



PREAVIS MUNICIPAL N° 2023/01

annexe 5-f-ii

Révision du plan d'affectation communal

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition formée par
M^{me} Christa Michaud et M. Philippe Michaud

Introduction :

Par courrier recommandé du 7 novembre 2022, soit durant le délai d'enquête, Mme Christa Michaud et M. Philippe Michaud ont formé opposition, au projet de révision du plan d'affectation communal. Ladite opposition fait valoir différents moyens – résumés ci-dessous – auxquels la Municipalité propose de répondre de la manière suivante :

1. Opposition à la nouvelle limite de parcelle créée par le dézonage partiel la parcelle n°24 RF.

Mme Christa Michaud et M. Philippe Michaud s'opposent au PACom au motif que la nouvelle limite, créée par le dézonage partiel de leur parcelle sur la partie ouest, est trop proche de leur maison.

Les opposants relèvent qu'ils sont tout à fait conscients que la commune doit réduire ses surfaces à bâtir et acceptent volontiers que leur verger soit dézonné. Toutefois, ils contestent que la limite de la zone à l'ouest passe au raz de leur maison, alors qu'une surface plate se situe derrière la maison avant le talus qui mène au verger. Cette surface plate était prévue pour y créer une terrasse, elle aurait permis l'installation d'un cabanon de jardin.

À la suite de la séance de conciliation, dans le courrier du 4 février confirmant le maintien de leur opposition, les époux Michaud proposent de maintenir une distance de 18 mètres entre la façade ouest et la limite de la zone à bâtir, de manière à respecter le relief du terrain, soit une surface plate correspondant au jardin d'agrément.

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 trois premiers principes exigés par la DGTL pour ce type de projet, soit 1° dézoner les franges ; 2° traiter les petites zones à bâtir ; 3° affecter en zone agricole ou zone de verdure les espaces vides de plus de 2'500 m². 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, le projet de PACom répond à la défense d'un intérêt public prépondérant.

La parcelle des époux Michaud se situe à l'ouest de la localité de Vulliens, en bordure de la zone agricole. La mesure de planification retenue sur cette parcelle correspond à un dézonage d'une frange de la zone à bâtir en contact avec la zone agricole conformément au critère de la DGTL le plus important (principe °1), ce qui a été largement exigé par le Canton sur tout le territoire communal.

Concernant les arguments relevant de la limite du parcellaire et de la forme de la zone à bâtir, la surface de terrain déterminante maintenue est suffisante pour ne pas mettre en non-conformité le bâti existant. Selon les bases légales fédérales et cantonales (art. 15 LAT, 29 LATC, mesure A11 PDCn et directives DGTL), la surface à dézoner doit être calculée sur la base des droits à bâtir actuellement mobilisés pour des surfaces habitables. Tous droits à bâtir excédentaires situés en marge du tissu bâti doivent être supprimés.

En ce qui concerne la demande d'une augmentation de la zone à bâtir sur une profondeur de 18 mètres, telle que proposée par les époux Michaud afin de s'adapter au relief, créerait une augmentation d'environ 500 m² de zone à bâtir. Dans le cas de la commune de Vulliens, le règlement du plan d'affectation communal prévoit un indice d'occupation du sol (IOS) pour cette parcelle équivalent à 0.15 avec des hauteurs permettant de réaliser environ 2.6 niveaux. Ces dispositions constructives correspondent à un équivalent IUS d'environ 0.4 (0.15*2.6). Ainsi, la surface de 500 m² demandée par les opposants correspond de facto à une capacité d'accueil d'environ 4 habitants ((500*0.4)/50).

La proposition des opposants engendrerait un agrandissement des surfaces habitables avec un impact notable sur le bilan de dimensionnement communal. Cette proposition est contraire au principe d'égalité de traitement compte tenu du nombre de propriétaires concernés par l'application de cette mesure. La mesure de redimensionnement prise sur la parcelle des opposants, s'inscrit dans une stratégie globale, appliquée de manière cohérente sur l'ensemble du territoire communal.

La situation de la commune de Vulliens, en termes de surdimensionnement, implique que la totalité des terrains qui se trouvent en frange de la zone à bâtir doivent être dézonés. Malgré l'importance de ces mesures, la commune ne parvient pas à atteindre un dimensionnement conforme à sa zone à bâtir. Par ailleurs, les remarques émises par la DGTL lors de l'examen préalable imposaient de tracer cette limite au plus près des éléments construits et aménagés de la zone à bâtir. Ainsi, la zone à bâtir a été délimitée au plus près du bâtiment existant. En raison de cette situation, la commune ne dispose d'aucune marge de manœuvre et n'a aucun moyen de faire une autre proposition.



Conclusion :

Pour ces motifs, l'opposition formée par M^{me} Christa Michaud et M. Philippe Michaud 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