



**Commune de Lully**

# **REVISION DU PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL**

## **RAPPORT EXPLICATIF SELON ART. 47 OAT**

Rapport n° 1570-RA-03

Le 2 juillet 2024

# TABLE DES MATIERES

<b>1</b>	<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>BASES LEGALES ET PROCEDURES .....</b>	<b>3</b>
<b>2.1</b>	<b>LOI FEDERALE SUR L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (LAT).....</b>	<b>3</b>
<b>2.2</b>	<b>LOI CANTONALE SUR L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET LES CONSTRUCTIONS (LATC) .....</b>	<b>3</b>
<b>2.3</b>	<b>PLAN DIRECTEUR CANTONAL (PDCN).....</b>	<b>3</b>
<b>2.4</b>	<b>DEMARCHE DE REVISION DU PACOM.....</b>	<b>4</b>
<b>2.5</b>	<b>PROCEDURE .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>RECEVABILITE DU PROJET .....</b>	<b>5</b>
<b>3.1</b>	<b>ACTEURS DU PROJET.....</b>	<b>5</b>
<b>3.2</b>	<b>INFORMATION, CONCERTATION ET PARTICIPATION.....</b>	<b>5</b>
<b>3.3</b>	<b>DEMARCHES LIEES .....</b>	<b>5</b>
3.3.1	Constatation de la nature forestière .....	5
3.3.2	Création de nouveaux domaines publics (DP) .....	6
<b>4</b>	<b>DESCRIPTION DE LA COMMUNE .....</b>	<b>6</b>
<b>4.1</b>	<b>PRESENTATION DE LA COMMUNE DE LULLY .....</b>	<b>6</b>
<b>4.2</b>	<b>CONTEXTE TERRITORIAL, ENVIRONNEMENTAL ET PATRIMONIAL .....</b>	<b>8</b>
4.2.1	Aménagement du territoire.....	8
4.2.2	Surfaces d'assolément .....	13
4.2.3	Protection contre le bruit .....	14
4.2.4	Protection contre le rayonnement non ionisant .....	15
4.2.5	Protection des eaux souterraines .....	15
4.2.6	Distribution de l'eau.....	16
4.2.7	Espace réservé aux eaux .....	16
4.2.8	Dangers naturels .....	17
4.2.9	Accidents majeurs .....	17
4.2.10	Sites pollués .....	17
4.2.11	Protection de la nature .....	17
4.2.12	Protection du patrimoine et régions archéologiques.....	20
<b>5</b>	<b>PRESENTATION DU PROJET .....</b>	<b>25</b>
<b>5.1</b>	<b>METHODOLOGIE .....</b>	<b>25</b>
5.1.1	Délimitation du territoire urbanisé.....	25
5.1.2	Calcul du potentiel de croissance alloué par la mesure A11 du PDCn .....	25
5.1.3	Calcul du potentiel d'accueil des zones à bâtir d'habitation et mixtes .....	25
5.1.4	Autres affectations en zones à bâtir .....	27
<b>5.2</b>	<b>STRATEGIE D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>27</b>
5.2.1	Objectifs de la révision.....	27
5.2.2	Mesures conservatoires.....	28
5.2.3	Délimitation du territoire urbanisé.....	29

5.2.4	Calcul du potentiel de croissance alloué par la mesure A11 du PDCn .....	29
5.2.5	Calcul du potentiel d'accueil avant révision du PACom .....	29
5.2.6	Autres affectations en zones à bâtir .....	30
<b>5.3</b>	<b>MODIFICATIONS DES AFFECTATIONS .....</b>	<b>31</b>
5.3.1	Déclassement de zones à bâtir d'habitation et mixtes.....	31
5.3.2	Classement en zones à bâtir d'habitation et mixtes.....	32
5.3.3	Autres modifications des affectations .....	33
<b>5.4</b>	<b>DISPONIBILITE DES TERRAINS (ART. 52 LATC).....</b>	<b>36</b>
<b>5.5</b>	<b>PLUS-VALUE (ART. 64 LATC) .....</b>	<b>36</b>
<b>5.6</b>	<b>REGLEMENT DU PACOM .....</b>	<b>37</b>
5.6.1	Zone centrale 15 LAT .....	37
5.6.2	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT .....	38
5.6.3	Zone d'activités économiques 15 LAT.....	39
5.6.4	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT A, B, C et D.....	40
5.6.5	Zone de verdure 15 LAT .....	40
5.6.6	Zone affectée à des besoins publics 18 LAT.....	40
5.6.7	Autres modifications .....	40
5.6.8	Degrés de sensibilité au bruit (DS).....	42
5.6.9	Limites des construction des routes .....	42
<b>5.7</b>	<b>CALCUL DU POTENTIEL D'ACCUEIL APRES REVISION DU PACOM .....</b>	<b>42</b>
<b>5.8</b>	<b>SURFACES D'ASSOLEMENT.....</b>	<b>43</b>
<b>5.9</b>	<b>ESPACE RESERVE AUX EAUX .....</b>	<b>45</b>
<b>5.10</b>	<b>DANGERS NATURELS.....</b>	<b>46</b>
5.10.1	Description des dangers naturels .....	46
5.10.2	Transcription des dangers naturels .....	49
<b>5.11</b>	<b>ACCIDENTS MAJEURS.....</b>	<b>51</b>
5.11.1	Gazoduc.....	52
5.11.2	Autoroute.....	52
5.11.3	Voies de chemin de fer .....	52
<b>6</b>	<b>CONFORMITE.....</b>	<b>54</b>
<b>6.1</b>	<b>AMENAGEMENT DU TERRITOIRE .....</b>	<b>54</b>
6.1.1	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) .....	54
6.1.2	Plan directeur cantonal (PDCn).....	54
6.1.3	Plan directeur régional (PDR).....	55
<b>6.2</b>	<b>PROTECTION DU MILIEU NATUREL .....</b>	<b>56</b>
<b>6.3</b>	<b>PROTECTION DU MILIEU BATI .....</b>	<b>57</b>
<b>6.4</b>	<b>MAINTIEN DES SOURCES D'APPROVISIONNEMENT .....</b>	<b>58</b>
<b>7</b>	<b>CONCLUSION .....</b>	<b>59</b>
	<b>ANNEXES.....</b>	<b>60</b>

## 1 INTRODUCTION

Afin de se mettre en conformité avec la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) révisée, la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) révisée et la 4ème adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn), la commune de Lully a initié la révision de son Plan d'affectation communal (PACom), anciennement appelé Plan général d'affectation (PGA), dont le Plan des zones et le Règlement en vigueur ont été respectivement approuvés par le Conseil d'Etat et le Département des Infrastructures les 10 janvier 1979 et 3 mars 1999. Cette révision vise notamment à redimensionner les zones à bâtir d'habitation et mixtes pour les besoins à 15 ans.

Le dossier de révision du PACom est constitué d'un Plan d'affectation communal à l'échelle 1 : 5'000 sur l'ensemble du territoire de Lully, d'un Plan d'affectation communal à l'échelle 1 : 2'500 restreint au village, d'un règlement (RPACom) et du présent rapport, qui constitue le rapport justificatif selon l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT).

## **2 BASES LEGALES ET PROCEDURES**

### **2.1 Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)**

Selon la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), les communes révisent leurs plans d'affectation « lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées » (art. 21). L'évolution des besoins de la société, les modifications législatives en matière d'aménagement du territoire, des prescriptions réglementaires obsolètes ou d'autres facteurs découlant notamment de la protection de l'environnement, de la protection de la nature, de la protection du patrimoine ou des dangers naturels constituent des raisons suffisantes pour entraîner la révision d'un plan d'affectation.

La révision des PACom est aujourd'hui rendue obligatoire par l'entrée en vigueur, le 1<sup>er</sup> mai 2014, de la LAT et de son Ordonnance d'application (OAT) révisées. Les communes doivent notamment respecter l'article 15 LAT qui stipule que les zones à bâtir doivent être dimensionnées « de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes » et être réduites quand elles sont surdimensionnées.

### **2.2 Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC)**

Les PACom doivent être élaborés conformément à la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) révisée, adoptée par le Grand Conseil en avril 2018. Celle-ci est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2018, de façon conjointe avec des règlements spécifiques aux parties « aménagement » et « constructions » de la loi, deux règlements qui ont été approuvés par le Conseil d'État le 22 août 2018.

Selon la LATC, « les plans sont réexaminés au moins tous les quinze ans » et « sont révisés lorsque les circonstances ont sensiblement changé » (art. 27). Concernant le dimensionnement des zones à bâtir, la LATC renvoie au droit supérieur, en précisant qu'elles « sont définies conformément aux articles 1, 3 et 15 LAT » (art. 29).

### **2.3 Plan directeur cantonal (PDCn)**

Les PACom doivent également être conformes à la 4<sup>ème</sup> adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn), adoptée par le Grand Conseil le 20 juin 2017 et par le Conseil d'Etat le 21 juin 2017, puis approuvée par la Confédération le 31 janvier 2018.

La mesure A11 détermine notamment les possibilités de croissance pour la zone d'habitation et mixte par type d'espace pour les 15 prochaines années. Les communes doivent alors vérifier l'état du dimensionnement de leurs zones d'habitation et mixtes et initier, si nécessaire, la démarche de redimensionnement de ces zones à bâtir. Celle-ci se traduit par la révision du PACom, à soumettre à l'approbation du Canton.

## 2.4 Démarche de révision du PACom

Conformément à la nouvelle LATC et aux Fiches d'application de la DGTL, la démarche appliquée pour la révision du PACom est la suivante :

- Etape 1 – Demande de subvention - Courrier du 29 juillet 2019 – sur la base d'une stratégie d'aménagement (objectifs de la révision, délimitation du territoire urbanisé, calcul du potentiel de croissance, calcul du potentiel d'accueil, définition des besoins prévisibles, etc.) - Rapport n°1570-RA-01 du 29 juillet 2019;
- Etape 2 – Examen préliminaire (présentation de la stratégie d'aménagement + questionnaire) - Courriel du 24 septembre 2019;
- Etape 3 – Elaboration du nouveau plan d'affectation pour l'examen préalable – Dossier du 20 janvier 2023;
- Etape 4 – Elaboration du nouveau plan d'affectation pour l'enquête publique – Dossier du 2 juillet 2024.

La liste des documents élaborés pour les examens préliminaire et préalable et l'enquête publique est la suivante :

- examen préliminaire : Questionnaire d'examen préliminaire et Rapport sur la stratégie d'aménagement ;
- examen préalable : projet de Plan d'affectation communal (PACom), projet de Règlement et projet de Rapport selon l'art. 47 OAT
- enquête publique : Plan d'affectation communal (PACom), Règlement et Rapport selon l'art. 47 OAT.

## 2.5 Procédure

La procédure est réalisée selon la démarche décrite ci-dessus et par les articles 34 et suivants de la LATC.

Le dossier suit la procédure suivante :

- Une demande de subvention a été adressée à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL, anciennement le Service du développement territorial, SDT) le 29 juillet 2019 ;
- Un projet d'intention a été soumis à l'examen préliminaire de la DGTL le 24 septembre 2019 ;
- La DGTL a rendu son avis préliminaire par courrier le 18 novembre 2019;
- Les 3 octobre 2019 et 8 janvier 2020, la DGTL a transmis par courrier ses déterminations concernant la demande de subvention ;
- Le dossier a été adapté conformément aux remarques de la DGTL et suite aux séances de coordination avec la Municipalité et la DGTL les 17 novembre 2021 et 4 mars 2022;
- Le dossier a été soumis à l'examen préalable des Services cantonaux le 23 janvier 2023;
- La DGTL a rendu l'examen préalable le 22 mai 2023 ;
- Le dossier a été adapté conformément aux remarques des Services et suite à la séance avec la DGTL du 11 juillet 2023 ;

- Le dossier sera soumis à l'enquête publique pendant 30 jours. Les éventuelles oppositions ou observations seront traitées par la Municipalité. Le cas échéant, des séances de conciliation seront organisées avec les opposants ;
- Le dossier doit être adopté par le Conseil général, puis transmis à la DGTL pour approbation du Département ;
- Après le délai de recours et le délai référendaire, le PACom et le RPACom entrent en vigueur.

### **3 RECEVABILITE DU PROJET**

#### **3.1 Acteurs du projet**

L'initiateur du projet et mandant est la commune de Lully.

Le mandataire est le bureau Impact-Concept SA, au Mont-sur-Lausanne, bureau spécialisé dans les études en environnement et les études de planification. Le bureau Impact-Concept SA traite des aspects relatifs à l'établissement du PACom, de son Règlement et au Rapport selon l'art. 47 OAT. La qualité du bureau Impact-Concept SA pour présenter et signer des plans d'affectation est reconnue par la Direction générale du territoire et du logement (DGTL).

Les travaux géométriques ont été sous-traités au bureau Mosini et Caviézel SA à Morges.

#### **3.2 Information, concertation et participation**

La Commune informera la population conformément aux dispositions légales lors d'une séance qui se déroulera pendant l'enquête publique.

#### **3.3 Démarches liées**

##### **3.3.1 Constatation de la nature forestière**

Dans le cadre d'une révision de Plan d'affectation communal, l'article 10 de la Loi sur les forêts (LFo) exige une constatation de la nature forestière aux lieux où la zone à bâtir confine ou confinera la forêt.

Cependant, en coordination avec l'inspecteur forestier du 15<sup>ème</sup> arrondissement, il a été convenu qu'il n'y avait pas lieu d'effectuer de nouveaux relevés de lisière. L'inspecteur forestier a tout de même formulé les remarques suivantes :

- Parcelles n<sup>os</sup> 118 et 133 – Un plan de défrichement-reboisement a été adopté le 06.03.2012 ;

- Parcelle n° 332 – Le boisé de la parcelle ne répond pas aux critères pour une affectation en aire forestière ;
- Parcelles n°s 146, 147, 156 et 244 – Un contrôle et délimitation de lisière forestière ont été effectués le 1<sup>er</sup> février 2023 et approuvé le 19 avril 2023.

### 3.3.2 Création de nouveaux domaines publics (DP)

L'Allée des Platanes, qui relie la route cantonale (RC) 69-B-P à la Rue du Collège en longeant le cours d'eau Le Blétru au sud de la partie historique du village, n'est actuellement pas située en domaine public communal (DP), mais se trouve sur les parcelles n° 128 et 265 propriétés de la commune.

Afin de mettre en conformité ce tronçon routier, un nouveau DP communal est créé sur l'ensemble de la parcelle n° 265, sur l'extrémité ouest de la parcelle n° 128 constituant le carrefour avec la RC 69-B-P ainsi que pour le raccord à la zone affectée à des besoins publics 15 LAT sur la parcelle n° 25. Ces surfaces sont intégralement affectées en zone de desserte 18 LAT dans la présente révision du PACom. Pour la création du DP communal, un dossier selon la Loi sur les routes (LRou) est mis à l'enquête publique simultanément au PACom.

## 4 DESCRIPTION DE LA COMMUNE

### 4.1 Présentation de la commune de Lully

Le périmètre de la révision du PACom s'étend à l'ensemble du territoire communal.

La commune de Lully fait partie du district de Morges. Si elle est intégrée dans Région Morges, elle est par contre située hors du périmètre compact du projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM), à l'exception de la zone d'activités artisanales de Praz Preveyroz.

Le village de Lully est très bien relié au réseau routier national, à 1.7 km de la jonction Morges-Ouest, via la route cantonale RC 69-B-P. La commune est par ailleurs bien desservie en transports publics routiers, par deux lignes de bus (MBC 703 et 726) qui relient notamment le village à Morges, avec des cadences de respectivement 20 et 60 minutes en heures creuses et 15 et 30 minutes en heure de pointe.

La commune occupe une surface de 205 hectares, majoritairement des surfaces agricoles (63.9%), les surfaces dédiées à l'habitat et aux infrastructures représentant 22.4% de la surface de la commune (voir Figure 1).

