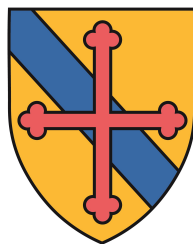


SULLENS



PLAN GÉNÉRAL D'AFFECTATION MODIFICATIONS

RAPPORT D'AMÉNAGEMENT SELON L'ARTICLE 47 OAT POUR ENQUÊTE COMPLÉMENTAIRE POST-ADOPTION AMENDEMENTS ADOPTÉS PAR LE CONSEIL COMMUNAL LE 8 MAI 2025

Rapport adopté par la Municipalité de Sullens, le 6 octobre 2025

Le Syndic :

La Secrétaire :

Didier Simond

Nicole Bégel

Echallens, le 6 octobre 2025 L'ingénieur géomètre breveté
Aménagiste art. 3 LATC



SOMMAIRE

1.	PROCÉDURE DE RÉVISION DU PLAN GÉNÉRAL D’AFFECTATION	3
2.	PRINCIPES DE REDIMENSIONNEMENT	3
3.	PLAN MIS À L’ENQUÊTE PUBLIQUE	4
4.	PLAN DES AMENDEMENTS	4
5.	DÉTAILS DES AMENDEMENTS.....	6
5.1	PREMIER AMENDEMENT	6
5.2	DEUXIÈME AMENDEMENT.....	6
5.3	TROISIÈME AMENDEMENT	8
6.	RAPPORT D’EXAMEN PRÉALABLE POST-ADOPTION DE LA DGTL.....	9
	BILAN DES RÉSERVES	11

ANNEXE AU RAPPORT 47 OAT :

MODIFICATIONS DU PLAN GÉNÉRAL D’AFFECTATION – AMENDEMENTS DU CC
RAPPORT D’EXAMEN PRÉALABLE POST-ADOPTION DE LA DGTL DU 17.09.2025

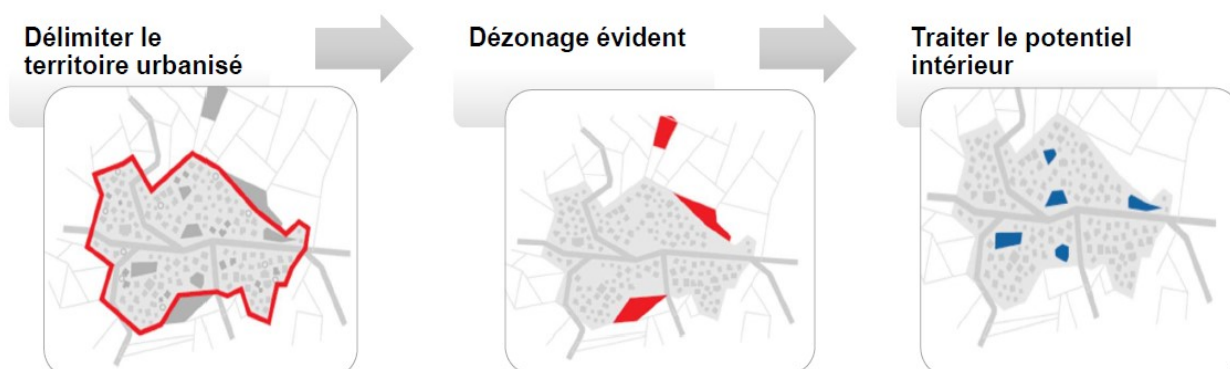
1. PROCÉDURE DE RÉVISION DU PLAN GÉNÉRAL D'AFFECTATION

Démarche pour les modifications du plan général d'affectation (MPGA) :

