



COMMUNE DE SULLENS

Municipalité

---

## Préavis municipal 1/2025 au Conseil communal de Sullens

### Modifications du Plan général d'affectation

Madame la Présidente,  
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

Par la présente, la Municipalité vous soumet une demande relative aux modifications du Plan général d'affectation et du règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions.

#### 1. OBJET DU PRÉAVIS

Conformément aux dispositions de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), la Municipalité a l'avantage de requérir de votre part l'adoption des modifications du Plan général d'affectation (ci-après PGA) et du règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions (ci-après RPGA) de Sullens, adoption précédée de la levée des oppositions. La justification de cette requête est développée ci-après.

#### 2. INTRODUCTION

Selon l'article 15 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT, alinéa 1 et 2) :

« Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes. Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites. »

Les zones à bâtir de la commune de Sullens dépassent les besoins prévisibles selon la LAT. Elles sont donc surdimensionnées selon le Bilan des réserves à bâtir généré le 25 janvier 2022. Le surdimensionnement est de 269 habitants. La commune de Sullens est donc dans l'obligation de redimensionner ses zones à bâtir.

#### 3. PROCÉDURE DE RÉVISION DU PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL (PACom)

L'intention de la Municipalité a été d'abord d'établir une zone réservée sur un certain nombre de parcelles situées dans les zones à bâtir à vocation d'habitation et mixte de Sullens. Cette procédure a été interrompue à la suite de la décision du Conseil communal du 5 octobre 2017 de refuser la zone réservée.

Après contact avec le Service du développement territorial (SDT), la Municipalité a donc décidé d'étudier directement le redimensionnement des zones à bâtir par l'étude de modifications du plan général d'affectation. Dans la mesure du possible, il s'agit aussi d'améliorer la cohérence entre les limites de zones et les limites parcellaires.

#### **4. DÉROULEMENT DES OPÉRATIONS**

##### ***Examen préliminaire***

La révision du PGA a débuté le 14 novembre 2019 lors de l'envoi par la Municipalité du dossier pour examen préliminaire à la DGTL. Cet examen préliminaire est fait sur la base d'un plan d'intention et d'un questionnaire rempli en ligne. Dans son rapport reçu le 10 mars 2020, la DGTL a constaté qu'il n'y avait, à priori, pas de conflit entre les contraintes identifiées et les objectifs du projet. En conséquence, le dossier a été présenté directement pour l'examen préalable.

##### ***Examen préalable***

Le dossier pour examen préalable, a été transmis à la DGTL le 22 juin 2020. La réponse de la DGTL et l'avis préalable ont été reçus le 14 janvier 2021. Les résultats sont présentés au chapitre 6 ci-dessous.

##### ***Enquête publique***

Une séance d'information aux propriétaires touchés par le redimensionnement a eu lieu le 13 avril 2022 avant l'enquête publique. Le Plan de redimensionnement et les modifications du règlement communal ont été soumis à l'enquête publique du 23 avril au 23 mai 2022. Une séance d'information à la population a eu lieu le 27 avril 2022 pendant l'enquête. Tous les documents d'enquête ont été mis sur le site internet communal. Le redimensionnement des zones à bâtir a fait l'objet de six oppositions.

Le dossier d'enquête comprenait les documents suivants :

- > Les modifications du Plan d'affectation communal ;
- > Les modifications du RPGA du 27 septembre 1995 ;
- > Le rapport d'aménagement établi conformément aux dispositions de l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (rapport 47 OAT) ;
- > Le rapport d'examen préalable de la DGTL du 14 janvier 2021.

##### ***Examen préalable complémentaire***

Lors de contacts postérieurs à l'enquête avec la DGTL, il s'est avéré que les modifications par rapport à l'examen préalable étaient trop importantes pour garantir une approbation finale par le Département compétent. La Municipalité a alors demandé à la DGTL de procéder à un examen préalable complémentaire.

Sur la base du dossier d'examen préalable complémentaire (plan, règlement et rapport 47 OAT du 24 octobre 2022) reçu par la DGTL le 25 octobre 2022, celle-ci a analysé les différents documents remis et a conclu à la nécessité d'annuler et de remplacer l'enquête de 2022 et de faire une nouvelle enquête (rapport du 26 janvier 2023).

##### ***Nouvelle enquête publique***

A la suite du rapport de la DGTL, des documents datés du 14 avril 2023 ont été remis à la DGTL pour un ultime contrôle avant l'enquête publique. Le rapport d'analyse du 24 mai 2023 approuve les documents, à l'exception de la zone de verdure. Toutefois, après explications du mandataire, la DGTL a donné son accord (rapport du 12 juillet 2023). Dès lors, les documents finaux, datés du 14 avril 2023 et actualisés au 21 août 2023, ont été mis à nouvelle enquête du 2 septembre au 2 octobre 2023.

Tous les documents d'enquête ont été mis sur le site internet communal. Le redimensionnement des zones à bâtir a fait l'objet d'une nouvelle opposition qui sera traitée en détail ci-dessous. Sur les six oppositions à l'enquête publique 2022, seules trois oppositions ont été confirmées par écrit. Les trois autres oppositions ne sont plus d'actualité et ne seront pas traitées.

#### ***Adoption par le Conseil communal***

Le plan des modifications du PGA et les modifications du règlement communal doivent être adoptés par le Conseil communal conformément aux articles 42 LATC et 21 du Règlement d'application de la LATC. Les réponses de la Municipalité aux opposants doivent aussi être adoptées par le Conseil communal.

