

Rapport de la Commission ad hoc (5 mai 2025)
Préavis municipal No 1/2025

Modifications du Plan général d'affectation (PGA)

Madame la Présidente, Monsieur le Syndic,

Madame, Messieurs les Municipaux, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Les membres désignés de la Commission ad hoc, Messieurs et Madame, Guéra, Lüthi, Cochet, Dayer et Henry Lendi ont été appelés à se réunir le 7 avril sur invitation de la Municipalité. Lors de cette séance, notre syndic Monsieur Simond, ainsi que nos municipaux Madame Noll et Messieurs Valet et Golay étaient présents et ont fourni à la Commission toutes les informations et éclaircissements demandés. Monsieur Courdesse du bureau d'ingénieurs Alpha-Géo, qui agit sur ce dossier comme mandataire de la Municipalité auprès du Canton, a en outre donné à la Commission une explication sur les points abordés dans ce préavis. Nous les remercions pour leurs disponibilités et pour la qualité des réponses apportées aux diverses questions posées. Les membres de la Commission ad hoc nommée se sont ensuite réunis à plusieurs reprises afin de rapporter sur ce préavis.

Comme mentionné au point 2 du préavis, « 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. [...] La commune de Sullens est donc dans l'obligation de redimensionner ses zones à bâtir. »

En 2017, le Conseil a refusé le préavis 7/2017 - Adoption d'une zone réservée au sens des articles 27 LAT et 46 LATC. De ce fait, la Municipalité a dû œuvrer à une nouvelle proposition de réduction des zones à bâtir afin de répondre aux attentes du Canton et de la LAT. À la suite de la mise à l'enquête publique de ce nouveau projet, du 2 septembre au 2 octobre 2023, quatre oppositions déposées par des propriétaires touchés par le redimensionnement sont en cours.

Dans ce dossier, le Conseil doit donc statuer sur les aspects suivants, chacun faisant l'objet d'un vote séparé :

- **Vote sur le point 7.3 du préavis - Adoption de la réponse de la Municipalité à l'opposition de M. Phillip Hoffmann et levée de cette opposition**

La Commission ad hoc relève que les modifications du Plan général d'affectation (PGA) se concentrent spécifiquement sur le redimensionnement des zones à bâtir de Sullens. Or, selon les explications fournies par la Municipalité, la parcelle n°119 de M. Hoffmann n'est pas touchée par ce redimensionnement et ne subit pas de changement d'affectation. Comme la demande de M. Hoffmann concerne le passage d'une zone agricole à une zone équestre – un niveau de granularité qui n'est pas traitée dans le projet de modification du PGA - elle est donc hors sujet.

De ce fait, la Commission ad hoc recommande au Conseil d'approuver les réponses de la Municipalité aux points soulevés par M. Philipp Hoffmann et de lever son opposition aux modifications du Plan d'affectation communal.

Les oppositions traitées dans les points 7.1, 7.2 et 7.4 du préavis sont regroupées dans le présent rapport (voir ci-dessous), car la Commission ad hoc à une position similaire par rapport à ces 3 oppositions. Toutefois, chacune de ces oppositions fera l'objet d'un vote séparé lors de la séance du Conseil.

- **Vote sur le point 7.1 du préavis - Adoption de la réponse de la Municipalité à l'opposition de M. Jean-François Badan et levée de cette opposition**
- **Vote sur le point 7.2 du préavis - Adoption de la réponse de la Municipalités à l'opposition de M. Eric Dubauloz et levée de cette opposition**
- **Vote sur le point 7.4 du préavis - Adoption de la réponse de la Municipalité à l'opposition de M. Christian Scheuner et levée de cette opposition**

La Commission ad hoc relève:

- a. qu'avec les modifications du Plan général d'affectation, les parcelles pour lesquelles des oppositions ont été déposées passeraient en zone agricole – un dézonage qui implique des préjudices, notamment financiers, pour les propriétaires touchés. En outre, même si le Canton prévoit des indemnisations, sur demande des propriétaires, leur montant est incertain.
- b. qu'elle s'estime ne pas disposer de la légitimité et des compétences nécessaires pour statuer sur ces dossiers très complexes, qui impliquent des aspects tant juridiques que privés.

De ce fait, la Commission ad hoc recommande au Conseil de ne pas approuver les réponses de la Municipalité aux points soulevés par Messieurs Jean-François Badan, Eric Dubauloz et Christian Scheuner et de ne pas lever leurs oppositions aux modifications du PGA.

Pour information, le fait de ne pas lever ces oppositions aura pour conséquence la création d'amendements sur le PGA soumis au vote (point suivant).

- **Vote sur l'adoption des modifications du Plan général d'affectation (PGA)**

Après études des modifications proposées et sur la base des documents à sa disposition, la Commission recommande au Conseil d'adopter les modifications du PGA. Selon les informations reçues, il est possible d'accepter le PGA même si des oppositions n'ont pas été levées. Celles-ci s'ajouteront comme amendements.

- **Vote sur l'adoption des modifications du Règlement sur le Plan général d'affectation et la police des constructions du 27 septembre 1995.**

Le contenu du Règlement sur le Plan général d'affectation et la police des constructions du 27 septembre 1995 est de nature très générale. Le principal changement apporté au règlement est l'ajout d'une liste de secteurs affectés à des besoins publics 15 LAT (Art. 62bis du Règlement sur le Plan général d'affectation nouvellement proposé), avec des précisions quant aux caractéristiques de constructibilité de chacun de ces secteurs.

De ce fait, la Commission recommande d'adopter les modifications du Règlement sur le Plan général d'affectation et la police des constructions du 27 septembre 1995.

- **Vote sur le fait d'autoriser la Municipalité à réaliser toutes les démarches administratives nécessaires à l'approbation cantonale de ce dossier.**

La Commission ad hoc recommande au Conseil d'accepter ce point, la procédure prévoyant de toutes façons que l'entier des décisions prises par le Conseil Communal sur ce préavis doivent être soumises au Canton par la Municipalité.

Pour la Commission ad hoc :

Alain Guéra
Président

Marlène Henry Lendi

Patrice Lüthi
Rapporteur

Jean Cochet

William Dayer