- Etude de variantes de MPGA et séances avec la Municipalité
- Actualisation du bilan des réserves sur le Guichet cartographique du SDT (simulation des réserves et de la densification)
- Approbation du plan et du Questionnaire pour l'Examen préliminaire (14 novembre 2019)
- Retour du SDT et Avis préliminaire (10 mars 2020)
- Examen préalable de la DGTL (envoi du 22 juin 2020) et rapport d'examen préalable (14 janvier 2021)
- Séance d'information aux propriétaires touchés par les modifications de zones (27 avril 2022)
- Mise à l'enquête publique des MPACom du 23 avril au 23 mai 2022
- Examen préalable complémentaire de la DGTL (envoi du 22 octobre 2022 et rapport DGTL du 16 janvier 2023)
- Enquête publique nouvelle des modifications du Plan général d'affectation (MPGA), du 2 septembre au 2 octobre 2023
- Traitement des oppositions (juillet 2022 – première enquête et juin 2024 – nouvelle enquête)
- Passage au Conseil communal le 8 mai 2025 pour traitement des oppositions et adoption
- Examen complémentaire post-adoption de la DGTL concernant les 3 amendements adoptés par le Conseil communal (rapport DGTL du 17.09.2025)
- Enquête publique complémentaire pour les 3 amendements (11.10-10.11.2025)
- Approbation des MPGA par la Cheffe du Département compétent
- Éventuels recours à la CDAP
- Mise en vigueur des MPGA

2. PRINCIPES DE REDIMENSIONNEMENT

Avant de présenter les amendements, il est bon de rappeler le contexte cantonal du traitement du surdimensionnement. Basée sur les directives du Conseil d'État, la procédure de redimensionnement des zones à bâtir d'habitation et mixtes repose sur **trois étapes consécutives** :



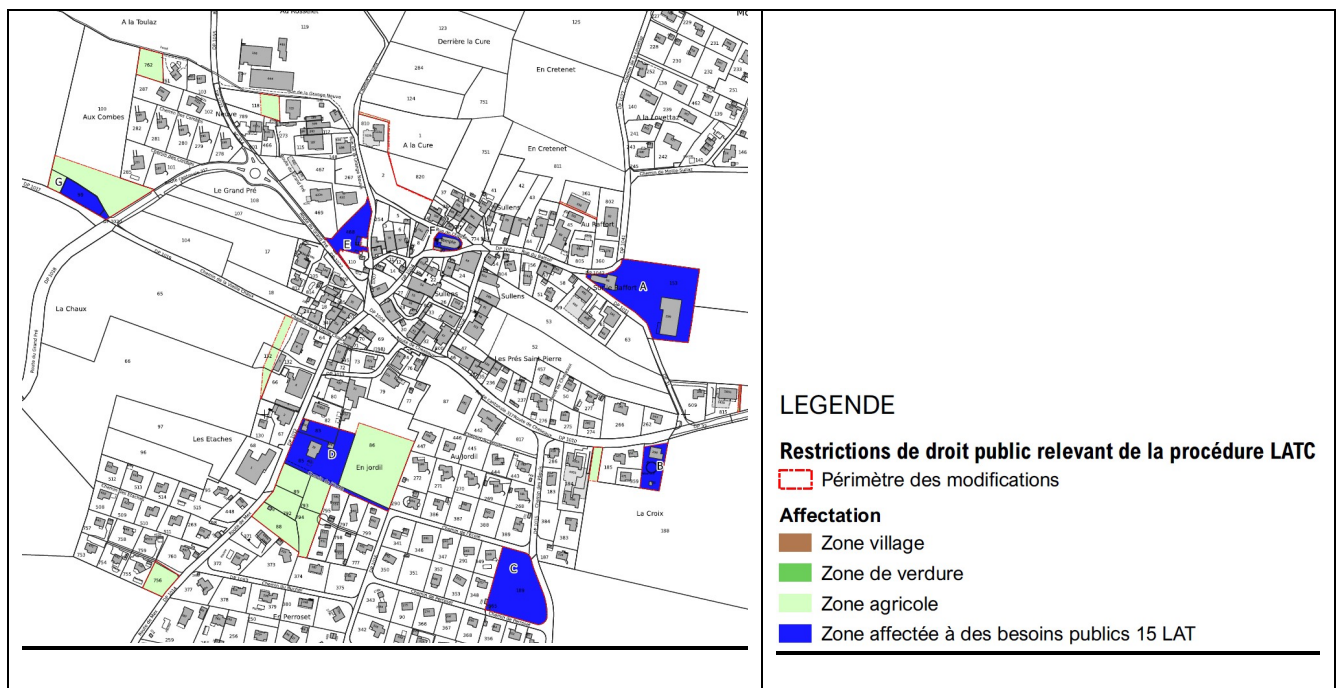
Cette procédure va permettre de rendre conforme le PGA à la mesure A11 du PDCn.

Les modifications envisagées suivent **cinq principes directeurs** qui encadrent la prise de décision en matière de redimensionnement et de traitement des zones à bâtir d'habitation et mixtes.