#### ***Approbation par la Cheffe du Département des institutions, du territoire et du sport (DITS)***

Une fois adoptés par le Conseil communal, les documents précités doivent être transmis à la DGTL qui les fera approuver par la Cheffe du DITS. La décision du Département est susceptible de recours à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (CDAP).

#### ***Mise en vigueur***

Le plan des modifications du PGA et les modifications du règlement communal n'entreront en vigueur qu'une fois les droits de recours auprès de la CDAP épuisés et que les délais référendaires, pour autant qu'ils soient applicables, seront arrivés à échéance sans être exercés.

## **5. PRINCIPES DE REDIMENSIONNEMENT**

Avant d'aborder les réponses de la Municipalité aux opposants, il est indispensable de se rappeler les 5 principes que la DGTL a défini pour le redimensionnement des zones à bâtir.

Ces principes se basent sur les schémas ci-dessous :



Les 5 principes sont les suivants :

1. Dézoner toutes les franges de la zone à bâtir en zone agricole. Ces franges sont identifiées lors de la délimitation du territoire urbanisé et des noyaux largement bâtis de la commune. Les secteurs qui répondent aux critères des surfaces d'assolement devront être dézonnés en priorité et affectés en zone agricole.
2. Traiter les petites zones à bâtir isolées (noyaux bâtis comprenant entre 1 et 10 bâtiments), en commençant par réduire la zone à bâtir afin que celle-ci soit calée au plus près des constructions existantes. Selon le résultat, analyser s'il est pertinent ou non de maintenir le bâti en zone à bâtir. Si tel n'est pas le cas, la zone entière doit être affectée en zone agricole.
3. Affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2'500 m<sup>2</sup> situés au milieu du bâti. Ces espaces représentent une surface suffisamment grande pour être sujette à un morcellement agricole (cf. art. 58 al. 2 de la Loi fédérale sur le droit foncier rural – LDFR). Ainsi, leur affectation en toute autre zone que de la zone agricole devra être justifiée.

4. Mener une réflexion qualitative sur le tissu bâti et les espaces vides qu'il comprend, afin d'identifier les secteurs qui méritent d'être mis en valeur et les préserver par des mesures de planification.
5. Assurer la disponibilité des terrains libres de construction sur le territoire communal et, le cas échéant, affecter les parcelles concernées en conformité avec leur usage futur.

Pour Sullens, les critères 1, 3 et 4 ont été jugés pertinents pour le redimensionnement des zones à bâtir.

La stratégie de redimensionnement doit se baser sur ces principes. Si l'application de toutes ces mesures ne permet pas de répondre aux exigences du Plan Directeur Cantonal (PDCn), un surdimensionnement incompressible de la zone à bâtir d'habitation et mixte sera accepté dans le projet de révision du Plan d'affectation communal. Il s'agira cependant de prouver que toutes les mesures de redimensionnement pertinentes du point de vue de l'aménagement du territoire ont été prises.

## 6. PRÉAVIS ET DEMANDES DE LA DGTL

Lors des rapports de la DGTL concernant l'examen préliminaire, puis l'examen préalable (rapport du 14 janvier 2021), la DGTL a mentionné très clairement un certain nombre de demandes qui ont valeurs d'obligations d'affectation, dont voici la synthèse de la DGTL ci-dessous :

Thématiques		Conforme	A adapter	Non conforme
Principes d'aménagement	Dimensionnement			DGTL-AC
Affectation	Zone affectée à des besoins publics		DGTL-AC	
Affectation	Zone/aire de verdure		DGTL-AC	
Affectation	Surfaces d'assolement		DGTL-AC	

Définitions :

- **Conforme** : le projet répond aux exigences des services cantonaux.
- **A adapter** : le projet doit être modifié en tenant compte des demandes des services cantonaux.
- **Non conforme** : le projet est contraire à une ou plusieurs bases légales et doit être remanié en profondeur.

Au niveau des principes d'aménagement non conformes, le dimensionnement a été revu en profondeur.

Les autres thèmes à adapter étaient plus formels que fondamentaux et n'ont pas causé de difficultés à être rendus conformes.

Les demandes de la DGTL ont été globalement acceptées par la Municipalité, ce qui a rendu conformes les 4 thématiques. L'enquête publique a eu lieu du 23 avril au 23 mai 2022.

Toutefois, ainsi qu'expliqué au chapitre 4 ci-dessus, les modifications par rapport à l'examen préalable étaient trop importantes pour garantir une approbation finale par le Département compétent. La Municipalité a demandé que la DGTL procède à un examen préalable complémentaire. Les résultats sont indiqués ci-dessous.

Vision synthétique de la prise en compte des principales thématiques de la planification, établie sur la base du préavis détaillé de la DGTL :

Thématiques		Conforme	Non conforme A transcrire	Non conforme A analyser
Principes d'aménagement	Disponibilité des terrains		DGTL-DAM	
	Zone à bâtir 15 LAT		DGTL-DAM	
Affectation	Zone à bâtir		DGTL-DAM	
	Zones affectées à des besoins publics		DGTL-DAM	
	Surfaces d'assolement	DGTL-DAM		
	Zones de verdure		DGTL-DAM	

Après examen des remarques par la Municipalité, celles-ci ont été acceptées et concrétisées par le plan et le règlement soumis à la nouvelle enquête publique qui a eu lieu du 2 septembre au 2 octobre 2023.

