zone constructible à 1598 m².

L'indice d'occupation du sol de 0,15 (art. 12.3 RPACom) impliquerait en l'occurrence une surface bâtie maximale de 239,70 m².

Or, les constructions existantes qui datent de 1903 (ECA 63) et de 1958 (ECA 236) occupent déjà 420 m² au sol, selon l'extrait du Registre foncier :

Couverture du sol

Bâtiment(s), 420 m²
Accès, place privée, 173 m²
Champ, pré, pâturage, 5'387 m²
Jardin, 949 m²

Bâtiments/Constructions

Habitation avec affectation mixte, N° d'assurance: 63, 282 m²
Garage, N° d'assurance: 236, 138 m²
Bâtiment, N° d'assurance: 64b
Surface totale 78 m²
(sur plusieurs immeubles)

La distance entre bâtiments de 8m (art. 12.4 RPACom) ne serait pas non plus respectée. En cas démolition du bâtiment ECA 236, il est indispensable qu'une surface constructible suffisamment grande soit maintenue pour accueillir une nouvelle bâtisse, qui respecte la nouvelle réglementation.

La surface de la zone centrale doit donc, *a minima*, être étendue sur plusieurs mètres au Nord. Le régime prévu à l'art. 80 LATC est trop limitatif pour être acceptable.

5. Une mesure d'aménagement du territoire valant expropriation

Il ressort de l'analyse ci-dessus que la parcelle – dans sa partie Est – doit être maintenue en zone à bâtir, principalement en zone centrale, subsidiairement en zone de verdure.

Si, par impossible, tel ne devait pas être le cas, il y a lieu de constater que les droits à bâtir de la parcelle RF 9 sont réduits de manière drastique. Les propriétaires se trouvent privés d'un attribut essentiel de leur droit de propriété, alors qu'ils avaient des projets de valorisation.

La restriction est grave. La planification actuelle a été adoptée le 26 juin 1992, soit postérieurement à l'entrée en vigueur de la LAT, de sorte qu'elle lui était conforme. La parcelle est parfaitement équipée et répond d'évidence à la notion de zone à bâtir.

Toutes les conditions sont réunies pour solliciter une indemnité pour expropriation. Une demande sera faite selon la procédure idoine.

* * *

Mes mandants sollicitent une séance de conciliation, conformément à l'art. 40 LATC.

Tous les autres moyens sont réservés.

En vous remerciant de la suite que vous donnerez à la présente, je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux, à l'assurance de ma respectueuse considération.



Cléa Bouchat, av.



Municipalité de Vulliens
Route du Village 21 b
1085 Vulliens

Révision du plan d'affectation Communal (PACom) Enquête publique du 28 octobre au 28 novembre 2022

Procès-verbal de la séance de conciliation du 22.12.2022 à 17h00

Opposition 20221128 – M^{re} Cléa Bouchat, Conseil de **M. et Mme Jean-Daniel et Michèle Neuhaus**, propriétaires de la parcelle n° 9 de Vulliens, a adressé la lettre recommandée du 28 novembre 2022 à la Municipalité, afin de manifester leur opposition à la révision du plan d'affectation, sur les points suivants :

- Etendue de la planification : la révision du PACom n'intègre pas les trois hameaux régis par le Plan partiel d'affectation La Perrile-Clos de Plan / Seppey / Bressonnaz-Dessus, une telle démarche est contraire au principe de coordination prévu à l'art. 2 al. 1 LAT, qui impose notamment à la commune d'avoir une vision d'ensemble de la totalité de son territoire à aménager.
- Délimitation erronée du territoire urbanisé : la parcelle RF 9 fait partie intégrante du territoire urbanisé et qu'une collocation en zone centrale s'impose.
- Stratégie de redimensionnement et classement en zone agricole : remise en question de la pertinence de la démarche et de la mise en zone agricole des surfaces dézonées.
- Non-respect du principe d'égalité de traitement : 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.
- Impossibilité de pouvoir agrandir le domaine équestre et réduction de la valeur de la parcelle.
- La zone d'utilité publique planifiée pour la déchetterie est mal localisée : elle doit être localisée à l'extérieur du tissu bâti villageois (ancienne STE, ancien stand de tir).

En salle du Conseil de la commune, la Municipalité est accompagnée de MM. Léo Vodoz et Xavier Conus du bureau ABA Partenaires SA.