- 1) **Dézonage des franges de la zone à bâtir en zone agricole**, notamment lorsque les terrains sont situés à proximité immédiate des surfaces d'assolement.
- 2) Traitement des petites zones à bâtir isolées. Réduire les réserves à bâtir au maximum.
- 3) **Traitement des espaces non bâtis de plus de 2'500 m²** situés à l'intérieur du territoire urbanisé. Justifier toute autre affectation qu'agricole.
- 4) Réflexion qualitative sur le territoire urbanisé bâti et non-bâti. Instaurer les mesures nécessaires à la préservation et à la mise en valeur des bâtiments et des sites remarquables.
- 5) Identification des terrains libres de construction pour les affecter en fonction de leur usage prévu dans les quinze prochaines années.

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

3. PLAN MIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE (2 septembre au 2 octobre 2023)



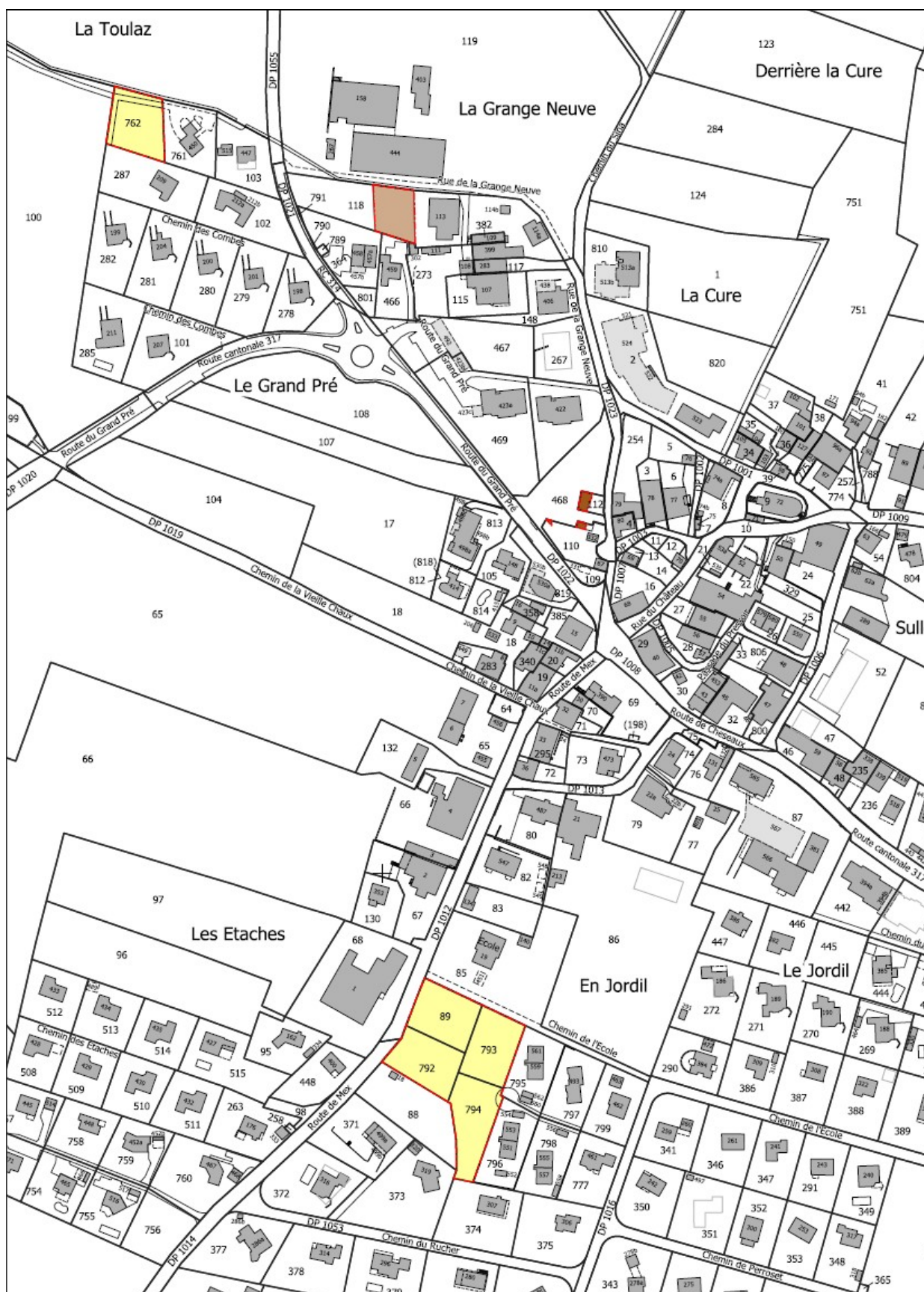
4. PLAN DES AMENDEMENTS

Trois amendements ont été adoptés par le Conseil communal de Sullens dans sa séance du 8 mai 2025.

Deux amendements font suite au refus du Conseil communal de suivre le préavis municipal de lever les oppositions aux MPGA.

Le 3^{ème} a été déposé pendant la séance pour modifier la zone affectée aux besoins publics 15 LAT E (parking communal).

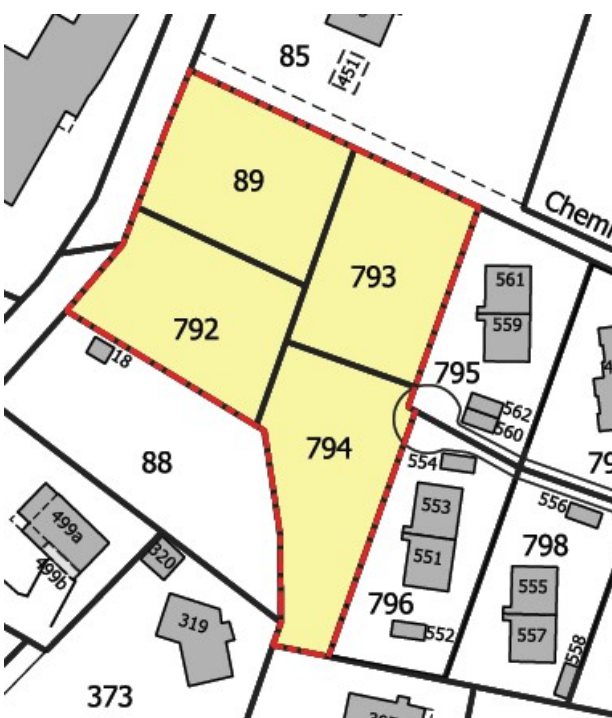
Ces trois amendements ont été largement acceptés par le Conseil communal.



5. DÉTAILS DES AMENDEMENTS

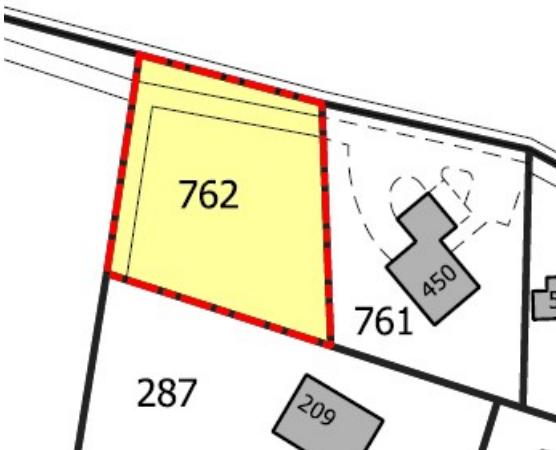
Les 3 amendements acceptés par le Conseil communal le 8 mai 2025 sont les suivants :

