



Commune de Dully

Dully, le 20 février 2023

Préavis municipal n° 04 du 21 mars 2023

Révision du plan d'affectation communal (PACom) et modification du plan partiel d'affectation « Zone du village – secteur ouest »

Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

Le plan général d'affectation (PGA) et le règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire de Dully ont été mis en vigueur en février 1979. Le règlement a été modifié en 1992 et en 2010 (zones agricoles et viticoles). Datant d'il y a plus de 15 ans, le PGA est considéré comme obsolète au sens de l'article 15 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire. Cela implique qu'il doit être révisé afin de prendre en compte les nouvelles exigences légales, en particulier en ce qui concerne le dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte.

Objet du préavis

Le présent préavis fait suite aux préavis n°15 du 6 décembre 2011, n°4 du 10 octobre 2019 et n°10 du 6 décembre 2022 portant sur la demande d'un crédit d'étude pour la révision du PGA. Il a pour but d'adopter le plan d'affectation communal (PACom – nouvelle appellation des PGA), d'adopter la modification du plan partiel d'affectation « Zone du village – secteur ouest » (PPA) ainsi que d'adopter les plans de constatation de nature forestière mis à jour.

Le plan et le règlement, constituant les documents légaux pour le PACom, le plan du PPA modifié ainsi que les plans de constatation de nature forestière font partie intégrante du présent préavis. Le rapport explicatif selon l'article 47 OAT, qui accompagne le dossier, peut également être consulté pour plus de détails.

Historique

Les démarches pour la révision des planifications communales ont débuté en 2008 avec des besoins de clarification des règles concernant les filets paragrêles. Vu l'évolution du cadre légal, le service du développement territorial avait alors précisé qu'il était préférable de traiter la révision du plan de zones de Dully en deux phases : dans un premier temps la révision du plan des zones agricoles et viticoles et dans un second temps celle des autres zones et de leur réglementation. Cela a conduit à la modification du plan et règlement concernant les zones agricoles et viticoles du PGA, approuvée le 12 avril 2011.

Le nouveau plan directeur cantonal (PDCn) entré en vigueur en 2008 fixe une limitation stricte au développement des communes hors centre à l'instar de Dully. Par conséquent, les Communes disposant d'une zone à bâtir surdimensionnée au sens du PDCn doivent procéder à son redimensionnement. Sur la base d'un guide d'application publié par le Conseil d'État en 2011, les

services cantonaux ont fourni les données pour la commune de Dully en début 2012. Ces données ont fait état d'un large surdimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte de Dully.

Depuis, le cadre légal a été soumis à une évolution continue avec la révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT, 2014), la révision de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC, 2018) ainsi que la 4^e adaptation du plan directeur cantonal (PDCn4, 2018). Un des changements majeurs réside dans l'article 15 LAT, qui stipule que « *Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes* » (al.1) et que « *Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites* » (al.2). La mise en œuvre de l'article 15 LAT concernant le dimensionnement de la zone à bâtir est précisé dans le PDCn4.

Conformément à la mesure A11 du PDCn4, la zone à bâtir de Dully doit être dimensionnée pour absorber une augmentation maximale de sa population de +15.75 % entre le 1^{er} janvier 2016 et le 31 décembre 2036. Ce potentiel correspond au taux de croissance annuel accordé aux villages hors centre de + 0.75 % de la population de référence au 31 décembre 2015 jusqu'en 2036 (21 ans × 0.75 % = 15.75 %). Avec une population de 636 habitants au 31 décembre 2015, Dully peut accueillir 100 habitants de plus d'ici 2036, pour atteindre un maximum de 736 habitants.

D'après le bilan des réserves en zone à bâtir effectué en 2020, Dully dispose d'une surcapacité d'accueil de 246 habitants. Pour être conforme au cadre légal, la zone à bâtir de la commune doit donc être redimensionnée.

La Municipalité a lancé la révision de son PGA en 2019. Les travaux de révision ont été conduits par la Municipalité, qui s'est appuyée sur un mandataire externe, le bureau urbaplan.

Présentation du dossier de PACom révisé

Plan :

L'enjeu majeur de la révision du PACom de Dully est le redimensionnement de la zone à bâtir. Hormis les mesures de redimensionnement, qui ont conduit au changement d'affectation de nombreuses parcelles, le découpage des zones a relativement peu évolué par rapport au PGA en vigueur.

En revanche, cette révision a été l'occasion d'intégrer dans le PACom :

- > les dispositions sur les zones agricoles et viticoles de 2011
- > le PQ « Es Bugnons »
- > les nouvelles dispositions légales en matière d'environnement et de protection du patrimoine : voies de communication historiques, conservation de la forêt, protection contre les dangers naturels, espace réservé aux eaux le long des cours d'eau et des rives du Léman.

De plus, constatant la progression de la forêt située au contact de la zone à bâtir, certaines lisières ont fait l'objet d'un nouveau relevé. Portant entre autres sur un secteur situé hors du périmètre du PACom, les plans de constatation de nature forestière ne pouvaient être intégrés au plan du PACom. C'est pourquoi les plans n^{os} 1 à 5 ont été soumis à l'enquête publique du 21 août au 19 septembre 2021, soit avant la mise à l'enquête du PACom. Le plan n° 1 ayant suscité une opposition, l'inspecteur forestier d'arrondissement a modifié ce plan, qui a été soumis à une enquête publique complémentaire du 8 décembre 2021 au 6 janvier 2022. L'enquête complémentaire n'a suscité ni remarque ni opposition.