Après les présentations, M. Vodoz introduit la séance en expliquant qu'elle doit permettre de répondre aux questions des opposants d'une part et d'expliquer les mesures de planifications retenues par la Municipalité d'autre part. Au terme de la séance, un procès-verbal sera rédigé puis envoyé aux opposants qui pourront, soit retirer leur opposition, soit la maintenir en totalité ou en partie. La Municipalité prendra acte de la décision et statuera sur l'opportunité ou pas de modifier le PACom. Une modification impliquera une nouvelle procédure de mise à l'enquête publique. Sinon, elle proposera une levée d'opposition à son Conseil général qui se prononcera lors de l'adoption du plan d'affectation communal. Si elle est acceptée, c'est la DGTL qui notifiera la décision aux opposants au moment de l'approbation du PACom par le Département. Cette notification ouvre les droits de recours au tribunal cantonal.

Opposants (O): Est-ce que le résultat de l'examen préalable est inclus dans le dossier d'enquête ?
Municipalité (M): Oui.

O: Où en est la prolongation de la zone réservée ?

M: En attente de validation du Canton.

O: Jusqu'à quand sera maintenue la zone réservée?

M: Jusqu'à la validation du PACom par le département ou l'arrivée de son échéance. C'est une recommandation du Canton.

./.

O: Est-ce que la zone hameau est incluse dans la zone réservée ?

M: Oui, la zone réservée couvre l'intégralité du territoire communal, y compris les zones de hameau et les zone d'utilité publique.

O: Pourquoi les zones hameaux n'ont pas été traitées dans le PACom?

M: Les zones hameaux sont déjà révisées et le nombre de logements possibles sont déjà strictement limité.

ABA (A): L'exclusion des hameaux de la révision a été coordonnée avec la DGTL. La zone hameau ne doit pas être redimensionnée car elle ne relève pas des mêmes principes de dimensionnement selon le plan directeur cantonal. Dans les zones de hameaux, les constructions sont réalisables uniquement dans l'existant. Les zones hameaux sont régies par les articles 18 LAT, 33 OAT, 32 LATC et mesure C22 PDCn. Il s'agit de zones spéciales au sens de la législation fédérale et cantonale. En ce sens, la révision de la planification communale présente une vision d'ensemble pour les mesures relevant de la zone à bâtir au sens de l'article 15 LAT et de la mesure A11 du PDCn. Le projet répond ainsi pleinement à l'obligation d'aménager son territoire selon l'art. 2 al 1. LAT.

O: La DGTL a été désavouée pour avoir accepté des révisions de PACom ciblées sur une partie de la zone bâtir. Le tribunal fédéral a ainsi cassé les PACom de Perroy, Missy, Montreux.

O: La mesure A11 pourrait s'étendre par analogie à la zone hameau, on pourrait grappiller des zones pour éviter d'en dézoner d'autres dans le village.

A: Comme mentionné précédemment les zones de hameau et les zones à bâtir ne relèvent pas des mêmes critères de dimensionnement au sens de la LAT et du PDCn. La suppression ou la modification de zones hameaux ne permettrait pas d'améliorer le bilan de dimensionnement des zones d'habitation et mixtes au sens de la mesure A11. Au surplus, il faut souligner qu'il n'y a aucun potentiel de développement dans les zones de hameaux (seuls des transformations de l'existant sont possibles) alors que le dézonage entrepris sur la parcelle des opposants vise justement à réduire la capacité constructible conformément à la LAT. Les situations sont notablement différentes.

O: Il y a une incohérence car la zone hameau n'est pas dans le PACom mais fait partie de la zone réservée. Les dézonages au village auraient pu être limités si la zone hameau était incluse.

M: La zone hameau ne peut en aucun cas accueillir de nouvelles constructions, seule la transformation dans le bâti existant y est possible. La zone réservée a été planifiée sur tout le territoire communal, indépendamment du type de zone, par souci de simplification. Même si on parle de nombre d'habitants (méthode choisie par le Canton de Vaud pour le redimensionnement des zones à bâtir), l'objectif de la révision de la LAT est surtout de diminuer la zone à bâtir en faveur du "hors zone à bâtir". Comme aucune nouvelle construction n'est possible dans les zones hameaux, la logique n'est pas la même. C'est la raison pour laquelle ni la DGTL, ni ABA, ni la commune n'ont souhaité réviser les PPA concernés.

O: La partie au Nord est considérée comme hors du territoire urbanisé alors que des immeubles en zone hameau sont attenants.

A: Il s'agit d'un large terrain en continuité de la zone agricole et en rupture avec d'autres zones. Il y a une distinction claire entre les zones d'habitation et mixtes et les zones de hameau qui sont détachées de la localité. La distance entre les bâtiments de la zone à bâtir et la zone hameau est relativement importante (plus de 80 mètres). Le territoire urbanisé doit être limité au maximum, en adéquation avec les critères émis par la DGTL (distance en principe de moins de 50 mètres). De surcroit, cette zone étant utilisée pour l'élevage de chevaux, elle s'y prêtait bien.

O: Par contre on garde d'autres zones libres de construction sur le territoire communal par exemple en zone d'utilité publique (p.ex. Déchetterie)

A: Si aucun projet concret n'était prévu pour cette zone, elle aurait été dézonée. Le projet initial de localiser la déchetterie à la STAP a été rejeté 3 fois par le Canton et même par M^{me} Luisier en personne (Jurisprudences du tribunal fédéral à l'appui). Le Canton a donc admis de garder la parcelle mentionnée en zone d'utilité publique. Cette zone n'est pas comprise dans la mesure A11 du PDCn et ne relève donc pas du dimensionnement de la zone d'habitation et mixte.

O: Est-ce qu'une déchetterie intercommunale se fera là ?

M: Non cela n'est pas prévu, la déchetterie intercommunale était uniquement prévue sur le site de la STAP. La distance avec Vucherens ne fait aucun sens de collaborer à cet endroit.

O: Cela pourrait, cela n'est pas figé dans le temps.

M: Pas à l'ordre du jour tant pour la Municipalité de Vulliens que celle de Vucherens.

O: D'autres parcelles n'ont pas été dézonées alors qu'elles auraient pu être ciblées (par exemple la parcelle 39, terrain football).

A: La parcelle mentionnée a fait l'objet de négociations avec le canton. La commune voulait la maintenir en zone d'utilité publique pour pouvoir continuer à y organiser des événements ponctuels de la commune. La DGTL voulait la dézoner en agricole, elle a finalement accepté la zone verte pour permettre aux manifestations locales de continuer à venir sur le site.

O: La parcelle des opposants est trop petite par rapport aux bâtiments existants, l'IOS n'est pas respecté.

A: Le changement de règlement a induit un changement de régime: CUS -> IOS. L'IOS appliqué est équivalent au CUS initial. A noter que les opposants ont maintenant l'avantage de pouvoir valoriser intégralement les volumes existants alors que le CUS limitait le potentiel constructible aux surfaces de plancher.

O: Si on considère purement l'IOS, on est sous-dimensionné par rapport aux bâtiments existants.

M: Une rénovation dans le même gabarit des bâtiments existantes est possible (LATC 80). Par contre une reconstruction devra respecter l'IOS.

O: Nous souhaiterions augmenter la surface constructible pour respecter l'IOS.

A: Vous demandez à la commune la possibilité de pouvoir faire un bâtiment supplémentaire alors qu'on l'empêche ailleurs. La commune aura de la peine à défendre ça. La révision vise justement à réduire la capacité constructible et éviter toute nouvelle construction en marge du tissu bâti.

O: D'autres parcelles sont concernées et restent constructibles ?

A: Oui, mais elles sont situées au milieu du territoire urbanisé, une route fait frontière avec la zone agricole.

O: Si on nous proposait l'obligation de construire comme alternative au dézonage, nous l'accepterions. Nous invitons la commune à reconsidérer la chose.

M: Aucune construction n'avait été envisagée par le passé. Par ailleurs, la situation en marge du tissu bâti ne permet pas d'envisager cette solution. Ce dézonage répond au premier principe de redimensionnement de la DGTL.

O: Les propriétaires devaient avoir du terrain constructible pour avoir des chevaux. Ils ont investi dans le terrain à bâtir pour un avoir de vieillesse.

O: Qu'en est-il de la détention des chevaux si la parcelle est dézonée en agricole ?

M: Guide de l'ARE « Comment l'aménagement du territoire appréhende les activités liées au cheval » (admin.ch): LAT art 24E alinéa 4. On peut maintenir la détention de chevaux ainsi qu'une clôture sans incidence sur le paysage. Donc pas remis en cause.

O: La notion de clôture n'implique pas de nouvelles mangeoires ou des réfections/mouvements de terrain. Plus possible d'amener du tout-venant pour remettre en état de terrain.

M: Aucun travaux n'ont été effectués depuis la présence des chevaux.

O: Cela pourrait arriver dans le futur.

A: Maintenir de la zone à bâtir pour ces ouvrages n'a pas de sens. Le dézonage répond à un intérêt public prépondérant. Si on révisé en zone à bâtir une nouvelle construction serait possible. Cela n'est pas dans l'intérêt de la commune.

O: Est-ce qu'une taxe sur la plus-value est prévue ?

A: Oui mais pas applicable sur la commune, pas de parcelles concernées.

O: On considère de dézoner une parcelle équipée.