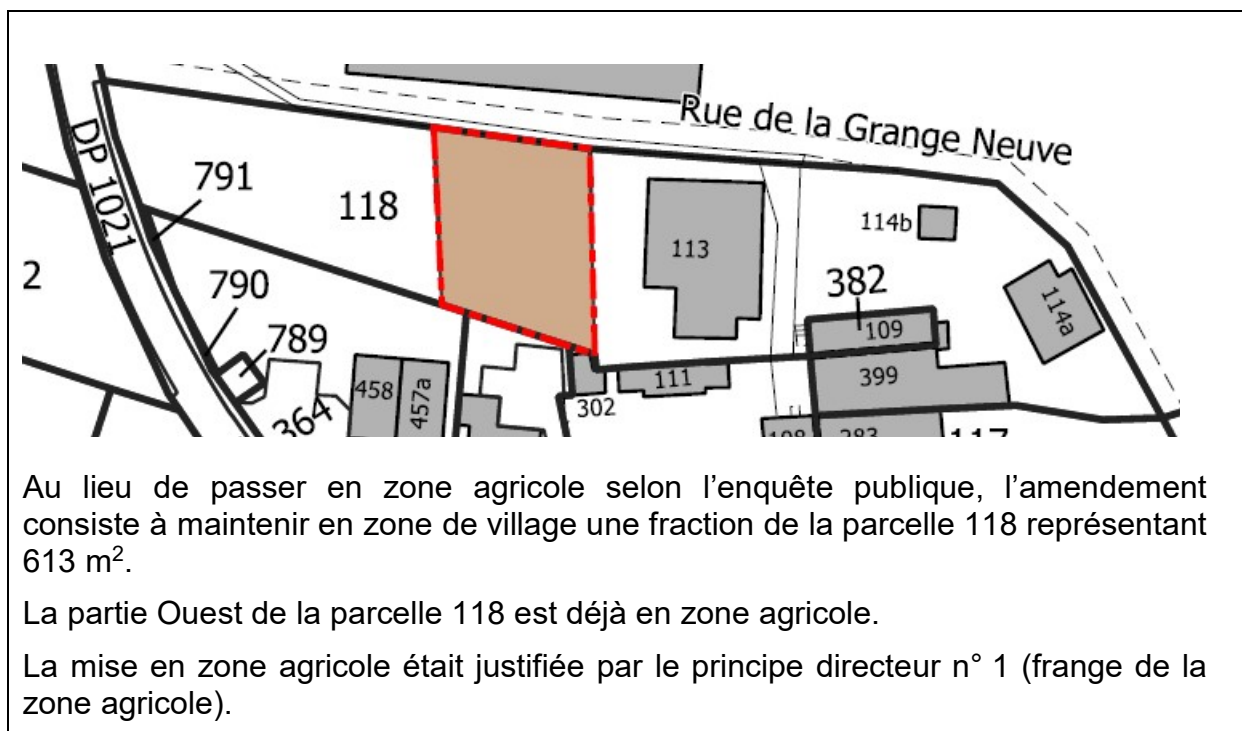
5.1 Premier amendement

	Au lieu de passer en zone agricole selon l'enquête publique, l'amendement consiste à maintenir en zone de villas (faible densité) et de Perroset 4 parcelles représentant 4'141 m². Les parcelles 89, 792, 793 et 794 sont en zone réservée cantonale depuis le 7 février 2018 jusqu'au 6 février 2026, la prolongation de la zone réservée de 3 ans ayant été faite. La mise en zone agricole était justifiée par le principe directeur n° 3 (surface supérieure à 2'500 m²).
--	---

5.2 Deuxième amendement

Deux parcelles non contiguës appartenant au même propriétaire sont concernées :

	Au lieu de passer en zone agricole selon l'enquête publique, l'amendement consiste à maintenir en zone de villas (faible densité) et de Perroset la parcelle 762 représentant 993 m². La parcelle 762 est en zone réservée cantonale depuis le 5 novembre 2020 (approbation par le Département, confirmé par l'arrêt CDAP du 30 juin 2021), soit jusqu'au 30 juin 2026. La prolongation de 3 ans de la zone réservée n'a pas été faite. La mise en zone agricole était justifiée par le principe directeur n° 1 (frange de la zone agricole).
---	---



Le retour en zone à bâtir des 6 parcelles ci-dessus augmente la capacité d'accueil de la commune de Sullens d'environ 33 habitants, donc augmente le surdimensionnement d'autant.