Illustration : Localisation des plans de constatation de nature forestière



Règlement :

La révision du règlement a été l'occasion pour la Municipalité de mettre à jour et d'actualiser certains articles du règlement, comme par exemple l'autorisation des toitures plates dans certaines zones.

Consultation et participation

Durant le processus de révision, la Municipalité a informé la Commission de construction du Conseil général les 6 février et 5 novembre 2020 ainsi que le 18 mai 2021. Le projet a été présenté au Conseil général le 23 juin 2021 afin de valider la stratégie poursuivie par la Municipalité, notamment en ce qui concerne la non entrée en matière sur la demande du Canton d'intégrer le plan d'extension cantonal (PEC) n° 27 dans le PACom.

Les propriétaires ont été informés par courrier de la révision du PACom ; quant aux propriétaires touchés par une mesure de redimensionnement, ils ont été reçus par une délégation de la Municipalité.

Conformément à l'article 2 LATC, une séance d'information publique a eu lieu au début de l'enquête publique le 8 mars 2022 en présence des mandataires.

Composition du dossier

Conformément à l'article 58 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), le présent préavis a pour but l'adoption par le Conseil général des objets suivants :

- le plan général d'affectation communal (PACom) et son règlement (RPACom) tels que soumis à l'enquête publique du 5 mars au 3 avril 2022, puis à l'enquête publique complémentaire du 10 août au 9 septembre 2022 ;
- le plan partiel d'affectation « Zone du village – secteur ouest » modifié, tel que soumis à l'enquête publique du 5 mars au 3 avril 2022 ;
- le plan n° 1 de constatation de nature forestière en limite de la zone à bâtir, tel que soumis à l'enquête publique du 8 décembre 2021 au 6 janvier 2022 ;
- les plans n°s 2 à 5 de constatation de nature forestière en limite de la zone à bâtir, tels que soumis à l'enquête publique du 21 août au 19 septembre 2021.

Procédure

Examen préalable (art. 37 LATC)

Le dossier a été envoyé à l'examen préalable des services cantonaux le 18.09.2020. Le rapport d'examen du 8 février 2021 fait état de plusieurs points non conformes à ce stade. La Municipalité a pris position et décidé de ne pas répondre à toutes les demandes du canton, comme par exemple celle d'abroger le plan d'extension cantonal n° 27 (PEC 27) qui régit les terrains au bord du lac. Elle a présenté sa stratégie au Conseil général le 23 juin 2021, lequel s'est prononcé en faveur de ladite stratégie. Le dossier a donc été adapté en fonction.

Enquête publique (art. 38 LATC)

Le projet de révision du plan d'affectation communal (PACom) et de modification du plan partiel d'affectation « Zone du village – secteur ouest » a été soumis à l'enquête publique du 5 mars au 3 avril 2022. A noter, concernant le plan partiel d'affectation « Zone du village – secteur ouest », que seules les modifications sont soumises à l'enquête publique.

Traitement des oppositions de la première mise à l'enquête publique

Dans le délai de l'enquête publique, soit du 5 mars au 3 avril 2022, le dossier a fait l'objet de 7 oppositions et d'une remarque.

Soucieuse de trouver la meilleure issue possible pour ce dossier, et conformément à la LATC, la Municipalité a entendu chaque opposant au cours de séances de conciliation. Ces séances se sont déroulées en présence du Syndic, du Conseiller municipal en charge du dossier, de l'avocat-conseil de la commune ainsi que de 2 représentants du bureau d'urbanisme en charge de la révision du PACom.

A l'issue de ces séances de conciliation, toutes les oppositions ont été maintenues et sont traitées dans les chapitres suivants.

Conformément aux articles 42 et 43 LATC, il appartient au Conseil général de statuer sur les réponses municipales apportées aux oppositions au dossier. Une fois les réponses adoptées et les oppositions levées, le dossier sera transmis au Canton qui rendra une décision préalable d'approbation, puis la notifiera aux opposants, avec la décision du Conseil général et les réponses adoptées, en mentionnant les voies de recours.

L'unique remarque provient de l'association Pro Natura. La Municipalité y répondra par courrier, bien qu'elle n'y soit légalement pas tenue, ne s'agissant pas formellement d'une opposition. Le Conseil général n'est pas amené à se prononcer sur les réponses apportées aux remarques.

Opposition de Monsieur José Antonio Gomis et Madame Maria-Eugénia Gomis

Résumé : M. et Mme Gomis s'opposent aux dispositions du secteur A1 de la zone à bâtir de très faible densité 15 LAT. Ils souhaiteraient pouvoir réaliser un projet de démolition-reconstruction disposant d'un plan architectural différent tout en maintenant la surface au sol réalisée.