M: Parcelle pas équipée selon la Municipalité, les conduites d'eaux claires et eaux usées sont de l'autre côté de la route cantonale. Mais c'est au Canton de décider si cet argument peut être avancé pour obtenir une indemnité.

A: Les mesures de redimensionnement prises peuvent potentiellement faire l'objet d'une indemnisation pour expropriation. Ce processus est cependant complètement indépendant de la procédure d'adoption du PACom. L'opposition au PACom n'a donc aucun impact sur la possibilité éventuelle d'obtenir une indemnisation. Un propriétaire ayant subi une perte de valeur d'un terrain équivalant à une expropriation matérielle peut prétendre à une indemnisation à la charge du Canton, dans les cas suivants :

- Une atteinte grave à l'usage actuel ou futur prévisible de son bien-fonds, sur la base de circonstances concrètes;
- Un sacrifice particulier et durable;

La suppression des droits à bâtir n'ouvre pas automatiquement le droit à une indemnisation. Dans les cas où le plan était surdimensionné depuis son origine, il n'y a généralement pas d'indemnité. Une étude au cas par cas est donc nécessaire.

Concernant la procédure: la demande à adresser à la DGTL, à partir de l'entrée en force du nouveau plan d'affectation, et ceci pendant un délai d'un an. Se référer à la directive cantonale en la matière :

https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/themes/territoire/amenagement/Fiches_application/Procedure/20.02.01_Fiche_Comment_obtenir_indemnisation.pdf. Que vous mainteniez ou pas votre opposition, une demande d'indemnisation au Canton sera donc toujours possible.

O: On vous demande de reconsidérer votre plan, il y a un aspect émotionnel, M. et M^{me} Neuhaus sont sous le choc. La zone hameau pourrait être intégrée dans la réflexion du PACom.

A: Même si on l'inclut, elle ne pourrait être considérée comme appartenant à la zone urbanisée.

M: La volonté de la commune est de pouvoir optimiser l'usage des bâtiments existants en zone hameau. Pas de nouvelles constructions tolérées, par contre des appartements dans les volumes existants restent possibles.

Pour conclure :

- La réglementation en vigueur sur les zones hameaux ne permet pas la création de nouvelles constructions hors des périmètres d'implantation des bâtiments existants et définit de manière restrictive l'utilisation du sol prévue dans ces secteurs. Au regard de l'absence de réserve constructible et des spécificités de ce plan d'affectation, la Municipalité a décidé de maintenir l'affectation en vigueur avec le soutien de la DGTL. Les zones hameaux sont régies par les articles 18 LAT, 33 OAT, 32 LATC et mesure C22 PDCn. Il s'agit de zones spéciales au sens de la législation fédérale et cantonale. En ce sens, la commune a une vision d'ensemble de son territoire et répond à son obligation d'aménager son territoire selon l'art. 2 al 1. LAT.
- Les espaces déclassés de la parcelle n° 9 répondent à la stratégie communale de redimensionnement en se basant sur les principes édictés par la DGTL, notamment - sur la délimitation du périmètre sur la base d'éléments structurant du site d'étude (réseau viaire, lisières, limites parcellaires, etc.) - sur l'exclusion des petites zones à bâtir comprenant moins de dix habitations permanentes et qui ne présentent peu ou pas de services ni d'équipements - sur l'exclusion des terrains non bâtis, en contact avec la zone agricole, situés en bordure du périmètre et ne participant pas à la structuration du milieu bâti. Vu le surdimensionnement important de la commune, aucun périmètre de développement n'est prévu en tant que future extension du territoire urbanisé délimité.
- La parcelle RF 9 se situe hors du territoire urbanisé, en frange de la zone agricole et constitue un espace supérieur de 2'500 m² d'un seul tenant avec la zone agricole limitrophe. A ce titre, il est conforme de la colloquer en zone agricole, selon les principes édictés par la DGTL : - dézoner toutes les franges de la zone à bâtir en zone agricole - dans les petites zones à bâtir, commencer par dézoner les espaces non bâtis et analyser s'il est pertinent ou non de maintenir les constructions en zone à bâtir - affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2'500 m² situés au milieu du bâti. Au vu du surdimensionnement manifeste de la zone à bâtir d'habitation et mixte de la commune et des caractéristiques des terrains dézonés, les mesures proposées apparaissent comme étant conformes au droit en vigueur. Malgré l'importance de ces mesures, la commune ne parvient pas à atteindre un dimensionnement conforme de sa zone à bâtir.
- En matière d'aménagement du territoire, l'équité de traitement signifie que toute situation similaire est traitée de manière similaire. La situation se définit exclusivement par des critères territoriaux. La situation de la parcelle n° 9 se définit notamment par :
 - son caractère non-bâti ;
 - son aménagement et son utilisation,
 - sa situation en frange de la zone à bâtir (hors du territoire urbanisé)

Au regard de cette situation, la Municipalité est en mesure d'affirmer que toutes les parcelles qui présentent une situation similaire à la parcelle n° 9 sont traitées de manière similaire et que l'égalité de traitement est respectée.