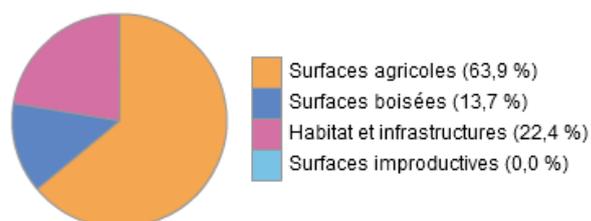


Figure 1: Utilisation du sol par type de surface (OFS, 2013).

Situé à environ 425 m d'altitude, le village de Lully est décomposé en plusieurs quartiers : le centre, les Salines, Sur la Croix, le Sécheron, Chantemerle et Terre neuve (voir annexe n° 1570-1).

La commune comptait 760 habitants au 31 décembre 2015 et 828 habitants au 31 décembre 2021. L'évolution du nombre d'habitants de ces dernières années est illustrée sur la figure suivante (voir Figure 2), qui montre une légère tendance à la hausse au fil du temps, mais avec des fluctuations importantes selon les années.

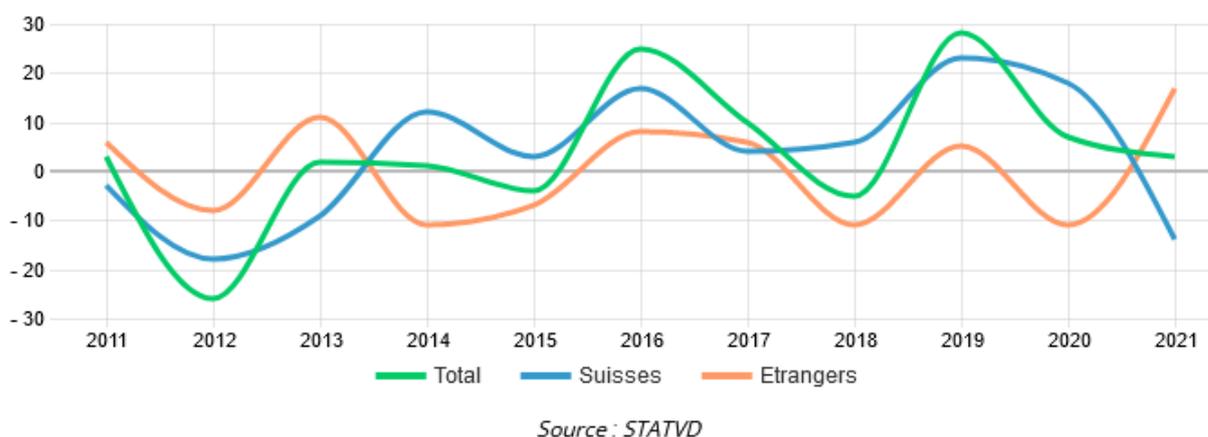


Figure 2: Accroissement annuel de la population (STATVD, 2021).

La commune comptait 148 emplois en 2020, dont 9 dans le secteur primaire (6.1 %), 31 dans le secteur secondaire (20.9 %) et 108 dans le secteur tertiaire (73.0 %, voir Figure 3).

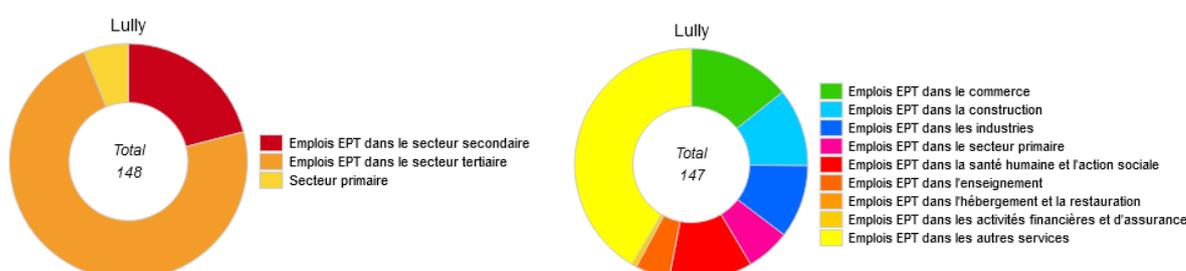


Figure 3: Emplois ETP par secteur économique (OFS, 2020).

## **4.2 Contexte territorial, environnemental et patrimonial**

### **4.2.1 Aménagement du territoire**

#### **Plans en vigueur**

L'aménagement de la commune de Lully est actuellement régi par le Plan des zones au 1 : 5'000 (voir Figure 4) approuvé le 10 janvier 1979 et son Règlement approuvé le 3 mars 1999, le Plan de quartier "En Billens" approuvé le 29 juin 1994 (voir Figure 5) et le Plan de quartier "Sécheron" approuvé le 20 octobre 1998 (voir Figure 6).

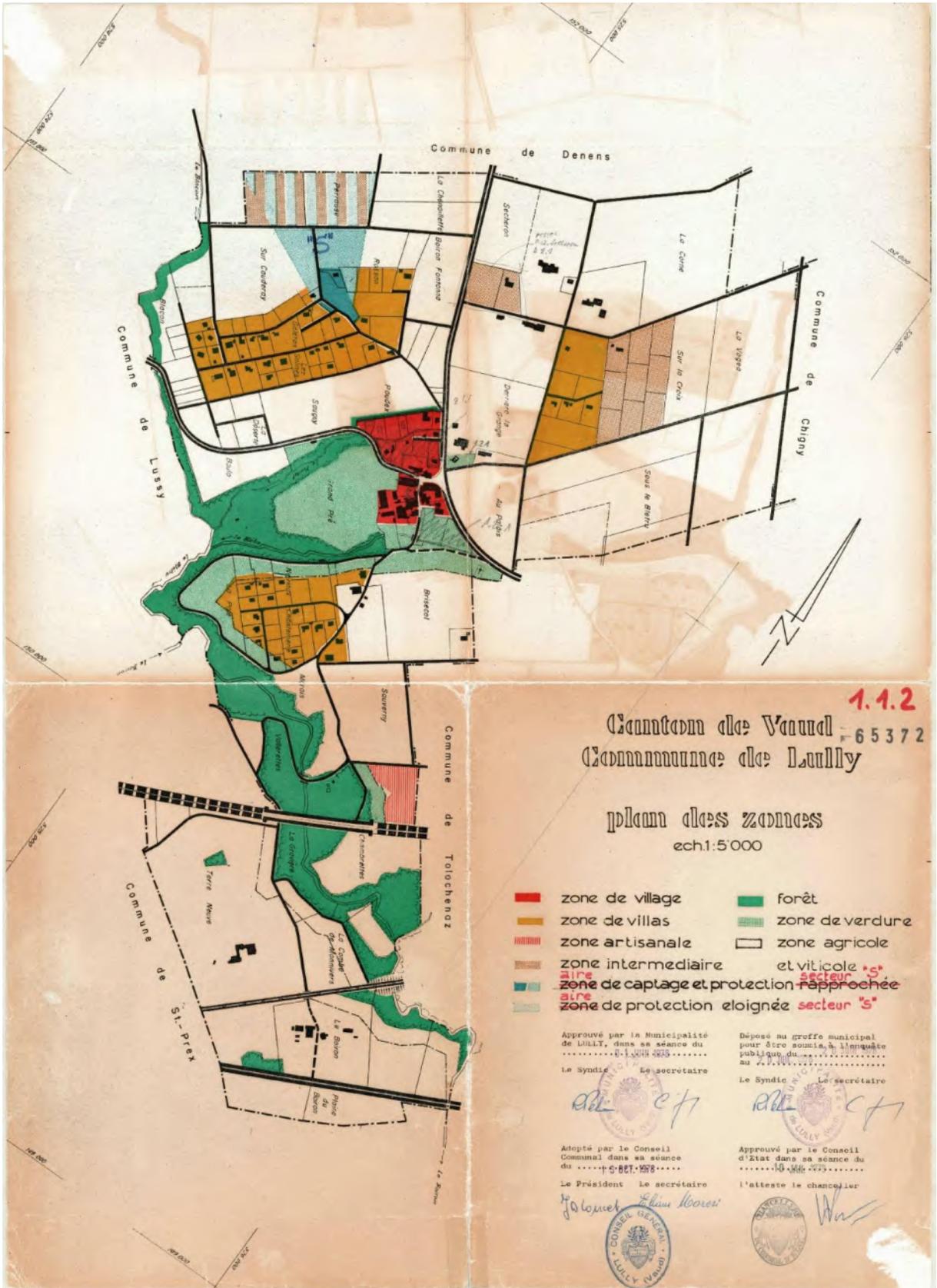


Figure 4: Plan des zones en vigueur de la commune de Lully.

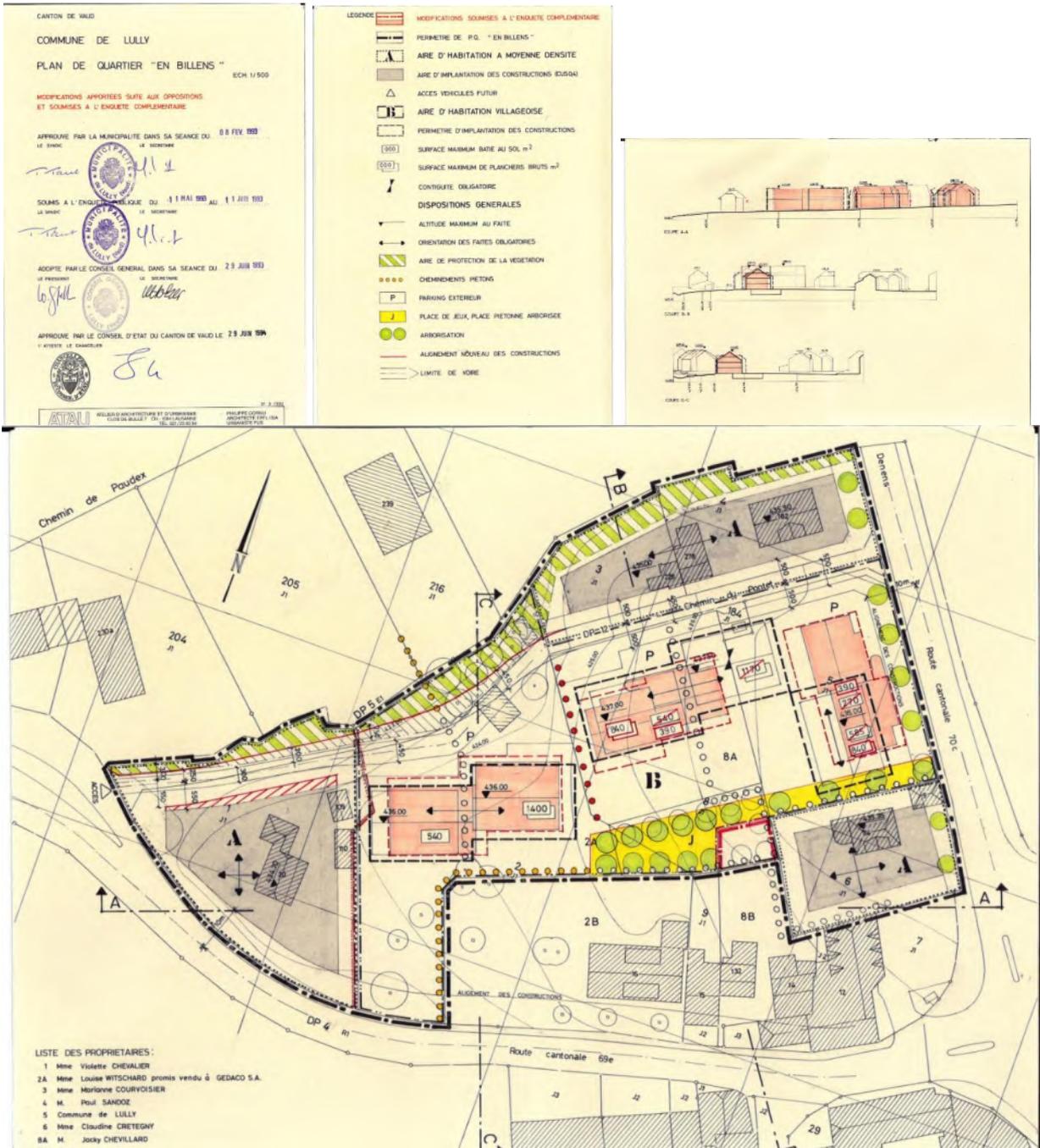


Figure 5: Plan de quartier "En Billens" en vigueur.

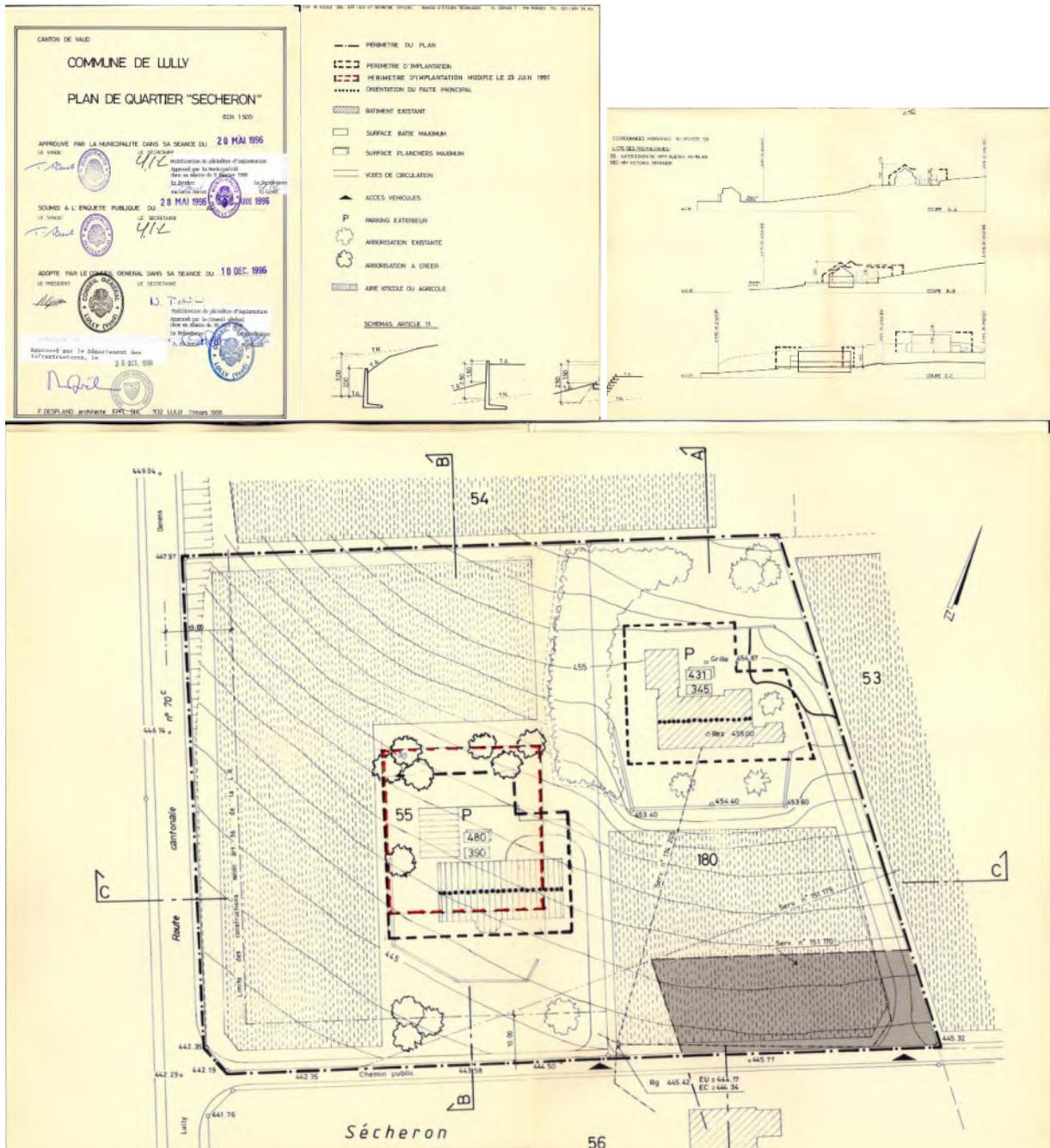


Figure 6: Plan de quartier "Sécheron" en vigueur.

