



Révision du plan d'affectation communal et
modification du PPA « Zone du village - secteur ouest »

**Complément au rapport justificatif selon l'article 47 OAT
accompagnant le dossier soumis à enquête publique complémentaire**

26 août 2022

1. Introduction

Le présent rapport constitue un complément au rapport justificatif selon l'article 47 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) du plan d'affectation communal et de son règlement ainsi que de la modification du PPA « Zone du village - secteur ouest ». Il a pour but de décrire les modifications apportées au dossier à la suite de la première enquête publique.

L'enquête publique du dossier s'est déroulée du 3 mars au 4 avril 2022. Une séance d'information publique a eu lieu au début de l'enquête en date du 8 mars 2022. Le dossier a suscité 7 oppositions et une remarque. Des séances de conciliation ont été organisées par la Municipalité avec chaque opposant.

En lien avec ces oppositions et les réflexions en découlant, la Municipalité a souhaité procéder à des adaptations du règlement et du plan du PACom. Seules ces modifications font l'objet de l'enquête publique complémentaire. Celles-ci sont décrites et explicitées ci-après.

2. Modifications apportées au règlement du PACom

Article 3.3 – Distances aux limites (article modifié)

Dans le souci de clarifier les règles de constructibilité des sous-sols, les dispositions s'appliquant aux constructions souterraines ont été regroupées à l'article 3.10.

Article 3.4 – Coefficient d'occupation du sol (article modifié)

L'article 3.4 alloue aux parcelles colloquées à la zone à bâtir un coefficient d'occupation du sol de 1/10 de la surface de la parcelle. Des précisions ont été apportées concernant les surfaces prises en compte dans le calcul du coefficient :

- > les surfaces colloquées à la zone de verdure B 15 LAT ne comptent pas pour le calcul de la surface bâtie (voir article 5.3 du règlement du PACom) ;
- > les surfaces comprises dans le plan d'extension cantonal n° 27 comptent pour le calcul de la surface bâtie (voir article 16.7 du règlement du PACom).

Ces informations figurent déjà aux articles 5.3 et 16.7, qui ne sont pas modifiés. Il s'agit donc d'une clarification de l'article 3.4 et pas d'une modification de la substance du dossier.

Article 3.4 bis (nouvel article)

Pour rappel, la zone à bâtir de la Commune de Dully étant surdimensionnée, la révision du plan d'affectation communal a en particulier pour but de réduire la surface de la zone à bâtir. Le chapitre 4.2 du rapport justificatif expose la stratégie de redimensionnement et les mesures appliquées. Ainsi, conformément à la mesure **a)**, les parties de parcelles non bâties et à usage agricole ou viticole et situées à l'extérieur du territoire urbanisé sont dézonées.

Cette mesure peut avoir comme conséquence de rendre non conformes certaines constructions existantes situées sur les parcelles concernées, car leur surface bâtie dépasse désormais le coefficient alloué par l'article 3.4. Or, cela ne correspond pas à l'intention de la municipalité, la mesure a) ayant pour seul objectif de supprimer les droits à bâtir *non encore réalisés* découlant de surfaces à usage agricole et viticole.

Pour pallier à ces effets non désirés, un nouvel article 3.4 bis est introduit. Ce dernier précise que les constructions existantes situées sur les parcelles concernées sont au bénéfice des droits acquis en termes de surface bâtie. Ceci permet la réalisation de projets de démolition-reconstruction ayant une surface bâtie équivalente à celle utilisée actuellement.

Parcelles concernées par le nouvel article 3.4 bis	
72	171
155	184
158	223
159	

Les dispositions ayant notamment trait aux distances aux limites demeurent néanmoins applicables.

Les parcelles concernées par l'art. 3.4 bis sont identifiées dans le tableau ci-contre.

L'introduction de l'article 3.4 bis n'a pas d'incidence sur l'effet des mesures de redimensionnement de la zone à bâtir.

Article 3.6 – Toits plats (article modifié)

Le projet de PACom mis à l'enquête au printemps 2022 introduit la possibilité de réaliser des toits plats toutefois sans pouvoir les utiliser pour l'agrément (cf. chapitre 5.3.4, nouveautés). Or, cette disposition met en situation irrégulière des constructions historiques disposant de toitures-terrasses destinées à l'agrément.

L'article 3.6 est donc modifié de façon à permettre les toitures-terrasses à condition qu'elles soient accessibles de plain-pied depuis un bâtiment et qu'elles n'occupent pas plus d'un tiers de la surface au sol de ce bâtiment. Ainsi, la toiture plate recouvrant le dernier étage ne peut accueillir de terrasse.

Article 3.10 – Constructions en sous-sol (article modifié)

La modification de l'article 3.10 a pour but de clarifier la constructibilité des sous-sols. En outre, les modifications suivantes sont introduites :

- > Le règlement de PACom mis à l'enquête au printemps 2022 introduit pour les constructions en sous-sol une distance aux limites de la parcelle équivalente aux constructions hors sol, à savoir une distance de 6 m mettant en situation irrégulière certaines constructions. La disposition est donc modifiée – réduction à 3 m de la distance à observer – afin d'éviter cet écueil.
- > Il est également précisé que les surfaces des constructions souterraines ne sont pas comptabilisées dans le calcul des droits à bâtir et qu'elles ne sont en aucun cas habitables.
- > Le règlement du PACom mis à l'enquête au printemps 2022 introduit une disposition ayant pour but d'empêcher la construction de souterrains occupant l'ensemble de la parcelle (prise en compte des sous-sols dans le calcul de la surface bâtie). Cette disposition est remplacée par la limitation des surfaces des sous-sols à 20 % de la surface de la parcelle.

Article 3.11 – Pleine terre (nouvel article)

Une nouvelle disposition exigeant une part minimale de 40 % de surfaces de pleine terre est introduite. Elle a pour but de limiter l'imperméabilisation du sol afin que ses fonctions puissent être garanties.

Article 3.12 – Garantie de la disponibilité des terrains (nouvel article)

Selon l'article 15a LAT, un terrain affecté en zone à bâtir doit être « disponible », afin de limiter la thésaurisation ou la spéculation. Un terrain situé en zone à bâtir est disponible quand rien n'empêche sa construction à l'horizon de planification, qu'il s'agisse de causes juridiques (existence d'une servitude de non bâtir par exemple) ou d'autres circonstances (mésentente entre les copropriétaires d'un terrain).

Dans le canton de Vaud, l'article 52 LATC prévoit des dispositifs permettant d'assurer la disponibilité des terrains et délègue son application aux communes. Ainsi, la garantie de la disponibilité des terrains est exigée à l'occasion d'une modification d'un plan d'affectation existant ou de l'établissement d'un nouveau plan d'affectation. À noter que la garantie de la disponibilité des terrains est exigée pour les parcelles libres de toute construction et de celles qui voient leur potentiel constructif augmenter, qu'elles soient nouvelles ou reconduites. Elle n'est par contre pas exigée pour les parcelles partiellement bâties, sauf s'il s'agit d'un périmètre pouvant être réalisé indépendamment.

Afin de pouvoir appliquer ce principe, un nouvel article 3.12 est introduit. Le projet mis à l'enquête au printemps 2022 ne prévoyait en effet pas de disposition garantissant la disponibilité des terrains.

Dully comprend plusieurs parcelles libres de construction ne bénéficiant pas de permis de construire. Il s'agit des parcelles n^{os} 221, 439 et 440. Sur les parcelles de propriété communale, en l'occurrence les parcelles n^{os} 439 et 440, la disponibilité ne doit pas être garantie. Ainsi, seule la parcelle n^o 221 est soumise à la garantie de la disponibilité des terrains.

La parcelle devra être construite dans les 12 ans qui suivent l'entrée en force de la décision d'approbation du plan d'affectation communal. En cas de non-respect de ce délai, les mesures fiscales définies à l'art. 52 al. 4 et 5 LATC seront appliquées.

Article 16.10 – Toitures (article modifié)

Dans les règles générales applicables à toutes les zones, l'article 16.10 empêche la réalisation de toitures plates. Ceci est en contradiction avec la possibilité de réaliser ce type de toitures dans la zone d'habitation de très faible densité A 15 LAT, introduite par le projet mis à l'enquête au printemps 2022. Dans le but d'éliminer cette incohérence, l'article 16.10 est modifié.

Article 16.11 – Dépendances de peu d'importance (article modifié)

L'article concernant les dépendances de peu d'importance est modifié pour en faciliter l'application. Ainsi, la somme des surfaces des dépendances sur une parcelle est désormais limitée à 5 % de la surface de la parcelle. Le présent projet fixe un nombre maximal de dépendances pour le secteur A3, ce qui n'était pas le cas pour le projet mis à l'enquête au printemps 2022 : il réduit également le nombre de dépendances maximales pour le secteur A4 à deux.

Article 16.16 – Recensement architectural (article modifié)

Le 1^{er} juin 2022, la loi vaudoise sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS) a été abrogée. Elle a été remplacée par la loi vaudoise sur la protection de la nature et des sites (LPNS), ce qui entraîne la modification de l'article 16.16. Le droit cantonal étant susceptible d'être modifié, il a été décidé de renvoyer au « droit cantonal » plutôt qu'à une législation particulière.

Article 18.7 – Dérogations (article modifié)

Dans une opposition, il a été remarqué à juste titre que les dérogations ne pouvaient être admises que pour des édifices d'utilité publique, ce qui est très restrictif. Le présent projet ouvre la possibilité à la Municipalité d'accorder des dérogations dans les limites et aux conditions du droit cantonal, en particulier de l'article 85 LATC.

3. Modifications apportées au plan du PACom

Parcelle concernée par l'art. 3.4 bis du règlement du PACom

Les parcelles concernées par l'art. 3.4 bis du règlement (explicité plus haut) sont identifiées en plan par un astérisque (*) rouge (cf. figure 1).

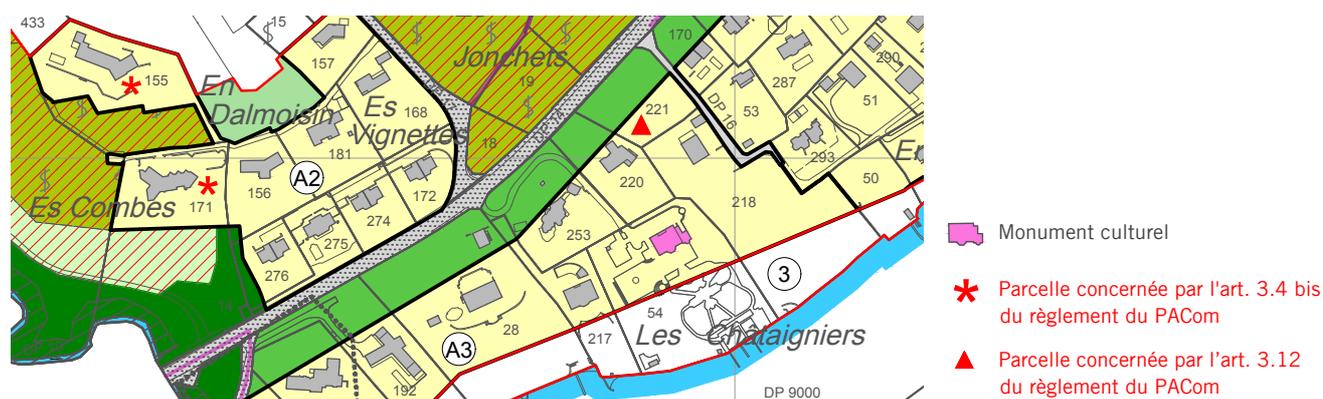
Monument culturel

Dans le dossier mis à l'enquête au printemps 2022, le monument culturel était identifié par un astérisque rouge. Ce symbole étant repris pour identifier les parcelles concernées par l'art. 3.4 bis du règlement, le monument culturel est désormais identifié par un nouveau symbole (cf. figure 1). La forme de ce symbole reprend le contour du bâtiment concerné et le remplissage correspond à la couleur utilisée par le recensement architectural cantonal pour les bâtiments en note 2. Les dispositions s'appliquant au monument culturel ne sont pas modifiées.

Parcelle concernée par l'art. 3.12 du règlement du PACom

La parcelle concernée par l'art. 3.12 du règlement (explicité plus haut) est identifiée en plan par un triangle (▲) rouge (cf. figure 1).

Fig. 1 : Extrait du plan du PACom figurant les nouveautés



4. Suivi des demandes des services cantonaux

Dans le souci de fournir des éléments d'explication pour chacune des demandes exprimées par les services cantonaux dans le rapport d'examen préalable de février 2021, des compléments d'explication sont donnés :

Analyse du besoin en zone affectée à des besoins publics 15 LAT

La Direction aménagement de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL-DAM) demande de documenter l'analyse du besoin en zone affectée à des besoins publics 15 LAT.

Le plan d'affectation communal ne prévoit pas de zone affectée à des besoins publics. Les seules parcelles en zone affectée à des besoins publics se trouvent dans un plan déjà légalisé et en vigueur non touché par la révision, à savoir le plan de quartier « Hameau de Saint-Bonnet ». Il n'y a donc pas lieu de donner suite à cette demande.

« Inventaire des sites construits d'importance régionale à protéger en Suisse »

La Division monuments et sites de la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP-MS) demande de remplacer le terme « ISOS » par « Inventaire des sites construits d'importance régionale à protéger en Suisse » sur l'ensemble du dossier.

En 1988, dans le cadre de la première inventarisation de l'ISOS, le village de Dully a été analysé sous l'angle du patrimoine bâti. Toutefois, il n'a par la suite pas fait l'objet d'une inscription à l'Inventaire des sites construits d'importance *nationale* à protéger en Suisse, car il ne répondait pas aux critères pour être considéré d'importance nationale. Par conséquent, le village de Dully n'est pas porté à l'inventaire fédéral. Ainsi, le relevé de 1988 n'est plus actualisé par l'Office fédéral de la culture et n'a pas de valeur juridique. En effet, il n'existe pas de base légale pour un « Inventaire des sites construits d'importance *régionale* à protéger en Suisse ».

5. Suite de la procédure

Les modifications apportées au dossier n'étant pas de nature à porter atteinte à des intérêts dignes de protection, un examen préalable et une enquête publique complémentaires au sens de l'article 41 LATC ne sont pas obligatoires.

Toutefois, par souci de transparence auprès de la population de Dully, la Municipalité souhaite soumettre les éléments modifiés à une enquête publique complémentaire pendant 30 jours. Pour rappel, seuls les textes et éléments figurés en rouge sont mis à l'enquête publique. La population peut émettre des remarques ainsi que des oppositions sur les éléments soumis à l'enquête publique complémentaire. Celles-ci sont traitées par la Municipalité qui soumet ses propositions de réponses au Conseil général sous forme de préavis.

Le dossier complet, une fois adopté par le Conseil général, est transmis à la DGTL en vue de l'approbation par le Département. Ces décisions sont susceptibles de recours à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal.