

Roger Stettler
Chemin Champ du Clos 8
1085 Vulliens

Recommandé

Municipalité de la Commune de Vulliens
Route du Village 21b
1085 Vulliens

Vulliens, le 22 novembre 2022

Mise à l'enquête publique du Plan d'affectation communal

Monsieur le Syndic,
Messieurs les municipaux,

J'ai pris connaissance du projet de Plan d'affectation communal soumis à l'enquête publique du 28 octobre au 28 novembre 2022.

Ce projet prévoit de dézoner les parcelles n° 509, 510, 511, 512, 514 et 515.

Ces parcelles font suite à un morcellement effectué en 2016 pour réaliser des projets de constructions dans le cadre de la répartition des terrains familiaux.

Ces parcelles ont été équipées par un accès depuis le chemin du Champ du Clos, par l'électricité, le gaz, les eaux claires et usées et l'eau potable en bordure du périmètre.

Des plans ont été présentés à la commune pour les parcelles n° 509, 511, 513, 514 et la parcelle 510. Le dépôt des demandes de permis de construire a été stoppé par l'intention annoncée par la municipalité d'introduire une zone réservée communale.

Ces parcelles sont affectées en zone à bâtir (zone de village) selon le Plan général d'affectation.

Ces parcelles sont situées à l'intérieur du territoire urbanisé de la commune. Ce périmètre défini par la municipalité a fait l'objet d'un examen préalable du canton. Le rapport d'examen préalable du 5 mai 2021 ne conteste pas cette délimitation.

L'intégration de ces surfaces découle en effet de l'application de la fiche d'application « Comment délimiter le territoire urbanisé » qui précise 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.

Le projet de Plan d'affectation communal décline ces parcelles en zone agricole.

La justification de ce déclassement découlerait de la fiche d'application cantonale « Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement ».

Cette fiche constitue une aide à l'attention des communes. Elle n'a pas le statut de directive au sens juridique.

Cette fiche précise que les surfaces de plus de 2'500 m² situées dans le milieu bâti et qui sont dézonées doivent être affectées prioritairement en zone agricole ou si cela est justifié en zone de verdure. Cette fiche n'impose pas une affectation en zone agricole de tous les secteurs de plus de 2'500 m² en zone à bâtir et non construits.

Pour savoir si une parcelle doit être déclassée pour répondre à l'obligation de redimensionnement de la zone à bâtir selon les dispositions du Plan directeur cantonal, il faut appliquer des principes assurant l'égalité de traitement entre les propriétaires.

A l'examen du dossier, il y a lieu de constater que plusieurs parcelles auraient pu être dézonées, partiellement dézonées ou partiellement converties en zone de verdure sans impact important pour leurs propriétaires.

On mentionnera notamment :

- Les parcelles n° 1, 2, 17, 59 et 506. Les parcelles ou parties de parcelles contenant des bâtiments agricoles devraient être affectées en zone agricole ;
- Parcelle n° 70. Les parcelles ou parties de parcelles contenant des bâtiments agricoles et situés en dehors du territoire urbanisé devraient être affectées en zone agricole ;
- Les parcelles n° 21, 33, 34, 43 en partie, 55, 413, 415, 441 et 522 contiennent des espaces non construits utilisés comme jardins qui pourraient être convertis en zone de verdure.

Les périmètres constructibles ou les possibilités d'augmenter les surfaces de plancher habitables dans le PPA Perrile, Clos du Plan, Seppey et Bressonnaz-Dessus n'ont pas été examinées puisque le Plan d'affectation communal a exclu ces périmètres.

Ces surfaces et périmètres n'ont par ailleurs pas fait l'objet de frais d'équipement aussi importants que pour les parcelles n° 509, 510, 511, 512, 514 et 515.

On doit ainsi constater qu'une inégalité de traitement a été appliquée par rapport aux parcelles n° 509, 510, 511, 512, 514 et 515.

Par ailleurs, le Canton s'est montré très à cheval sur les surfaces d'assolement notamment en refusant la création d'une zone affectée à des besoins publics vers la STEP permettant d'implanter la déchetterie intercommunale. A l'appui de cette position, la DGTL se réfugie derrière le fait que la parcelle n° 427 est inscrite à l'inventaire des surfaces d'assolement.

Il est évident que cette surface entièrement construite ne répond pas aux critères de cet inventaire. Plutôt que de bloquer un projet cohérent, la DGTL aurait eu tout loisir d'adapter l'inventaire à la réalité à partir du moment où une erreur est constatée ; dans tous les cas, il disposait de plus d'une année depuis l'émission du rapport d'examen préalable pour le faire.

Lorsque la DGTL réalisera enfin son travail de mise à jour d'un inventaire réalisé il y a près de 40 ans, la surface construite de la parcelle n° 427 sera soustraite à l'inventaire, la parcelle n° 405 sera restée en zone à bâtir et la surface de la déchetterie de Vucherens en fera de même. Non seulement un projet cohérent aura été abandonné, mais le bilan des surfaces d'assolement diminuera au lieu d'augmenter.

Je constate par ailleurs que la parcelle n° 111 qui accueille l'église et le cimetière est restée affectée à la zone agricole, probablement également pour préserver les surfaces d'assolement !

Considérant ce qui précède, je m'oppose au projet de Plan d'affectation communal et demande que :

- Les parcelles n° 509, 510, 511, 512, 514 et 515 déjà équipées soient maintenues en zone centrale ;
- La parcelle n° 427 soit affectée à des besoins publics afin de confirmer la STEP et de permettre l'implantation de la déchetterie et que la parcelle n° 405 ne soit pas affectée à des besoins publics, faute d'un besoin pour une déchetterie ;
- La parcelle n° 111 soit affectée à des besoins publics afin de garantir son utilisation actuelle.

Je précise également que j'agis au nom de mon frère Claude Stettler, né le 17.01.1950, domicilié à Payerne.

En restant dans l'attente de pouvoir exposer ma situation, je vous présente, Monsieur le Syndic, Messieurs les municipaux, mes meilleures salutations.

Roger Stettler





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 11.01.2023 à 13h45

Opposition 20221122 – **Monsieur Roger Stettler**, également au nom de son frère, Claude, propriétaires des parcelles n° 509, 510, 511, 512, 514, 515 de Vulliens, a adressé la lettre recommandée du 22 novembre 2022 à la Municipalité, afin de manifester son opposition à la révision du plan d'affectation, sur les points suivants :

- Parcelles n° 509, 510, 511, 512, 514, 515 – 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.
- La zone d'utilité publique planifiée pour la déchetterie est mal localisée. Elle doit être localisée à l'extérieur du tissu bâti villageois (ancienne STEP, ancien stand de tir).
- La parcelle 111 qui accueille l'église et le cimetière doit être colloquée en zone à bâtir. Le maintien de surface d'assolement sur cette parcelle ne fait aucun sens.

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. Stettler explique que la propriété de sa mère a été partagée en donation entre les 3 frères. Chacun d'eux a 3 enfants. Les parcelles citées ci-dessus sont en copropriété entre Roger et Claude Stettler.

Le morcellement a été accepté par la Municipalité en janvier 2016. Un chemin d'accès à ces parcelles avait été prévu en parallèle du chemin du Verger, lors de la vente des parcelles plus au nord. Il y a eu du retard dans la concrétisation des ventes et des projets en raison de voisins qui contestaient cet accès. 3 acquéreurs avaient été trouvés, 1 seule parcelle restait encore à vendre. Les actes de vente étaient prêts pour un projet présenté en automne 2016, une demande préalable avait même été transmise au Canton. Les avant-projets ont été bloqués par la Municipalité suite à l'avis paru dans la FAO du 7 octobre 2016 informant de son intention de mettre le territoire communal en zone réservée. La zone réservée a été officialisée en décembre 2017.

./.

M. Stettler ajoute que les parcelles sont équipées car l'eau, les eaux usées, les eaux claires, l'électricité et le gaz passent en limite des parcelles. Il déplore 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. Il affirme qu'un dézonage des espaces de plus de 2'500 m² est un principe et non une obligation. Il reproche à la Municipalité de ne pas avoir suffisamment informé la population au fur et à mesure de la procédure de révision, conformément au point 1.2 du rapport 47 OAT.

D'autre part, il fait également mention de son projet de construction du printemps 2017 sur sa parcelle n° 516 dont le permis de construire avait été refusé par la Municipalité en raison de la zone réservée en cours d'introduction. Suite à la lettre de refus, il a dû demander copie de la synthèse CAMAC et déplore le manque de respect des délais.

La Municipalité répond que l'égalité de traitement a été respectée. L'effort demandé à la commune par le Canton a été important. Elle a dû se plier aux rigueurs du dézonage selon les prescriptions cantonales.

La DGTL a exigé que tous les secteurs de plus de 2500 m² soient affectés en zone agricole ou de verdure, tant que la zone à bâtir d'habitation et mixte demeurerait surdimensionnée. Elle a précisément ciblé les sites Champ du Clos et Bourg-Dessus dans sa note issue de la séance de coordination. Malgré l'importance des mesures prises, la commune ne parvient pas à atteindre un dimensionnement conforme à sa zone à bâtir.

D'autre part, M. Conus répond à la remarque concernant les zones hameaux et précise qu'il s'agit de zones spéciales au sens de la législation fédérale et cantonale. L'objectif de la révision de la LAT était 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.

M. Stettler s'étonne de voir des bâtiments agricoles rester en zone à bâtir.

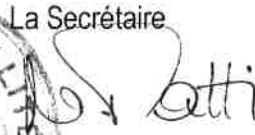
M. Conus répond que tous les bâtiments existants restent au bénéfice de la situation acquise. De même pour l'église, implantée sur des surfaces d'assolement. La Municipalité ajoute qu'il s'agit d'une volonté claire de ne pas dézoner les surfaces bâties.

En conclusion : 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 conséquence, la Municipalité maintient le dézonage tel que prévu à l'enquête publique.

M. Stettler informe qu'il maintiendra son opposition et qu'il est prêt à défendre les droits de sa famille.

Le présent procès-verbal de séance est envoyé aux opposants pour information. Ces derniers disposent d'un délai courant jusqu'au 10 février 2023 pour se déterminer sur le maintien, le retrait ou le retrait partiel de leur opposition.

Vous pouvez retourner un exemplaire de ce document dûment complété et signé ci-dessous pour transmettre votre décision ou nous adresser votre réponse écrite.

Au nom de la Municipalité
Le Syndic La Secrétaire
 
Olivier Hänni Nicole Matti



Vulliens, le 23 janvier 2023

Je soussigné, Roger Stettler, suite à la séance de conciliation du 11 janvier 2023 et après avoir pris connaissance du présent procès-verbal, décide :

1/ de retirer mon opposition dans son entier

☐

2/ de retirer en partie mon opposition, en gardant les points suivants :

☐

.....

.....

.....

.....

3/ je maintiens l'entier de mon opposition

☐

Date :

Signature :

Roger Stettler
Chemin Champ du Clos 8
1085 Vulliens

Recommandé
Municipalité de la commune de Vulliens
Route du Village 21 b
1085 Vulliens

Vulliens, le 6 février 2023

Vulliens : Projet de Plan d'affectation communal

Monsieur le Syndic,
Messieurs les municipaux,

J'ai bien reçu, en date du 24 janvier 2023, votre note de l'audience de conciliation du 11 janvier 2023.

Dans le délai que vous m'avez imparti, je vous transmets mes remarques et ma détermination.

Remarques sur la note de séance

La note de séance est pour partie inexacte et pour partie incomplète sur des éléments importants. Je vous transmets donc mes remarques qui reprennent ce que j'ai dit en séance.

Contrairement à ce qui est mentionné dans la note de séance, je n'ai jamais mentionné que la déchetterie devait être implantée sur le site de l'ancien stand de tir, mais uniquement sur le site de la STEP qui est déjà aménagé et qui n'est pas, contrairement à ce qui est affirmé dans le rapport explicatif et dans les affirmations de la DGTL, une surface d'assolement puisqu'intégralement revêtu de bitume.

En ce qui concerne les parcelles n° 509, 510, 511, 512, 514 et 515, j'ai exposé de manière complète l'historique qui justifie notre position de maintien du secteur en zone à bâtir et d'autre part, de l'octroi d'indemnités si la commune persiste à vouloir les dézoner. J'ai notamment mentionné que :

- Notre mère Marcelle Stettler en 2015 a décidé de donner ses biens immobiliers à ses 3 fils. Claude, Roger et André. Elle avait en 2009 contribué et partagé financièrement et territorialement la construction du Chemin du Verger desservant son terrain.
- Après expertise et discussions avec mes 2 frères, nous nous sommes mis d'accord sur le mode de partage en décembre 2015. Une proposition de morcellement de l'ancienne parcelle n° 46 a été élaborée par un géomètre.
- En janvier 2016, l'autorisation de morcellement a été soumise à la Municipalité de Vulliens qui l'a acceptée, créant les parcelles n° 509 à 516 issues de la parcelle n° 46. Ces parcelles revenant à Claude et Roger en commun. Le 3^{ème} frère recevant le solde de la parcelle n° 46 comprenant l'ancienne ferme entre autres.