### Particularités de la commune

Comme mentionné précédemment, le Plan des zones et le Règlement des constructions en vigueur selon le Canton de Vaud n'ont pas été approuvés en même temps. Le Plan des zones est celui qui a été approuvé le 10 janvier 1979 alors que Règlement est la version approuvée le 3 mars 1999. Du point de vue de la Commune, une version plus récente du Plan des zones (voir Figure 7), approuvée le 3 mars 1999 en même temps que le Règlement, est celui qui devrait être en vigueur.

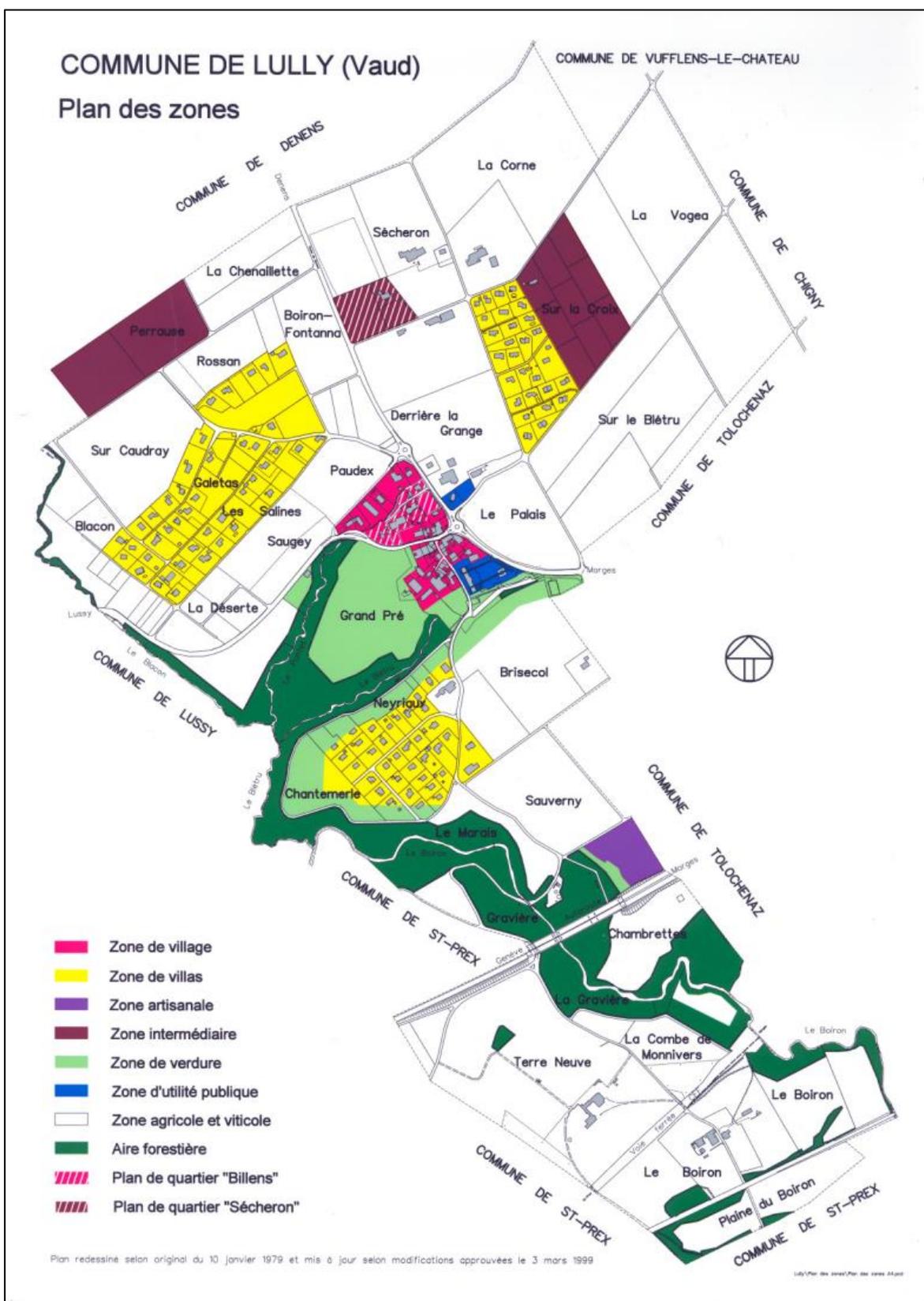


Figure 7: Plan des zones de 1999.

La différence majeure entre les deux plans concernent les parcelles n<sup>os</sup> 62, 63, 64, 75, 178, 210, 218, 230 et 260. Ces parcelles étaient entièrement affectées en zone à bâtir dans le Plan des zones précédent de 1965. Suite à la construction du captage de Rossan en 1978, la

Municipalité a entrepris la révision de ce plan pour y intégrer des zones de protection du captage et les dispositions légales nécessaires à son règlement (voir Plan des zones de 1979 en Figure 4). En 1998, le captage a officiellement été abandonné et la Municipalité a alors à nouveau révisé son PGA. Le nouveau plan prévoit un retour aux affectations antérieures soit en zone de villas. Le dossier a été déposé en examen préalable le 24 mars 1998 et soumis à des enquêtes publiques du 15 août au 15 septembre 1998 et du 15 janvier au 15 février 1999. Suite à leur adoption par le Conseil général le 8 décembre 1998 et en l'absence d'opposition, le Plan et son règlement sont approuvés par le Conseil d'Etat le 24 février 1999. Malgré une copie de cette décision adressée pour publication dans la FAO, la démarche n'a, il semblerait, pas aboutie puisque le Canton ne reconnaît aujourd'hui que le Règlement de 1999, mais pas le Plan des zones.

La Municipalité ne réalise que bien plus tard qu'au niveau cantonal le PGA n'est pas le même que celui en leur possession. Elle entreprend alors entre 2006 et 2014 plusieurs démarches pour rectifier l'erreur qui aboutissent sur un projet de modification du PGA déposé en examen préalable le 2 juillet 2013. Aucune trace n'a pu être retrouvée par la Commune du retour des préavis du Service du développement territorial de l'époque.

Ainsi, à l'heure actuelle, le guichet cartographique cantonal intègre certaines modifications du plan de 1999 telles que la création de l'affectation en zone d'utilité publique de l'école et la nouvelle délimitation de l'aire forestière mais pas l'affectation en zone de villas des parcelles autour de l'ancien captage de Rossan.

#### **4.2.2 Surfaces d'assolement**

Lors de toute procédure de planification territoriale, les communes doivent prendre en compte les surfaces d'assolement (SDA) et la mesure F12 du PDCn qui y est consacrée.

La commune de Lully est concernée par la thématique étant donné que les SDA couvrent une grande partie du territoire (voir Figure 8). Cet aspect est détaillé au chapitre 5.8.

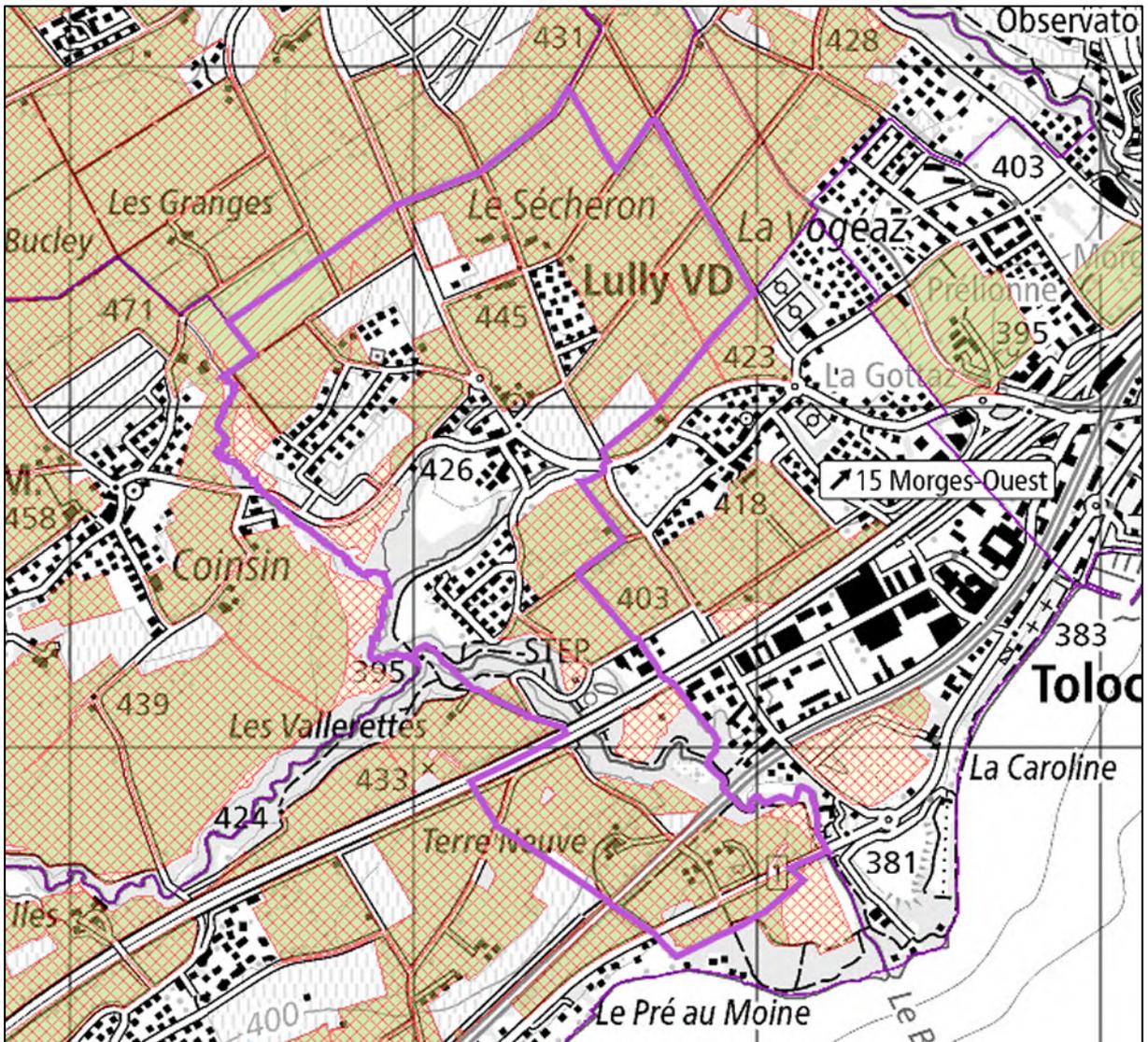


Figure 8: Surfaces d'assolément de la commune de Lully.

#### 4.2.3 Protection contre le bruit

L'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB) a pour but de protéger contre le bruit nuisible ou incommodant. Elle régit notamment la délimitation et l'équipement de zones à bâtir dans des secteurs exposés au bruit. L'OPB détaille les notions de degré de sensibilité et de valeurs limites d'exposition. Ces deux notions permettent de définir les niveaux de bruit à partir desquels les effets sont considérés comme nuisibles ou incommodants.

Les degrés de sensibilité au bruit sont attribués selon le type d'affectation prévu.

Pour ce faire, quatre degrés sont applicables :

- le degré de sensibilité I dans les zones qui requièrent une protection accrue contre le bruit, notamment dans les zones de détente;

- le degré de sensibilité II dans les zones où aucune entreprise gênante n'est autorisée, notamment dans les zones d'habitation ainsi que dans celles réservées à des constructions et installations publiques;
- le degré de sensibilité III dans les zones où sont admises des entreprises moyennement gênantes, notamment dans les zones d'habitation et artisanales (zones mixtes) ainsi que dans les zones agricoles;
- le degré de sensibilité IV dans les zones où sont admises des entreprises fortement gênantes, notamment dans les zones industrielles.

Dans le cas présent, le règlement du Plan général d'affectation en vigueur attribue un degré de sensibilité III à toutes les zones du PACom à l'exception des zones d'habitation de très faible densité 15 LAT (zone de villas) et des zones de verdure 15 LAT.

#### **4.2.4 Protection contre le rayonnement non ionisant**

L'Ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI) a pour but de protéger l'homme contre le rayonnement non ionisant nuisible ou incommodant. Elle régit notamment la limitation des émissions des champs électriques et magnétiques générées par des installations stationnaires dans une gamme de fréquences allant de 0Hz à 300Hz (rayonnement). Elle régit également les exigences posées à la définition des nouvelles zones à bâtir, des contraintes pouvant intervenir pour leur délimitation si des sources de rayonnement non ionisant sont situées à proximité.

L'ORNI définit les valeurs limites d'immission de ces rayonnements, afin de protéger la population des dommages à la santé, et définit également les valeurs limites (distances) liées à l'installation elle-même en prenant en compte le principe de prévention.

La commune de Lully est concernée par une antenne de téléphonie mobile (3 et 4 G), située au droit de l'église. Une seconde antenne de téléphonie mobile (2G, 3G, 4G et 5G) est présente au nord, en limite communale, au bord de la route cantonale RC 70-B-P. De plus, aucune ligne électrique à haute tension ne passe à proximité des zones à bâtir.

#### **4.2.5 Protection des eaux souterraines**

Les zones de protection des eaux visent à une protection générale des ressources en eau sur l'ensemble du territoire. Les zones de protection des eaux S sont destinées à protéger les eaux souterraines de boisson d'intérêt public, elles sont constituées de zones S1, S2, S3 ou de périmètres de protection des eaux. Les secteurs Au comprennent les eaux souterraines exploitables ainsi que les zones attenantes nécessaires à leur protection. Les secteurs üB comprennent le reste du territoire.

Le territoire de Lully n'est pas concerné par des zones de protection des eaux mais est colloqué en secteurs Au et üB de protection des eaux (voir Figure 9).

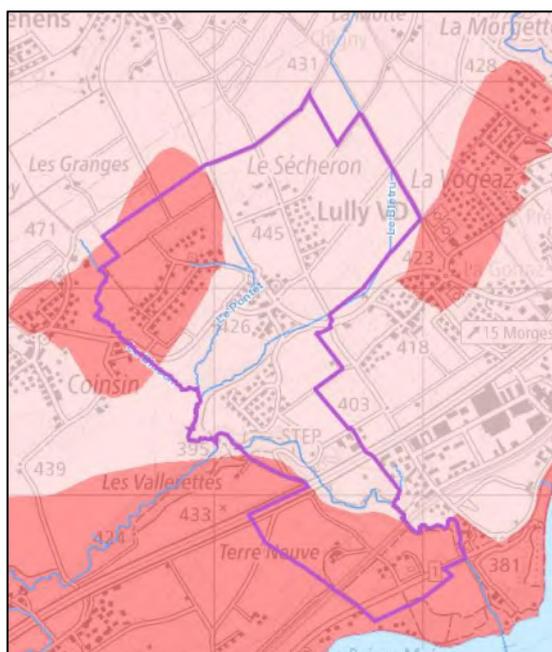


Figure 9: Secteurs de protection des eaux (Au – rose foncé ; üB – rose claire) et cours d'eau.

#### 4.2.6 Distribution de l'eau

La distribution de l'eau potable est assurée par l'Association Intercommunale des Eaux du Boiron (AIEB). L'eau alimentant le réseau intercommunal provient de la Société anonyme de gestion des eaux du Penezy (SAGEP), de la commune d'Etoy et du captage de la Chenaillette (Villars-sous-Yens). En cas d'interruption ou besoin, la redondance est assurée via le réseau d'Etoy (augmentation du pompage) ou via le réseau de Morges.

