

Municipalité
de la Commune de Sullens
Rue du Château 2
1036 Sullens

Personne de contact : Martine Payot Diouf
T 021 316 74 49
E martine.payot-diouf@vd.ch
N/réf. 89196

Lausanne, le 14 janvier 2021

Commune de Sullens
Plan d'affectation communal
Examen préalable

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Veuillez trouver ci-dessous l'examen préalable du plan d'affectation communal.

HISTORIQUE DU DOSSIER

Étape	Date	Documents
Réception du dossier pour examen préalable	22 juin 2020	Lettre de la Municipalité du 19 juin 2020 Plan d'affectation communal, redimensionnement des zones à bâtir (plan et rapport 47 OAT) du 6 mai 2020
Examen préalable	Ce jour	Préavis de la Direction générale du territoire et du logement

COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS POUR EXAMEN PREALABLE

Documents	Date
Plan au 1 : 2'500 Modifications du règlement sur le plan d'affectation communal du 27.09.1995	06.05.2020

Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT	15.06.2020
--	------------

AVIS

Le tableau ci-dessous représente une vision synthétique de la prise en compte des principales thématiques de la planification. La division responsable de ces thématiques est également relevée dans le tableau.

Pour chaque thématique et sur la base de notre préavis détaillé, le dossier a été classé selon trois catégories.

La définition de chaque catégorie est la suivante :

- **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.

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	

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.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.



Pierre Imhof
directeur général



Martine Payot Diouf
urbaniste

Annexes

dossiers en retour

Personne de contact : Martine Payot Diouf
T 021 316 74 49
E martine.payot-diouf@vd.ch
N/réf. 89196

Lausanne, le 14 janvier 2021

Commune de Sullens
Plan d'affectation communal
Examen préalable

PRÉAVIS DES SERVICES CANTONAUX

Les points précédés d'une puce de type "●" sont des demandes qui doivent être prises en compte.

DIRECTION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT (DGTL)

Division aménagement communal (DGTL-AC)
--

1 BASES LÉGALES

- Loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) ;
- ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT ; RS 700.1) ;
- loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; BLV 700.11) ;
- règlement sur l'aménagement du territoire du 22 août 2018 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLAT; BLV 700.11.2) ;
- plan directeur cantonal.

2 CONTENU DU PROJET

Le projet transmis pour examen préalable maintient la délimitation de la zone à d'habitation et mixte sans la réduire. Le redimensionnement est prévu uniquement sous forme de bandes de verdure en bordure des routes et chemins. Le projet prévoit par ailleurs une nouvelle zone affectée à des besoins publics à proximité du collège, sur la parcelle n° 63 actuellement placée en zone à occuper par plan de quartier.

La Municipalité a élaboré le projet sans juger nécessaire la séance de coordination proposée par la DGTL, et le projet ne prend pas en compte les remarques de l'examen préliminaire du 10 mars 2020. Nous devons donc répéter ces remarques dans le présent examen.

2.1 DIMENSIONNEMENT DE LA ZONE À BÂTIR D'HABITATION ET MIXTE

- Selon le bilan des réserves de 2018, et en fonction des besoins jusqu'en 2036, la capacité d'accueil du plan devrait être limitée à 35 nouveaux habitants.

La création de zones de verdure pourrait diminuer les possibilités de densification de la zone à bâtir puisque l'indice d'utilisation du sol s'appliquerait sur des surfaces réduites. Cette seule mesure ne permettrait toutefois pas de respecter la mesure A11 du Plan directeur cantonal. D'autre part, comme mentionné plus bas, les bandes projetées en bordure de route ne peuvent que très partiellement être considérées comme des zones de verdure et le projet doit être adapté.

Il faut prendre des dispositions supplémentaires conformément aux principes de la mesure A11 rappelés dans l'examen préliminaire. Le dézonage de secteurs non bâtis est en particulier nécessaire.

Nous réitérons 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.

1 - Dézoner 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 n° 66, 118, 132, 756 et 762.

3- Affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2'500 m² 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 n° 86, 88, 89, 792, 793 et 794.

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 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 n° 273 et 467.

Il est à noter que la délimitation des zones de verdure proposée, qui, semble-t-il, a pour objectif la réduction du potentiel constructible, ne découle pas d'une réflexion qualitative. Les mesures qualitatives doivent être justifiées par des qualités patrimoniales ou paysagères avérées (ISOS, abords de bâtiments en note 1, 2, 3 ou 4, jardins ICOMOS, besoin de parc, qualités paysagères/vues à préserver etc.) et par des dispositions réglementaires qui

mettent sous protection ces qualités patrimoniales (par exemple affectation en secteur de protection de site construit 17 LAT, mise sous protection des bâtiments notés etc.).

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 rappel, si l'application de toutes ces mesures ne permettait pas de répondre aux exigences du PDCn, un surdimensionnement incompressible de la zone à bâtir d'habitation et mixte pourrait être accepté dans le projet de révision du plan d'affectation communal. Le projet devra cependant prouver que toutes les mesures de redimensionnement pertinentes du point de vue de l'aménagement du territoire ont été prises.

2.2 ZONE DE VERDURE

- Dans le projet soumis à examen préalable, la plupart des zones de verdure projetées sont largement construites : elles contiennent par endroits des constructions annexes (piscines, places de parc etc.) et font partie de la zone d'habitation.

Elles ne présentent à priori pas d'intérêt public et ne correspondent pas à la destination de la zone de verdure selon NORMAT 2, à savoir une « zone qui doit rester libre de constructions, à l'exception des bâtiments et installations nécessaires à l'entretien de la zone ou à la réalisation de son but ».

Sur les parties comprises dans le territoire urbanisé, ces bandes pourraient être affectées en aire de verdure, à condition que les règles assurent le maintien d'une prédominance de verdure, ce qui n'est pas le cas dans le règlement projeté (voir remarque sous chiffre 3.4). L'affectation en aire de verdure aurait pour effet le report des droits à bâtir sur la partie constructible de la parcelle et n'occasionnerait, le plus souvent, pas de réduction du potentiel de densification.

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 affectées 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 création d'une nouvelle zone affectée à des besoins publics sur la parcelle n° 63 est analysée ci-dessous au point 2.4.
- La possibilité de modifier la zone d'utilité publique pour la faire correspondre avec le cellulaire sur la parcelle n°468 peut être admise.

- Pour la parcelle n° 86, la page 7 du rapport 47 OAT indique que le maintien de l'affectation actuelle est un moyen de restreindre la marge de manœuvre du propriétaire. Ce motif ne justifie pas le maintien de la zone. L'éventuel besoin d'extension de l'école doit être précisé, en indiquant les surfaces nécessaires et le délai de réalisation. La disponibilité du terrain devra le cas échéant être garantie.
- 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 n° 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 (n° 99).

2.4 SURFACES D'ASSOLEMENT

Le projet prévoit l'extension de la zone affectée à des besoins publics sur la parcelle n° 63, proche de la Grande Salle, affectée en zone à occuper par plan de quartier dans le plan d'affectation communal de 1995. Cette parcelle est aujourd'hui recensée dans les surfaces d'assolement (SDA). L'emprise projetée sur les SDA est de 2'178 m²

Cette nouvelle affectation ne sera possible que si elle est conforme à l'art. 30 OAT et si elle est justifiée par des besoins conformes à la mesure F12 du Plan directeur cantonal (PDCn). La mesure F12 définit les projets d'importance cantonale pour lesquels d'éventuelles emprises sur les SDA sont possibles. La justification doit correspondre à l'un des types de projets énumérés dans la mesure F12 (voir PDCn, pp 297-299). Pour se conformer à la mesure F12 et à l'art. 30 OAT, il faut en premier lieu vérifier qu'il n'existe pas de variante d'implantation hors des SDA. Par ailleurs, si cette première condition était remplie, la nouvelle affectation devrait aussi être inscrite dans les projets prioritaires avalisés par le Conseil d'Etat.

- L'extension de la zone à bâtir sur la parcelle n° 63 pour des besoins liés à des places de stationnement n'est pas conforme à l'art. 30 OAT et à la mesure F12 du PDCn. En effet, la mesure F12 ne permet pas d'empiéter sur des SDA pour des places de stationnement.

2.5 FICHES D'APPLICATION

Comme rappelé dans l'examen préliminaire, la Municipalité est invitée à réexaminer son projet en se référant aux fiches d'application du plan directeur cantonal disponibles sur le site internet de l'Etat de Vaud, à l'adresse:

<https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/amenagement-du-territoire/plan-d-affectation-communal/fiches-d-application/>

3 REMARQUES DE FORME ET DE DÉTAIL

3.1 TITRE DU DOSSIER

Le titre « Redimensionnement du plan d'affectation communal » ne correspond pas au contenu du dossier, qui comprend aussi un projet de modification des zones d'utilité publique.

- Remplacer le sous-titre par: Modification du plan d'affectation communal et de son règlement.
- Mentionner que le plan modifie
 - le plan d'affectation communal et le plan partiel d'affectation du Village, du 27.09.1995, et
 - le plan de quartier Au Grand Pré 1 du 19.09.1996.

3.2 RAPPORT D'AMÉNAGEMENT

- Compléter les justifications et modifier les documents conformément au contenu du présent examen préalable.

3.3 PLAN

- Voir remarques ci-dessus, au sous-chapitre « Titre du dossier ».

3.4 RÈGLEMENT

- La définition de la zone de verdure ne correspond pas à l'objectif annoncé puisqu'elle autorise sans limitation les places de stationnement, pavillons, piscines etc.
D'autre part, comme mentionné plus haut, il s'agit d'une aire appartenant à la zone d'habitation, et non d'une zone. Le plan et le règlement sont à revoir en conséquence.
- Le règlement de la zone affectée à des besoins publics doit être revu pour se conformer aux normes actuelles. Il n'est plus possible de prévoir une affectation différée subordonnant la constructibilité à l'élaboration d'un plan de quartier. Par ailleurs le logement ne peut plus être autorisé dans cette zone.

4 NORMAT

Les dossiers de planification doivent être accompagnés de fichiers informatiques respectant la directive NORMAT. Ces fichiers doivent être livrés à la DGTL avant l'approbation. La DGTL recommande toutefois de les livrer avant la mise à l'enquête publique, afin de ne pas retarder l'approbation du dossier le moment venu.