

Alexander von Allmen
Chemin Clos de la Crausaz 10
1085 Vulliens

alex.vonallmen79@gmail.com
079 244 43 65

LETTRE RECOMMANDEE

Commune de Vulliens
Greffé municipal
Route du Village 21B
1085 Vulliens

Opposition au règlement du Plan d'affectation (RPACom)

Monsieur le Syndic, Messieurs le Municipaux,

Par la présente je souhaite faire opposition au règlement du Plan d'affectation (RPACom) révisé de la Commune de Vulliens, mis à l'enquête par la Municipalité du 28 octobre au 28 novembre 2022.

Je suis copropriétaire du bien-fonds 28, parcelle d'environ 2'216 m² (cf. « parcelle B » sur le plan en annexe) avec trois bâtiments :

- Habitation et rural n°91 (SBd = 297m²)
- Bâtiment agricole n°92 (SBd = 54m²)
- Hangar à tabac n°243 (SBd = 153m²)

Le PACom révisé prévoit que l'entier de la parcelle 28 soit affectée à la zone centrale (zone centrale 15 LAT) avec IOS = 0.15. Les trois bâtiments ensembles mènent à un IOS de 0.23 ((297m²+54m²+153m²)/2216m²) sur la parcelle ce qui rend les bâtiments non-conformes au RPACom révisé.

Je souhaite morceler la parcelle en détachant une partie avec le hangar à tabac (« parcelle C » sur le plan en annexe) dans le but d'y construire par la suite une maison individuelle, à la place du hangar à tabac.

Un tel morcellement respecte à mon sens le RPACom révisé et plus particulièrement l'esprit de la clause 3.6. (Modification des limites) dans le sens qu'aucune capacité constructible supérieure n'est obtenue et que la non-conformité des trois bâtiments au niveau de l'IOS n'est pas aggravée à la suite du morcellement si la somme des surfaces brutes déterminantes (SBd) des trois bâtiments est rapportée à la somme des surfaces de terrains déterminantes (STd) des deux parcelles nouvellement créées.

Pour le cas présent, j'estime toutefois que la clause 3.6 en question n'est pas formulée de manière assez précise et que son interprétation peut s'avérer difficile, raison de mon opposition.

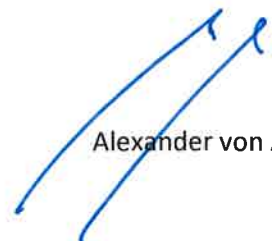
Je propose de reformuler la clause 3.6 de la manière suivante :

« ¹ La création ou la modification d'une limite de bien-fonds ne pourront rendre non-conforme un bâtiment existant ou aggraver sa non-conformité à moins de faire l'objet d'une réquisition de mention au registre foncier,

conformément aux exigences de la LATC. Dans le cas d'une modification de limite d'un bien-fonds avec plusieurs bâtiments, l'ensemble des bâtiments et des parcelles nouvellement créés sont utilisés pour vérifier la conformité ou la non-aggravation de la non-conformité des bâtiments en question, notamment par rapport à l'IOS,. »
« ² Aucune capacité constructible supérieure ne pourra être obtenue par le biais de modification foncières (par exemple fusion avec une parcelle voisine dans une zone à la capacité constructible supérieure). »

Je tiens à préciser que je suis contraint à la mise en vente de la ferme que j'occupe actuellement sur le bien-fonds 28 suite à ma séparation avec Catherine Tuchs Schmid, copropriétaire du bien-fonds. Le morcellement de la parcelle, le rachat de la moitié de la parcelle nouvellement créée et la construction d'une maison me permettront de rester à Vulliens avec ma famille recomposée, ce qui est notre souhait.

Je vous remercie de l'attention que vous avez portée à ce qui précède et vous adresse, dans l'attente de votre retour, Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux, mes meilleurs messages.



Alexander von Allmen

Annexe : - ment.



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 14h45

Opposition 20221125 – **M. Alexander von Allmen**, copropriétaire de la parcelle n° 28 de Vulliens, a adressé la lettre recommandée du 25 novembre 2022 à la Municipalité, afin de manifester son opposition à la révision du plan d'affectation, sur le point suivant :

- La clause 3.6 du règlement PACom n'est pas formulée de manière assez précise et son interprétation peut s'avérer difficile. Je propose de reformuler le point 1/ de la manière suivante :
« la création ou la modification d'une limite de bien-fonds ne pourront rendre non-conforme un bâtiment existant ou aggraver sa non-conformité à moins de faire l'objet d'une réquisition de mention au registre foncier, conformément aux exigences de la LATC. *Dans le cas d'une modification de limite d'un bien-fonds avec plusieurs bâtiments, l'ensemble des bâtiments et des parcelles nouvellement créés sont utilisés pour vérifier la conformité ou la non-conformité des bâtiments en question, notamment par rapport à l'IOS* »

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.

M. Alexander von Allmen explique qu'il est contraint à la mise en vente de la ferme qu'il occupe actuellement sur le bien-fonds n° 28, suite à la séparation d'avec la copropriétaire du bien-fonds. Afin de lui permettre de rester à Vulliens et de donner sa part à la copropriétaire, il prévoit le morcellement de la parcelle, le rachat de la partie comprenant le hangar ECA n° 243 pour la construction d'une nouvelle maison individuelle.

Dans le cas d'une démolition-reconstruction, le bénéfice acquis sera perdu (art. 80 LATC) indépendamment du morcellement de la parcelle. La démolition du hangar à tabac en vue de construire une maison est une opération de démolition/reconstruction (indépendamment du morcellement ou non).

La Municipalité souhaite trouver la solution qui conviendra à toutes les parties, sans les mettre dans l'embarras et éviter de futurs conflits.

Dans la situation actuelle, sans la démolition du hangar, l'IOS est à 0.23 sur cette parcelle de 2'215 m² (réf. RF). L'idée serait de morceler la parcelle afin de conserver l'IOS 0.23 sur la surface de la partie restant avec la ferme, ainsi il n'y a pas d'aggravation de la situation actuelle, et de démolir-reconstruire sur la parcelle restante de 694 m² avec un IOS de 0.15, soit une construction de 104 m² au sol maximum.

./.

Signature :