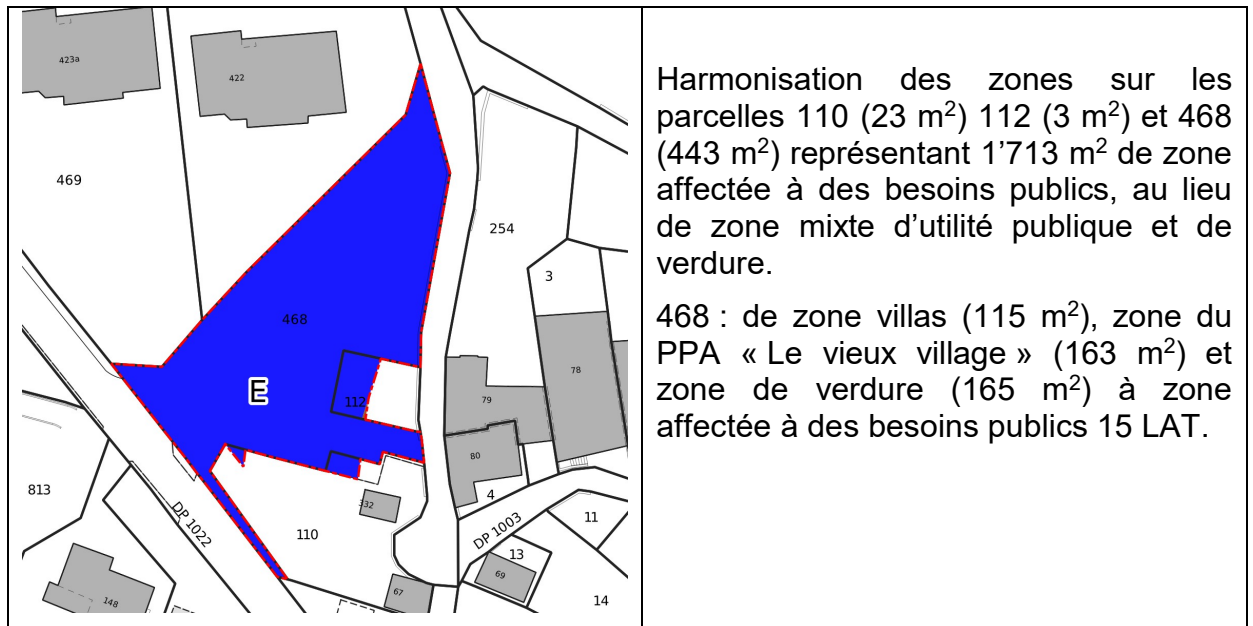
N° parcelle	Surface	CUS	Taux d'habitat	SBP théorique	Nombre d'habitants en
89	1'003 m ²	0,30	100 %	300,90 m ²	Réserve
792	1'004 m ²	0,30	100 %	301,20 m ²	Réserve
793	1'005 m ²	0,30	100 %	301,50 m ²	Réserve
794	1'128 m ²	0,30	100 %	338,40 m ²	Réserve
762	993 m ²	0,30	100 %	297,90 m ²	Réserve
Total				1'539,90 m ²	30,80 hab.
118	613 m ²	0,50	90 %	275,85 m ²	Densification
Total				275,85 m ²	1,84 hab.
Total					32,64 hab.

La capacité d'accueil des zones à bâtir de Sullens, selon le Bilan des réserves au 14 avril 2023 (pour l'enquête publique) passait de 357 habitants à 299 habitants, soit une diminution de 58 habitants.

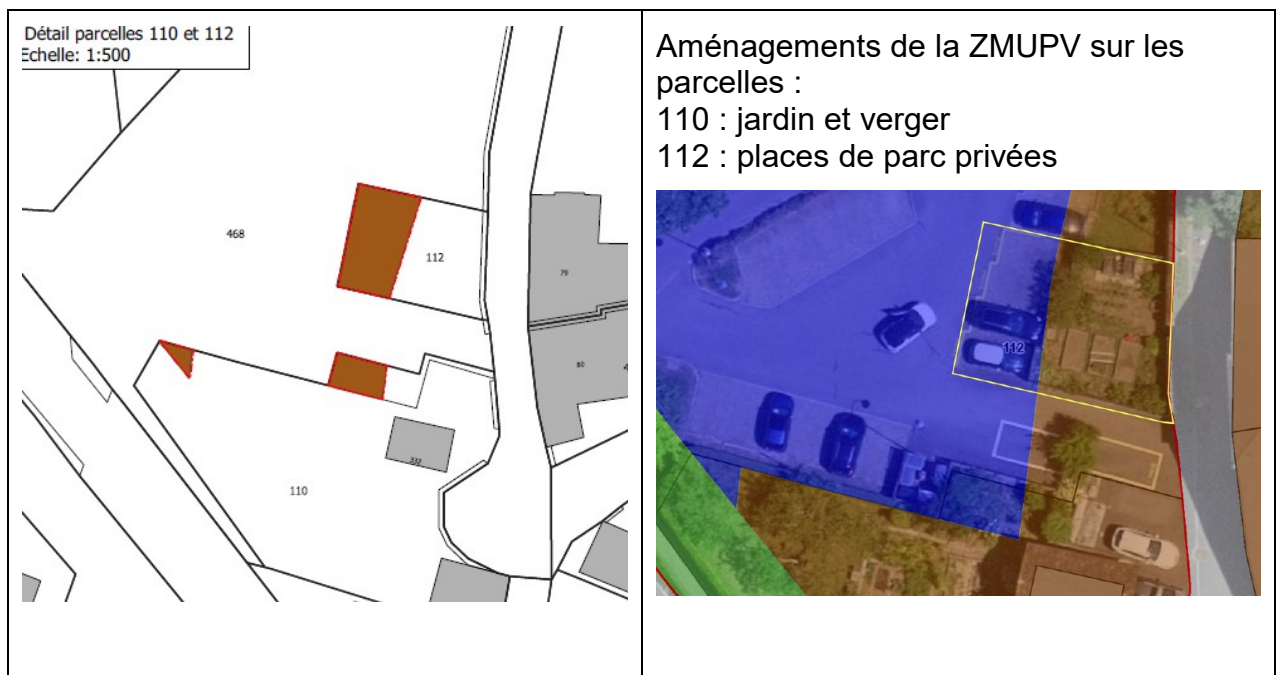
La remise en zone à bâtir des 6 parcelles ci-dessus fait passer le surdimensionnement à 332 habitants et péjore la diminution du surdimensionnement de 56%.

5.3 Troisième amendement

A l'enquête publique, le plan suivant a été présenté :



Détails du troisième amendement :



L'amendement consiste à mettre en Aire de prolongement du vieux village les parties des parcelles 110 (18 m² + 5 m² = 23 m²) et 112 (57 m²), soit 80 m² actuellement en zone mixte d'utilité publique et de verdure (ZMUPV) selon le PGA de 1995.

Ces parties de ZMUPV sont propriétés privées.

Pour maintenir des zones affectées à des besoins publics, la DGTL a toujours indiqué que Commune devait avoir la maîtrise foncière, ce qui n'est pas le cas ici.

Logiquement, la parcelle 468, propriété de la Commune serait ainsi, complètement et uniquement, en zone affectée à des besoins publics 15 LAT.

Pour le Bilan des réserves, le troisième amendement représente 0,336 habitant (80 m² * 0,70 * 90% = 50,40 m² en densification).

6. RAPPORT D'EXAMEN PRÉALABLE POST-ADOPTION DE LA DGTL

Les 3 amendements acceptés par le Conseil communal le 8 mai 2025 ont été soumis à la DGTL pour un examen préalable post-adoption le 17 juin 2025.

Le rapport de la DGTL est daté du 17 septembre 2025 et contient l'avis suivant :

Thématiques		Conforme	Non conforme A transcrire	Non conforme A analyser
Principes d'aménagement	Dimensionnement			DGTL-DAM

L'examen a porté uniquement sur les amendements au projet de modifications du PGA adoptés par le Conseil communal de Sullens.

Au vu du traitement non conforme de la thématique du dimensionnement, la DGTL estime que le projet n'est, en l'état pas compatible avec le cadre légal.

La thématique concernée peut être mise en conformité en suivant les demandes de la DGTL.

1.1 DIMENSIONNEMENT : NON CONFORME À ANALYSER

1.1.1 Amendements sur les parcelles 118 (partiellement) 89, 762, 792, 793 et 794

Les amendements visant à renoncer au dézonage et confirmer l'affectation actuellement en vigueur sur les parcelles 118 (partiellement) 89, 762, 792, 793 et 794 ne sont pas conformes au cadre légal et ne peuvent dès lors pas être préavisées positivement. L'ensemble des secteurs répondent aux critères de dézonage définis dans la fiche d'application de la DGTL. En effet, les parcelles 89, 762, 792, 793 et 794 représentent un vaste espace libre de construction de plus de 4000 m² et le secteur de la parcelle 118 concernée par un amendement du Conseil communal constitue une frange de la zone agricole libre de construction. Ainsi, au vu du surdimensionnement communal et des caractéristiques de ces secteurs, le maintien de ces derniers en zone à bâtir n'est pas justifié.

Le surdimensionnement de la commune ne pourra pas être considéré comme incompressible dans le cas où des réserves étaient maintenues sur ces secteurs.

Nous relevons pour le surplus que l'éventuelle exclusion des parcelles susmentionnées de la révision ne serait pas admise dans la mesure où le dimensionnement de la zone à bâtir dans la Commune de Sullens doit impérativement faire l'objet d'un examen et d'un traitement global et non sectoriel (position confirmée par l'arrêt de la Cour de droit administratif et public AC.2019.0012, AC.2018.0443, AC.2019.0013 et AC.2019.0014 du 23 décembre 2020). En effet, il ne serait pas possible de déterminer la cohérence des dézonages effectués au regard des principes de l'aménagement du territoire et d'effectuer une juste pesée des intérêts en excluant les secteurs précités de la planification.

Plan

Demande :

- Maintenir les dézonages des parcelles 118 (partiellement) 89, 762, 792, 793 et 794.

1.1.2 Amendements sur les parcelles 110 et 112

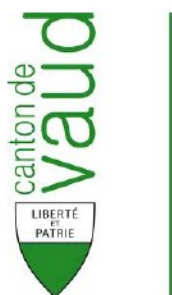
L'amendement visant à affecter en Aire de prolongement du vieux village les secteurs des parcelles 110 et 112 actuellement affectés en zone mixte d'utilité publique et de verdure n'est pas conforme au cadre légal dans la mesure où il correspond à une extension de la zone à bâtir d'habitation et mixte alors que cette dernière est surdimensionnée.

Plan

Demande :

- Ne pas inclure les secteurs susmentionnés dans le périmètre des modifications et renoncer ainsi à l'affectation de ces derniers en Aire de prolongement du vieux village.

En conclusion, les 3 amendements adoptés par le Conseil communal sont refusés par la DGTL qui mentionne que « *Si vous souhaitez poursuivre la procédure sans suivre nos demandes, nous proposerons au Département de ne pas approuver cette planification.* »



Commune de Sullens

Simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir (d'habitation et mixte)

NOOFS: 5501

Pré-estimation automatique des réserves réalisée le: 30.12.2021
Variante enregistrée le: 14.04.2023

Nom de la variante: Sullens - MPGA_14.04.2023

Commentaire libre:

Bilan pour enquête publique nouvelle 2023

Population: 31.12.2021
Affectation du sol: 30.12.2021
Registre cantonal des bâtiments: 30.12.2021
Cadastre: 30.12.2021

Rapport généré le 15.04.2023

RECAPITULATION

Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir

	Sullens
N° OFS	5501

xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

A. Besoins

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 [Croissance annuelle en % de la pop. de référence]

Année de référence

Horizon de planification

En centre

Hors du centre

0	0	0.75	0.75
2015	2015	2015	2015
2036	2036	2036	2036

Population

Année de référence (31 décembre 2015)

Année du bilan (31 décembre 2021)

0	0	925	925
0	0	1143	1143

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 entre l'année de référence et l'horizon [habitants]

0	0	146	146
---	---	-----	-----

Logements d'utilité publique (24 pour les communes avec centre et 12 pour les autres) [habitants]

0	0	0	0
---	---	---	---

Population maximale à l'horizon de planification selon la mesure A11

Besoins au moment du bilan [habitants]

0	0	1071	1071
0	0	-72	-72

B. Capacités d'accueil au moment du bilan

Capacité des réserves représentées en vert sur la carte [habitants]

0	0	165	110
---	---	-----	-----

Potentiel de densification des autres parcelles [habitants]

0	0	365	354
---	---	-----	-----

Pourcentage du potentiel de densification à utiliser [%]

33	33	33	33
----	----	----	----

Part du potentiel de densification comptabilisé à l'horizon de planification [habitants]

0	0	120	117
---	---	-----	-----

Capacité de développement hors de la zone à bâtir [habitants]

0	0	0	0
---	---	---	---

Capacités d'accueil au moment du bilan [habitants]

0	0	285	227
---	---	-----	-----

C. Bilan

Etat de la capacité d'accueil par rapport aux besoins (sur-capacité si positif) [habitants]

Selon la formule: (Capacité d'accueil au moment du bilan) - (Besoins au moment du bilan).

En centre

Hors du centre

0	0	357	299
---	---	-----	-----

