

DULLY

PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL

NOTE DE COORDINATION SUR LE DOCUMENT *COORDINATION DE MARS 2020*

(COVID-19 / remplacement de la séance de coordination par une note)

1 Thématique *REDIMENSIONNEMENT*

1.1 Périmètre du territoire urbanisé

Dans l'avis du 9 octobre 2019 portant sur le document en lien avec la vision communale et la demande de subvention, nous avons relevé quelques parcelles. Celles-ci nécessitaient une réflexion quant à leur maintien ou pas dans le périmètre urbanisé, sans que cela présage leur affectation future. Il s'agit des parcelles:

- parcelle n° 24 : le périmètre du territoire urbanisé a été adapté et la parcelle a été exclue.
- les parcelles n° 63, 62, 57, 58, 213 et 214 : très éloigné du tissu bâti, inférieur à 10 habitations, ce secteur à l'extrémité de la commune devrait être exclu du périmètre de territoire urbanisé. De plus, les parcelles ne sont accessibles qu'à travers la zone agricole.
- les parcelles n° 15 et n° 17 : incluses dans la PA Zone du Village-Secteur Ouest, ces deux parcelles sont inconstructibles. Néanmoins, cela fait sens de les conserver à l'intérieur du territoire urbanisé.
- parcelle n° 13 : l'affectation de la portion de la parcelle n° 13 exclue du PA Zone du Village-Secteur Ouest a été modifiée, tout en la conservant dans le territoire urbanisé.

Des nuances auraient pu être introduites comme indiqué à la page 19 du document *Stratégie communale* de juillet 2019 transmis pour examen préliminaire, à savoir différencier le *territoire urbanisé* des *entités urbanisées*.

Néanmoins, ces nuances ont été transcrites dans les affectations, en différenciant les secteurs avec des dispositions réglementaires spécifiques.

1.2 Affectations

Zone d'habitation de très faible densité

Différents secteurs ont été identifiés à l'intérieur du territoire urbanisé. D'ailleurs, le plan général d'affectation en vigueur repose déjà sur cette distinction.

Cela se traduit par une déclinaison de la zone d'habitation de faible et de très faible densité A, B, C et D, la zone d'habitation de très faible densité D étant considérée comme une zone à constructibilité limitée selon l'art. 80 LATC (15LAT).

Concernant cette dernière mesure, la diminution de la mesure d'utilisation du sol est considérée comme une dédensification et, en principe, n'est pas acceptable en zone à bâtir. Néanmoins, au vu de l'éloignement de la zone à bâtir des

parcelles n° 63, 62, 57, 58, 213 et 214, le SDT pourrait entrer en matière sur cette manière de procéder. Il se déterminera ultérieurement sur les dispositions réglementaires, une fois celles-ci connues.

Zone de verdure

La portion du territoire le long des rives du lac est actuellement affectée en *zone plan d'extension cantonal (PEC) n° 27*, soit une limite des constructions et une zone de non-bâtir. Il est proposé de la remplacer par une zone de verdure 15 LAT. Celle-ci semble reprendre la configuration du PEC n° 27.

Néanmoins, en premier lieu, cette transcription du PEC devra être coordonnée avec la délimitation de l'espace réservé aux étendues d'eaux en application de la loi fédérale sur la protection des eaux (RS 814.20) et de l'ordonnance sur la protection des eaux (RS 814.201), ainsi que de la mesure E24-Espace réservé aux eaux du plan directeur cantonal (PDCn). Les communes doivent définir leur ERE en collaboration avec la DGE-EAU et l'intégrer lors de la révision de leurs plans d'aménagement (voir chapitre spécifique ci-dessous).

Comme proposé dans le cas des parcelles situées en rive, la zone de verdure participe au redimensionnement dans la mesure où la portion de la parcelle en zone de verdure n'entre pas dans le calcul des droits à bâtir.

L'instauration d'une zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT aurait le même effet sur le dimensionnement, mais permettrait également de réduire la zone à bâtir.

Si l'option de la zone de verdure est privilégiée, celle-ci devra être déclinée. La zone de verdure, spécifique à l'espace réservé aux eaux, aura d'autres dispositions réglementaires que, par exemple, la zone de verdure prévue le long de la route suisse.

Sans lien avec le redimensionnement, la réflexion devrait être poursuivie en ce qui concerne l'embouchure de la Dullive, secteur pour lequel une zone de protection 17 LAT serait probablement plus adéquate qu'une zone de verdure.

1.3

Redimensionnement

Le SDT relève que les actions envisagées permettent effectivement de réduire quelque peu le surdimensionnement

Nous constatons qu'entre la version soumise pour l'EPL et la version transmise pour la séance de coordination, la surcapacité dite *incompressible* a passé de 34 à 88 habitants.

