

CANTON DE VAUD
COMMUNE DE DULLY

**Plan partiel d'affectation
ZONE DU VILLAGE - SECTEUR OUEST**

- REGLEMENT -

mars 2002
(modifications adoptées par le Conseil Général du 07 mai 2002)

J.-P. et A. Ortis, architectes SIA-AGA, urbanistes FSU
Rue Saint-Léger 4 - 1205 Genève
Tél. 022/809 10 80 Fax 022/809 10 89 E-Mail : ortis@innet.ch

Contenu

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	1
CHAPITRE II - ZONE DU VILLAGE I	1
A) Les constructions	2
B) Les espaces libres	4
C) Les accès	5
D) L'environnement	5
CHAPITRE III - ZONE D'EXTENSION DU VILLAGE A / B	6
A) Les constructions	6
B) Les espaces libres	7
C) Les accès	8
D) L'environnement	8
CHAPITRE IV - ZONE EQUESTRE	9
A) Les constructions	9
B) Les espaces libres	10
C) Les accès	10
CHAPITRE V - FORET	10
CHAPITRE VI - REGLES GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES DU PPA	11
CHAPITRE VII - DISPOSITIONS FINALES	14

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

art. 1 But

Le présent plan partiel d'affectation a pour but de modifier les règles d'une partie de la zone village du PGA afin de prendre en compte les spécificités de chacune des parties qui composent le secteur ouest de cette zone. Ce nouveau dispositif doit en effet garantir la pérennité du site du Village de Dully.

art.2 Périmètre

Le périmètre du plan partiel d'affectation est fixé en plan. Il comprend les zones suivantes, dont les limites sont figurées sur le plan :

- zone du village I,
- zone d'extension du village A / B,
- zone équestre,
- aire forestière.

CHAPITRE II - ZONE DU VILLAGE I

art. 3 Destination de la zone

Cette zone constitue l'entité villageoise existante, elle est destinée à l'habitation, aux activités de service, aux petits commerces et à l'artisanat, ainsi qu'aux exploitations viticoles et agricoles existantes et aux services publics.

art. 4 Affectations

La zone du village I comprend :

- A) Les constructions
 - les bâtiments à conserver
 - les bâtiments maintenus
 - les nouvelles constructions
- B) Les espaces libres
 - l'aire de prolongement extérieur A
 - l'aire de prolongement extérieur B
 - l'aire viticole protégée
 - le verger ancien

- C) Les accès
 - l'aire de dévestiture publique
 - principe des accès aux nouvelles constructions
- D) L'environnement
 - l'arborisation

A) Les constructions

art. 5 Les bâtiments à conserver

Ces bâtiments sont maintenus dans leur aspect, leur implantation et leur volume. Ils peuvent être entretenus et rénovés ; en cas de sinistre ou d'obsolescence avancée, ils peuvent être reconstruits dans le gabarit existant.

L'orientation du faîte principal est définie en plan.

La municipalité peut cependant autoriser, de cas en cas, des transformations de peu d'importance que ce soit au niveau de l'occupation du sol ou au niveau de la hauteur du bâtiment.

art. 6 Recensement architectural

La commune tient à la disposition du public la liste des bâtiments inventoriés et classés par l'État au sens des articles 49 à 59 de la loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (ci-après LPNMS).

Tout propriétaire d'un objet inventorié ou classé a l'obligation de requérir l'accord préalable du Département des Infrastructures, Service compétant, Section des monuments historiques, lorsqu'il envisage des travaux concernant cet objet (articles 16, 17, 29 et 30 LPNMS).

Les bâtiments ou parties de bâtiment remarquables ou intéressants du point de vue architectural ou historique doivent être en principe conservés. Des transformations, de modestes agrandissements, un changement d'affectation sont toutefois possibles si ces modifications sont objectivement fondées et si elles sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur du bâtiment.

