

**Service du développement
territorial**

Place de la Riponne 10
1014 Lausanne
www.vd.ch/sdt

Municipalité
de la Commune de Dully
Route de Bursinel 29
1195 Dully

Personne de contact : Inès Faessler
T 021 316 74 33
E ines.faessler@vd.ch
N/réf. IF - 190286

Lausanne, le 9 octobre 2019

Commune de Dully
Vision communale – demande de subvention

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Votre courrier relatif à votre demande de subvention, accompagné d'une pré-étude, nous est bien parvenu le 15 juillet 2019 et a retenu notre meilleure attention.

Le dossier, dans sa forme, est conforme aux exigences fixées pour bénéficier d'une subvention au sens de la directive du Département du territoire et de l'environnement du 8 octobre 2015.

Nous commentons, ci-dessous, les principaux points développés dans votre document en lien avec le redimensionnement.

Définition du périmètre du territoire urbanisé

Nous avons analysé le territoire urbanisé proposé. Celui-ci a été globalement tracé selon les indications figurant sur la fiche ad hoc établie par le Service du développement territorial (SDT).

De manière générale, le redimensionnement de la commune a été engagé en prenant en compte les principes de redimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte pour les communes surdimensionnées.

Néanmoins, des réflexions doivent être poursuivies, notamment concernant les bâtis dispersés, par exemple la parcelle n° 24, ainsi que les parcelles situées au bord du lac entre la parcelle n°64 et la limite est du territoire communal qui sont toutes en dehors du territoire urbanisé selon notre analyse.

Il convient de poursuivre également la réflexion sur les espaces vides de plus de 2500 m² situés en milieu du bâti en les affectant en zone agricole ou en zone de verdure. En effet, ces espaces représentent une surface suffisamment grande pour être sujette à une exploitation agricole. Actuellement, la parcelle n° 15 est plantée de vignes, ainsi qu'une partie de la parcelle n° 13. La parcelle contiguë n° 17 est non bâtie.

Stratégie de redimensionnement de la zone à bâtir communale

Le redimensionnement est opéré par dézonage des parcelles vides ou soldes de parcelles bâties contiguës la zone viticole, notamment en amont du coteau.

Pour les parcelles situées en aval de la route suisse, ainsi que pour quelques parcelles sous le château, la mesure de redimensionnement proposée consiste à limiter la constructibilité. Il est proposé de figer les droits à bâtir aux droits existants. Cette solution n'est pas acceptable, car cela consiste indirectement à une dédensification.

Une réduction des droits à bâtir ne peut être réalisée qu'en réduisant la surface affectée en zone à bâtir par le biais d'une mesure d'affectation. Dans le cas des parcelles situées en rive, la zone de verdure ou zone de protection en lien avec l'espace réservé aux étendues d'eau seraient une solution. Le règlement doit prévoir que les droits à bâtir ne se calculent que sur la partie en zone d'habitation faible densité.

Si un redimensionnement n'est pas possible par dézonage ou changement d'affectation, un surdimensionnement dit « incompressible » subsistera et sera validé par le SDT pour autant qu'il ait été démontré que tout avait été œuvre pour le réduire.

Vision communale et territoire d'urbanisation

Le territoire d'urbanisation, soit la vision communale à 25 ans, est limité au territoire urbanisé actuel. Les besoins futurs seront couverts dans un premier temps par l'utilisation des réserves existantes, soit l'horizon de 2036.

La révision propose d'introduire des mesures de règles d'implantation pour permettre une densification future dans la partie en amont du coteau. De plus, le document esquisse une éventuelle extension au nord-ouest en direction du plateau agricole. Ces intentions peuvent figurer dans le rapport 47 OAT.

Néanmoins, comme il subsistera un potentiel d'habitants dit « incompressible » au terme de la révision, le règlement ne peut pas prévoir des articles permettant une densification.

Les autres aspects qui apparaissent dans la vision communale et qui n'ont pas trait à la mesure A11 Zones d'habitation et mixtes du plan directeur cantonal (PDCn) seront traités dans l'examen préliminaire.

Calendrier pour la révision du PGA

Le calendrier prévoit l'approbation de la planification communale en juillet 2021, soit avant l'échéance fixée par la mesure A11 au 20 juin 2022. Il est par conséquent conforme à la politique cantonale.

Estimation des coûts

La Commune a identifié les prestations en lien avec le redimensionnement de la zone à bâtir pouvant être subventionnées. Cela comprend l'élaboration de la pré-étude, la révision du plan d'affectation et son règlement jusqu'à l'enquête publique, ainsi que le traitement des oppositions et des recours éventuels.

Suite de la procédure de subventionnement

Sous réserve de l'application des principes de redimensionnement figurant dans le présent courrier lors la révision du plan d'affectation communal, le SDT se détermine favorablement pour l'octroi d'une subvention cantonale au sens de la directive du Département du territoire et de l'environnement du 8 octobre 2015.

Cependant, à ce jour, le crédit-cadre de CHF 5 millions relatif à la directive susmentionnée est épuisé.

Le Canton mène aujourd'hui les démarches visant à faire adopter un crédit additionnel complétant le crédit-cadre initial. Cette rallonge permettrait d'octroyer une subvention à l'ensemble des communes ayant présenté une demande avant le 31 août 2019. Seules les demandes de subventionnement ayant fait l'objet d'un préavis positif de la part du SDT pourraient bénéficier de ce crédit additionnel.

Ainsi, puisque votre commune se trouve dans la situation précitée, elle pourra bénéficier d'un subventionnement, sous réserve de l'adoption du crédit additionnel par le Conseil d'Etat et le Grand Conseil. Concrètement, la convention de subventionnement ne pourra vous être transmise et signée que lorsque le crédit additionnel aura été admis et le financement assuré.

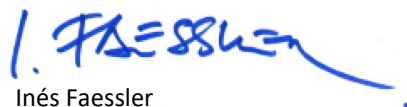
Dès lors, dans l'attente de la décision du Grand Conseil, nous vous prions de nous transmettre un nouveau tableau pour pouvoir rédiger une convention avec les montants exacts le moment venu.

Finalement, nous rappelons que suite à l'entrée en vigueur de la LATC révisée le 1er septembre 2018, la procédure pour l'examen des planifications par notre service a été modifiée. A ce propos, nous vous confirmons la bonne réception du questionnaire et vous signalons que le rapport d'examen préliminaire est en cours de réalisation et vous sera transmis ultérieurement.

En restant à votre disposition pour d'éventuels compléments d'information, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux, nos salutations distinguées.



Pierre Imhof
chef du Service du développement territorial



Inés Faessler
urbaniste