#### 4.2.7 Espace réservé aux eaux

L'Ordonnance fédérale sur la protection des eaux (OEaux) et la loi cantonale sur la police des eaux dépendant du domaine public (LPDP) exige la délimitation d'un espace de protection des cours d'eau afin de protéger les fonctions de protection contre les crues, biologiques et naturelles des rives. Les communes sont tenues de définir et de prendre en compte, dans leurs plans d'affectation, un espace réservé aux étendues d'eau et aux cours d'eaux (tous deux dénommés ci-après ERE), le long des lacs, des rivières et des ruisseaux.

La commune de Lully est traversée par plusieurs cours d'eau (voir Figure 9). Il s'agit du Blaçon qui marque la limite communale avec Lussy-sur-Morges, Le Pontet et le Blétru partiellement enterrés qui encadrent le château de Lully et se jettent dans le Blaçon. Ce dernier rejoint ensuite le Boiron qui traverse la partie sud de la commune. L'ensemble de ces cours d'eau ont fait l'objet d'une délimitation de leur ERE.

La thématique et ses implications sur les affectations est détaillée au chapitre 5.9.

#### 4.2.8 Dangers naturels

Depuis la mise en vigueur des directives du Conseil d'État du 18 juin 2014 intitulées «Transcription des données relatives aux dangers naturels (DDN) dans l'aménagement du territoire», les communes qui entament une procédure de planification doivent désormais intégrer la problématique des dangers naturels et transcrire ces derniers dans les plans d'affectation du territoire.

Le territoire de Lully est exposé à des phénomènes d'inondations par les crues (INO), de glissements de terrain profonds permanents (GPP) et de glissements de terrain superficiels spontanés (GSS), selon la cartographie vaudoise des dangers naturels (CDN, voir Figure 18). Seuls les INO et les GPP menaceront toutefois des zones à bâtir 15 LAT, ou des objets spéciaux<sup>1</sup>, du PACom révisé et doivent, de ce fait, être transcrits dans la nouvelle planification, afin d'adapter l'aménagement du territoire aux situations de dangers. Les GSS ne toucheront, pour leur part, que des affectations du PACom sans enjeu anthropique significatif (zone agricole, aire forestière) et ne sont, dès lors, pas plus détaillés dans le présent rapport.

La thématique est détaillée au chapitre 5.10.

#### 4.2.9 Accidents majeurs

Le territoire de Lully est traversé par trois installations assujetties à l'Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM) : un gazoduc, un tronçon autoroutier et des voies de chemins de fer.

La thématique est détaillée au chapitre 5.11.

#### 4.2.10 Sites pollués

La commune de Lully est concernée par un site pollué de type aire d'exploitation sur les parcelles n<sup>os</sup> 126 et 423. Le site est considéré comme pollué mais sans attente d'atteinte nuisible ou incommode. Ce site est situé en zone à bâtir.

#### 4.2.11 Protection de la nature

La commune de Lully n'est concernée par aucun inventaire fédéral de protection de la nature. Le cours du Boiron qui traverse la partie sud de la commune est inscrit dans l'inventaire cantonal des monuments naturels et des sites (IMNS, voir Figure 10). Il s'agit de l'objets n° 59

---

<sup>1</sup> établissement scolaire, établissement médical, centre commercial, salle de spectacle, STEP, etc.

de type ligne. Les objets IMNS doivent être protégés afin de préserver leurs caractéristiques paysagères, naturelles et culturelles ainsi que leur éléments marquants.

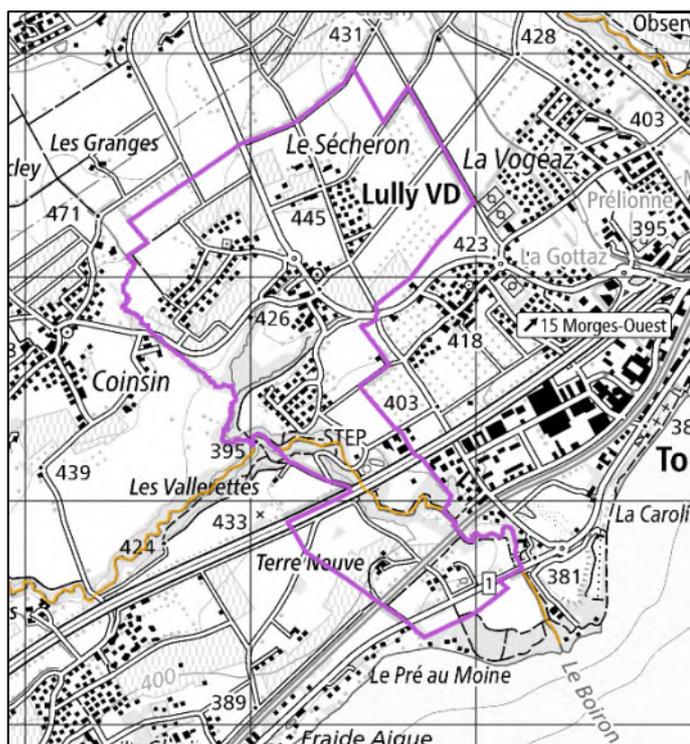


Figure 10: Inventaire cantonal des monuments naturels et des sites en orange.

La commune de Lully est par ailleurs concernée par le Réseau écologique cantonal (REC). Ce réseau est la traduction au niveau du canton de Vaud du réseau écologique national (REN). Il s'intègre dans une stratégie globale de préservation de la biodiversité et doit être vu comme un ensemble d'éléments naturels ou semi-naturels permettant à la biodiversité d'évoluer dans un espace garantissant la survie des populations, notamment au travers d'échanges et de déplacement d'individus. Son objectif est donc de mettre en évidence les éléments clés du réseau écologique dans son état actuel mais également les territoires nécessaires pour assurer son bon fonctionnement à l'avenir.

Le territoire de Lully est traversé, le long du Boiron, par une liaison biologique amphibie, d'importance régionale à renforcer. Les autres éléments du REC sont des territoires d'intérêt biologique supérieur (TIBS). Les TIBS sont liés aux différents cours d'eau présents sur la commune et en particulier celui du Boiron.

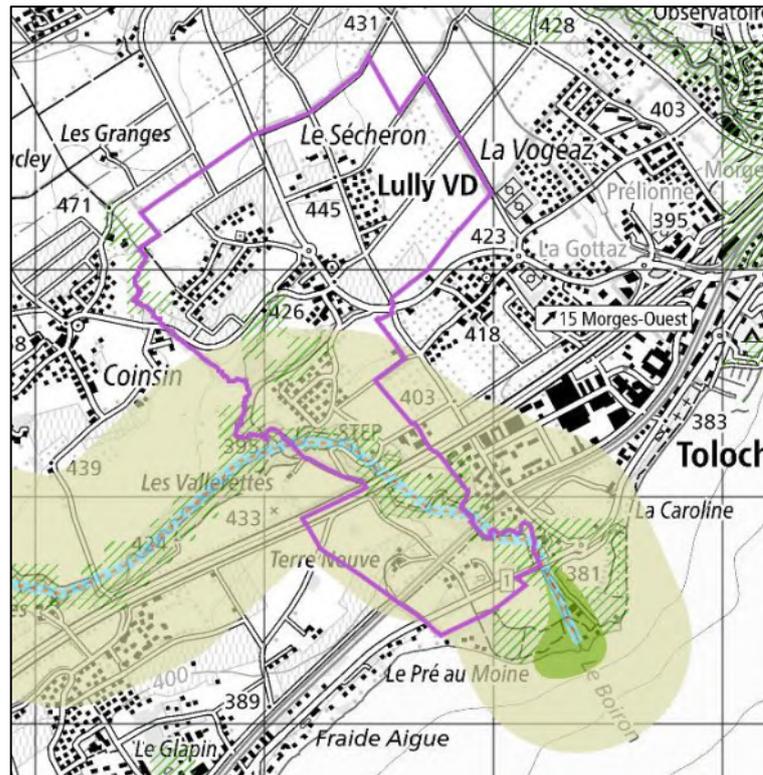


Figure 11: Réseau écologique cantonal.

On peut également souligner la présence d'un réservoir à faune d'importance régionale en superposition avec les TIBS. Afin d'assurer les déplacements et échanges de la faune, ces éléments doivent être entretenus et ne doivent pas être interrompus.

Deux sites de reproduction de batraciens ont été identifiés à proximité de la STEP (VD 511) et du Boiron (VD 5006). Ces sites, d'importance régionale, se situent dans la forêt accompagnant le Boiron à proximité du viaduc autoroutier. L'aire forestière le long du Boiron figure également à l'inventaire des zones alluviales d'importance régionale sous le numéro 124204 "Les Vallerettes".

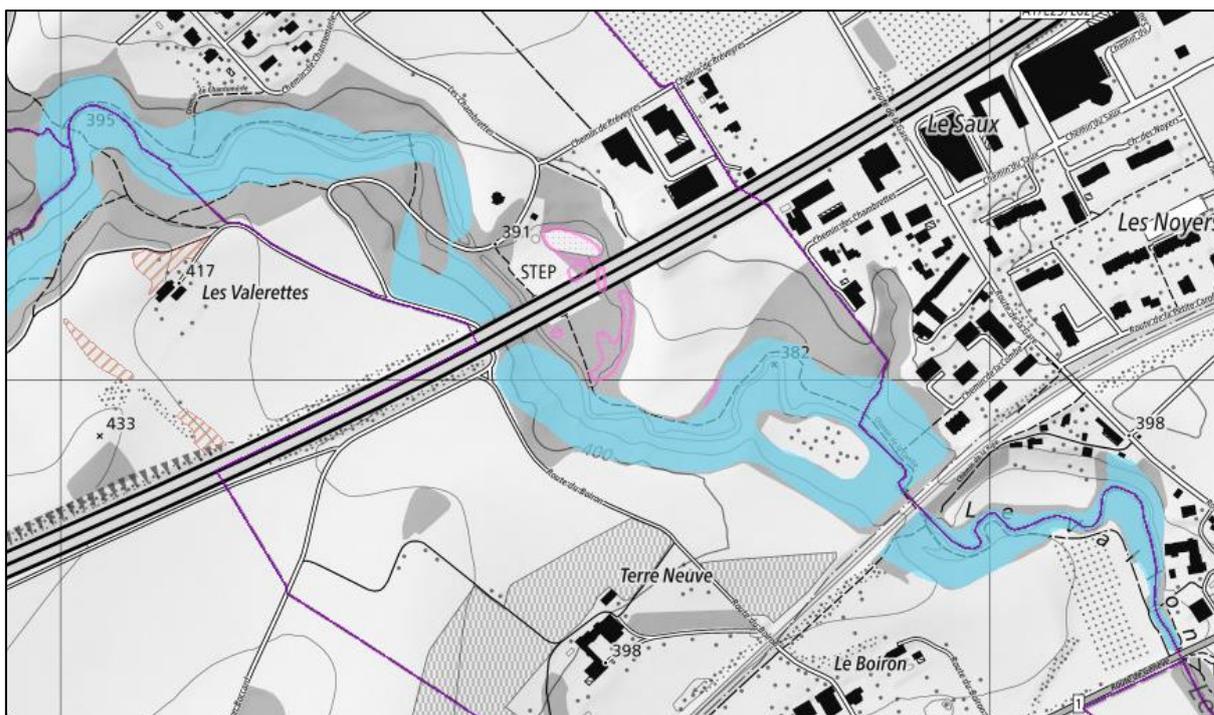


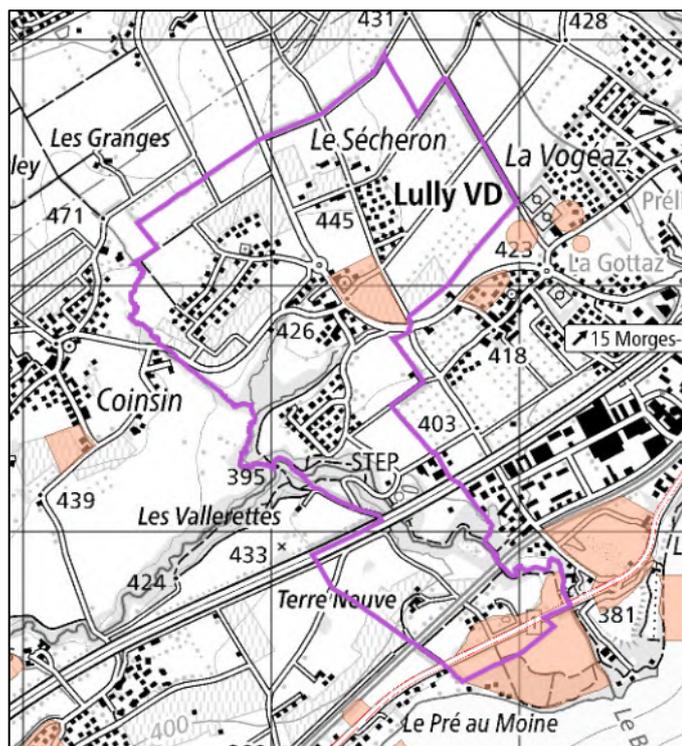
Figure 12: Inventaires cantonaux des biotopes : sites de reproduction des batraciens (en rose) et zone alluviale (en bleu).

#### 4.2.12 Protection du patrimoine et régions archéologiques

Les inventaires à prendre en compte pour le patrimoine sont l'inventaire des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS), le recensement architectural, l'inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (IVS) et les régions archéologiques.

L'inventaire des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) a pour objectif de fournir une vue d'ensemble du patrimoine bâti de toutes les agglomérations de Suisse en établissant des relevés comparables entre eux. Chaque site fait l'objet d'une évaluation globale permettant la mise en évidence de ses qualités historiques, architecturales et spatiales. Sur cette base, l'ISOS a établi une classification des sites d'importance nationale, régionale et locale, pour lesquels il émet des mesures de sauvegarde. Le village de Lully n'est pas inscrit à l'ISOS.

Concernant l'inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (IVS) le territoire communal est traversé par une voie de communication historique d'importance nationale (n° 2.2 VD, voir Figure 13), avec substance. La commune est également traversée par un tracé d'importance régionale (n° 854 VD) et trois autres d'importance locale (n° 881, 882 et 883 VD). Comme mentionné au chapitre 5.6.7, le maintien de la substance qui caractérise les voies d'importance nationale est assurée par le règlement du PACom qui précise qu'en cas d'aménagement prévus sur ces tronçons, le Département cantonal compétent doit être consulté. Les IVS d'importance nationales sont figurées sur le PACom.



**Figure 13: Inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse d'importance nationale (en rouge et blanc) et régions archéologiques (en saumon).**

Le recensement architectural du canton de Vaud est une radiographie du domaine bâti. Dès 1974, environ 70'000 bâtiments ont été photographiés, décrits, puis en grande partie documentés par une recherche sur les plans et cadastres anciens dans le but de mettre en évidence ceux d'entre eux qui méritent une mesure de protection.

Au sein du territoire communal de Lully (voir Figure 14), cinq bâtiments liés au Château de Lully ont reçu la note 1 (objet d'intérêt national, fiches de recensement n° 13-B, 13-C, 13-D et 13-E) au recensement architectural sur les parcelles n°s 20 et 21. Certains éléments de ces bâtiments (bâtiments ECA n°s 63, 65, 66, 68 et 69) sont classés selon la Loi sur la protection du patrimoine culturel immobilier (LPrPCI). Trois constructions sont classées en note 2 (objet d'intérêt régional, fiches de recensement n° 15 sur la parcelle n° 16 et n° 37 sur les parcelles n°s 149 et 338). La face principale, la face de l'entrée, le clocheton et le toit de l'école, sur la parcelle n° 16, font l'objet d'une décision de classement. La maison de maître et ses communs (parcelles n°s 149 et 338, voir Figure 16) du lieu-dit "Terre Neuve" ne sont pas classés.

Quatre bâtiments des parcelles n°s 20 et 21 (bâtiments ECA n°s 63, 65, 66 et 69) sont inscrits à l'inventaire. L'ensemble des bâtiments des parcelles n° 16, n° 149 et n° 338 y sont également répertoriés.

Les objets classés ou inscrits à l'Inventaire sont figurés sur le PACom et doivent être conservés. Tout éventuel travaux nécessitent une autorisation spéciale du Département cantonal compétent.