Proposition de réponse : Selon les critères définis par le plan directeur cantonal, la Commune de Dully présentant une zone à bâtir surdimensionnée, elle est contrainte de la redimensionner. Le redimensionnement des zones à bâtir d'habitation et mixte se justifie par un intérêt public prépondérant dans la mesure où il s'agit de se conformer au cadre légal. Pour ce faire, l'autorité communale a analysé la zone à bâtir dans sa globalité et développé une stratégie de redimensionnement qui repose sur des règles objectives présentées au chapitre 4.2 du rapport 47 OAT. Ces règles permettent de garantir l'égalité de traitement, à savoir de traiter des situations identiques de façon identique et de façon différente des situations différentes.

La partie de la parcelle n° 159, qu'il est proposé d'affecter à la zone viticole protégée 16 LAT, est cadastrée en vigne et située dans la frange de la zone à bâtir. Selon la mesure de la stratégie

communale, ce terrain doit être dézoné, conformément à la fiche d'application de la DGTL « Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement ? » (cette fiche est disponible en ligne), qui stipule que les franges doivent être dézonées.

En conséquence, les droits à bâtir devront être calculés sur la surface de la parcelle affectée au secteur A1 de la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT. La partie de la parcelle affectée en zone viticole protégée 16 LAT n'entrant pas dans le calcul des droits à bâtir.

Concernant la construction existante, elle peut être à tout le moins maintenue, entretenue et rénovée, même si elle n'est plus conforme (sa surface bâtie dépasse désormais le coefficient alloué par l'article 3.4 du RPACom), car elle est au bénéfice du droit acquis au sens de l'art. 80 LATC. En revanche, tout nouveau projet de construction devra respecter les règles du PACom révisé.

La Municipalité a toutefois souhaité adapter son règlement afin d'éviter qu'une mesure de redimensionnement (en l'occurrence le dézonage d'un terrain à usage agricole et viticole) ne rende non conforme les constructions existantes. Ainsi l'article 3.4 bis a été ajouté au règlement pour préciser que les constructions existantes, situées sur les parcelles identifiées en plan par un astérisque, sont au bénéfice des droits acquis en termes de surface bâtie. Cela permet la réalisation de projets de démolition-reconstruction impliquant la réalisation d'une surface bâtie équivalente à la construction existante. L'article 3.4 bis a été soumis à l'enquête publique complémentaire.

Opposition de Monsieur Pierre De Weck, Madame Zida Ardalan

Résumé : M. De Weck et Mme Ardalan s'opposent à l'introduction de l'article 3.10, car il peut rendre non conformes les habitations disposant de sous-sol dont l'emprise dépasse celle du bâtiment hors sol. Ayant réalisé leurs constructions conformément à la réglementation en vigueur, les opposants jugent cet article contraire à la bonne foi et à la garantie de la propriété. Ils demandent sa suppression ou au moins sa modification pour que les constructions existantes soient exclues de son champ d'application.

Proposition de réponse : Le nouvel art. 3.10 vise à préserver le plus possible les surfaces en pleine terre qui permettent d'assurer les fonctions écologiques du sol, un développement naturel des arbres et une bonne qualité d'infiltration des eaux pluviales.

Les constructions souterraines existantes qui ne seraient désormais plus conformes aux dispositions du PACom, sont toutefois au bénéfice du droit acquis selon l'article 80 LATC. Elles peuvent donc être à tout le moins maintenues, entretenues ou réparées.

Toutefois, l'intention de la Municipalité était de limiter les constructions en sous-sol et pas de mettre en non-conformité les constructions souterraines existantes. Pour pallier cet effet non désiré, elle a modifié l'article 3.10 (lui aussi soumis à l'enquête complémentaire). Le nouvel article précise que les surfaces en sous-sol ne sont pas habitables et qu'elles ne sont donc pas comptabilisées dans les droits à bâtir ; de plus, il limite les surfaces des sous-sols à 20 % de la surface de la parcelle, soit le double de la surface bâtie admise en zone d'habitation de faible densité A 15 LAT.

Opposition de Monsieur Patrick Mimran

Résumé : M. Mimran s'oppose au PACom pour plusieurs raisons :

- 1. Il indique que le tracé du territoire urbanisé (TU) omet à tort d'inclure les constructions en amont de la maison de maître principale.*
- 2. Il s'oppose au changement d'affectation, de la zone de villas à la zone de verdure B 15 LAT, de la parcelle n° 254 ainsi que de la partie de la parcelle n° 64 située à l'est de la maison de maître. Selon M. Mimran, ce changement d'affectation contraint le développement de la maison de maître de manière injustifiée.*
- 3. M. Mimran s'oppose à la collocation en surfaces d'assolement (SDA) du parc sur la parcelle n° 64, qui devrait selon lui être affecté à la zone de verdure.*