Les demandes suivantes émanaient de la DGTL :

## 2.1 REDIMENSIONNEMENT DE LA ZONE À BÂTIR D'HABITATION ET MIXTE

Le Bilan des réserves de zones à bâtir d'habitation et mixte indique un surdimensionnement malgré les modifications apportées au Plan d'affectation communal. Les bandes de zone de verdure ne sont pas admises, car elles ne résultent pas d'une réflexion qualitative, mais sont destinées en priorité à diminuer le surdimensionnement.

Afin d'approuver le plan avec un surdimensionnement incompressible, toutes les réserves doivent être supprimées, il faut prendre des dispositions supplémentaires conformément aux principes de la mesure A11. Le dézonage de secteurs non bâtis est en particulier nécessaire.

La DGTL réitère les principes de redimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte pour les communes surdimensionnées énoncés dans l'examen préliminaire du 10 mars 2020, qui doivent être appliqués sur le territoire de Sullens.

Dans le rapport d'examen préalable, la DGTL demande une application des principes de redimensionnement, soit :

- 1- *Dézonage toutes les franges de la zone à bâtir en zone agricole. Ces franges de la zone à bâtir sont identifiées lors de la délimitation du territoire urbanisé et des noyaux largement bâtis de la commune ;*
  - Ce principe implique d'étudier le dézonage des parcelles no 66, 118, 132, 756 et 762.
- 2- *Affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2'500 m<sup>2</sup> situés en milieu du bâti. En effet, ces espaces représentent une surface suffisamment grande pour être sujette à un morcellement agricole. Ainsi, leur affectation en tout autre zone que de la zone agricole devra être justifiée;*
  - Ce principe est à appliquer aux parcelles no 86, 88, 89, 792, 793 et 794.

- 3- *Mener une réflexion qualitative sur le tissu bâti et les espaces vides qu'il comprend afin d'identifier les secteurs qui méritent d'être mis en valeur et les préserver par des mesures de redimensionnement. Les secteurs considérés par de telles mesures doivent bénéficier de qualités paysagères et patrimoniales définies (par exemple, les espaces publics, les vergers, les ensembles bâtis remarquables, les vues, etc.);*

Les mesures utiles à la mise en valeur des bâtiments classés sont à étudier en conséquence, en particulier sur la parcelle 254. Par ailleurs, nous vous recommandons d'affecter en zone de verdure, au titre de mesure qualitative, les parties non bâties des parcelles 273 et 467.

La Municipalité n'a pas suivi cette demande, car ces surfaces sont de toute façon inconstructibles dans le Plan de quartier du Grand Pré I.

### 2.3 ZONES AFFECTÉES À DES BESOINS PUBLICS

- Si l'actuelle zone de verdure et d'utilité publique est traitée dans la révision du plan d'affectation communal, elle devra recevoir la nouvelle dénomination «zone affectée à des besoins publics, 15 LAT», conformément à la directive NORMAT 2.
- Dans le cas où la révision du plan d'affectation communal traite de la zone de verdure et d'utilité publique/zone d'utilité publique ou d'une extension de cette dernière, il conviendra d'inclure dans la révision toutes les zones affectées à des besoins publics et de démontrer que le dimensionnement de ces zones répond à l'article 15 LAT. Lorsque celles-ci ne sont pas aménagées, leur maintien devra être justifié par des projets concrets destinés à être réalisés dans les 15 prochaines années, lesquels seront détaillés dans le rapport 47 OAT. Les zones qui ne répondent pas à un besoin défini ne pourront pas être confirmées et seront donc déclassées en zone agricole.
- La possibilité de modifier la zone d'utilité publique pour la faire correspondre avec le parcellaire sur la parcelle 468 peut être admise.
- La parcelle 189 peut être maintenue sous réserve d'une réglementation qui limite l'occupation de la parcelle aux activités de jeux et de sports en plein air. Si la construction de bâtiments/installations est admise, une mesure d'utilisation du sol devra être définie.
- Le besoin de maintenir la parcelle privée 100 en zone affectée à des besoins publics ne paraît pas justifié du fait qu'il subsiste des possibilités d'extension sur la parcelle communale du cimetière (99).

La DGTL a enfin indiqué dans son rapport du 14 janvier 2021 que :

*Au vu de la thématique jugée non-conforme, nous préavisons défavorablement la modification du plan d'affectation communal. En effet, le dimensionnement ne répond pas au cadre légal et aux exigences de la mesure A11 du Plan directeur cantonal. Ce point peut être corrigé en suivant les demandes de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) figurant dans notre préavis ci-dessous.*

*Si vous souhaitez poursuivre la procédure sans modification concernant le dimensionnement, nous proposerons au Département de ne pas approuver, ou d'approuver partiellement, cette planification.*

Pour conclure, les modifications du plan, du règlement et des autres thèmes, effectuées par la Municipalité pour aller dans le sens de toutes les demandes de la DGTL, vont permettre l'approbation du redimensionnement des zones à bâtir d'habitation et mixtes de la commune de Sullens. En effet, tous les thèmes non conformes et à adapter ont été traités.

Les éléments ci-dessus ont été confirmés lors de l'examen préalable complémentaire (rapports du 24 mai 2023 et du 12 juillet 2023).

