



PREAVIS MUNICIPAL N° 2023/01

annexe 5-e-ii

Révision du plan d'affectation communal

Proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition formée par
MM. Roger et Claude Stettler

Introduction :

Par courrier recommandé du 22 novembre 2022, soit durant le délai d'enquête, M. Roger Stettler et son frère Claude 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 au dézonage des parcelles n° 509, 510, 511, 512, 514 et 515 RF.

Autrefois colloquées en zone village selon le plan général d'affectation, les opposants contestent le déclassement des parcelles susmentionnées aux motifs suivants :

- le morcèlement du terrain a été accepté par la Municipalité en janvier 2016 ;
- les parcelles sont équipées par un accès, l'électricité, le gaz, les eaux claires et usées et l'eau potable ;
- le dépôt de demande de permis de construire a été stoppé par l'intention de la Municipalité d'introduire une zone réservée communale ;
- ces parcelles sont situées à l'intérieur du territoire urbanisé. Ce périmètre défini par la Municipalité n'a pas été contesté par le rapport préalable du canton du 5 mai 2021. L'intégration de ces parcelles dans le territoire urbanisé se justifie car selon la pratique cantonale : « les territoires largement bâtis, situés en zone à bâtir, peuvent inclure des espaces vides qu'il s'agit d'analyser en fonction de la taille de l'entité urbanisée, de leur situation et de leur relation avec le bâti environnant » ;
- le dézonage des parcelles susmentionnées 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 ;
- Le plan d'affectation communal a exclu les PPA Perrille-Clos de Plan, Seppey et Bressonnaz-Dessus alors qu'il aurait été possible de limiter l'augmentation des surfaces de plancher habitable.

En conclusion, les opposants déplorent que la Municipalité n'ait pas défendu ses projets, alors que les parcelles se trouvent entourées de constructions et de chemins, entre une zone centrale et une zone d'habitation de très faible densité. Ils affirment qu'un dézonage des espaces de plus de 2'500 m² est un principe et non une obligation.



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 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 (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 de MM. Stettler se situent au milieu du village de Vulliens dans un secteur non-bâti de plus de 2500 m². La nature du sol est actuellement de type champs et verger.

Concernant le morcellement du secteur, il faut remarquer que celui-ci ne pouvait être refusé par la Municipalité puisqu'il respectait l'article 83 LATC ainsi que la jurisprudence y relative (in Droit fédéral et vaudois de la construction, 4^{ème} édition, p. 370 ss). La réalisation du morcellement ne préjuge en rien de la délivrance d'un permis de construire qui doit suivre sa propre procédure.

Le canton a notifié à la commune de Vulliens la nécessité de revoir son plan d'affectation communal (PACom) en juin 2015. Pour éviter que la situation ne s'aggrave, la Municipalité a publié son intention de planifier une zone réservée dans la feuille des avis officiels (FAO) du 7 octobre 2016 et a organisé en parallèle une séance d'information publique le 29 septembre 2016. Cette démarche a permis à la Municipalité d'entreprendre le travail de longue durée de révision de son PACom tout en évitant aux propriétaires d'engager des frais importants pour déposer des demandes de permis de construire qui s'avèreraient non conformes au nouveau PACom. De la même manière, les avant-projets soumis à la Municipalité, y compris ceux des opposants, ont été suspendu en l'attente de la nouvelle planification.

Les terrains en question sont entourés de parcelles bâties et représentent une surfaces libre cumulée de plus de 4'000 m², sans compter les surfaces adjacentes sur les parcelles 44 et 45. Comme relevé par l'opposant, la fiche d'application de la DGTL pour le territoire urbanisé indique que « les territoires largement bâtis, situés en zone à bâtir, peuvent inclure des espaces vides qu'il s'agit d'analyser en fonction de la taille de l'entité urbanisée, de leur situation et de leur relation avec le bâti environnant ». La commune a



effectivement intégré les parcelles de l'opposant dans le territoire urbanisé dans son projet préalable de PACom comme dans le projet mis à l'enquête publique. Cependant, étant donné que les mesures de dézonages prises à l'extérieur du territoire urbanisé ne sont 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 référence aux principes de redimensionnement exigés par la DGTL mentionnés ci-dessus, les parcelles de l'opposant représentent un espace vide de plus de 2'500 m² et doivent par conséquent être affectées en zone agricole. Il faut relever que cette mesure, expressément demandée par la DGTL dans son préavis du 5 mai 2021 (p. 6), a également été appliquée dans le secteur Bourg-Dessus par égalité de traitement.

En ce qui concerne l'égalité de traitement, toutes les parcelles présentant des caractéristiques similaires aux parcelles n°509, 510, 511, 512, 514, 515 ont été traitées de manière équivalente dans le cadre de la présente révision. En complément des mesures prises à l'extérieur du territoire urbanisé, le secteur Bourg-Dessus, constitué d'un espace vide d'un seul tenant de plus de 2'500 m² a également été colloqué en zone agricole. La Municipalité est donc en mesure d'affirmer que toutes les parcelles présentant une situation similaire ont été traitées de manière similaire. Le principe d'égalité de traitement pour des situations comparables est donc respecté.

Les opposants affirment que l'exclusion des hameaux de la révision du PACom a empêché une réduction de la surcapacité de la zone à bâtir sur des secteurs moins équipés que les parcelles n°509, 510, 511, 512, 514, 515. Il faut relever au préalable 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. Le redimensionnement des zones spéciales n'a donc 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. 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.

En vue 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.

2. Opposition au maintien de la parcelle 427 en zone agricole et au maintien de la parcelle 405 en zone d'utilité publique

L'opposant souligne qu'il ne fait aucun sens que la parcelle 427 soit maintenue dans l'inventaire des surfaces d'assolement. Etant donné que cette parcelle est entièrement construite, une adaptation de l'inventaire des



SDA aurait dû être entreprise par la DGTL. Au surplus, la parcelle 405 pourrait être dézonée pour récupérer des SDA étant donné qu'il n'y a pas de besoin pour une déchetterie. Le choix de refuser l'implantation de la déchetterie sur une surface bâtie et de la prévoir sur une surface non aménagée pèse le bilan global des surfaces d'assolement.

Réponse :

Le plan sectoriel des surfaces d'assolement (SDA), adopté par arrêté du Conseil Fédéral le 8 avril 1992, fixe un contingent de 75'800 hectares de (SDA) à garantir en tout temps. Depuis, la marge cantonale s'est considérablement réduite et est jugée insuffisante depuis près de 10 ans. Compte tenu de cette situation délicate, une mise à jour du recensement des SDA a été engagée par le Canton sur l'ensemble de son territoire. Les conclusions de ces travaux ne sont pas connues à ce jour. En l'attente, bien que l'identification et la délimitation des SDA soit lacunaire et imprécise, le canton limite les emprises pour des projets reconnus comme d'importance cantonale au sens de la mesure F12 du PDCn. Au surplus le canton rappelle qu'une fois l'importance cantonale établie, il s'agit encore de démontrer pourquoi une emprise sur les surfaces d'assolement est indispensable. La Municipalité et celle de Vucherens ont donc engagé des discussions avec la DGTL et la cheffe de Département, M^{me} Luisier Conseillère d'Etat pour défendre 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 rejettent la possibilité de planifier une zone d'utilité publique pour une déchetterie dans des cas similaires. La Commune ne possède aucune marge de manœuvre en la matière. Par conséquent, la parcelle 405 demeure le lieu privilégié pour réaliser une nouvelle déchetterie.

3. Opposition à l'absence de mise en zone d'utilité publique de la parcelle 111

L'opposant relève qu'il n'est pas logique que la parcelle 111 soit maintenue en zone agricole alors qu'elle accueille l'église et le cimetière.

Réponse :

La parcelle mentionnée par l'opposant, située à l'Est du cœur de la localité de Vulliens, a effectivement été confirmée en zone agricole dans le cadre de la révision du plan d'affectation communal.

La mise en zone exigée par l'opposant figure à l'inventaire fédéral des surfaces d'assolements (SDA), soit les terres agricoles considérées comme de meilleure qualité. Bien que l'identification et la délimitation des SDA soit relèvent d'un ancien inventaire fédéral qui présente aujourd'hui des lacunes et imprécisions, le canton est tenu de garantir en tout temps un contingent de SDA de 75'800 hectares fixés par la Confédération. Conformément à l'article 30 al. 1^{bis} lettre a et b de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT) les surfaces d'assolement peuvent être classées en zone à bâtir pour les conditions cumulatives suivantes : le projet doit être considéré comme important par le canton et les surfaces sollicitées seront utilisées de manière optimale selon l'état des connaissances. Les projets reconnus comme d'importance cantonale sont définis par la mesure F12 du PDCn.



En l'occurrence, la mise en zone de verdure pour une église et un cimetière n'est pas reconnue comme d'importance cantonale et cette emprise sur des SDA n'est en aucun cas indispensable. La Commune ne possède aucune marge de manœuvre en la matière. Il convient de mentionner cependant que les aménagements existants sont à ce jour au bénéfice de la situation acquise.

Conclusion :

Pour ces motifs, l'opposition formée par MM. Stettler 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