4. *Il s'oppose à l'introduction de l'article 3.10, qui peut rendre non conformes les habitations disposant de sous-sol dont l'emprise dépasse celle du bâtiment hors sol. L'application de l'article 3.10 peut rendre des constructions habitables non conformes, entraînant l'application de l'art. 80 LATC, et les privant le cas échéant de possibilités d'agrandissement, ce qui serait contraire à la bonne foi et à la garantie de la propriété.*
5. *Il s'oppose à l'introduction de l'article 3.6, stipulant que les toitures ne peuvent en aucun cas être utilisées pour l'agrément (terrasse, séjour, etc.), car sa propriété dispose déjà de toitures plates ayant une fonction de terrasse.*
6. *M. Mimran s'oppose à l'article 16.11 concernant les dépendances, en invoquant un manque de clarté. La parcelle n° 64 accueille plusieurs bâtiments et aménagements dont le statut est garanti par les droits acquis.*
7. *Quant à l'interdiction des chalets prévue par l'article 16.12, M. Mimran demande des explications concernant la construction ECA 78 mentionnée comme « chalet » au recensement architectural cantonal.*
8. *M. Mimran demande que l'article 16.16 traitant de la protection du patrimoine bâti soit rendu plus explicite quant aux besoins « objectivement fondés » permettant de démolir et de reconstruire un bâtiment « bien intégré ».*
9. *L'opposant relève enfin que l'article 18.7 n'admet des dérogations que pour les édifices publics, ce qui constitue une limitation injustifiée, des constructions privées pouvant également prétendre à de telles dérogations lorsque cela permet par exemple une meilleure intégration. Il estime que le renvoi à l'article 85 LATC est insuffisant pour permettre de telles dérogations, que la base légale communale doit être élargie quant à son objet et précisée quant aux dérogations admissibles.*

Proposition de réponse : Selon les critères définis par le plan directeur cantonal, la Commune de Dully présentant une zone à bâtir surdimensionnée, elle est contrainte de la redimensionner. Le redimensionnement des zones à bâtir d'habitation et mixte se justifie par un intérêt public prépondérant dans la mesure où il s'agit de se conformer au cadre légal. Pour ce faire, l'autorité communale a analysé la zone à bâtir dans sa globalité et développé une stratégie de redimensionnement qui repose sur des règles objectives présentées au chapitre 4.2 du rapport 47 OAT. Ces règles permettent de garantir l'égalité de traitement, à savoir de traiter des situations identiques de façon identique et de façon différente des situations différentes.

1. La fiche d'application de la DGTL « comment délimiter le territoire urbanisé ? » (disponible en ligne) voudrait en effet que les constructions à l'amont de la maison de maître principale soient intégrées au territoire urbanisé (TU), car elles sont situées à moins de 50 m des bâtiments d'habitations. Le dossier pour examen préliminaire annexé au rapport 47 OAT figure le pourtour du TU correct. Cependant, s'agissant de constructions situées hors la zone à bâtir, l'intégration ou non de ces dernières dans le TU n'a pas d'importance, car une mise en zone du secteur n'est pas envisageable au vu du surdimensionnement de la zone à bâtir de la Commune.
2. Les secteurs de la parcelle 64 affectés à la zone de verdure B 15 LAT par le PACom se situent soit dans le prolongement de la maison de maître (ayant obtenu la note 3 au recensement architectural du canton de Vaud) et l'aire forestière, soit à proximité immédiate de l'aire forestière. Il s'agit donc d'un secteur sensible, qui n'est en contact avec la zone à bâtir que du côté ouest. Le secteur de la parcelle 254 affecté à la zone de verdure B 15 LAT se situe en continuité de la zone à bâtir sur la parcelle 63 adjacente. Ainsi, ces deux secteurs doivent être considérés comme en frange de la zone à bâtir. Conformément à la fiche d'application de la DGTL « comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement ? » (disponible en ligne), les franges doivent être dézonées. Or, dans le cas présent, l'affectation à la zone de verdure B 15 LAT (application de la mesure c de la stratégie communale de redimensionnement de la zone à bâtir, à savoir l'affectation à une zone de verdure 15 LAT inconstructible) plutôt qu'un retour en zone agricole 16 LAT est motivée par le fait que les parcelles

n^{os} 64 et 254 forment un grand parc lié à la demeure de la parcelle n° 64. L'affectation à la zone agricole 16 LAT serait contraire à la destination du secteur qui accueille notamment un court de tennis. Les parcelles n^{os} 64 et 254 ne sont donc pas concernées par un dézonage, soit le passage d'une affectation à la zone à bâtir 15 LAT à la zone agricole 16 LAT.

3. Le PACom ne porte pas sur l'inventaire cantonal des SDA qui n'est pas de compétence communale.
4. Le nouvel article 3.10 vise à préserver le plus possible les surfaces en pleine terre qui permettent d'assurer les fonctions écologiques du sol, un développement naturel des arbres et une bonne qualité d'infiltration des eaux pluviales.

Les constructions souterraines existantes, qui ne seraient désormais plus conformes aux dispositions du PACom, sont toutefois au bénéfice du droit acquis selon l'article 80 LATC. Elles peuvent donc être à tout le moins maintenues, entretenues ou réparées.

Toutefois, l'intention de la Municipalité était de limiter les constructions en sous-sol et pas de mettre en non-conformité les constructions souterraines existantes. Pour pallier cet effet non désiré, elle a modifié l'article 3.10 (lui aussi soumis à l'enquête complémentaire). Le nouvel article précise que les surfaces en sous-sol ne sont pas habitables et qu'elles ne sont donc pas comptabilisées dans les droits à bâtir ; de plus, il limite les surfaces des sous-sols à 20 % de la surface de la parcelle, soit le double de la surface bâtie admise en zone d'habitation de faible densité A 15 LAT.

5. Le nouvel article 3.6 a été introduit pour permettre les toits plats. Les terrasses existantes bénéficient d'une protection de la situation acquise au sens de l'article 80 LATC, elles peuvent donc être à tout le moins maintenue, entretenue et rénovée.

L'opposition a toutefois conduit la Municipalité à modifier l'article 3.6 et à le soumettre à l'enquête publique complémentaire. L'article 3.6 modifié admet les toitures-terrasses correspondant à une surface extérieure aménagée et accessible de plain-pied par un niveau du bâtiment. Elles ne peuvent occuper plus d'un tiers de la surface au sol du bâtiment.

6. Si les dépendances existantes ne sont pas conformes à la nouvelle réglementation, elles bénéficient d'une protection de la situation acquise au sens de l'art. 80 LATC, elles peuvent donc être à tout le moins maintenues, entretenues et rénovées.
7. L'article 16.12 du PACom correspond mot pour mot à l'article 58 du PGA en vigueur. De plus, les chalets existants bénéficient d'une protection de la situation acquise au sens de l'art. 80 LATC, ils peuvent donc être à tout le moins maintenus, entretenus et rénovés.
8. Les paragraphes 2 à 4 de l'article 16.16 du PACom correspondent mot pour mot à l'article 62 du PGA en vigueur, seul le premier paragraphe a été ajouté pour informer les propriétaires que la Commune tient à disposition le recensement architectural cantonal. Ainsi, le règlement du PACom établit un lien avec le recensement architectural cantonal. La principale autorité compétente pour la sauvegarde des objets « bien intégrés » est la Commune.
9. L'article 18.7 mis en cause correspond mot pour mot à l'article 75 du PGA en vigueur. La Municipalité entend toutefois les arguments avancés. Elle a ainsi remplacé l'article 18.7 et soumis à l'enquête publique complémentaire le dossier modifié. Élargissant les compétences de la Municipalité en matière de dérogations, la nouvelle formulation de l'article est la suivante : « La Municipalité peut admettre des dérogations aux dispositions du présent règlement, dans les limites et aux conditions du droit cantonal (article 85 LATC). »

Opposition de Monsieur Léonard O'Brien

Résumé : M. O'Brien s'oppose à la suppression, dans le PPA « Zone du village – secteur ouest », du secteur constructible prévu sur la parcelle n° 433. Il estime que ce déclassement créerait une brèche dans le milieu bâti urbanisé, ce qui est contraire au développement de l'urbanisation vers l'intérieur. De plus, l'opposant considère que dans l'optique d'une égalité de traitement, d'autres mesures de dézonages complémentaires auraient dû être mises en œuvre par la commune vu que les efforts

entrepris sont insuffisants pour parvenir à réduire complètement le surdimensionnement de la zone à bâtir.

Proposition de réponse : Selon les critères définis par le plan directeur cantonal, la Commune de Dully présentant une zone à bâtir surdimensionnée, elle est contrainte de la redimensionner. Le redimensionnement des zones à bâtir d'habitation et mixte se justifie par un intérêt public prépondérant dans la mesure où il s'agit de se conformer au cadre légal. Pour ce faire, l'autorité communale a analysé la zone à bâtir dans sa globalité et développé une stratégie de redimensionnement qui repose sur des règles objectives présentées au chapitre 4.2 du rapport 47 OAT. Ces règles permettent de garantir l'égalité de traitement, à savoir de traiter des situations identiques de façon identique et de façon différente des situations différentes.

La réalisation d'un bâtiment dans le périmètre d'implantation des constructions de la parcelle n° 433 empêcherait la réalisation d'une allée d'arbres prévue par le PPA du village. La parcelle est située dans le prolongement du parc du château, classé monument historique, et identifié comme jardin historique. Localisée dans un secteur sensible, la parcelle ne touchant la zone à bâtir que du côté sud, elle est considérée comme située en frange de la zone à bâtir. Conformément à la fiche d'application de la DGTL « Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement ? » (disponible en ligne), les franges doivent être dézonées, ce qui justifie l'application de la mesure f de la stratégie communale de redimensionnement de la zone à bâtir.

Opposition de Madame Nadine Berger

Résumé : Mme Berger s'oppose au changement d'affectation de la parcelle n° 458 qui passe en zone viticole protégée 16 LAT. Ce dézonage aurait pour effet de diviser la valeur du terrain par 100 ce qui constitue une atteinte grave à la garantie de la propriété selon l'article 26 de la Constitution fédérale. En invoquant la position centrale de son terrain, l'opposante estime que son dézonage va à l'encontre du principe de densification vers l'intérieur. De plus, selon Mme Berger, la parcelle ne serait plus en lien avec la zone viticole depuis que les vignes sur les parcelles voisines (n°s 148 et 159) ont été arrachées.

Mme Berger s'interroge en outre sur le traitement de faveur dont certaines parcelles ont apparemment bénéficié (par exemple les parcelles n° 98 et 218), puisque les critères qui ont conduit au déclassement de sa parcelle n° 458 n'ont pas été appliqués partout de manière aussi stricte.

Finalement, l'opposante se réserve expressément ses droits à une indemnisation pour expropriation matérielle si la mesure touchant sa parcelle devait être confirmée.

Proposition de réponse : Selon les critères définis par le plan directeur cantonal, la Commune de Dully présentant une zone à bâtir surdimensionnée, elle est contrainte de la redimensionner. Le redimensionnement des zones à bâtir d'habitation et mixte se justifie par un intérêt public prépondérant dans la mesure où il s'agit de se conformer au cadre légal. Pour ce faire, l'autorité communale a analysé la zone à bâtir dans sa globalité et développé une stratégie de redimensionnement qui repose sur des règles objectives présentées au chapitre 4.2 du rapport 47 OAT. Ces règles permettent de garantir l'égalité de traitement, à savoir de traiter des situations identiques de façon identique et de façon différente des situations différentes.

La parcelle 458 fait partie du coteau viticole qui participe au caractère du village. Elle est plantée en vigne et située dans la frange de la zone à bâtir, en continuité avec la zone viticole. 2 mesures prévues par la stratégie communale de redimensionnement de la zone à bâtir ont été ici appliquées : d'une part la mesure a, qui prévoit de dézoner les franges de la zone à bâtir non bâties et à usage agricole ou viticole, conformément à la fiche d'application de la DGTL « Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement ? » (cette fiche est disponible en ligne), qui stipule que les franges doivent être dézonées. D'autre part la mesure f, qui prévoit la suppression de périmètres d'implantation non encore réalisés à l'intérieur du PPA du village.

Opposition de Monsieur Alan Blythe, Madame Christine Blythe, Monsieur Alexandre Curchod

Résumé : M. et Mme Blythe ainsi que M. Curchod font opposition au projet de PACom, car la répartition des droits à bâtir entre les trois parcelles à l'intérieur du périmètre d'implantation des constructions n'est pas définie.

Proposition de réponse : Les parcelles situées dans la nouvelle zone d'habitation de très faible densité B 15 LAT sont actuellement gérées par le plan de quartier « Es Bugnons ». En vigueur depuis 1967, ce dernier doit être révisé en raison de son ancienneté. Au moment de l'adoption du PQ, les parcelles n^{os} 197, 198 et 199 ne formaient qu'une seule parcelle, la répartition des droits à bâtir entre les propriétaires a donc dû être effectuée au moment de la division parcellaire. La Commune ne disposant pas d'information à ce sujet et aucune mention n'étant portée au registre foncier, il est fait l'hypothèse que les modalités de la répartition des droits à bâtir ont été définies dans le cadre d'une convention privée.

Le PACom reprend du PQ les périmètres d'implantation des constructions ainsi que les surfaces de plancher constructibles afin de garantir l'harmonie du secteur. Le PACom révisé ne définit pas *les droits à bâtir pour chacune des parcelles car dans le cas présent (selon ce qui précède) cela ne relève pas de la compétence de la commune. La situation actuelle, bien que pas satisfaisante au niveau de la gestion, est jugée suffisante d'un point de vue légal.*

Opposition de Monsieur Yury Brusilovskiy et Madame Yulia Nefedova

Résumé : M. Brusilovskiy et Mme Nefedova s'opposent au PACom qui dézone la partie sud de leur parcelle qui se trouve selon l'opposition dans le tissu bâti. L'opposition invoque que la mesure de dézonage n'est pas apte à atteindre le but visé puisque le surdimensionnement des zones constructibles reste élevé (66), et cela au profit de plusieurs autres propriétaires. De ce fait, ce dézonage est à leur avis disproportionné d'autant plus que la volonté de valorisation de leur parcelle est connue par l'autorité communale.

De plus, les opposants estiment que les règles appliquées par la commune sont arbitraires dans la mesure où elles favorisent sans motif certains propriétaires par rapport à d'autres. Par exemple les parcelles affectées partiellement par le plan d'extension cantonal n° 27 (PEC 27) bénéficient d'un report des droits à bâtir alors que les surfaces de leur parcelle affectées à l'aire forestière 18 LAT et à la zone agricole protégée 16 LAT ne rentrent pas dans le calcul des droits à bâtir.

Proposition de réponse : Selon les critères définis par le plan directeur cantonal, la Commune de Dully présentant une zone à bâtir surdimensionnée, elle est contrainte de la redimensionner. Le redimensionnement des zones à bâtir d'habitation et mixte se justifie par un intérêt public prépondérant dans la mesure où il s'agit de se conformer au cadre légal. Pour ce faire, l'autorité communale a analysé la zone à bâtir dans sa globalité et développé une stratégie de redimensionnement qui repose sur des règles objectives présentées au chapitre 4.2 du rapport 47 OAT. Ces règles permettent de garantir l'égalité de traitement, à savoir de traiter des situations identiques de façon identique et de façon différente des situations différentes.

Le secteur de la parcelle n° 171 qu'il est proposé de maintenir en zone à bâtir est indéniablement situé dans la continuité du tissu bâti. Or, ce n'est pas le cas de la partie de la parcelle située au sud de la barrière la séparant des aménagements extérieurs du bâtiment d'habitation. En effet, le cordon boisé situé au sud-est affaiblit l'impression de continuité, car le secteur ne touche la zone à bâtir qu'à l'emplacement de ladite barrière sur la parcelle n° 171 et est entouré par la forêt et la zone agricole. Ainsi, le secteur est situé dans la frange de la zone à bâtir. Selon la mesure a de la stratégie communale, ce terrain doit être dézonné, conformément à la fiche d'application de la DGTL « Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement ? » (cette fiche est disponible en ligne), qui stipule que les franges doivent être dézonées.

Le PEC 27 définit une limite des constructions. Conformément à l'article 53 du RPGA, le report des droits à bâtir de la partie de la parcelle située dans le PEC 27 est admis. Des reports de droits à bâtir peuvent également se faire depuis la zone de verdure A 15 LAT. A contrario, aucun report de droits à

bâtir n'est admis depuis des surfaces situées à l'extérieure de la zone à bâtir 15 LAT, telles que l'aire forestière (18 LAT) ou les zones agricoles ou viticoles (16 LAT).

Les services cantonaux ont demandé à la Commune d'abroger le PEC et d'intégrer l'espace concerné dans son PACom. Conformément aux ambitions communales, la Commune a décidé de ne pas entrer en matière. Elle a toutefois procédé au relevé de toutes les lisières, y compris celles comprises dans le PEC, afin de respecter le cadre légal. Par ailleurs, contrairement l'affirmation de l'opposant, les services cantonaux n'ont pas demandé de dézoner (sortir de la zone à bâtir) les surfaces comprises dans le PEC, à l'exception d'une bande de 15 m à la rive du lac au titre d'espace réservé aux étendues d'eau.

Enquête publique complémentaire (art. 41 LATC)

Compte tenu des oppositions émises dans le cadre de l'enquête publique du 3 mars au 4 avril 2022, la Municipalité a souhaité procéder à quelques adaptations du règlement et du plan du PACom afin de mieux tenir compte des intérêts des propriétaires, rendant nécessaire une enquête publique complémentaire. Celle-ci a eu lieu du 10 septembre au 9 octobre 2022. Seules les modifications apportées au plan et règlement ont été mises à l'enquête publique complémentaire, les textes et éléments modifiés figurant en rouge dans le dossier.

Pour qu'une opposition soit recevable, elle doit être déposée durant le délai d'enquête et porter sur un élément modifié signalé dans le dossier comme soumis à l'enquête publique complémentaire.

Les modifications mises à l'enquête complémentaire ont fait l'objet de 5 oppositions, dont une n'était pas recevable car elle portait sur le découpage des zones d'affectations, non soumis à l'enquête publique complémentaire.

Traitement des oppositions de l'enquête publique complémentaire

Opposition de Monsieur Patrick Mimran

Résumé : M. Mimran s'oppose au PACom pour plusieurs raisons :

- 1. M. Mimran s'oppose à ce que les nouvelles dispositions concernant les constructions souterraines (art. 3.10 modifié), la pleine-terre (nouvel art. 3.11) ainsi que les dépendances (art. 16.11 modifié) s'appliquent aux constructions existantes.*
- 2. Il s'oppose au projet, car la limitation des toitures terrasses accessibles à un tiers de la surface au sol du bâtiment (art. 3.6 modifié) ne se justifie pas et paraît difficile à contrôler en pratique.*
- 3. Il s'oppose également à la nouvelle rédaction de la disposition portant sur les dérogations (art. 18.7 modifié), car elle n'est pas plus précise quant aux dérogations admissibles.*

En outre, l'opposition de M. Mimran au PACom fait valoir des griefs déjà exprimés lors de la première enquête, à savoir l'inclusion de certaines constructions dans le tracé du territoire urbanisé (TU), l'emprise de la nouvelle zone de verdure 15 LAT, la collocation en surfaces d'assolement (SDA) du parc sur la parcelle n° 64 ainsi que l'interdiction des chalets. Ces éléments n'ayant toutefois pas été modifiés par le projet de PACom soumis à l'enquête publique complémentaire, ces griefs ne sont pas recevables.

Proposition de réponse :

1. Dispenser l'ensemble des constructions existantes de l'application des nouvelles dispositions nécessiterait d'appliquer à la fois le PGA et le nouveau PACom sur certaines parcelles. Or, deux réglementations ne peuvent coexister sur une même parcelle. De plus, le PGA est abrogé.

La volonté de la Commune est de mieux cadrer les constructions souterraines et les dépendances de façon à garantir un minimum de surfaces en pleine terre, qui permettent d'assurer les fonctions écologiques du sol, un développement naturel des arbres et une bonne qualité d'infiltration des eaux pluviales.

Pour les constructions existantes, qui ne seraient désormais plus conformes aux dispositions du PACom, l'art. 80 LATC s'applique. Ces constructions sont donc au bénéfice du droit acquis et peuvent être à tout le moins maintenues, entretenues ou réparées.

2. La Municipalité a assoupli son règlement en autorisant les toitures-terrasses. Elle a toutefois soumis cette possibilité à deux conditions : les toitures-terrasses doivent être accessibles de plain-pied depuis un niveau du bâtiment - elles ne peuvent donc pas se situer au-dessus du dernier étage du bâtiment-, et elles ne peuvent occuper plus d'un tiers de la surface au sol du bâtiment.
3. Quant à la disposition portant sur les dérogations, le droit cantonal prévoit que la réglementation communale peut permettre des dérogations dans le cadre fixé par l'art. 85 LATC. Au contraire de la formulation précédente, plus restrictive que ce qu'autorise l'art. 85 LATC, la nouvelle formulation donne la possibilité à la Municipalité d'utiliser toute la marge possible en matière de dérogations conférée par le droit cantonal.

Opposition de Monsieur Pierre De Weck, Madame Zida Ardalan

Résumé : M. De Weck et Mme Ardalan s'opposent à l'article 3.10 modifié portant sur les constructions souterraines ainsi qu'à l'introduction de la nouvelle disposition portant sur la pleine terre (nouvel art. 3.11), considérant que ces dispositions sont contraires à la garantie de la propriété privée ; ils demandent que les constructions existantes soient exclues de leur champ d'application.

Proposition de réponse : La dispense de l'ensemble des constructions existantes de l'application d'une nouvelle disposition nécessiterait d'appliquer à la fois le PGA et le nouveau PACom sur certaines parcelles. Or, deux réglementations ne peuvent coexister sur une même parcelle. De plus, le PGA est abrogé.

La volonté de la Commune est de mieux cadrer les constructions souterraines et les dépendances de façon à garantir un minimum de surfaces en pleine terre, qui permettent d'assurer les fonctions écologiques du sol, un développement naturel des arbres et une bonne qualité d'infiltration des eaux pluviales.

Pour les constructions existantes, qui ne seraient désormais plus conformes aux dispositions du PACom, l'art. 80 LATC s'applique. Ces constructions sont donc au bénéfice du droit acquis et peuvent être à tout le moins maintenues, entretenues ou réparées.

Opposition de Monsieur Yury Brusilovskiy et Madame Yulia Nefedova

Résumé : L'opposition de M. Brusilovskiy et Mme Nefedova fait valoir un grief déjà exprimé lors de la première enquête, à savoir l'inégalité de traitement dont ils sont l'objet concernant le report des droits à bâtir. Ces éléments n'ayant toutefois pas été modifiés par le projet de PACom soumis à l'enquête publique complémentaire, ce grief n'est pas recevable.

Opposition de Madame Claire Perren, Monsieur Marc Perren et M. Ulrich Perren usufruitier

Résumé : Mme et M. Perren s'opposent à l'art. 16.11 modifié portant sur les dépendances, car elle ne précise pas si elle s'applique sur tout le territoire communal ou seulement sur le territoire régi par le PACom. Mme et M. Perren demandent à ce que la disposition soit précisée en ce sens.

Proposition de réponse : Les dispositions du PACom s'appliquent au périmètre du plan du PACom. Les périmètres des plans d'affectation légalisés figurant en blanc sur le plan du PACom ne sont pas concernés par les dispositions du PACom.

En ce qui concerne la propriété des opposants, il est toutefois précisé que cette dernière se trouve dans le périmètre du plan de quartier « Hameau de Saint-Bonnet », approuvé le 01.08.1993 et le 31.05.2010. De ce fait, elle n'est pas concernée par la disposition incriminée du PACom. En cas de révision de ce plan de quartier, il sera tenu compte du droit cantonal et en particulier du recensement architectural.

Opposition de Madame Susan Parvin et Monsieur Hamid Massoudi

Résumé : Mme Parvin et M. Massoudi s'opposent au projet de PACom mis à l'enquête, car ils perdent une grande partie de leurs droits sans aucune justification, compensation ou considération de leur perte financière.

Proposition de réponse : Le découpage des zones d'affectation a été soumis à l'enquête publique du 5 mars au 3 avril 2022. Le changement d'affectation d'une partie de la parcelle des opposants n'ayant pas fait l'objet de l'enquête publique complémentaire, l'opposition de Mme Parvin et M. Massoudi n'est pas recevable.

Suite de la procédure

Une fois adopté par le Conseil général, le dossier est envoyé au Département pour approbation. Le département approuve le plan sous l'angle de la légalité et de sa conformité au PDCn en même temps qu'il notifie les opposants des réponses sur les oppositions. Ces décisions sont susceptibles de recours au Tribunal cantonal.

Décision du Conseil général

Vu le préavis municipal n°04 du 21 mars 2023

- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,
- entendu le rapport de la Commission de construction,

nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les conseillers, d'approuver ce préavis soit :

- **d'adopter la révision du Plan d'affectation communal (PACom) et la modification du plan partiel d'affectation « Zone du village – secteur ouest » telles que soumises à l'enquête publique du 5 mars au 3 avril 2022 et à l'enquête publique complémentaire du 10 août au 9 septembre 2022**
- **de lever les oppositions formulées lors de l'enquête publique et de l'enquête publique complémentaire du Plan d'affectation communal (PACom) et de la modification du plan partiel d'affectation « Zone du village – secteur ouest » et d'accepter les réponses de la municipalité telles que présentées**
- **d'adopter le plan (n° 1) de constatation de nature forestière en limite de la zone à bâtir tel que soumis à l'enquête publique du 8 décembre 2021 au 6 janvier 2022**
- **d'adopter les plans (n°s 2 à 5) de constatation de nature forestière en limite de la zone à bâtir tels que soumis à l'enquête publique du 21 août au 19 septembre 2021**
- **de donner tous pouvoirs à la Municipalité pour plaider, signer toute convention, transiger et compromettre devant toute instance dans le cadre de tout litige consécutif à l'adoption du Plan d'affectation communal (PACom) et de la modification du plan partiel d'affectation « Zone du village – secteur ouest »**

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :

La Secrétaire :

F. Mani

V. Breda