## **7. RÉPONSES AUX OPPOSANTS** (voir plan de situation en annexe avec numérotation)

Les oppositions reçues dans le délai d'enquête sont les suivantes (par ordre alphabétique) :

### **7.1 M. Jean-François BADAN** (lettre du 26 avril 2022)

M. Jean-François BADAN a maintenu son opposition lors de la nouvelle enquête publique sur la feuille d'enquête le 26 septembre 2023.

M. Jean-François BADAN, a été reçu le 12 juillet 2022 par une délégation de la Municipalité, accompagnée de son mandataire. L'opposition est relative à l'affectation d'une partie de la parcelle 188. Sollicité par la Municipalité, M. BADAN n'a pas souhaité être reçu à une nouvelle séance de conciliation.

Les points de l'opposition sont les suivants :

#### **1. M. BADAN fait remarquer que la Commune lui a déjà dézonné 6'000 m<sup>2</sup> en zone agricole**

##### Réponse municipale :

Le dézoning dont fait mention M. BADAN est, en fait, le passage de zone à occuper par plan de quartier à zone agricole de la parcelle 53 de 5'422 m<sup>2</sup>. Il faut préciser que toute cette zone au lieu-dit « Les Prés Saint-Pierre » passe en zone agricole, soit les parcelles 822, 53 et 63, cette dernière étant propriété communale.

##### Réponse nouvelle :

Cette remarque tombe, puisque l'enquête de 2023 ne comprend plus le dézoning de la zone intermédiaire en zone agricole.

#### **2. M. BADAN s'oppose au passage de 400 m<sup>2</sup> de la parcelle 188 en zone agricole**

M. BADAN souhaite vendre cette partie de parcelle aux propriétaires voisins.

##### Réponse municipale :

Le passage en zone agricole a été présenté lors de l'examen préliminaire au Service du développement territorial (SDT, actuellement DGTL), puis lors de l'examen préalable. Il n'a jamais été contesté par le SDT, car cette parcelle ne fait pas partie du territoire urbanisé (TU). Les plans pour ces examens ont été montrés à M. BADAN.

##### Décision municipale :

La Municipalité maintient la future affectation agricole de la partie de parcelle 188 de M. BADAN. Cette affectation n'a jamais été contestée par la DGTL, car cette parcelle ne fait pas partie du territoire urbanisé (TU). Cette affectation agricole répond au premier critère de redimensionnement de la zone à bâtir.

##### Conclusion :

**La Municipalité demande au Conseil communal d'approuver les réponses aux points soulevés par M. Jean-François BADAN et de lever son opposition aux modifications du Plan général d'affectation.**

---

### **7.2 M. Eric DUBAULOZ** (lettre du 23 mai 2022)

M. Eric DUBAULOZ a maintenu son opposition lors de la nouvelle enquête publique par lettre manuscrite du 1<sup>er</sup> octobre 2023 et par lettre du 2 octobre 2023 de son avocat Me Benoît BOVAY.

M. Eric DUBAULOZ, accompagné de Me Benoît BOVAY, avocat, et de Mme Manon GIRARDIN, avocate stagiaire, ont été reçus le 12 juillet 2022 par une délégation de la Municipalité, accompagnée de son mandataire.

Sollicité par la Municipalité, M. DUBAULOZ n'a pas souhaité être reçu à une nouvelle séance de conciliation.

L'opposition de M. DUBAULOZ, relative aux modifications d'affectation touchant ses parcelles 89, 792, 793 et 794, est constituée de 8 points sur lesquels la Municipalité s'est déterminée comme suit :

**1. Les parcelles en cause sont affectées en zone de villa**

Réponse municipale :

En effet, selon le PGA en vigueur, elles sont en zones de villas (faible densité) et de Perroset.

**2. M. DUBAULOZ est agriculteur et sa famille exploite des terres dans la commune de Sullens depuis des générations. M. DUBAULOZ a présenté en 2016 des projets de construction sur ses parcelles. La constructibilité de l'ensemble des parcelles a été bloquée par le Canton.**

Réponse municipale :

L'Etat de Vaud, par son Service du développement territorial (SDT, actuellement DGTL) a approuvé et mis en vigueur une zone réservée cantonale sur les 4 parcelles en cause le 7 février 2018, pour une durée de 5 ans, prolongée de 3 ans jusqu'au 7 février 2026.

**3. La zone réservée cantonale a été reconnue comme gravement contraire au principe d'égalité de traitement et de proportionnalité. C'est la raison pour laquelle deux de ses parcelles ont finalement été libérées par l'autorité cantonale.**

Réponse municipale :

Dont acte, dans la mesure où cette mesure a été prise par le Canton, la Municipalité précise que ce sont 3 et non 2 parcelles qui ont été libérées (parcelles 795, 796 et 798).

**4. La modification du PACom prévoit de rendre inconstructible 4 parcelles de M. DUBAULOZ. A terme, la grave restriction de la propriété met M. DUBAULOZ et sa famille dans une situation financière très difficile qui pourrait mettre en péril la survie de son exploitation.**

Réponse municipale :

La Municipalité montre à M. DUBAULOZ et à Me BOVAY le plan approuvé par elle le 15 juin 2020 et envoyé pour l'examen préalable du Canton. Les parcelles de M. DUBAULOZ étaient maintenues en zone à bâtir avec toutefois une restriction de droit à bâtir constituée d'une zone de verdure ne comptant pas dans le coefficient d'utilisation du sol (CUS).