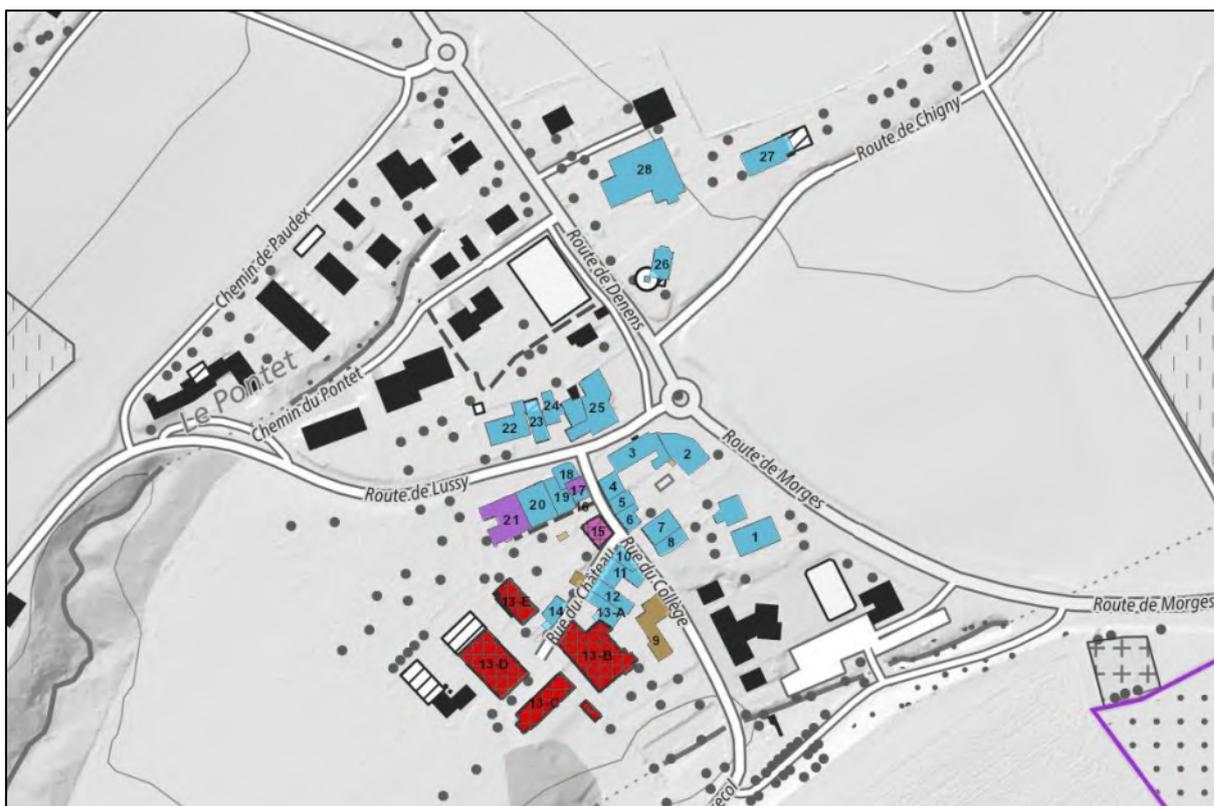


Figure 14: Bâtiments recensés (note 1 – rouge ; note 2 – rose ; note 3 – violet ; note 4 – bleu; note 5 – gris ; note 6 – marron) et mesures de protection (classé – quadrillé ; inventorié – strié) du recensement architectural dans le centre de Lully.

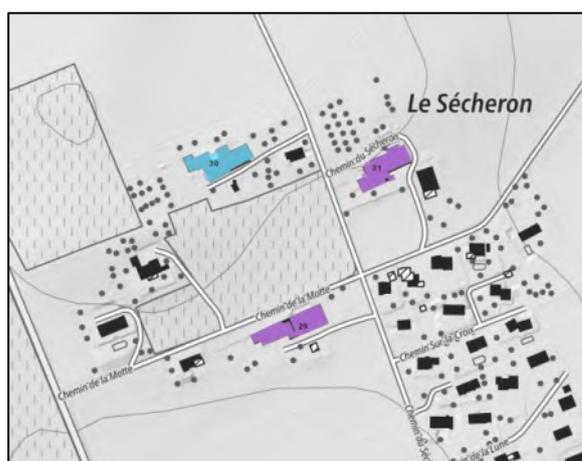


Figure 15: Bâtiments recensés (note 1 – rouge ; note 2 – rose ; note 3 – violet ; note 4 – bleu; note 5 – gris ; note 6 – marron) dans les quartiers du Sécheron et de Chantemerle.

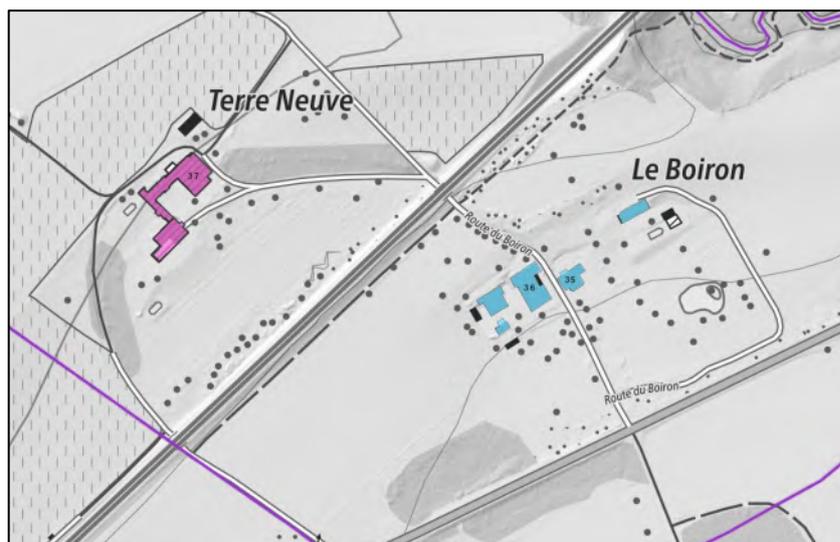


Figure 16: Bâtiments recensés (note 1 – rouge ; note 2 – rose ; note 3 – violet ; note 4 – bleu ; note 5 – gris ; note 6 – marron) et mesures de protection (inventorié – strié) du recensement architectural aux lieux-dits de Terre Neuve et du Boiron.

En outre, le château de Lully et ses parcelles dépendantes font l'objet d'un plan de classement depuis le 12 juillet 1995. Cet arrêté a pour objectif d'assurer la sauvegarde et la conservation du château et de son site.

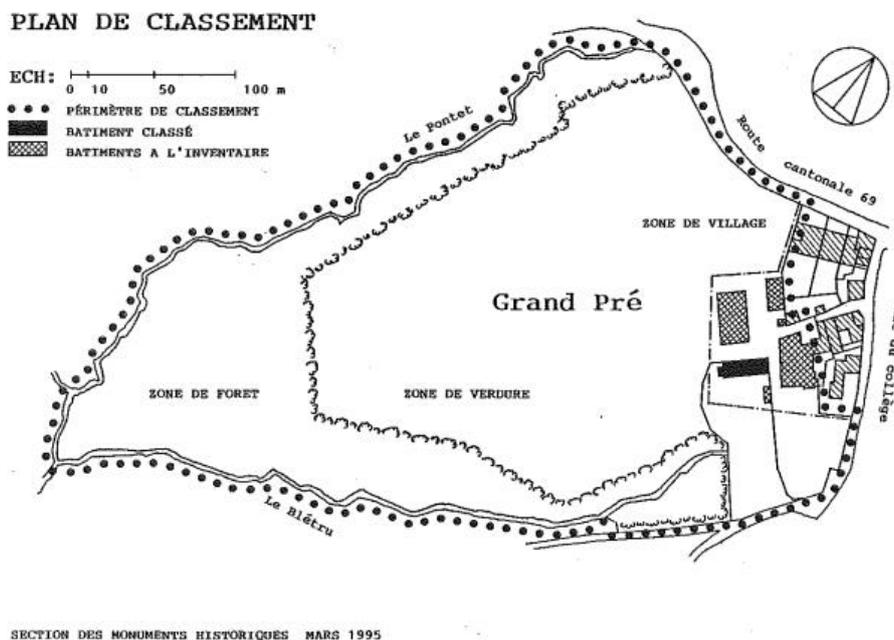


Figure 17: Plan de classement du château de Lully.

Plusieurs constructions possèdent la note 3 (objet d'intérêt local) au recensement architectural (sans être portés à l'inventaire cantonal des monuments historiques). Concernant cette dernière notation, les objets 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 de l'objet en question.

Concernant les régions archéologiques, il s'agit de périmètres définis par le Département compétent, au sens de l'article 40 de la loi sur la protection du patrimoine culturel immobilier (LPrPCI, voir Figure 10), qui contiennent des vestiges archéologiques dignes d'intérêt. Toute atteinte au sous-sol d'une telle région nécessite une autorisation spéciale du Département compétent (art. 40 al. 1 LPrPCI). Les périmètres sont tracés de manière à recouvrir les secteurs où les vestiges souterrains ont la plus grande probabilité de s'étendre, selon les connaissances du jour. Les observations nouvelles, les fouilles archéologiques et autres découvertes permettent de modifier et de préciser en tout temps l'extension des régions archéologiques. Deux régions archéologiques sont présentes sur le territoire communal de Lully. Il s'agit des régions n<sup>os</sup> 172/301 et 172/302. Ces régions sont figurées sur le PACom.

A noter également que sept jardins ont été identifiés dans le recensement des jardins historiques inscrits à l'ICOMOS. Ces éléments ne sont pas contraignants mais mettent en évidence certains aspects et valeurs des espaces verts aux abords des constructions existantes.

## 5 PRESENTATION DU PROJET

### 5.1 Méthodologie

#### 5.1.1 Délimitation du territoire urbanisé

Une des premières tâches de la révision du PACom consiste à délimiter le **territoire urbanisé**. Il comprend les territoires largement bâtis situés en zone à bâtir. C'est un périmètre important, car il permet d'identifier facilement les zones à bâtir d'habitation et mixtes situées hors de celui-ci, qui seront à redimensionner ou supprimer en priorité.

Sur la base de l'orthophoto et d'une visite de terrain, le périmètre du territoire urbanisé est défini en appliquant notamment les principes suivants :

- se rapprocher au plus près des constructions et des abords aménagés, en se calant sur des éléments physiques (routes, murs, clôtures, éléments construits, talus, lisières forestières, etc.) ;
- se caler sur le foncier lorsque les limites cadastrales sont proches des éléments aménagés ;
- tenir compte de l'usage actuel du sol : si le terrain est aménagé sous la forme d'un jardin, il doit être inclus dans le territoire urbanisé ; à l'inverse, si le terrain est utilisé comme champ, il doit être exclu du territoire urbanisé ;
- exclure les bâtiments se situant à plus de 50 mètres des bâtiments qui se trouvent à l'intérieur du territoire urbanisé ;
- exclure en principe les bâtiments agricoles situés en bordure du territoire urbanisé.

#### 5.1.2 Calcul du potentiel de croissance alloué par la mesure A11 du PDCn

La mesure A11 du PDCn détermine notamment les possibilités de croissance pour la zone d'habitation et mixte par type d'espace pour les 15 prochaines années. Pour une commune ne faisant pas partie d'un périmètre compact d'agglomération ou d'un centre cantonal, régional ou local, ni des localités à densifier, la croissance démographique annuelle maximale fixée par le PDCn est de 0.75% de la population au 31 décembre 2015.

Le **potentiel de croissance** en nouveaux habitants de la commune se calcule alors en multipliant la croissance démographique annuelle admise par le nombre d'années qui séparent l'horizon de planification, fixé au 31 décembre 2036, de la date de référence (31 décembre 2015), soit par 21 ans.

#### 5.1.3 Calcul du potentiel d'accueil des zones à bâtir d'habitation et mixtes

La capacité d'accueil de la zone à bâtir est composée des habitants existants et du potentiel d'accueil en nouveaux habitants.

Le **potentiel d'accueil** en nouveaux habitants se calcule selon la formule suivante :

$$\text{Potentiel d'accueil} = \frac{(\text{SPd constructible} \times \text{part habitat} \times \text{taux saturation}) - \text{SPd bâtie}}{\text{SPd nécessaire par habitant}}$$

La surface de plancher déterminante (SPd) ou surface brute de plancher (SBP) constructible est en principe calculée à partir de la mesure d'utilisation du sol prévue dans le Règlement du PACom. Dans le cas présent, un indice d'utilisation du sol (IUS) défini à 0.4 pour la zone centrale 15 LAT et à 0.35 pour la zone d'habitations de très faible densité dans le règlement révisé du PACom a été retenu.

La part d'habitat est définie arbitrairement à 90% pour la zone centrale 15 LAT A, étant donné qu'aucune valeur n'a été fixée dans le Règlement du PACom. Elle est de 100 % pour la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT. Pour la zone centrale 15 LAT B, cette part a été fixée à 0 % pour n'autoriser que l'installation de commerces ou d'activités.

Un taux de saturation de 100 % est appliqué à l'ensemble des zones d'affectation d'une commune qui révisé son plan d'affectation communal, conformément à l'art. 15a LAT qui exige que les terrains constructibles soient disponibles.

La surface de plancher déterminante (SPd) ou surface brute de plancher (SBP) déjà bâtie est issue du Registre cantonal vaudois des bâtiments (RCB), qui répertorie l'ensemble des bâtiments et des logements de chaque commune du canton.

Enfin, la surface de plancher déterminante (SPd) ou surface brute de plancher (SBP) nécessaire par habitant est définie à 50 m<sup>2</sup>.

De manière générale, le potentiel d'accueil en nouveaux habitants est comptabilisé en tant que :

- **réserve** pour les parcelles libres ou constructibles, pour lesquelles le potentiel d'accueil en habitants est comptabilisé à 100 % ;
- **densification** pour les parcelles bâties, pour lesquelles le potentiel d'accueil en habitants est divisé par 3 pour tenir compte de la difficulté à utiliser ces potentiels de densification dans les 15 ans.

Pour calculer ce potentiel d'accueil en nouveaux habitants, la DGTL a développé un guichet cartographique « Simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir (d'habitation et mixte) », qui permet de réaliser des variantes de redimensionnement et de vérifier ainsi que la capacité d'accueil en habitants de la zone à bâtir d'habitation et mixte est en adéquation avec les possibilités de croissance allouées par la mesure A11 du PDCn.

Dans cet outil de simulation (voir annexes n° 1570-5 et 6), le dézonage partiel ou complet d'une surface s'effectue dans le champ « Pourcentage disponible en tenant compte des éventuelles contraintes », en indiquant la justification de la modification. C'est également dans ce même champ et avec la justification associée que sont intégrées les réductions des réserves (sans changement d'affectation) liées à des cas particuliers présentés dans le tableau suivant (voir Tableau 1). Enfin, la prise en compte d'éventuels bâtiments non cadastrés ou nouveaux se fait dans le champ « SBP déjà bâtie ».

**Tableau 1: Cas particuliers déductibles des réserves sans changement d'affectation.**

Cas particulier		Complément de description	Prise en compte
1	Parcelle correspondant à un accès privé	Ne pouvant pas être déplacé	OUI
2	Traversée d'un chemin d'accès de droit privé	Ne pouvant pas être déplacé	OUI
3	Fontaine public		OUI
4	Forme	Utilisation du potentiel impossible après remaniement	OUI
5	Garage ou cabanon	> 50 m <sup>2</sup>	OUI
6	Grange ou cour	Utilisée pour l'agriculture ou l'artisanat	OUI
7	Hangar	Utilisée pour l'agriculture ou l'artisanat	OUI
8	Nouveau bâtiment		OUI (si connu)
9	Pente	Terrain inconstructible (petite surface)	OUI
10	Piscine	En maçonnerie > 40 m <sup>2</sup>	OUI
11	Recensement architectural	Parcelle avec bâtiment ou objet en note 1 ou 2	OUI
12	Règlement	Inconstructibilité (indice, surface minimale au sol, distance aux limites, hauteur maximale)	OUI

#### 5.1.4 Autres affectations en zones à bâtir

Si les zones à bâtir d'habitation et mixtes doivent être dimensionnées pour les besoins à 15 ans, il en est de même pour les autres affectations en zones à bâtir, en particulier les zones d'activités économiques 15 LAT et les zones affectées à des besoins publics 15 LAT. Pour chacune d'elles, les besoins de la commune doivent être justifiés et lorsqu'elles sont surdimensionnées, ces zones à bâtir doivent également être réduites.

## 5.2 Stratégie d'aménagement

### 5.2.1 Objectifs de la révision

Conformément aux bases légales rappelées au chapitre 2 et en se fondant sur la méthodologie explicitée au chapitre 5.1, l'objectif de la révision du PACom est de dimensionner les zones à bâtir d'habitation et mixtes afin que la commune puisse accueillir les habitants et les emplois qui y sont prévus pour les 15 prochaines années, conformément aux possibilités maximales de développement déterminées par la mesure A11 du PDCn.

Dans le cas présent, le potentiel d'accueil du PA communal actuellement en vigueur dépassant le potentiel de croissance alloué, les zones à bâtir d'habitation et mixtes sont surdimensionnées et elles doivent être réduites. La révision du PACom doit donc identifier les zones à bâtir peu adéquates et les redimensionner ou les supprimer en changeant leur affectation.

Afin de limiter l'étalement urbain, de favoriser le développement du milieu bâti vers l'intérieur et de réduire les excédents de réserves, les zones à bâtir d'habitation et mixtes situées à l'extérieur du territoire urbanisé sont réaffectées en priorité, particulièrement celles qui répondent aux critères des surfaces d'assolement (SDA).

De plus, étant donné la relative ancienneté du Règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions en vigueur, qui a été approuvé par le Département le 3 mars 1999, celui-ci a fait l'objet d'une mise à jour et de compléments dans le cadre de la révision du PACom, en fonction des évolutions législatives en matière d'aménagement du territoire, des prescriptions réglementaires obsolètes ou d'autres facteurs découlant notamment de la protection de l'environnement, de la protection de la nature, de la protection du patrimoine, des dangers naturels, de l'énergie, et d'une vision qualitative du territoire communal.

### **5.2.2 Mesures conservatoires**

Pour éviter de péjorer la situation existante de la zone à bâtir d'habitation et mixte durant la démarche de révision du PACom, la commune peut prendre des mesures conservatoires, soit :

- refuser un permis de construire « lorsqu'un projet de construction, bien que conforme, compromet une modification de plan envisagée » (art. 47 LATC), pour autant que le projet de révision du PACom puisse être mis à l'enquête publique dans un délai de 14 mois puis être adopté dans les 12 mois suivants ;
- créer une zone réservée sur tout ou partie de la zone à bâtir (art. 46 LATC), qui interdit ou limite la constructibilité de terrains pendant une période maximale de cinq ans, pouvant être prolongée de trois ans au maximum.

Dans le cas de la commune de Lully, la Municipalité a décidé de ne pas créer de zone réservée communale. Elle se réserve par contre le droit de faire application de l'article 47 de la LATC pour refuser tout projet qui serait contraire aux planifications engagées, mais non encore soumises à l'enquête publique.

Une zone réservée cantonale a par contre été mise à l'enquête le 15 juillet 2023 et approuvée le 15 janvier 2024 sur les parcelles n° 80 et 81.

### 5.2.3 Délimitation du territoire urbanisé

Le territoire urbanisé du village de Lully, délimité selon la méthodologie présentée au chapitre 5.1, est présenté sur le plan de l'annexe n° 1570-2, sur fond de l'orthophoto de swisstopo de 2020.

La délimitation du territoire urbanisé a permis de mettre en évidence plusieurs surfaces actuellement affectées en zone à bâtir d'habitation et mixte situées hors de celui-ci (voir annexe n° 1570-3), qui sont à supprimer en priorité.

### 5.2.4 Calcul du potentiel de croissance alloué par la mesure A11 du PDCn

La population résidente de la commune de Lully au 31 décembre 2015 était de 760 habitants.

Ne faisant pas partie d'un périmètre compact d'agglomération ou d'un centre cantonal, régional ou local, ni des localités à densifier, la croissance démographique annuelle maximale fixée par le PDCn est de 0.75 % de la population au 31 décembre 2015, soit de 5.7 habitants.

Le potentiel de croissance en nouveaux habitants de la commune se calcule alors en multipliant cette croissance démographique annuelle admise par le nombre d'années qui séparent l'horizon de planification (2036) de la date de référence (2015), soit par 21 ans. Ainsi, le potentiel de croissance de la commune de Lully est de **120 habitants**.

Sur cette base, la population résidente au 31 décembre 2036 pourrait être de 880 habitants. A titre indicatif, la population au 31 décembre 2023 était de 833 habitants, ce qui ne laisse qu'une possibilité de développement de 47 habitants dès l'année en cours.

### 5.2.5 Calcul du potentiel d'accueil avant révision du PACom

Afin de vérifier que la capacité d'accueil en nouveaux habitants de la zone à bâtir d'habitation et mixte est en adéquation avec les possibilités de croissance allouées par la mesure A11 du PDCn, la DGTL a modélisé le dimensionnement de la zone à bâtir avec les affectations actuellement en vigueur sur le guichet cartographique « Simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir (d'habitation et mixte) » qu'elle a développé.

Les résultats de cette simulation sont présentés à l'annexe n° 1570-5. Ils montrent un surdimensionnement important de la zone à bâtir d'habitation et mixte, d'un équivalent de **250 habitants**. La capacité d'accueil modélisée au moment du bilan (30.12.2020) est de 305 habitants.

Il est utile de préciser que ce bilan de base réalisé par la DGTL avec les affectations actuellement en vigueur n'a été ni vérifié ni mis à jour. Le surdimensionnement étant important, des révisions d'affectations envisageables ont en effet directement été identifiées, particulièrement à l'extérieur du territoire urbanisé, puis validées par la Municipalité. C'est

ensuite sur la base de ces modifications proposées que le potentiel d'accueil en nouveaux habitants a été recalculé sur le guichet cartographique.

## **5.2.6 Autres affectations en zones à bâtir**

### Zone affectée à des besoins publics

Les zones affectées à des besoins publics doivent aussi être dimensionnées pour les besoins à 15 ans.

Le village de Lully comprend actuellement deux zones d'installations (para-) publiques au cœur du village, une surface de 6'859 m<sup>2</sup> au sud, qui abrite notamment la poste, l'école, une unité d'accueil pour écoliers et des terrains de sports, ainsi qu'une surface de 2'205 m<sup>2</sup> au nord-est, où se situe l'église (voir annexe n° 1570-3a). La première sera modifiée pour affecter son extrémité est en zone centrale 15 LAT et la seconde sera redimensionnée à la surface de l'église et de son pourtour.

Le terrain de foot (parcelle n° 5), le cimetière (parcelle n° 128) et la STEP (parcelle n° 133) ne sont par contre actuellement pas affectés en zones d'installations (para-) publiques et le seront dans le cadre de la présente révision du PA communal (voir chapitre 5.3.3).

La Municipalité n'a pas identifié d'autres besoins de zone d'installations (para-) publiques pour la commune pour les prochaines années.

### Zone d'activités économiques 15 LAT

Les zones d'activités économiques 15 LAT (industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales) doivent également être dimensionnées pour les besoins à 15 ans.

La commune de Lully possède actuellement une seule zone d'activités sur son territoire, la zone d'activités artisanales de Praz Preveyroz, en bordure de l'autoroute. Les autres emplois répertoriés se répartissent dans la zone à bâtir d'habitation et mixte ou en zone agricole.

La Municipalité n'a pas identifié d'autres besoins en zones d'activités pour la commune pour les prochaines années justifiant la création de nouvelles zones.

Néanmoins, selon la stratégie régionale des zones d'activités (SRGZA) du Plan d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) en cours d'élaboration, la région est sous-dimensionnée en zones d'activités économiques. Une pénurie de zones d'activités est attendue à l'horizon 2040. La faisabilité d'une densification des trois parcelles affectées en zone d'activités a donc été étudiée. Cette zone étant bordée de deux installations soumises à l'Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM), le gazoduc haute pression Tolochenaz-Orbe et l'autoroute A1, une brève évaluation du risque a été réalisée. En tenant compte des projets de constructions sur les parcelles n° 165 et 82 de la commune de Tolochenaz, la courbe cumulative du diagramme probabilité-conséquence se situe déjà dans le "domaine intermédiaire". Une densification significative de la zone d'activités de la commune de Lully

ne serait donc pas acceptable. Ainsi, seule une légère densification des parcelles n° 427 et 429, en direction de l'ouest, est conservée. Celle-ci découle de la redéfinition de la limite entre la zone d'activité et la zone de verdure. En cas de projets de construction ou transformation sur ces parcelles, une étude de risque complète selon l'OPAM devra être réalisée avant la mise à l'enquête.

### 5.3 Modifications des affectations

En préambule, il est utile de préciser que les dénominations des affectations utilisées dans l'ensemble du présent rapport et de ses annexes sont celles qui sont définies dans la dernière « Directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire » (NORMAT 2) adoptée par le Conseil d'Etat le 26 juin 2019.

#### 5.3.1 Déclassement de zones à bâtir d'habitation et mixtes

La délimitation du territoire urbanisé a mis en évidence plusieurs surfaces actuellement affectées en zone à bâtir d'habitation et mixte situées hors de celui-ci (voir annexes n°1570-3a à c), qui doivent être redimensionnées ou supprimées en priorité. De plus, les espaces vides de plus de 2'500 m<sup>2</sup> en milieu bâti doivent être affectés en zone agricole/viticole ou zone de verdure.

Sur cette base, il est proposé de déclasser une surface totale de **27'244 m<sup>2</sup>** de zone centrale 15 LAT et zone d'habitation de très faible densité 15 LAT (voir annexe n° 1570-4a à c et Tableau 2), en zone de verdure 15 LAT (920 m<sup>2</sup>), en zone agricole 16 LAT (19'145m<sup>2</sup>), en zone agricole protégée 16 LAT (482 m<sup>2</sup>) et en zone viticole 16 LAT (6'697 m<sup>2</sup>) en fonction de la localisation des surfaces concernées, de leur utilisation et de leur potentielle inscription en SDA.

**Tableau 2: Synthèse des déclassements de zones à bâtir d'habitation et mixtes proposés.**

N° de parcelle	Surface de la parcelle (m <sup>2</sup> )	Affectation actuelle	Surface de l'affect. act. (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation	Surface dézonée (m <sup>2</sup> )
20	84087	Zone centrale 15 LAT	3852	Zone agricole protégée 16 LAT	482
55	8196	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT	8196	Zone agricole 16 LAT	4896
63	11597	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT	7860	Zone de verdure 15 LAT	754
				Zone agricole 16 LAT	7106
80	1491	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT	1491	Zone viticole 16 LAT	1491
81	2306	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT	2306	Zone viticole 16 LAT	2306
119	18509	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT	4365	Zone agricole 16 LAT	4365

121	4479	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT	673	Zone agricole 16 LAT	673
122	428	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT	34	Zone agricole 16 LAT	34
180	5270	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT	5270	Zone viticole 16 LAT	2900
182	2376	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT	2376	Zone agricole 16 LAT	2071
218	2029	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT	118	Zone de verdure 15 LAT	118
260	335	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT	48	Zone de verdure 15 LAT	48

### 5.3.2 Classement en zones à bâtir d'habitation et mixtes

Lorsque les zones à bâtir d'habitation et mixtes dépassent les besoins à 15 ans, de nouvelles surfaces d'une telle affectation ne peuvent en principe pas être créées. Lors de l'affectation de nouvelles zones à bâtir, celles-ci doivent par ailleurs être situées à l'intérieur ou en continuité du territoire urbanisé et elles doivent éviter d'empiéter sur les SDA existantes.

Dans le cas présent, il est toutefois proposé d'affecter 6 surfaces de zone agricole 16 LAT et 1 de zone de verdure 15 LAT en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT pour une surface totale de **4'302 m<sup>2</sup>** (voir annexe n° 1570-4a à c et Tableau 3). Ces nouvelles zones à bâtir d'habitation et mixtes correspondent en réalité à une mise en conformité par rapport à l'usage actuel du sol sur les surfaces correspondantes, particulièrement le retour aux affectations qui préexistaient avant la problématique des zones de protection du captage de Rossan (voir chapitre 4.2.1). Certaines empiètent sur des SDA existantes, même si elles ne devraient pas en être au vu de cet historique.

De plus, l'affectation partielle de la parcelle n° 25, actuellement en zone affectée à des besoins publics 15 LAT, en zone centrale 15 LAT a pour objectif de permettre le commerce et les activités sur cette zone, sur une surface de **1'825 m<sup>2</sup>**.

**Tableau 3: Synthèse des classements en zones à bâtir d'habitation et mixtes proposés.**

N° de parcelle	Surface de la parcelle [m <sup>2</sup> ]	Affectation actuelle	Surface de l'affect. act. [m <sup>2</sup> ]	Nouvelle affectation	Surface zonée [m <sup>2</sup> ]
25	9394	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT	6859	Zone centrale 15 LAT	1825
62	1668	Zone agricole 16 LAT	1668	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT	1195
64	1298	Zone agricole 16 LAT	91	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT	91
75	1702	Zone agricole 16 LAT	1050	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT	1050
178	1495	Zone agricole 16 LAT	457	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT	457

198	1363	Zone de verdure 15 LAT	1054	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT	68
218	2029	Zone agricole 16 LAT	1873	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT	1418
431	1057	Zone agricole 16 LAT	23	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT	23

### 5.3.3 Autres modifications des affectations

Outre les révisions des affectations qui concernent les zones à bâtir d'habitation et mixtes, plusieurs autres modifications des affectations actuelles sont proposées, pour une surface totale de **214'292 m<sup>2</sup>** (voir annexe n° 1570-4a et d et Tableau 4) :

- le classement en zone centrale 15 LAT de 3'622 m<sup>2</sup> de zone d'habitation de très faible densité 15 LAT sur les parcelles n<sup>os</sup> 1, 3, 4 et 6, afin d'unifier l'affectation du centre de Lully (abandon du plan de quartier en Billens) ; cette surface est située hors des SDA existantes ;
- le déclassement en zone affectée à des besoins publics 15 LAT de 1'465 m<sup>2</sup> de zone centrale 15 LAT sur la parcelle n° 5 qui abrite un terrain de sport, afin de mettre en conformité l'affectation de cette surface par rapport à l'usage actuel du sol ; cette surface est située hors des SDA existantes ;
- le déclassement de 46'550 m<sup>2</sup> de zone de verdure 15 LAT de la parcelle n° 20 en zone agricole protégée 16 LAT, afin d'offrir de nouvelles SDA potentielles sur cette surface actuellement exploitée ;
- le déclassement de 9'232 m<sup>2</sup> de zone de verdure 15 LAT de la parcelle n° 24 en zone agricole 16 LAT, dans la continuité de la zone agricole actuelle située au sud sur la même parcelle, afin d'offrir de nouvelles SDA potentielles dans le prolongement des existantes ;
- le déclassement en zone de desserte 18 LAT de 1'812 m<sup>2</sup> de zone de verdure 15 LAT sur les parcelles n<sup>os</sup> 25, 128 et 265 afin de mettre en conformité l'affectation de cette surface par rapport à l'usage actuel du sol ; cette surface est située hors des SDA existantes ;
- le déclassement en zone viticole 16 LAT de 1'113 m<sup>2</sup> de zone affectée à des besoins publics 15 LAT de la parcelle n° 33, afin de mettre en conformité l'affectation de cette surface par rapport à l'usage actuel du sol ; cette surface est située hors des SDA existantes ;
- le classement en zone de verdure 15 LAT de 473 m<sup>2</sup> de zone agricole 16 LAT sur la parcelle n° 62 qui correspondent au jardin de l'habitation ; cette surface est située sur des SDA existantes ;
- le classement en zone de verdure 15 LAT de 3'737 m<sup>2</sup> de zone agricole 16 LAT sur la parcelle n° 63, pour créer un espace public à vocation de rencontre, de loisir et de détente sur une partie de la parcelle communale. Le projet comprend une place de jeu, un lieu de détente avec espace aquatique, un jardin communautaire dans un verger basse tige et un espace de rencontre intergénérationnel dans un verger haute tige. Il intègre en outre la valorisation de la source du Rossan et la remise à ciel ouvert de la partie amont du ruisseau du Pontet. Le rapport explicatif du projet réalisé par le bureau Hydrique Ingénieurs est disponible à l'annexe n° 1570-9 ; cette surface se situe sur des SDA existantes ;

- le déclassement de 2'247 m<sup>2</sup> de zone de verdure 15 LAT de la parcelle n° 114 en zone agricole 16 LAT, dans la continuité de la zone agricole actuelle située sur la parcelle n° 115, afin d'offrir de nouvelles SDA potentielles dans le prolongement des existantes ;
- le classement en aire forestière 18 LAT de 2'304 m<sup>2</sup> de zone agricole 16 LAT sur la parcelle n° 118 qui abrite le refuge, afin de mettre en conformité l'affectation de cette surface par rapport au plan de défrichement validé le 6 mars 2012 par l'Inspecteur forestier ; malgré cette ancienne procédure, cette surface est en grande partie située en SDA ;
- le déclassement de 21'651 m<sup>2</sup> de zone de verdure 15 LAT des parcelles nos 119, 121, 122, 186, 187, 209 et 403 en zone agricole 16 LAT ou viticole 16 LAT, afin de diminuer le ratio de zone à bâtir;
- le classement en zone affectée à des besoins publics 15 LAT de 2'362 m<sup>2</sup> de zone de verdure 15 LAT sur la parcelle n° 128 qui abrite le cimetière, afin de mettre en conformité l'affectation de cette surface par rapport à l'usage actuel du sol ; cette surface est située hors des SDA existantes ;
- le classement en zone affectée à des besoins publics 18 LAT de 1'275 m<sup>2</sup> de zone agricole 16 LAT et de 1'544 m<sup>2</sup> d'aire forestière 18 LAT sur la parcelle n° 133 qui abrite la STEP, afin de mettre en conformité l'affectation de cette surface par rapport au plan de défrichement validé le 6 mars 2012 par l'Inspecteur forestier; cette surface est située hors des SDA existantes ;
- le déclassement de 110'680 m<sup>2</sup> de zone de desserte 15 LAT en zone ferroviaire 18 LAT sur la parcelle n° 153 occupée par des voies ferrées afin de mettre en conformité l'affectation de cette surface par rapport à l'usage actuel du sol ; cette surface est située hors des SDA existantes ;
- le classement de 455 m<sup>2</sup> de zone agricole 16 LAT en zone de verdure 15 LAT sur la parcelle n° 218, correspondant au jardin de la parcelle ; cette surface se situe sur des SDA existantes ;
- le classement en zone de verdure 15 LAT de 287 m<sup>2</sup> de zone agricole 16 LAT sur la parcelle n° 260 qui abrite l'ancien captage du Rossan; cette surface est située sur des SDA existantes, même si elles ne devraient pas l'être au vu de l'historique (voir chapitre 4.2.1) ;
- le classement de 214 m<sup>2</sup> d'aire forestière 18 LAT en zone de verdure 15 LAT sur la parcelle n° 332, en coordination avec l'Inspecteur forestier. Les dimensions de la parcelle ne répondent pas aux critères d'une affectation en aire forestière ;
- le classement de 465 m<sup>2</sup> sur la parcelle n° 427 et 715 m<sup>2</sup> sur la parcelle n° 429 de zone de verdure 15 LAT en zone d'activités économiques 15 LAT et le déclassement de respectivement 196 m<sup>2</sup>, 1197 m<sup>2</sup> et 696 m<sup>2</sup> de zone d'activités économiques 15 LAT en zone de verdure 15 LAT sur les parcelles nos 427, 428 et 429 afin de mettre en conformité l'affectation de ces surfaces par rapport à l'usage actuel du sol et d'assurer une bande tampon en zone de verdure le long de la forêt et de la limite communale avec Tolochenaz; cette surface est située hors des SDA existantes.

**Tableau 4: Synthèse des autres modifications d'affectations proposées.**

N° de parcelle	Surface de la parcelle (m <sup>2</sup> )	Affectation actuelle	Surface de l'affect. act. (m <sup>2</sup> )	Nouvelle affectation	Surface modifiée (m <sup>2</sup> )
1	1824	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT	1709	Zone centrale 15 LAT	1709
3	521	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT	371	Zone centrale 15 LAT	371
4	849	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT	711	Zone centrale 15 LAT	711
5	1465	Zone centrale 15 LAT	1465	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT	1465
6	831	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT	831	Zone centrale 15 LAT	831
20	84087	Zone de verdure 15 LAT	46550	Zone agricole protégée 16 LAT	46550
24	53106	Zone de verdure 15 LAT	9232	Zone agricole 16 LAT	9232
25	9394	Zone de verdure 15 LAT	1024	Zone de desserte 18 LAT	42
33	2205	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT	2205	Zone viticole 16 LAT	1113
62	1668	Zone agricole 16 LAT	1668	Zone de verdure 15 LAT	473
63	11597	Zone agricole 16 LAT	3737	Zone de verdure 15 LAT	3737
114	5424	Zone de verdure 15 LAT	5424	Zone agricole 16 LAT	2247
118	54296	Zone agricole 16 LAT	54296	Aire forestière 18 LAT	2304
119	18509	Zone de verdure 15 LAT	14144	Zone agricole 16 LAT	14144
121	4479	Zone de verdure 15 LAT	3806	Zone agricole 16 LAT	3806
122	428	Zone de verdure 15 LAT	394	Zone agricole 16 LAT	394
128	2655	Zone de verdure 15 LAT	2655	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT	2362
128	2655	Zone de verdure 15 LAT	2655	Zone de desserte 18 LAT	305
133	11499	Zone agricole 16 LAT	1275	Zone affectée à des besoins publics 18 LAT	1275
133	11499	Aire forestière 18 LAT	10224	Zone affectée à des besoins publics 18 LAT	1544
153	110680	Zone de desserte 15 LAT	110680	Zone ferroviaire 18 LAT	110680
186	2756	Zone de verdure 15 LAT	1835	Zone agricole 16 LAT	1465
187	2742	Zone de verdure 15 LAT	1859	Zone agricole 16 LAT	1289
209	49	Zone de verdure 15 LAT	49	Zone agricole 16 LAT	49
218	2029	Zone agricole 16 LAT	1873	Zone de verdure 15 LAT	455
260	335	Zone agricole 16 LAT	287	Zone de verdure 15 LAT	287
265	1465	Zone de verdure 15 LAT	1465	Zone de desserte 18 LAT	1465
332	214	Aire forestière 18 LAT	214	Zone de verdure 15 LAT	214
403	1800	Zone de verdure 15 LAT	765	Zone agricole 16 LAT	504

427	4525	Zone d'activités économiques 15 LAT	3438	Zone de verdure 15 LAT	196
427	4525	Zone de verdure 15 LAT	1087	Zone d'activités économiques 15 LAT	465
428	4570	Zone d'activités économiques 15 LAT	4570	Zone de verdure 15 LAT	1197
429	4500	Zone d'activités économiques 15 LAT	3358	Zone de verdure 15 LAT	696
429	4500	Zone de verdure 15 LAT	1142	Zone d'activités économiques 15 LAT	715

Les zones agricoles occupées par des vignes ont par ailleurs été affectées en zone viticole 16 LAT, sur les parcelles n° 32, 50, 53, 54, 59, 60, 61, 72, 90 à 102, 141 et 149.

Enfin, l'ensemble des zones intermédiaires existantes reviennent de fait à la zone agricole 16 LAT, sur une surface de 78'118 m<sup>2</sup>.

#### 5.4 Disponibilité des terrains (art. 52 LATC)

L'obligation d'assurer la disponibilité juridique des terrains constructibles figure à l'art. 15 al. 4 let. d LAT et à l'art. 15a LAT. Elle a été concrétisée en droit vaudois à l'art. 52 LATC.

Selon l'art. 15a al. 1 LAT, un terrain affecté en zone à bâtir est disponible dès lors que des mesures sont prises pour qu'il soit utilisé conformément à son affectation, c'est-à-dire qu'il soit construit.

L'art. 52 LATC met différents outils à disposition des communes pour assurer la disponibilité des terrains. Dans le cas de la commune de Lully, l'ensemble des parcelles affectées en zone à bâtir par la révision du PACom sont déjà partiellement ou entièrement bâties. Le dézonage induit par la révision du PACom (voir chapitre 5.3) constitue aussi une mesure destinée à assurer la disponibilité des terrains en reportant la demande foncière sur la densification des parcelles plus pertinentes d'un point de vue de l'aménagement du territoire (art. 52 al. 3 LATC). Le PACom ne prévoit pas d'autres dispositions propres à la garantie de la disponibilité des terrains à bâtir.

#### 5.5 Plus-value (art. 64 LATC)

La LATC prévoit un mécanisme de compensation des avantages majeurs découlant d'une mesure d'aménagement du territoire. Il s'agit de la taxe sur la plus-value (art. 64 LATC). Les avantages majeurs considérés sont le classement d'un bien-fonds en zone à bâtir ou en zone spéciale, ainsi que le changement d'affectation de la zone ou la modification des autres prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtir à l'intérieur de la zone à bâtir.

Comme présenté au chapitre 5.3, dans le cas présent, les modifications d'affectation concernent majoritairement des déclassements. Cependant des classements en zone à bâtir sont nécessaires pour régulariser la situation réelle du bâti. En effet, l'affectation automatique des anciennes aires de protection du captage de Rossan en zone agricole 16 LAT, au lieu d'un retour aux affectations antérieures et proposées dans le plan révisé de 1999 (qui n'est pas entré en vigueur) en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT (voir chapitre 4.2.1), a entraîné de nombreuses incohérences (parcelles n° 62, 64, 75, 178, 218 et 431). Ces classements n'entraînent pas une augmentation de possibilités de construire et n'impliquent donc de plus-value.

Le classement de 68 m<sup>2</sup> de la parcelle n° 198 en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT est une régularisation de l'utilisation du sol et concerne strictement l'emprise du bâtiment construit. Dans ce cas, cette modification entraîne une plus-value du bien-fonds.

Sur la parcelle n° 427, 196 m<sup>2</sup> de zones d'activités économiques 15 LAT sont déclassés en zone de verdure 15 LAT alors qu'au contraire 465 m<sup>2</sup> de zone de verdure 15 LAT sont classés en zone d'activités économiques 15 LAT. Ce classement supplémentaire (269 m<sup>2</sup>) est donc soumis à la taxe sur la plus-value. Il en est de même pour le classement supplémentaire de 19 m<sup>2</sup> sur la parcelle n° 429.

## **5.6 Règlement du PACom**

Ce chapitre présente les éléments du règlement du PACom (RPACom) ayant principalement changés par rapport au précédent règlement. Le contenu n'est pas exhaustif de l'entier du règlement.

Comme expliqué précédemment, l'un des principaux objectifs de la révision du PACom est d'être conforme à la mesure A11 du PDCn par le biais du redimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte.

L'objectif du règlement du PACom est d'assurer une utilisation judicieuse et mesurée du sol en conformité avec les dispositions légales en vigueur.

### **5.6.1 Zone centrale 15 LAT**

Les zones centrales 15 LAT A et B sont définies sur l'ensemble du tissu bâti constituant le centre du village de Lully, à l'exception de la parcelle n° 5 sur laquelle se trouve un terrain de sport et d'une partie de la parcelle n° 25, occupée par l'école, un terrain de sport et un parking. Ces deux parcelles sont respectivement totalement ou partiellement en zone affectée à des besoins publics 15 LAT A et zone affectée à des besoins publics 15 LAT C.

La zone centrale 15 LAT A est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités moyennement gênantes pour le voisinage au sens des dispositions de la législation fédérale sur la protection de l'environnement. Le degré de sensibilité au bruit est donc de III.

La mesure d'utilisation du sol pour cette zone se base sur un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.4 (calculé selon la norme de la Société suisse des ingénieurs et des Architectes (SIA) n°504'421). La valeur de 0.40 pour l'IUS a été définie de façon à conserver la mesure d'utilisation existante sans offrir de nouveaux droits à bâtir étant donné que la commune est surdimensionnée. En moyenne l'IUS actuel est évalué à 0.86 (avec un écart-type de 0.53) et en médiane à 0.65.

Les parcelles n° 1, 3, 4 et 6 actuellement en zone d'habitation de très faible densité sont intégrées dans la zone centrale 15 LAT A étant donné que ces parcelles sont déjà construites et que leur IUS actuel est déjà de 0.4 ou plus.

Étant donné que des parcelles ont leurs droits à bâtir déjà entièrement réalisés et ont un IUS supérieur à la valeur de 0.40 fixée par le règlement, ce dernier autorise les transformations et changements d'affectation dans les volumes existants et pouvant dépasser l'IUS de 0.40, à condition qu'aucune nouvelle construction ou agrandissement n'ait été réalisé sur le bien-fonds après l'entrée en vigueur du règlement.

Cette mesure est en parfaite adéquation avec les objectifs de la LAT dans le domaine de la densification (orienter en priorité le développement de l'urbanisation à l'intérieur du milieu bâti et créer un milieu bâti compact). Cette disposition du règlement permet d'éviter que des volumes ne soit pas suffisamment exploités à cause d'un épuisement des droits à bâtir sur la parcelle.

Le règlement prévoit également des mesures d'implantation, notamment une distance minimale de 4 mètres entre les bâtiments et la limite de propriété lorsqu'il n'y a pas de contiguïté, ou une hauteur de 12 mètres maximum au faîte et 7 mètres aux corniches.

La zone centrale 15 LAT B sur une partie de la parcelle n° 25 est destinée au commerce ainsi qu'aux activités moyennement gênantes pour le voisinage au sens des dispositions de la législation fédérale sur la protection de l'environnement. Le degré de sensibilité au bruit est donc de III. La mesure d'utilisation du sol pour cette zone se base sur un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.6.

Le commerce est autorisé pour une surface de vente de 2'500 m<sup>2</sup> sur l'entier des zones centrales 15 LAT A et B.

## **5.6.2 Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT**

La zone d'habitation de très faible densité est définie dans les différents quartiers hors du centre du village : les Salines, le Sécheron, Sur la Croix et Chantemerle. La zone est destinée à l'habitation, ainsi qu'aux activités non gênantes pour le voisinage au sens des dispositions de la législation fédérale sur la protection de l'environnement. Le degré de sensibilité au bruit est donc de II.

La mesure d'utilisation du sol pour cette zone se base sur un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.35 (calculé selon la norme de la Société suisse des ingénieurs et des Architectes (SIA) n°504'421). La valeur de 0.35 pour l'IUS a été définie notamment sur la base de la mesure d'utilisation du sol existante et d'une évaluation de l'IUS réel des parcelles situées en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT. En moyenne l'IUS actuel est évalué à 0.26 (avec un écart-type de 0.11) et en médiane à 0.23.

Etant donné que des parcelles ont leurs droits à bâtir déjà entièrement réalisés et ont un IUS supérieur à la valeur de 0.35 fixée par le règlement, ce dernier autorise les transformations et changements d'affectation dans les volumes existants et pouvant dépasser l'IUS de 0.35, à condition qu'aucune nouvelle construction ou agrandissement n'ait été réalisé sur le bien-fonds après l'entrée en vigueur du règlement.

Cette mesure est en parfaite adéquation avec les objectifs de la LAT dans le domaine de la densification (orienter en priorité le développement de l'urbanisation à l'intérieur du milieu bâti et créer un milieu bâti compact). Cette disposition du règlement permet d'éviter que des volumes ne soit pas suffisamment exploités à cause d'un épuisement des droits à bâtir sur la parcelle.