- En avril – mai 2016, suite à l'accord de morcellement de la Municipalité, un notaire a préparé l'acte de donation. Il a contacté les propriétaires des villas du Chemin du Verger, leur demandant leur accord pour modifier les différentes servitudes. Ces propriétaires ont donné leurs accords en juin 2016.
- En juillet 2016, la donation de Marcelle Stettler en faveur de ses 3 enfants a été signée chez le notaire.
- A ce moment, Roger avait déjà reçu 2 offres d'acquéreurs pour acheter les parcelles n° 509, 510, 511, 513 et 514.
- Le 24 août 2016, Roger a écrit à la Municipalité pour l'informer que plusieurs acheteurs s'intéressaient aux parcelles 509 à 514 et qu'une vente à terme était signée pour les parcelles 509, 511, 513 et 514. Que ces acquéreurs et Roger Stettler allaient présenter prochainement 3 projets de construction.
- En septembre 2016, un acquéreur a transmis à la Municipalité un projet de construction d'une maison.
- Début octobre 2016, une séance publique sur invitation de la Municipalité a lieu pour présenter l'intention de la Commune de créer une zone réservée.
- En décembre 2016, un 2^{ème} acquéreur a présenté un projet de construction d'une maison et a remis son dossier pour une mise à l'enquête préalable.
- En novembre 2016 Roger et Josette Stettler ont déposé une demande de permis de construire d'une double maison sur la parcelle n° 516. Après une 1^{ère} analyse, la Municipalité a demandé en décembre 2016 différentes adaptations mineures. Un projet intégrant les demandes de modification demandées par la Municipalité a été transmis à fin janvier 2017. Le projet a été soumis à une enquête publique en février-mars 2017.
- Alors que la Municipalité avait validé le projet de morcellement visant expressément la réalisation de constructions en février 2016, demandé une adaptation du projet de construction en 2016, ce qui a engendré des frais d'étude, elle s'est décidée de soumettre à l'enquête publique une zone réservée le 15 mars 2017.
- Le 16 mai 2017, la Municipalité a refusé l'octroi du permis de construire sur la base de l'art. 77 LATC.
- La zone réservée (art. 46 LATC) est entrée en vigueur le 17 janvier 2018 (et non pas en décembre 2017 comme mentionné dans la note).
- Le 20 juin 2017, Roger et Josette demandent à la Municipalité, par courrier recommandé, entre autres qu'on lui remette la synthèse CAMAC de cette enquête.

Ces éléments justifient d'une part, le maintien en zone à bâtir des parcelles n° 509 à 515 et, d'autre part, le constat d'une inégalité de traitement par rapport à d'autres propriétaires qui ne sont pas touchés par des dézonages alors qu'ils disposent de réserves sans n'avoir jamais déposé de projets ni investi dans des équipements.

En ce qui concerne l'argument selon lequel le dézonage de nos parcelles s'impose en raison de la surface de 2'500 m², j'ai mentionné qu'une commune de la région a maintenu en zone constructible une surface de plus de 2500 m² alors que leur projet de plan d'affectation prévoit également un surdimensionnement de la zone à bâtir incompressible. La municipalité dispose donc d'une marge de manœuvre qu'elle devrait utiliser pour défendre les droits de ses citoyens.

Conclusion

Je dois constater que :

- l'audience de conciliation n'a eu comme objectif, comme le mentionne très justement la note de séance, de répondre aux questions des opposants et d'expliquer les mesures de planification prévue dans le projet.
- Les arguments développés dans l'opposition et en séance n'ont pas été pris en considération par la Municipalité.

Dès lors, je vous confirme que je maintiens mon opposition en demandant à la Municipalité d'étudier avec l'attention qu'elle mérite et en prenant en compte l'ensemble des arguments développés avant le dépôt de son préavis au Conseil général.

Je vous présente, Monsieur le Syndic, Messieurs les municipaux, mes meilleures salutations.

Roger Stettler