Le passage en zone agricole des 4 parcelles de M. DUBAULOZ a été demandé formellement par la DGTL à la page 5/8 du Rapport d'examen préalable du 14 janvier 2021. La Municipalité ne pouvait pas aller contre cette demande impérative. Au bas de la page 2/8 du même rapport, la DGTL écrit : « Si vous souhaitez poursuivre la procédure sans modification concernant le surdimensionnement, nous proposerons au Département de ne pas approuver, ou d'approuver partiellement cette planification. »

**5. Une telle restriction de propriété est constitutive d'une expropriation matérielle au sens de l'art. 5 al. 2 LAT. Le préjudice économique pour M. DUBAULOZ est extrêmement important et celui-ci ne manquera pas d'agir contre l'Etat afin d'obtenir une indemnisation.**

Réponse municipale :

La Municipalité prend acte de la volonté d'obtenir une indemnisation à titre d'expropriation matérielle. Elle rappelle les articles 71 à 73b de la LATC cantonale qui fixent au propriétaire un délai d'une année, dès la mise en vigueur des modifications du Plan d'affectation communal, pour déposer une demande d'indemnisation. Cette procédure est de la seule compétence du Canton.

**6. Concernant la cohérence des mesures de déclassement, l'opposition relève qu'au moment des discussions avec l'autorité cantonale, il avait été mis en évidence que ces parcelles avaient une surface trop réduite pour pouvoir être exploitée en tant que zone agricole.**

Partant, on peine à comprendre la pertinence de leur affectation en zone agricole 16 LAT et rien ne figure dans le rapport 47 OAT à ce propos.

Réponse municipale :

La Municipalité n'ayant pas été partie prenante aux discussions entre l'opposant et l'autorité cantonale, elle ne peut se prononcer sur cette affirmation. Le rapport 47 OAT, au chapitre 7.4, page 8, montre que le passage en zone agricole des parcelles en cause est justifié par le troisième critère de redimensionnement de la zone à bâtir.

**7. Conformément à l'art. 40 LATC, une séance de conciliation devra être organisée avec l'opposant.**

Réponse municipale :

La Municipalité connaissait ses devoirs et a organisé une séance de conciliation avec tous les opposants.

**8. Tout autres moyens sont réservés**

Réponse municipale :

La Municipalité en prend acte.

Décision municipale :

La Municipalité maintient la future affectation agricole des parcelles 89, 792, 793 et 794. Cette affectation répond au troisième critère de redimensionnement de la zone à bâtir, soit :

- *Affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2'500 m<sup>2</sup> situés en milieu du bâti. En effet, ces espaces représentent une surface suffisamment grande pour être sujette à un morcellement agricole. Ainsi, leur affectation en tout autre zone que la zone agricole devra être justifiée.*

Conclusion :

La Municipalité demande au Conseil communal d'approuver les réponses aux points soulevés par M. Eric DUBAULOZ et de lever son opposition aux modifications du Plan général d'affectation.

---

### 7.3 M. Phillip HOFFMANN (lettre du 20 mai 2022)

M. Phillip HOFFMANN a maintenu son opposition lors de la nouvelle enquête publique par lettre du 2 octobre 2023 de son avocat Me Benoît BOVAY.

Me Benoît BOVAY, avocat, représentant M. Phillip HOFFMANN, excusé, et Mme Manon GIRARDIN, avocate-stagiaire, ont été reçus le 12 juillet 2022 par une délégation de la Municipalité, accompagnée de son mandataire. Sollicité par la Municipalité, M. HOFFMANN n'a pas souhaité être reçu à une nouvelle séance de conciliation.

L'opposition de M. HOFFMANN, relative aux modifications d'affectation touchant sa parcelle 119, est constituée de 9 points décrits en détail sur la lettre de Me BOVAY.

En résumé, cette opposition demande à ce que la parcelle 119 soit traitée dans les modifications du Plan d'affectation communal.

Cette parcelle comprend le domaine du Rosselet qui comprend plusieurs bâtiments permettant la pension des chevaux et leur entraînement.

L'opposant trouve surprenant que le plan d'affectation mis à l'enquête publique classe sans distinction le domaine du Rosselet en zone agricole. L'opposant relève qu'il eût été possible de classer une partie du domaine en zone équestre, sans porter atteinte au principe de redimensionnement de la zone à bâtir.

Réponse municipale :

La Municipalité comprend bien les doléances de M. HOFFMANN, mais elle ne peut pas entrer en matière sur la prise en considération d'une zone équestre sur la partie sud du domaine du Rosselet. En effet, les modifications mises à l'enquête publique ne traitent que la zone à bâtir de Sullens et ne mettent pas en cause, à ce stade, l'affectation du solde du territoire communal. La nouvelle enquête publique de 2023 ne traite pas non plus l'affectation de la zone agricole dans son entier. La parcelle 119 n'est pas concernée par les thématiques traitées par la MPGA et, de ce fait, ne fait pas partie du périmètre de planification.

La seule zone agricole créée est celle résultant du changement d'affectation de quelques parcelles ou parties de parcelles se trouvant en zone à bâtir. De plus, selon la Mesure A11 du Plan directeur communal, il n'est pas possible de créer de la zone à bâtir dans les communes surdimensionnées.

Conclusion :

**La Municipalité demande au Conseil communal d'approuver les réponses aux points soulevés par M. Phillip HOFFMANN et de lever son opposition aux modifications du Plan d'affectation communal, car son opposition ne concerne pas les modifications de la zone à bâtir.**

---

L'enquête publique du 2 septembre au 2 octobre 2023 a suscité une nouvelle opposition traitée ci-dessous :

**7.4 M. Christian SCHEUNER (lettre du 25 septembre 2023)**

M. Christian SCHEUNER, accompagné de son avocat, Me Pierre-Xavier LUCIANI, ont été reçus le 20 juin 2024 par une délégation de la Municipalité, accompagnée de son mandataire.

L'opposition de M. SCHEUNER, relative aux modifications d'affectation touchant ses parcelles 118 (partielle) et 762, est constituée de 25 points décrits en détail sur la lettre de Me LUCIANI.

En résumé, cette opposition demande à ce que les parcelles 118 (partielle) et 762 ne soient pas classées en zone agricole.

Me LUCIANI n'a pas souhaité discuter de l'ensemble des points de l'opposition, mais insiste sur le fait que la parcelle 762 est équipée et que la vente de cette parcelle par M SCHEUNER est indispensable pour l'entretien du domaine. Le considérant 6 de l'arrêt de la CDAP (*Note du mandataire : AC.2020.0337 du 30.06.2021*) confirmant la mise en zone réservée de la parcelle 762 indique bien que la zone réservée n'est que temporaire et n'empêche pas la Municipalité d'étudier le remaniement de sa zone constructible, dans le sens de l'opposition bien sûr.

Pour Me LUCIANI, la séance de conciliation est là pour permettre de trouver une solution pour laisser au moins la parcelle 762 en zone à bâtir.

Réponse municipale :

La Municipalité est sensible à la situation de M. SCHEUNER, mais le passage en zone agricole des 2 parcelles a été demandé formellement par la DGTL à la page 5/8 du Rapport d'examen préalable du 14 janvier 2021. La Municipalité ne pouvait pas aller contre cette demande impérative. Au bas de la page 2/8 du même rapport, la DGTL écrit : « Si vous souhaitez poursuivre la procédure sans modification concernant le surdimensionnement, nous proposerons au Département de ne pas approuver, ou d'approuver partiellement, cette planification. »

Hors séance de conciliation, l'analyse par le mandataire communal de l'arrêt CDAP cité ci-dessus indique à son considérant 5 : "... dans un contexte de surdimensionnement important, une telle parcelle [Note : 762] constitue une frange de la zone à bâtir à traiter en priorité, en principe à dézoner en zone agricole, selon les principes de redimensionnement de la zone d'habitation et mixte établis par le DIT dans sa fiche d'application du mois de décembre 2019."

Conclusion :

La Municipalité demande au Conseil communal d'approuver les réponses aux points soulevés par M. Christian SCHEUNER et de lever son opposition aux modifications du Plan général d'affectation.

---

## **8. MODIFICATIONS DU PLAN GENERAL D'AFFECTATION**

### **8.1 Changement d'affectation**

Le redimensionnement de la zone à bâtir concerne principalement les zones suivantes, dont les parcelles concernées passent en zone agricole 16 LAT :

- la zone de centre historique (PPA du village) ;
- la zone du village ;
- la zone villas.

Le document final reprend les exigences de la directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2).

Les changements d'affectation qui n'ont pas d'incidence sur le surdimensionnement de la zone à bâtir de la commune de Sullens sont les suivants :

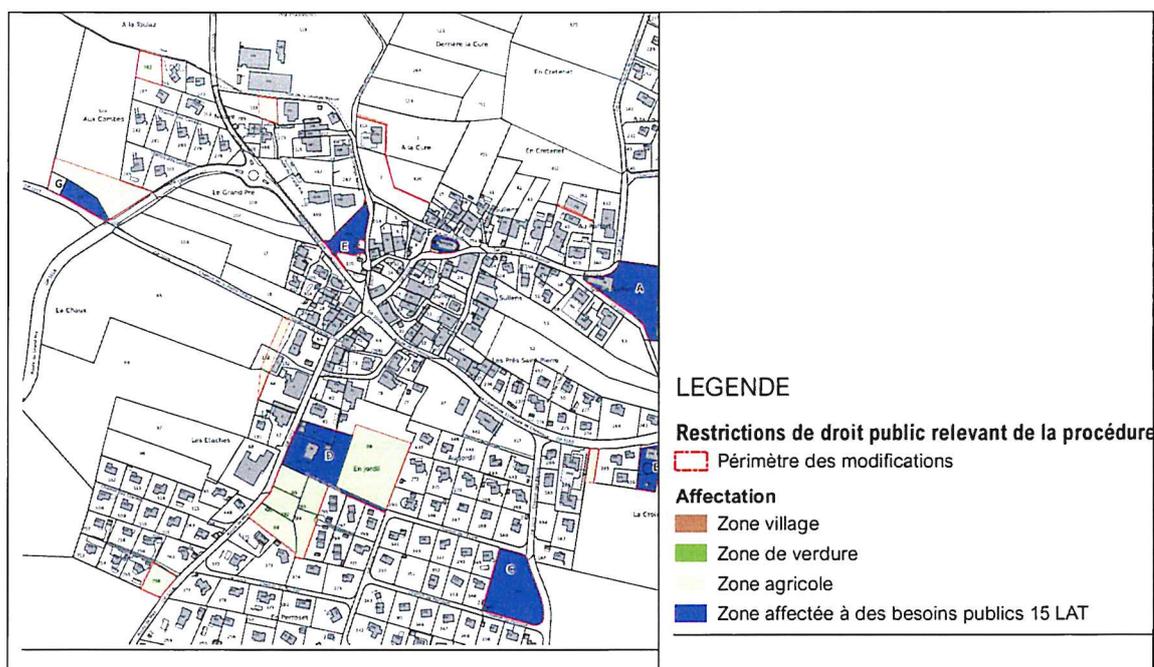
- transformation de la zone mixte d'utilité publique et de verdure en zone affectée aux besoins publics 15 LAT (7 secteurs) avec caractéristiques de constructibilité dans le règlement communal ;
- passage de trois fractions de parcelles de zone mixte d'utilité publique et de verdure en zone agricole, soit les parcelles 99 et 100 (extension cimetière) et 86 (extension collège), pour lesquels aucun projet concret n'existe. De plus, les parcelles 86 et 100 sont des propriétés privées ;
- passage des parcelles 9 et 10 de l'église en zone affectée aux besoins publics 15 LAT ;
- maintien en zone de verdure des aires et zones de verdure (dégagement routier) ;
- corrections ponctuelles pour faire correspondre les limites de zones aux limites de parcelles si celles-ci sont proches (parcelles 1, 361, 815, 820) ;
- cohérence de la zone affectée aux besoins publics sur les parcelles 112 et 468, au centre du village ;

## 8.2 Affectations futures

Les modifications entraînent les surfaces suivantes :

Nouvelle affectation / Affectation actuelle	15 LAT (zone à bâtir)				16 LAT	SDA nouvelles (supposées)
	Zone du PPA "Le vieux village"	Zone village	Zone de verdure	Zone affectée à des besoins publics	Zone agricole	
Zone du PPA "Le vieux village)	-	-	-	877	1 760	875
Zone village	-	-	-	-	1 257	1 257
Zone villas	-	-	-	-	7 631	1 993
Zone de verdure	-	-	-	163	43	43
Zone d'utilité publique et de verdure	24	-	-	20 674	8 272	3 612
Zone agricole	-	121	12	-	-133	-133
<b>TOTAUX</b>	<b>24</b>	<b>121</b>	<b>12</b>	<b>21 714</b>	<b>18 830</b>	<b>7 647</b>

## 8.3 PLAN DES MODIFICATIONS D'AFFECTATION



Les plans de détail des modifications de zones sont dans le Rapport 47 OAT qui a été en consultation pendant l'enquête publique.

## **9. MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT SUR LES CONSTRUCTIONS**

Afin de permettre les réductions annoncées, il est nécessaire de compléter le Règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions :

- La zone mixte d'utilité publique et de verdure devient la zone affectée à des besoins publics 15 LAT ;
- La définition de secteurs pour la zone affectée à des besoins publics 15 LAT pour tenir compte de leurs caractéristiques de constructibilité ;
  - Grande salle et terrain de sports
  - Réservoir
  - Place de jeux et espaces de loisirs
  - Collège
  - Parking communal
  - Eglise
  - Cimetière
- Un article final d'abrogation des dispositions antérieures.

## **10. CONCLUSION**

Vu ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

Le Conseil communal de Sullens

- Vu le présent préavis,
- Oûi le rapport de la commission chargée de rapporter sur cet objet porté à l'ordre du jour,

### **DÉCIDE**

- d'adopter les réponses de la Municipalité aux opposants et de lever les oppositions maintenues ;
- d'adopter les modifications du Plan général d'affectation ;
- d'adopter les modifications du Règlement sur le plan général d'affectation et la police des constructions du 27 septembre 1995 ;
- d'autoriser la Municipalité à réaliser toutes les démarches administratives nécessaires à l'approbation cantonale de ce dossier.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 10 février 2025.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :



D. Simond



La Secrétaire :