Les bâtiments bien intégrés peuvent être modifiés et, le cas échéant, faire l'objet de démolition ou de reconstruction pour des besoins objectivement fondés et pour autant que soit respecté le caractère spécifique de leur intégration et l'harmonie des lieux. La municipalité peut refuser le permis de construire pour un projet qui compromettrait le caractère architectural du bâtiment, notamment par une suroccupation du volume existant.

Les constructions, parties de constructions ou ouvrages mal intégrés ne peuvent être modifiés que dans la mesure où leur défaut d'intégration est, soit supprimé, soit, dans une large mesure, diminué. Les éléments du recensement architectural servent de base à l'application des présentes dispositions.

art. 7 Les bâtiments maintenus

Ces bâtiments peuvent être maintenus, entretenus et réparés à l'exclusion de tout agrandissement, reconstruction ou changement de l'affectation actuelle.

La municipalité peut autoriser, de cas en cas, des transformations de peu d'importance pour autant que ces éléments améliorent l'aspect du bâtiment.

art. 8 Les nouvelles constructions

Les nouvelles constructions sont des unités indépendantes implantées à l'intérieur de surfaces définies en plan (périmètres d'évolution).

Les bâtiments existant dans ces périmètres peuvent être entretenus, rénovés, ou démolis, agrandis et/ou reconstruits selon les règles des nouvelles constructions.

Le préavis de la section des monuments historiques est requis pour les nouvelles constructions des parcelles 22 et 23 au sens de l'article 46 LPNMS.

art. 9 Dimension, gabarit, orientation

La plus grande façade n'excédera pas 30 m de longueur ; à partir de 20 m il sera exigé au minimum un décrochement qui devra rompre visiblement la linéarité de la façade sans nuire à l'unité de l'ensemble.

Le nombre de niveau maximum est fixé en plan. La hauteur au faite mesurée au milieu du bâtiment à partir du terrain naturel n'excédera pas 8m pour les bâtiments R + C, et 11 m pour les bâtiments R + 1 + C.

L'orientation du faite principal est définie en plan.

art. 10 Ordre des constructions

Partout où les bâtiments ne sont pas déjà construits dans l'ordre contigu, l'ordre non contigu est obligatoire. La municipalité peut autoriser l'ordre contigu lorsqu'il y a entente entre les voisins, pour les nouvelles constructions et/ou les agrandissements. Dans le cas où les constructions en ordre contigu ne seraient pas réalisées simultanément, les murs mitoyens en attente devront présenter un aspect fini (crépis, arborisation, etc.).

art. 11 Distances aux limites de propriétés

Les périmètres d'évolution n'ayant pas de limites géométriques très précises et sous réserve de plans fixant la limite des constructions, la distance entre un bâtiment et la limite de la propriété voisine ne peut être inférieure à 5 m. Elle est doublée entre bâtiments non accolés l'un à l'autre.

La municipalité peut déroger à la distance minimale à observer par rapport au fonds voisin si les propriétaires des constructions érigées ou à ériger situées de part et d'autre de la limite du bien-fonds ont procédé à l'inscription préalable d'une mention au Registre Foncier au sens de l'article 85 LATC.

B) Les espaces libres

art. 12 L'aire de prolongements extérieurs A

Ces surfaces, type cour, en relation directe avec le domaine public et/ou les dessertes privées sont inconstructibles. Des places de parc non couvertes peuvent y être aménagées, de même que des porches non fermés pour les entrées dont les proportions seront adaptées à l'échelle du bâtiment principal.

art. 13 L'aire de prolongements extérieurs B

Ces surfaces, type parc/jardin, sont inconstructibles, à l'exception de petites dépendances.

L'article 39 RATC est applicable.

Les places de parc couvertes, non fermées, ne sont pas comptées dans la surface de plancher utilisable, cependant elles sont intégrées à l'intérieur des périmètres d'évolution des constructions. Elles peuvent, dans certains cas, et avec l'accord de la municipalité, déborder sur la surface de prolongements extérieurs B.

art. 14 L'aire viticole protégée

Cette aire est destinée à la culture de la vigne. Cette surface est inconstructible.

art. 15 Le verger ancien

Cette surface est inconstructible et doit être maintenue en nature de verger.

Les arbres fruitiers existants doivent être conservés. Lors de leur remplacement, on s'attachera à maintenir leur spécificité (arbres de haute tige, variété, implantation libre, etc.). Le verger ancien sera complété par de nouvelles plantations dès l'adoption du PPA.

C) Les accès

art. 16 Aire de dévestiture publique

Les surfaces définies en plan correspondent au domaine public existant et à aménager.

art. 17 Accès aux nouvelles constructions

Les accès figurant au plan sont définis dans leur principe, leur localisation exacte dépendra du projet de construction, la municipalité en vérifiera le bien fondé.

D) L'environnement

art. 18 L'arborisation

L'arborisation existante classée est protégée par le plan de classement communal des arbres (voir mise à jour par inventaire plan et rapport, Atelier du Paysage, avril 2001 et janvier 2002). Elle doit être maintenue et remplacée lors de l'abattage, conformément à l'art. 6 de la LPNMS. Les compensations devront être exécutées, notamment celles concernant l'allée historique d'arbres de la parcelle 13 "Le Château", selon le rapport précité.

Lors de la plantation d'arbres, à l'exception des fruitiers, la préférence sera donnée à des essences indigènes et en station. La nouvelle arborisation est obligatoire dans son principe ; sa localisation figure sur le plan à titre indicatif.

CHAPITRE III - ZONE D'EXTENSION DU VILLAGE A / B

art. 19 Destination de la zone

Cette zone constitue le prolongement contemporain du village ancien. Le secteur A est destiné à l'habitation, aux activités de service, aux petits commerces et à l'artisanat ainsi qu'aux exploitations arboricoles, agricoles et viticoles existantes. Etant donné le caractère très exposé du secteur, un soin particulier sera porté à la définition architecturale des nouvelles constructions ainsi qu'à l'aménagement des prolongements extérieurs, chaque projet sera soumis préalablement à la municipalité.

Le secteur B est destiné à l'habitat exclusivement.

art. 20 Affectations

La zone d'extension du village A / B comprend :

- A) Les constructions
 - les bâtiments existants
 - les nouvelles constructions
- B) Les espaces libres
 - l'espace collectif
 - l'aire de prolongement extérieur B
- C) Les accès
 - l'aire de dévestiture publique
 - principe des accès aux nouvelles constructions
 - promenade piétonnière publique à aménager
- D) L'environnement
 - l'arborisation

A) Les constructions

art. 21 Les bâtiments existants

Les bâtiments existants situés à l'intérieur des périmètres d'évolution des nouvelles constructions peuvent être entretenus, rénovés, démolis, agrandis et/ou reconstruits selon les règles des nouvelles constructions.

art. 22 Les nouvelles constructions

Les nouvelles constructions sont implantées à l'intérieur des surfaces définies en plan (périmètre d'évolution).

Pour le secteur A, un plan d'ensemble sera soumis à la municipalité par périmètre d'évolution, et ce préalablement à toute demande d'autorisation et dès la première construction.

art. 23 Dimension, gabarit et orientation

Les dispositions de l'article 9 du présent règlement sont applicables.

art. 24 Ordre des constructions

Les dispositions de l'article 10 du présent règlement sont applicables.

art. 25 Distance aux limites de propriété

Les dispositions de l'article 11 du présent règlement sont applicables.

B) Les espaces libres

art. 26 L'espace collectif

Cette surface préserve l'ouverture sur la silhouette de la ferme "Pictet Lullin". Elle est inconstructible. Destinée à l'aménagement de places de jeux et de détente, place des fêtes, etc., elle peut toutefois accueillir de petites constructions liées à ces usages (kiosques, service d'entretien, local matériel, etc.) ainsi qu'un parking souterrain.

L'ensemble des petites constructions aura une surface au sol totale de 400 m² au maximum. La distance entre une construction et la limite de propriété voisine ne peut être inférieure à 5 m ; elle est doublée entre constructions non accolées l'une à l'autre.

Le parking souterrain devra faire l'objet d'une étude spécifique et garantir le respect de la topographie douce du site. La distance entre la construction souterraine et la limite de propriété voisine et/ou la limite de l'espace collectif ne peut être inférieure à 3 m ; elle est doublée par rapport à une construction (bâtiment) non accolée. Dans le cas d'un projet d'ensemble, la municipalité pourra toutefois autoriser la mitoyenneté du parking souterrain par rapport au sous-sol de la construction sise sur la zone voisine.

Dans tous les cas, la moitié de cette surface au minimum sera maintenue en pleine terre ; elle sera arborisée, et ceci de préférence avec des arbres fruitiers haute tige ou des arbres majeurs indigènes.

art. 27 **L'aire de prolongement extérieur B**

Les dispositions de l'article 13 du présent règlement sont applicables.

art. 28 **Bande tampon**

Une bande tampon herbeuse destinée à maintenir un espace de dégagement et de transition entre l'aire forestière de la Dullive et les futures constructions sera aménagée. Cette bande herbeuse sera entretenue sous forme d'une prairie extensive. Aucun aménagement ne pourra être envisagé dans ce périmètre herbacé.

C) Les accès

art. 29 **L'aire de dévestiture publique**

Les dispositions de l'article 16 du présent règlement sont applicables.

art. 30 **Accès aux nouvelles constructions**

Les dispositions de l'article 17 du présent règlement sont applicables.

art. 31 **Promenade piétonnière publique, principes**

La promenade piétonnière est inscrite au plan dans son principe et son emprise. La municipalité en définit l'aménagement et la Commune en assume les coûts. Les propriétaires en permettront la réalisation technique.

D) L'environnement

art. 32 **L'arborisation**

Les dispositions de l'article 18 du présent règlement sont applicables.

CHAPITRE IV - ZONE EQUESTRE

art. 33 **Destination de la zone**

Cette zone est destinée à la pratique de l'équitation et aux installations nécessaires à cette activité.

art. 34 **Affectations**

La zone équestre comprend :

- A) les constructions
- B) les espaces libres
- C) les accès

A) Les constructions

art. 35 **Nouvelles constructions**

Les nouvelles constructions sont implantées à l'intérieur des surfaces définies en plan (périmètres d'évolution).

Les périmètres sont destinés aux installations équestres sous le village. L'une des deux constructions est un manège couvert. L'autre construction regroupe les commodités nécessaires à l'exploitation de la zone équestre, soit écuries et annexes, grange, et un logement.

Chaque périmètre fixé en plan comprendra au maximum une construction, dont la surface au sol est fixée à :

- pour le périmètre A, 500 m²
- pour le périmètre B, 500 m² si le bâtiment abrite les installations équestres et le logement, 600 m² si le bâtiment abrite le manège.

La surface de plancher du logement ne dépasse pas 150 m².

Les bâtiments existants dans ces périmètres peuvent être entretenus, rénovés, ou démolis, agrandis et/ou reconstruits selon les règles des nouvelles constructions.

La hauteur maximale au faîte est fixée à 11 m. Seuls des châssis tabatières pour l'aération des combles sont autorisés.

B) Les espaces libres

art. 36 Aire de prolongement extérieur A

Les dispositions de l'article 12 du présent règlement sont applicables.

art. 37 L'aire de prolongements extérieurs C

Ces surfaces non constructibles constituent le prolongement des installations équestres (manège, écuries). Seuls des aménagements tels que carré de dressage, paddock etc., liés à l'utilisation de la zone, sont autorisés.

C) Les accès

art. 38 Accès aux nouvelles constructions

Les dispositions de l'article 17 du présent règlement sont applicables.

art. 39 Piste équestre

La piste est inscrite au plan dans son principe. La localisation exacte dépendra de la mise en place de l'ensemble du projet dans le cadre des limites du PPA.

CHAPITRE V - FORET

art. 40 Aire forestière

L'aire forestière est régie et définie par les dispositions de la législation forestière fédérale et cantonale.

art. 41 Surfaces soumises à la législation forestière selon constatation de nature

Le présent plan partiel d'affectation constitue le document formel de constatation de nature forestière et de limite des forêts aux termes de législation forestière fédérale, dans les zones à bâtir et dans la bande des 10 m confinant celles-ci.

art. 42 Aire forestière à titre indicatif

Hors des zones à bâtir et de la bande des 10 m qui les confine, l'aire forestière est figurée sur le plan à titre indicatif. Elle est déterminée par l'état des lieux. Son statut est prépondérant sur celui prévu pour le zonage.

CHAPITRE VI - REGLES GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES DU PPA

art. 43 Ordre contigu et non contigu, définition

L'ordre contigu est caractérisé par le maintien d'immeubles adjacents séparés par des murs aveugles ou mitoyens.

L'ordre non contigu est caractérisé par les distances à observer entre bâtiments et limite de propriété et par la distance entre bâtiments situés sur la même propriété.

art. 44 Surface de plancher

La surface brute de plancher utile par périmètre d'évolution est fixée en plan.

La surface brute de plancher utile se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages en dessous et en dessus du sol, y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale.

N'entrent toutefois pas en considération, toutes les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail :

- Critère lié à la hauteur des locaux :
Les surfaces de plancher de locaux situés en combles ou en sous-sol dont les hauteurs sous-toiture ou sous plafond sont inférieures à 1m80.
- Critère lié à l'affectation des locaux et/ou surfaces :
Les locaux situés en combles ou en sous-sol qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique du bâtiment.
- Les caves individuelles en sous-sol des constructions collectives ou non, à la condition que ces locaux ne comportent pas d'autres ouvertures sur l'extérieur que les prises d'air strictement nécessaires à l'aération du local.
- Les locaux communs dans les constructions d'habitation collective.

- Les parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules et leurs accès.
- Les toitures-terrasses, les balcons, les loggias dont la surface est située à l'intérieur du gros oeuvre mais qui, bien que couvertes, ne sont pas closes ou "hors d'air". Par contre, les coursives extérieures, même non closes situées en étage ainsi que les oriels sont prises en considération.

art. 45 Couvertures, jour dans les combles

Les toitures seront couvertes de tuiles plates dont la couleur devra s'adapter aux couleurs des tuiles traditionnelles de la région. Les tuiles vieilles artificiellement sont à proscrire. La pente des toitures sera comprise entre 30° et 40°.

L'orientation des faîtes principaux est fixée en plan.

Pour les dépendances de petites dimensions, la municipalité peut exceptionnellement autoriser un autre mode de couverture pour autant qu'une telle solution s'harmonise avec les constructions avoisinantes et le caractère des lieux.

Lorsque les combles sont habitables, ils sont éclairés par des ouvertures en pignon, des châssis-rampants (maximum 78 x 140) et/ou des lucarnes dont la largeur n'excédera pas 140 cm. Pour des lucarnes conçues entièrement en verre, la largeur n'excédera pas 100 cm. Ces dernières peuvent être placées à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade, mais sans interruption de l'avant-toit. La somme des largeurs hors tout des lucarnes d'un pan de toit ne dépassera pas le quart de la longueur de la façade concernée. Les surcombles seront éclairées uniquement par des lucarnes rampantes (max. 55/70 cm). L'article 25 RATC est applicable pour le surplus.

art. 46 Esthétique des constructions

Les transformations ou constructions nouvelles devront s'harmoniser avec les constructions existantes, notamment dans la forme, les dimensions et les teintes, ainsi que dans les détails de la construction.

art. 47 Présentation des plans d'enquête

Sur les plans d'enquête, les bâtiments immédiatement voisins de celui projeté ou pour lequel une modification est prévue seront dessinés en élévation de façon à rendre intelligible l'intégration de la nouvelle construction dans le site.

art. 48 **Constructions souterraines**

Sont souterraines, les constructions liées ou non à un bâtiment principal, dont la totalité du volume est au-dessous du niveau du sol naturel ou aménagé, dont une face entière au plus reste visible après l'aménagement et dont la toiture est couverte en majeure partie d'une couche de terre de 40 cm au minimum.

Elles peuvent être construites dans les espaces réglementaires aux limites ou entre bâtiments sur une même propriété, mais à 3 m au moins de la limite de propriété, la municipalité pouvant autoriser une distance inférieure dans les cas particuliers.

Le long de la route des Pralets, des garages souterrains peuvent être aménagés pour autant que les entrées en soient limitées. Avant tout dépôt de demande de permis de construire, un avant-projet sera soumis à la municipalité pour en garantir la compatibilité avec la protection du site.

La municipalité peut en outre autoriser l'aménagement d'emplacements de stationnement sur la toiture des constructions souterraines si la création et le maintien de surfaces de verdure suffisantes sont garantis.

art. 49 **Murs à conserver**

Certains murs de grandes propriétés, figurant au plan, constituent des éléments dignes d'intérêt car, en fonction de leur hauteur, de leur localisation et de leur traitement, ils qualifient l'espace et structurent le paysage, ils sont à maintenir.

La municipalité pourra autoriser des interruptions ponctuelles du mur pour ménager des accès aux nouvelles constructions, à l'exception de la portion ouest de la DP6R1, et pour autant que la topographie le permette et qu'il ne soit pas porté atteinte à la cohérence de l'ouvrage à préserver.

art. 50 **Mouvements de terre, talus**

Aucun mouvement de terre en remblai ne peut être supérieur à plus de 2,0 m du terrain naturel soit :

- a) 1 m pour terrain jusqu'à 15 % de pente
- b) 1,5 m pour terrain de 16 à 20 % de pente
- c) 2 m pour terrain de 21 à 30 % de pente

La municipalité peut autoriser des exceptions dans l'intérêt du site, pour aménager un accès aux véhicules, ou dans le cadre de mesure de protection contre le bruit aux lieux d'émission.

art. 51 **Limite des constructions**

Lorsque les constructions sont prévues en bordure des voies publiques, les dispositions du plan partiel d'affectation fixant la limite des constructions et à défaut, l'art. 36 de la Loi sur les routes du 10.12.1991 sont applicables.

art. 52 **Nuisances**

Dans toutes les zones, les chenils, parcs avicoles, porcheries industrielles, entreprises artisanales ou autres installations ou exploitations pouvant porter préjudice au voisinage (bruits, odeurs, fumées, etc.) ou qui compromettraient le caractère des lieux, sont interdits.

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS FINALES

art. 53 **Degrés de sensibilité au bruit**

En application de l'article 44 OPB, les degrés de sensibilité suivants sont attribués aux différentes zones du plan partiel d'affectation :

- | | |
|---------------------------------|--------|
| - zone du village I | DS III |
| - zone d'extension du village A | DS III |
| - zone d'extension du village B | DS II |
| - zone équestre | DS III |

art. 54 Pour tous les points non prévus dans le présent règlement, les dispositions du RPGA et de la LATC demeurent applicables.

art. 55 Le présent règlement et le plan annexé entreront en vigueur dès leur approbation par le Département des Infrastructures. Ils abrogent toute disposition antérieure contraire.

Approuvé par la Municipalité
dans sa séance du 09 avril 2001

Le Syndic : Le Secrétaire :

Soumis à l'enquête publique
du 10 avril 2001 au 11 mai 2001

Le Syndic : Le Secrétaire :

Modifications approuvées par la Municipalité
dans sa séance du 04 mars 2002

Le Syndic : Le Secrétaire :

Modifications soumises à l'enquête
publique du 15 mars 2002
au 15 avril 2002

Le Syndic : Le Secrétaire :

Adopté par le Conseil Général
dans sa séance du 07 mai 2002

Le Président : Le Secrétaire :

Approuvé par le Département des
infrastructures le

Le Chef du Département :