- Les installations existantes pourront cependant être entretenues et rénovées. L'article 24e. LAT offre quelques possibilités. Il est cependant indéniable que la parcelle subit une perte de valeur.
- Les discussions menées entre la Municipalité et la DGTL, concrétisées par un avis négatif de la DGTL dans le cadre de l'examen préalable du PACom, ont démontré l'impossibilité de créer une zone d'utilité publique sur la parcelle 427. Une interpellation de la Conseillère d'Etat sur l'aspect

Vulliëns, le 23 janvier 2023

Cléa BOUCHAT
Docteur en droit

Eric RAMEL
Docteur en droit
Spécialiste FSA droit de la
construction et de l'immobilier
Bâtonnier

Marc-Etienne FAVRE
Master en droit
Spécialiste FSA droit de la
construction et de l'immobilier

Mathias KELLER
Master en droit
Spécialiste FSA droit de la
construction et de l'immobilier

Gloria CAPT
Docteur en droit

Sylvain TSCHEULIN
Master en droit

Mélissa HUBER
Master en droit

Vincent BAYS
Docteur en droit

Avocats au barreau OAV-FSA

Courrier A+
Municipalité de Vulliens
Greffe municipal
Route du Village 21B
1085 Vulliens

Lausanne, le 9 février 2023/asr

Déterminations sur le procès-verbal de la séance de conciliation - Opposition à la mise à l'enquête publique du plan d'affectation communal (PACom) et à son règlement

Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux,

Continuant d'agir au nom des époux Neuhaus, je fais suite au procès-verbal de la séance de conciliation du 22 décembre 2022 et vous fais part des déterminations de mes mandants.

Tout d'abord, ils regrettent que la Municipalité n'envisage pas de revoir sa position.

Ensuite, le procès-verbal devrait être complété sur les points qui suivent :

- Lors de la séance, les parties ont discuté de la possibilité de colloquer en zone de verdure une partie de la parcelle RF 9, ce qui ne ressort pas du PV. Une zone de verdure 15 LAT présenterait pourtant l'avantage, d'un point de vue urbanistique, de faire le pont avec la zone de hameaux située plus au Nord.
- Lors de la séance, tant le Syndic que le Municipal des constructions ont affirmé sans équivoque que la grange (bâtiment ECA 236) pourra être transformée en habitation, dans les mêmes gabarits. Il est ainsi pris note qu'un tel changement d'affectation est admis par la Municipalité et que cette éventualité a d'ores et déjà été considérée.

- Lors de la séance, le Syndic a justifié le maintien de certaines parcelles en zone à bâtir, par un souci de garantir la réglementarité des constructions existantes au futur PACom, notamment au regard du coefficient d'occupation du sol nouvellement introduit. Les opposants ont souhaité que cette affirmation soit colloquée dans le procès-verbal. Tel n'est pas le cas.

A cet égard, il est rappelé que les deux bâtiments existants sur la parcelle RF 9 deviendraient non réglementaires à la future réglementation, notamment au regard de l'IOS. Ce souci a été abordé tant dans l'opposition que lors de la séance de conciliation.

Une différence de traitement n'est donc pas justifiée.

- Lors de la séance, la Municipalité a prétendu que la parcelle RF 9 n'était pas équipée de canalisations. C'est hautement contesté. De toute évidence, le bien-fonds de mes mandants est relié par un équipement privé au réseau des canalisations communales. Le bien-fonds est donc desservi d'une manière adaptée par des conduites et, parant, équipé au sens de l'art. 19 LAT.

Le 23 décembre 2022, le Département a approuvé la prolongation de la zone réservée jusqu'au 6 novembre 2025. Cette zone réservée s'étend également aux divers hameaux du village, dont l'un concerne la parcelle de mes mandants. C'est bien la preuve que la zone concernée par une éventuelle réduction de la zone à bâtir s'étend au Nord de la parcelle RF 9, de sorte que celle-ci fait partie du territoire urbanisé, à tout le moins dans sa partie Est.

Au vu de ce qui précède, mes mandants maintiennent leur opposition déposée à l'occasion de la mise à l'enquête publique du PACom.

Veuillez croire, Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux, à l'assurance de ma respectueuse considération.



Cléa Bouchat, av.