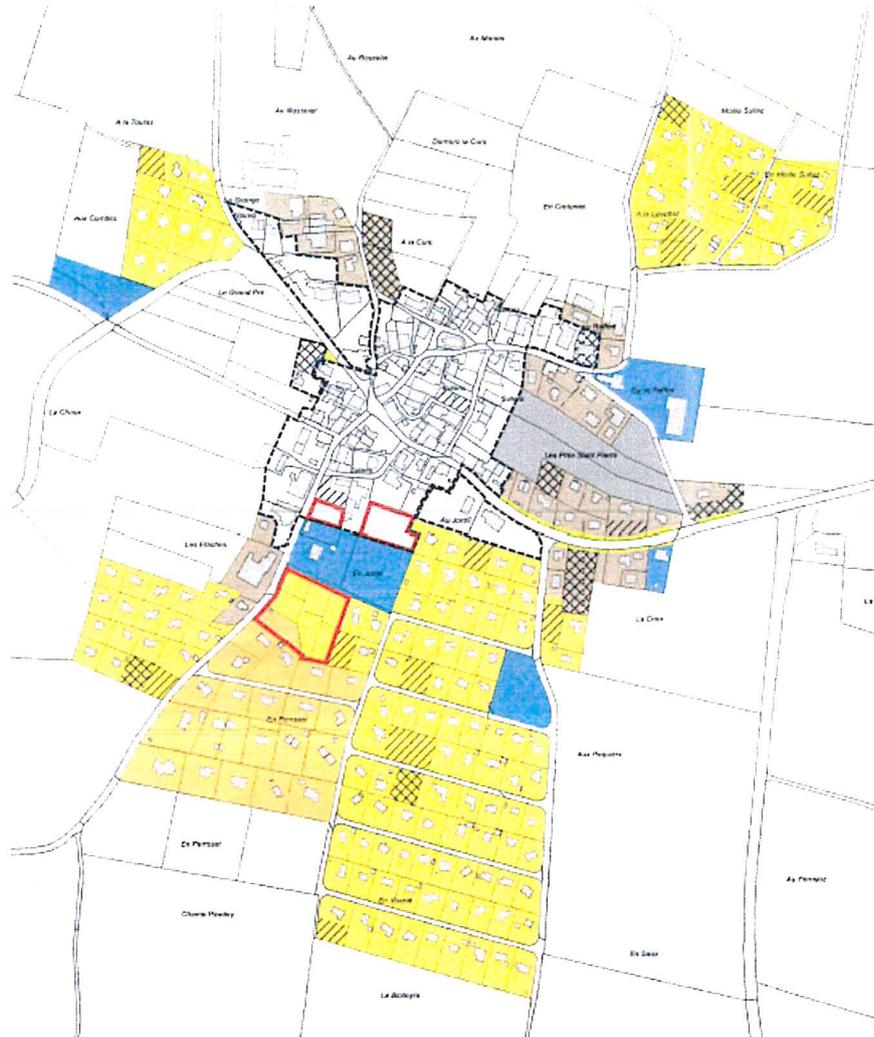
N. Bégel

Responsable du préavis : Monsieur Thierry Golay

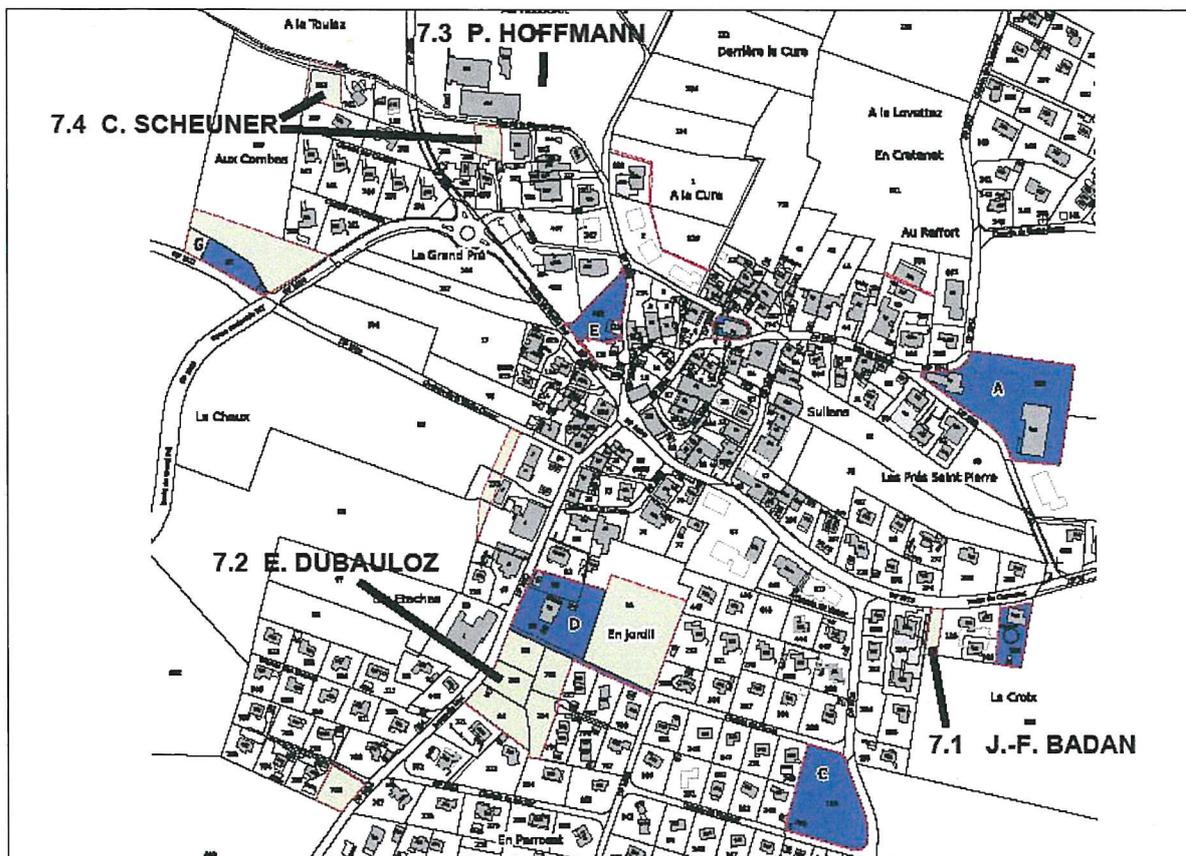
Commission ad hoc : M. Alain Guéra, M. Patrice Lüthi, M. William Dayer, M. Jean Cochet, Mme Marlène Henry-Lendi

Plan général d'affectation en vigueur (PGA)

PGA adopté le 27 septembre 1995 (avec zone réservée communale refusée en 2017)



**Plan des Modifications du Plan général d'affectation (MPGA)**  
avec la situation des parcelles des opposants



LEGENDE	
<b>Restrictions de droit public relevant de la procédure LATC</b>	
	Périmètre des modifications
<b>Affectation</b>	
	Zone village
	Zone de verdure
	Zone agricole
	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT