



COMMUNE DE DULLY

PLAN DE QUARTIER

SAINT-BONNET

CHAPITRE I

REGLES GENERALES

DEFINITION ET OBJECTIFS

Art. premier

Le plan de quartier « Saint-Bonnet » règle les possibilités de bâtir et l'utilisation des constructions existantes à l'intérieur du périmètre défini sur le plan.

Art. 2

Le plan de quartier « Saint-Bonnet » a pour objet de favoriser la préservation du site bâti remarquable de Saint-Bonnet et de régler les droits à bâtir à proximité directe du hameau ancien, dans le respect du principe de l'équité entre propriétaires.

Art. 3

Les objectifs de planification visés par le plan de quartier sont les suivants :

- Concentrer et mettre en forme les droits à bâtir pour dégager un espace de verdure suffisant ;
- Garantir l'organisation spatiale cohérente des nouvelles constructions ;
- Sauvegarder les caractéristiques essentielles du site bâti ancien, notamment l'organisation spatiale du bâti et des cours, de part et d'autre de la ruelle, qui forment le noyau de Saint-Bonnet ;
- Protéger la végétation exposée aux vues depuis le lac et compenser l'abandon d'une allée au Sud du plan de quartier ;

- Compléter le réseau de chemins piétonniers en relation avec les aménagements publics et les éléments valorisants du site ;
- Favoriser la réalisation d'un programme public intercommunal dont les constructions doivent délimiter des espaces publics conviviaux, adaptés à la vie sociale du village.

AFFECTATIONS

Art. 4

1. Le périmètre du plan de quartier contient deux zones d'affectation différentes :
 - La zone mixte d'habitat et d'activités ;
 - La zone de constructions d'utilité publique.
2. Ces zones sont délimitées par un liseré figuré au plan.

MODERATION DE LA CIRCULATION

Art. 5

La route cantonale traversant le périmètre du plan de quartier doit être aménagée suivant les principes de la modulation de la circulation, adaptés au contexte du village. Des aménagements devront, en particulier, être prévus sur les tronçons sensibles indiqués sur le plan (par exemple, changements de revêtement et aménagements des abords de la rue) ; ce dispositif est à aménager selon une conception d'ensemble, intégrant les espaces publics adjacents.

TRAITEMENT ARCHITECTURAL

Art. 6

1. Le présent règlement n'a pas pour but de codifier l'intervention de l'architecte qui doit conserver la liberté d'expression nécessaire à l'exercice de sa spécialité. Les règles ci-dessous sont dictées par des considérations de nature urbanistique. Elles découlent de l'analyse globale du tissu bâti formant le hameau de Saint-Bonnet et du projet urbanistique.
2. On tiendra néanmoins compte du caractère généralement ouvert des façades chéneau et du caractère plus fermé des façades-pignons ou des parties maçonnées. Les parties en bois autorisent une plus grande liberté d'intervention.

3. On tiendra également compte des façades orientées sur la rue, dont le traitement architectural doit exprimer une relation franche avec l'espace public. A ce titre, il y a lieu d'adapter le vocabulaire architectural (choix et composition des éléments du bâtiment) au caractère généralement calme et sobre des constructions traditionnelles. Cela n'exclut pas que des éléments ponctuels, à caractère monumental, ne viennent renforcer le rapport des constructions à la rue et la lisibilité des corps de bâtiments.
4. Une attention particulière doit être portée au traitement architectural des façades donnant sur la rue, la ruelle de Saint-Bonnet et les espaces publics définis sur le plan.
5. D'une manière générale, un traitement architectural sobre, n'excluant pas l'expression de l'architecture contemporaine est requis.
6. L'usage de teintes vives ou brillantes est interdit pour les enduits des façades.
7. Les verrières ne sont autorisées que s'il n'en résulte pas un impact excessif sur la façade et si la façade concernée s'ouvre sur un jardin. De tels éléments doivent être intégrés de manière cohérente à la composition de la façade concernée.
8. Les combles ne sont aménageables que sur un seul niveau. La Municipalité peut autoriser l'aménagement d'un sur-comble, pour autant que celui-ci n'abrite que des locaux strictement dépendants (galeries, mezzanines).
9. Pour maintenir la forme unitaire et la fonction protectrice du toit, il convient d'en limiter le percement en nombre et en surface. Les ouvertures en toiture doivent être réduites au minimum requis. Les lucarnes saillantes, à deux ou trois pans, respectant le cas échéant l'ordonnancement de la façade, seront dans la règle préférée à des lucarnes rampantes. La largeur des lucarnes doit être inférieure à celle des percements situés à l'étage, sauf pour la couverture des éventuels balcons « baignoires » lorsqu'ils peuvent être autorisés.
10. La conception et les matériaux des lucarnes doivent préserver l'aspect unitaire de la toiture. Les matériaux seront donc choisis parmi ceux en usage traditionnel sur les toits, ce qui n'exclut pas l'utilisation du cuivre ou du verre pour alléger l'impact des lucarnes.
11. Les « balcons baignoires » ne sont pas autorisés sur les pans de toit orientés sur la rue ou sur un espace public. Ils doivent être couverts d'une toiture à pans, de façon à être assimilés à des lucarnes.

PLANTATIONS

Art. 7

1. L'arborisation de l'ensemble du plan de quartier doit être assurée par des essences caractéristiques en station, choisies pour leur fonction ornementale dans le contexte du parc arborisé.
2. Les arbres existants désignés sur le plan sont protégés. A ce titre, ils doivent être conservés et entretenus. En cas de maladie ou de destruction fortuite, ils doivent être remplacés par des plants de même essence ; l'abattage des espèces menacées est toutefois soumis à l'approbation préalable de la Municipalité qui s'assure du bien-fondé de la requête.
3. L'arborisation à créer doit approximativement être réalisée aux emplacements définis sur le plan ; d'autres plantations peuvent être librement réalisées dans les espaces extérieurs ou dans les espaces de dévestiture et les espaces publics. Les plantations obligatoires doivent être réalisées au plus tard au moment de la demande de permis d'habiter.
4. Les arbres choisis doivent être de haute futaie : leur emplacement doit être déterminé de manière à organiser un équilibre harmonieux entre les éléments minéraux et les éléments végétaux.

STATIONNEMENT

Art. 8

1. En cas de nouvelle construction ou de création de nouveau logement ou local d'activités, le permis de construire ne peut être octroyé que si le nombre minimum de places de stationnement requises est assuré.
2. Chaque logement comprenant plus d'une pièce habitable doit disposer d'au minimum deux places de stationnement. Le nombre de places de stationnement pour les activités se calcule suivant les normes de l'Union suisse des professionnels de la route.

Art. 9

1. Pour les constructions existantes, les places de stationnement sont réalisées en priorité dans les parties des bâtiments qui s'y prêtent, pour autant que la composition du bâtiment concerné le permette. Le programme de toute intervention doit être subordonné à cette exigence.
2. Si les circonstances ne permettent pas l'utilisation des volumes existants, les places de stationnement en surface ou couvertes sont réalisées à l'intérieur des espaces de desserte et de stationnement définis sur le plan.

3. Pour les nouvelles constructions pourvues de places de stationnement souterraines, des places de stationnement pour les visiteurs doivent être aménagées en surface, à l'intérieur des espaces de desserte et de stationnement indiquées sur le plan.

CHEMINEMENTS PIETONNIERS

Art. 10

1. Des liaisons piétonnes doivent impérativement être aménagées, selon le principe de réseau défini sur le plan. Toutefois, le tracé des chemins n'est donné qu'à titre indicatif, de sorte que des variations peuvent être admises, si les principes sont respectés et que l'attractivité des parcours ne s'en trouve pas diminuée.
2. Avant la délivrance du permis de construire, la Municipalité veille à garantir l'utilisation publique « **du chemin piétonnier situé entre les parcelles no 292 et 69**, par le biais de servitudes inscrites au Registre Foncier.

CHAPITRE II

ZONE MIXTE D'HABITATION ET D'ACTIVITES

DEFINITION

Art. 11

Cette zone est destinée au logement, ainsi qu'à des activités compatibles avec l'habitation ; les activités qui s'accomplissent actuellement dans le périmètre du plan de quartier peuvent notamment être maintenues et se développer.

BUTS

Art. 12

Les objectifs d'aménagement à atteindre dans cette zone sont le maintien et l'extension du tissu villageois ainsi qu'une utilisation du sol compatible avec la préservation des espaces libres les plus significatifs aux abords du hameau.

NUISANCES

Art. 13

1. Des activités produisant des nuisances telles que du bruit, des trépidations, des fumées ou des odeurs susceptibles d'incommoder le voisinage sont interdites.
2. Cette zone est soumise aux seuils de bruit admissibles pour un degré de sensibilité au bruit III selon l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

PERIMETRE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Art. 14

1. Les nouvelles constructions doivent obligatoirement s'implanter à l'intérieur des périmètres fixés sur le plan ; seuls les avant-toits et les balcons peuvent dépasser la limite des périmètres, ces derniers peuvent être soutenus par des poteaux.
2. Les constructions souterraines ne sont pas soumises à ces périmètres. Toutefois, leur réalisation ne doit pas mettre en péril les arbres protégés.
3. Les rampes d'accès aux places de stationnement souterraines peuvent également dépasser les périmètres.
4. L'implantation des bâtiments à l'intérieur des périmètres est libre ; les bâtiments peuvent présenter des décrochements en plan et en élévation.

ACCES AU STATIONNEMENT SOUTERRAIN

Art. 15

L'accès aux places de stationnement souterraines doit respecter les indications fixées sur le plan : toutefois, de légères adaptations des principes d'accès peuvent être autorisées.

GABARITS FIXES PAR LES COUPES DE REFERENCE

Art. 16

Les gabarits fixés par la coupe sont impératifs ; seules les superstructures telles que des cheminées ou des lucarnes peuvent les dépasser.

TRAITEMENT DES ANGLES

Art. 17

Les constructions ne peuvent remplir entièrement les angles indiqués sur le plan qui marquent une interruption obligatoire des volumes.

SURFACES DE PLANCHER MAXIMA

Art. 18

1. Les surfaces brutes de plancher habitable indiquées à l'intérieur de chaque périmètre ne peuvent être dépassées.

2. Les locaux entièrement enterrés tels que : piscines couvertes, locaux destinées aux loisirs ou aux jeux, etc...à l'exclusion des locaux d'habitation ou de deux destinés à l'exercice d'une activité professionnelle sédentaire, ne comptent pas dans les surfaces de plancher habitables définies sur le plan. Dans un tel cas, les locaux concernés doivent être contenus dans les périmètres d'implantation des nouvelles constructions.
3. *Seuls les parkings souterrains sont autorisés hors des périmètres d'implantation des nouvelles constructions.*

TOITURES

Art. 19

1. Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de terre cuite plate dont la teinte doit s'intégrer au contexte de Saint-Bonnet.
2. Lorsque l'orientation dominante du toit est indiquée dans un périmètre de construction, le toit est à deux pans et son orientation est fixée impérativement.

ILLUSTRATION DES POSSIBILITES D'IMPLANTATION

Art. 20

Les bâtiments figurant à l'intérieur des périmètres n'ont qu'un caractère illustratif.

BATIMENTS EXISTANTS

Art. 21

1. Ces périmètres désignent des constructions existantes qui doivent être maintenues dans leur enveloppe actuelle mais peuvent être transformées.
2. La réalisation de nouveaux logements est conditionnée par la création des places de stationnement prescrites. Ces places doivent être garanties en fait et en droit.
3. Les bâtiments ou parties de bâtiments remarquables ou intéressants du point de vue architectural ou historique doivent en principe être 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 des caractéristiques des bâtiments.

4. Les bâtiments bien intégrés peuvent être modifiés et , le cas échéant, faire l'objet de démolition et 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 sur-occupation du volume existant.
5. Les constructions, parties de constructions ou ouvrages mal intégrés peuvent être modifiés, dans la mesure où leur défaut d'intégration est, soit supprimé, soit, dans une large mesure, diminué. Par exemple : couverture inadéquate remplacée, excroissance inopportune démolie. Dans la règle, les éléments du recensement architectural servent de base à l'application des présentes dispositions.

BATIMENTS ANNEXES

Art. 22

Des constructions annexes au logement ou aux activités peuvent être réalisées à l'intérieur des périmètres spécifiquement réservés sur le plan.

Ces constructions annexes ne peuvent en aucun cas être affectées à l'habitation ou à l'exercice d'une profession sédentaire.

BATIMENTS A PROTEGER

Art. 23

1. Le bâtiment indiqué sur le plan est protégé. Il ne peut être qu'entretenu et rénové en vue de sa conservation, à l'exclusion de toute transformation lourde mettant en cause l'intégrité des façades et de la toiture ou des éléments déterminants de sa structure intérieure.
2. Des transformations peuvent néanmoins être consenties pour favoriser une éventuelle reconversion des locaux à un usage autre que celui d'origine ou pour améliorer le confort et l'isolation du bâtiment.
3. Les dispositions des art. 21, al. 3 et 5 et 24 sont, pour le surplus, applicables.

BATIMENTS A L'INVENTAIRE

Art. 24

1. La commune tient à disposition du public la liste des bâtiments inventoriés et classés par l'Etat, au sens des art. 49 à 59 de la Loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (ci-après LPNMS).
2. Tout propriétaire d'un objet inventorié ou classé, a l'obligation de requérir l'accord préalable du Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports, Service des bâtiments, Section des monuments historiques, lorsqu'il envisage des travaux concernant cet objet (art. 17,29 et 30 LPNMS).

ESPACES EXTERIEURS

Art. 25

1. D'une manière générale, les espaces extérieurs doivent être aménagés en respectant les particularités du site dans ses différentes composantes (espaces de contact avec la rue à caractère semi-public, aire centrale à caractère de parc arborisé, jardin attenant à la construction à protéger, etc...).
2. Ces espaces sont inconstructibles ; seuls des aménagements légers au sol sont admis, ainsi que de petites constructions annexes liées au jardinage, au jeu ou à la détente, ne dépassant pas les dimensions décrites à l'art. 39 RATC.

ESPACES DE DESSERTE ET DE STATIONNEMENT

Art. 26

1. Les surfaces indiquées sur le plan sont réservées aux accès des bâtiments, ainsi qu'à l'aménagement de places de stationnement couvertes ou non.
2. Les espaces-cours bordant la ruelle de Saint-Bonnet sont des espaces semi-privés significatifs de l'organisation spatiale du hameau. A ce titre, ils doivent être maintenus en l'état et préservés d'un marquage au sol excessif.

MOUVEMENTS DE TERRE

Art. 27

1. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum indispensable à la réalisation des constructions et à la bonne qualité des prolongements extérieurs des logements.
2. En particulier, le permis de construire est subordonné au maintien de la continuité du terrain entre les parcelles adjacentes.

ESPACES PUBLICS A AMENAGER

Art. 28

1. Des espaces publics doivent être aménagés aux emplacements réservés sur le plan. Ces espaces sont à traiter de manière sobre et adaptée au contexte villageois. On évitera donc des aménagements au caractère trop urbain ou résidentiel.
2. L'espace situé au sud du périmètre du plan de quartier est un belvédère situé sur un chemin piétonnier, destiné aux promeneurs. Il ouvre des vues sur le lac et le vignoble. Le sol est revêtu d'un matériau (terre battue, gravier, etc.) en relation avec celui du chemin piétonnier susmentionné.
3. L'espace situé en bordure de la route cantonale s'intègre au dispositif de modération de la circulation à aménager sur l'axe routier. Cet espace doit être aménagé de manière simple, adaptée au contexte villageois, ce qui exclut un traitement d'inspiration trop urbaine ou un marquage excessif de la chaussée.

ELEMENTS A PROTEGER

Art. 29

Le mur et la fontaine qui bordent la ruelle de Saint-Bonnet doivent être maintenu dans leur intégralité et entretenus en conséquence.

VOIES DE DESSERTE

Art. 30

Les voies de desserte des bâtiments doivent être aménagées selon les principes définis sur le plan. De légères variations des tracés sont autorisées si elles sont justifiées par des impératifs techniques et si elles ne mettent pas en cause l'organisation générale du bâti et des espaces extérieurs.

CHAPITRE III

ZONE DE CONSTRUCTIONS D'UTILITE PUBLIQUE

DEFINITION

Art. 31

Cette zone est destinée à la réalisation d'un programme d'équipement public intercommunal, comprenant notamment des classes d'école, des locaux administratifs et des logements de fonction, ainsi que d'autres affectations publiques, parapubliques ou éventuellement commerciales, en relation avec la vie des villages de Bursinel et de Dully.

OBJECTIFS

Art. 32

Les objectifs d'aménagement à atteindre dans cette zone sont l'affirmation d'un pôle villageois à l'extrémité Est du territoire communal, par un programme public marquant clairement l'entrée dans le hameau de Saint-Bonnet et l'aménagement d'espaces extérieurs de rencontre et de loisirs, dans l'esprit de lieux publics villageois, en relation avec ces affectations.

PERIMETRES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Art. 33

1. Les périmètres d'implantation des constructions fixés sur le plan sont, en principe, impératifs. Des modifications de peu d'importance peuvent toutefois être admises, si la forme des bâtiments exige une règle plus souple et s'il n'en résulte pas d'altération de la conception d'ensemble. Les constructions souterraines peuvent s'écarter des périmètres.
2. Les nouvelles constructions doivent respecter les gabarits fixés par les coupes de référence. Toutefois, des éléments de superstructure et des passages couverts peuvent être ajoutés, en fonction du programme de réalisation.

TRAITEMENT ARCHITECTURAL

Art. 34

1. Le traitement architectural des nouvelles constructions doit affirmer le caractère public des lieux. Un soin particulier doit être apporté au traitement des façades délimitant les espaces publics dont l'expression architecturale doit enrichir le caractère de place villageoise des lieux.
2. L'orientation dominante des toits fixée sur le plan est impérative.

ESPACES PUBLICS A AMENAGER

Art. 35

1. Les espaces publics désignés sur le plan doivent être aménagés comme des lieux de détente et de jeux, façonnés à l'échelle et dans l'esprit du village.
2. Tant les matériaux de revêtement que le mobilier doivent s'adapter au caractère simple et discret des lieux publics villageois.

ACCES VEHICULES ET PIETONS

Art. 36

Les principes d'accès définis sur le plan doivent être respectés. Toutefois, des variations sont admises en fonction des particularités du projet architectural, pour autant qu'elles ne mettent pas en cause la qualité des espaces publics.

ESPACES DE DESSERTE ET DE STATIONNEMENT

Art. 37

Des places de stationnement en surface peuvent être maintenues ou nouvellement aménagées dans l'espace défini sur le plan.

SENSIBILITE AU BRUIT

Art. 38

Cette zone est soumise aux seuls de nuisances définies pour un degré de sensibilité au bruit III, selon l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS FINALES

REGLES SUBSIDIAIRES

Art. 39

Le règlement sur le plan d'extension et la police des constructions de la commune de Dully s'applique à tous les points qui ne sont pas réglés par le présent règlement. Il en va de même pour ce qui concerne la législation cantonale et fédérale en la matière.

ENTRE EN VIGUEUR

Art. 40

Le plan de quartier Saint-Bonnet entre en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat et abroge toute disposition antérieure contraire à ses prescriptions.