Pour les parcelles situées en aval de la route suisse et celles situées sous le château, la mesure de redimensionnement proposée consistait à limiter la constructibilité, soit de figer les droits à bâtir aux droits existants.

Nous avons indiqué dans l'avis préliminaire du 9 octobre 2019 que cette mesure consistait en une dédensification non acceptable. Donc, l'augmentation de la surcapacité fait suite à notre remarque.

La variante issue de la *Simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir* n'a pas pu être validée par le SDT, la version étant à la commune. Le SDT effectuera ce travail dans le cadre de l'examen préalable.

1.4

Planifications existantes

Le plan d'affectation PA Zone du Village-Secteur Ouest

Une partie du territoire communal est régi par le plan d'affectation Zone du Village-Secteur Ouest du 25 novembre 2002.

Il est prévu d'y apporter des modifications suivantes :

- suppression d'un périmètre d'implantation sur la parcelle n°22 ;
- exclusion du périmètre du plan Zone du Village-Secteur Ouest de la parcelle n° 24, qui sera soumise à la réglementation du plan d'affectation communal ;
- exclusion du périmètre du plan Zone du Village-Secteur Ouest de la portion plantée en vigne de la parcelle n° 75.

Ces modifications devront être mises à l'enquête publique en même temps que la révision du PACom. Elles seront reportées en rouge sur le plan, soit la suppression du périmètre constructible, ainsi que les modifications du périmètre. Les parcelles sorties du périmètre de la planification en vigueur seront ainsi régies par le PACom.

Demande :

Pour garantir la mise en œuvre des ambitions communales du document de juillet 2019, notamment *Mieux protéger les qualités patrimoniales (bâties et paysagères) du site Pictet-Lullin*, et réduire le potentiel d'accueil, la suppression du périmètre d'implantation d'une surface brute de planchers de 700 m² doit être envisagée. En effet, ce périmètre se trouve dans un secteur sensible, proche d'un ensemble de bâtiments de valeur patrimoniale et dans un jardin historique selon les critères ICOMOS.

Plan d'extension cantonal

Le plan d'extension cantonal (PEC) n° 27 sera abrogé par une procédure *ad hoc*.

En parallèle de la mise à l'enquête publique de la planification communale, l'abrogation du PEC n° 27 sera également mise à l'enquête. Concrètement, le

dossier comprendra un plan du PEC n° 27 abrogé et un rapport 47OAT qui explique que la planification communale reprend les objectifs du PEC, soit la protection des rives, et qu'elle répond aux dispositions légales en vigueur.

2 Espace réservé aux étendues d'eaux

Actuellement, il est prévu d'affecter la portion du territoire soumise au PEC n°27 en zone de verdure.

Contrairement aux dispositions réglementaires en vigueur, la partie d'une parcelle en zone de verdure ne sera pas comptabilisée dans le calcul des droits à bâtir. Cela participe à la réduction de la surcapacité comme indiqué plus haut.

La législation actuelle impose de délimiter un espace réservé aux eaux et aux étendues d'eau.

Dès lors, en premier lieu, il faut prendre contact avec la Direction générale de l'environnement (DGE-EAU) qui se déterminera sur la limite fixée par le PEC n° 27. Le cas échéant, cette limite sera adaptée dans le cas où elle devait s'avérer non conforme.

L'espace déterminé en coordination avec la DGE-EAU sera affecté soit en zone de verdure inconstructible 15LAT, soit en zone de protection de la nature et du paysage 17LAT.

Remarque :

La portion du territoire communal le long des rives n'est pas considérée comme *densément* bâtie selon la définition en lien avec l'espace réservé aux étendues d'eau.

3 Coordination des procédures

Comme déjà indiqué ci-dessus, les différentes planifications devront être coordonnées et mises à l'enquête publique simultanément.

Par ailleurs, d'autre procédure, comme la délimitation de l'aire forestière pourrait faire l'objet d'une mise à l'enquête publique, qui sera à coordonner également.

4 Suite de l'élaboration de la révision.

Aucune autre séance de coordination, à part celle concernant le redimensionnement, n'est agendée selon l'EPL. L'élaboration de la révision du plan d'affectation communale peut être poursuivie.



Le plan et le règlement seront transmis pour examen préalable. Toutes les remarques émises par le SDT dans les différents documents sont à prendre en considération et le rapport 47 OAT traitera les problématiques identifiées par le questionnaire.

Nous signalons que notre analyse jusqu'à présent s'est concentrée essentiellement sur le sujet de la séance de coordination.

Lausanne, avril 2020
IF / 188754