Le règlement prévoit également des mesures d'implantation, notamment une distance minimale de 6 mètres entre un bâtiment et la limite de propriété, une surface bâtie n'excédant pas 1/5 de la surface totale de la parcelle ou une hauteur de faîte de 7.5 mètres maximum (4.5 mètres à la corniche) pour les bâtiments de moins de 100 m<sup>2</sup> et une hauteur de faîte de 9.5 mètres maximum (6 mètres à la corniche) pour les bâtiments de plus de 100 m<sup>2</sup>.

### **5.6.3 Zone d'activités économiques 15 LAT**

Etant donné que la nouvelle dénomination de zone d'activités économiques 15 LAT selon NORMAT 2 comprend plusieurs anciennes dénominations, dont notamment la zone artisanale, le règlement a été adapté en conséquence.

La zone d'activités économiques 15 LAT correspond à l'ancienne zone artisanale située au sud du village de Lully, à proximité de l'autoroute. Il s'agit des parcelles n<sup>os</sup> 427, 428 et 429. La zone est destinée aux activités industrielles et artisanales moyennement gênantes pour le voisinage au sens des dispositions de la législation fédérale sur la protection de l'environnement. Le degré de sensibilité au bruit est donc de III. A noter également qu'un logement de gardiennage lié à l'activité peut y être autorisée.

Pour la zone d'activités économiques 15 LAT, le règlement prévoit notamment une distance minimale de 10 mètres entre un bâtiment et la limite de propriété, une hauteur à la corniche ou à l'acrotère au maximum de 9.5 mètres et une limite volumétrique des constructions de 4 m<sup>3</sup> par m<sup>2</sup> de la surface constructible de la parcelle.

#### **5.6.4 Zone affectée à des besoins publics 15 LAT A, B, C et D**

La zone affectée à des besoins publics 15 LAT A est destinée aux constructions, installations et équipements d'utilité publique en lien avec le terrain de sport.

La zone affectée à des besoins publics 15 LAT B est destinée aux constructions, installations et équipements d'utilité publique en lien avec l'église.

La zone affectée à des besoins publics 15 LAT C est destinée aux constructions, installations et équipements d'utilité publique tels que école, unités d'accueil pour écoliers, locaux de voirie ou administratifs, stationnement ou équipement de sports et loisirs. Un logement pour le gardiennage lié à l'activité peut être admis. Le cas échéant, il doit être limité, intégré au bâtiment d'utilité publique et ne pas se situer au rez-de-chaussée.

La zone affectée à des besoins publics 15 LAT D est destinée aux constructions, installations et équipements d'utilité publique en lien avec le cimetière.

Le règlement prévoit pour ces zones des mesures d'utilisation du sol différenciées, soit par une surface maximale des constructions autorisées soit par un volume maximum des constructions hors sol aménagé. Enfin les transformations ou constructions nouvelles devront s'harmoniser avec les constructions existantes et le site.

#### **5.6.5 Zone de verdure 15 LAT**

La zone de verdure 15 LAT A est destinée à sauvegarder les sites, maintenir les îlots de verdure et les dégagements et créer des places de jeux et de sport. Elle est caractérisée par l'interdiction de bâtir à l'exception des aménagements paysagers, des mesures en faveur de la biodiversité, des installations et du mobilier en relation avec les destinations. Elle doit rester majoritairement verte.

La zone de verdure 15 LAT B est destinée à sauvegarder les sites et maintenir les îlots de verdure et les dégagements. Elle est caractérisée par l'interdiction de bâtir à l'exception des aménagements paysagers, des mesures en faveur de la biodiversité, des installations et du mobilier en relation avec les destinations. Elle doit rester majoritairement verte.

#### **5.6.6 Zone affectée à des besoins publics 18 LAT**

La zone affectée à des besoins publics 18 LAT est destinée aux constructions, installations et équipements d'utilité publique liés à l'épuration des eaux.

#### **5.6.7 Autres modifications**

A noter que le nouveau PACom abroge les zones intermédiaires. De plus, le nouveau règlement intègre des chapitres et articles supplémentaires concernant les domaines publics

routiers et ferroviaires (zone de desserte 15 et 18 LAT, zone ferroviaire 18 LAT), les domaines publics des eaux (zone des eaux 17 LAT), l'espace réservé aux eaux (voir chapitre 5.9), les dangers naturels (voir chapitre 5.10), les régions archéologiques, l'inventaire des voies de communication historiques (IVS), la mobilité douce touristique ou les accidents majeurs (voir chapitre 5.11).

Afin de protéger les abords du château de Lully qui font l'objet d'un plan de classement, le PACom prévoit la création d'une zone agricole protégée 16 LAT. Cette zone reprend certaines dispositions de la zone agricole 16 LAT, en y ajoutant la vocation à protéger la nature et le paysage ainsi que le caractère du site du château. La zone a pour objectif de préserver l'aspect de clairière en maintenant une exploitation agricole extensive du type pâturage ou prairie. Elle permet l'entretien et la rénovation des constructions existantes même si celles-ci ne sont pas conformes aux règles mais interdit les nouvelles constructions. Ces modifications requiert une autorisation spéciale du Département compétent. Ces mesures de protection encouragent la poursuite de l'exploitation agricole telle qu'elle est actuellement pratiquée et ne prétérite donc pas son maintien.

Un secteur de protection du site bâti 17 LAT a été défini dans le centre du village historique afin de protéger le patrimoine bâti et préserver la substance et la structure historique des éléments construits et paysagers. Le règlement précise que les bâtiments existants doivent en principe être conservés et permet les transformations et modestes agrandissements pour autant qu'ils n'altèrent pas les qualités du périmètre.

Concernant les régions archéologiques, au nombre de 2 au sein de la commune de Lully, le règlement précise que tous travaux portant atteinte au sol dans des périmètres archéologiques devront faire l'objet d'une autorisation spécial du Département cantonal compétent. Conformément à l'art. 41 LPrPCI et à l'art. 14 RLPrPCI, tous travaux dans le sol impactant une surface supérieure à 5'000 m<sup>2</sup> ou un secteur linéaire supérieur à 1'000 m doivent être annoncés préalablement à la mise à l'enquête. En application de l'art. 41 LPrPCI al. 2, ces travaux doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale soumise à charges et conditions, délivrée par le département en charge de la protection du patrimoine culturel immobilier (art. 7 LPrPCI). En cas de découverte fortuite, la loi prescrit la suspension immédiate des travaux et l'obligation de signaler les découvertes aux autorités compétentes (art. 42 LPrPCI, art. 15 RLPrPCI). En vertu de la protection générale prévue par la loi (art. 3 et 4 LPrPCI), l'Archéologie cantonale doit être intégrée et consultée lors de la planification de projets ayant un gros impact sur le sous-sol et sous les eaux.

Le règlement spécifie pour les éléments inscrits à IVS d'importance nationale que dans la mesure du possible aucune atteinte ne doit être portée à la substance historique des éléments considérés. Si d'éventuels travaux sont néanmoins nécessaires, ils devront être suivis par un expert IVS.

Les dispositions concernant les objets du patrimoine bâti ont été complétés en fonction des exigences légales en vigueur. Tout travaux concernant un objet classé ou inscrit à l'inventaire nécessite au préalable une autorisation spéciale du Département cantonal compétent. Il est également spécifié que les objet classés en note 3 au recensement architectural doivent en principe être conservés et le objets classé en note 4 doivent en principe être maintenus.

L'article sur les places de stationnement a par ailleurs été adapté pour être conforme aux normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS) en vigueur, tant pour les voitures que pour les vélos.

Un article a été intégré au règlement pour rappeler que les itinéraires inscrits à l'Inventaire cantonal des chemins de randonnée pédestre et les itinéraires de « SuisseMobile à pied » et « SuisseMobile à vélo » sont protégés. Tout déplacement des tracés ou modification du revêtement doit être défini en collaboration avec le Service cantonal compétent.

Enfin, un article a été ajouté concernant l'énergie solaire, afin d'encourager son utilisation.

### **5.6.8 Degrés de sensibilité au bruit (DS)**

A l'exception de la zone de verdure 15 LAT, aucun changement de degrés de sensibilité au bruit n'a été effectué dans le cadre de la révision du PACom. Un degré de sensibilité de III est attribué à l'ensemble des zones sauf pour la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT pour laquelle un degré de sensibilité II est attribué.

### **5.6.9 Limites des construction des routes**

La commune de Lully dispose d'un plan fixant la limite des constructions des routes dont la version en vigueur avait été approuvée par le Conseil d'Etat les 17 octobre 1979 (Plan d'extension) et 29 juin 1994 (PQ En Billens). Aucune modification n'est apportée par la présente révision du PACom.

## **5.7 Calcul du potentiel d'accueil après révision du PACom**

Sur la base des modifications des affectations proposées au chapitre 5.3, une nouvelle modélisation du dimensionnement des zones à bâtir d'habitation et mixtes a été réalisée sur le guichet cartographique « Simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir (d'habitation et mixte) », afin de vérifier l'adéquation de la nouvelle capacité d'accueil en nouveaux habitants avec les possibilités de croissance allouées par la mesure A11 du PDCn.

Cette modélisation a conservé une valeur d'indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.40 pour les zones centrales 15 LAT A et de 0.35 pour les zones d'habitations de très faible densité 15 LAT, identiques aux IUS définis dans le règlement du PACom révisé.

Cette modélisation a intégré les réductions des réserves (sans changement d'affectation) liées à certains cas particuliers présentés dans le tableau 1 (voir chapitre 5.1.3), avec les justifications associées.

Les résultats de cette simulation avec les révisions des affectations proposées sont présentés à l'annexe n° 1570-6. Ils montrent que le surdimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte a pu être significativement diminué, qui passe d'un équivalent de 250 habitants dans le bilan de base réalisé par la DGTL à un équivalent de **94 habitants**, soit une réduction d'un équivalent de 156 habitants.

Bien que les zones à bâtir d'habitation et mixtes restent donc surdimensionnées, la stratégie d'aménagement proposée constitue un effort important pour la commune, qui a entrepris toutes les mesures de redimensionnement pertinentes, en déclassant notamment la très grande majorité des surfaces situées hors du territoire urbanisé. La méthodologie édictée par la DGTL dans sa détermination sur la demande de subvention a été suivie, soit :

- dézoner toutes les franges de la zone à bâtir en zone agricole. Ces franges de la zone à bâtir sont identifiées lors de la délimitation du territoire urbanisé et des noyaux largement bâtis de la commune ;
- dans les petites zones à bâtir, commencer par dézoner les espaces non-bâti et, selon le résultat, analyser s'il est pertinent ou non de maintenir le bâti en zone à bâtir. Si ce n'est pas le cas, la zone entière devra être affectée en zone agricole ;
- affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2500 m<sup>2</sup> situés en milieu du bâti. En effet, ces espaces représentent une surface suffisamment grande pour être sujette à une exploitation agricole. Ainsi, leur affectation en toute autre zone que de la zone agricole devra être justifiée ;
- mener une réflexion qualitative sur le tissu bâti et les espaces vides qu'il comprend afin d'identifier les secteurs qui méritent d'être mis en valeur et les préserver par des mesures de redimensionnement. Les secteurs considérés par de telles mesures doivent bénéficier de qualités paysagères et patrimoniales définies (par exemple, les espaces publics, les vergers, les ensembles bâtis remarquables, les vues, etc.) ;
- assurer la disponibilité des terrains libres de construction sur le territoire communal et, le cas échéant, affecter les parcelles concernées en conformité avec leur usage futur.

Au vu de ces éléments, il est considéré que toutes les mesures de redimensionnement pertinentes du point de vue de l'aménagement du territoire ont été prises et que le surdimensionnement résiduel de la zone à bâtir d'habitation et mixte est incompressible.

## 5.8 Surfaces d'assolement

Comme évoqué au chapitre 4.2.2, lors de toute procédure de planification territoriale, les communes doivent prendre en compte les surfaces d'assolement (SDA) et la mesure F12 du PDCn qui y est consacrée.

Ainsi, lors de la révision du PACom en vue de réduire leurs zones à bâtir, les communes réaffectent en priorité à la zone agricole les secteurs de leur territoire qui répondent aux critères des SDA.

Il s'agit donc, parmi les surfaces qu'il est envisagé de réaffecter en zone agricole, d'identifier les secteurs répondant aux critères des SDA tels que décrits dans l' « Aide à la mise en œuvre » du plan sectoriel des SDA (Confédération suisse, 2006, voir Tableau 5).

**Tableau 5: Critères à remplir pour l'inscription de nouvelles SDA.**

1. Critère	Zone climatique	A / B / C / D 1-4
2. Critère	Pente	≤ 18%
3. Critère	Profondeur	≥ 50 cm
4. Critère complémentaire	Masse volumique apparente effective	≤ valeur indicative
5. Critère complémentaire	Polluants selon l'Osol	≤ valeur indicative
6. Critère complémentaire	Superficie d'un seul tenant	Au moins 1 ha de superficie et forme adéquate de la parcelle

Au stade actuel des études, les critères 1, 2 et 6 ont été vérifiés, afin d'identifier les surfaces qui pourraient potentiellement être inscrites en SDA, sous réserve de la vérification ultérieure du critère 3 et, le cas échéant, des critères complémentaires 4 et 5, par des investigations pédologiques.

Dans le cas présent, 3 surfaces ont été identifiées comme pouvant représenter un gain potentiel de SDA (voir Tableau 6 et annexes n° 1570-7), pour une surface totale de **54'695 m<sup>2</sup>**.

**Tableau 6: Nouvelles SDA potentielles.**

N° de parcelle	Surface de la parcelle [m <sup>2</sup> ]	Zone climatique	Pente	Continuité à des SDA existantes	Superficie d'un seul tenant	SDA potentielles [m <sup>2</sup> ]
20	84'087	A2	< 18%	non	> 1 ha	44'798
24	53'106	A2	< 18%	oui	> 1 ha	8'065
114	5'424	A2	< 18%	oui	> 1 ha	1'832

Selon l'Aide à l'exécution de la Direction générale de l'environnement (DGE) intitulée « Méthodologie pédologique pour l'identification des nouvelles surfaces d'assolement » du 2 avril 2019, les surfaces d'une taille inférieure à 2'500 m<sup>2</sup> ne devraient a priori pas avoir besoin de faire l'objet de relevés pédologiques et pourront être intégrées directement aux SDA après vérification de leur homogénéité topographique avec les SDA attenantes. Cela est ici valable pour la surface proposée sur la parcelle n° 114.

Les deux autres parcelles devront en principe faire l'objet de relevés pédologiques. Ceux-ci seront cas échéant planifiés par le Canton.

A contrario, les révisions des affectations proposées sur 8 parcelles, bien qu'elles consistent uniquement à mettre en conformité l'affectation par rapport à l'usage actuel du sol, empiètent sur des SDA théoriques existantes (voir Tableau 7), pour une surface totale de **10'601 m<sup>2</sup>**. Ces emprises sont principalement liées à la problématique des anciennes zones de

protection du captage du Rossan (voir chapitre 4.2.1) ainsi qu'à la procédure de défrichement-reboisement de 2012.

**Tableau 7: Pertes de surfaces d'assolement.**

N° parcelle	Perte de SDA (m <sup>2</sup> )
62	1'667
63	3'737
64	91
75	1'050
118	1'872
218	1'873
260	287
431	24

Sous réserve d'éventuelles vérifications par des investigations pédologiques sur les parcelles n° 20 et 24, les modifications des affectations proposées devraient dans l'ensemble apporter un gain important de SDA, d'une surface totale de **44'094 m<sup>2</sup>**.

## 5.9 Espace réservé aux eaux

Comme évoqué au chapitre 4.2.7, les communes sont tenues de définir et de prendre en compte, dans leurs plans d'affectation, un espace réservé aux étendues d'eau et aux cours d'eaux (tous deux dénommés ci-après ERE), le long des lacs, des rivières et des ruisseaux.

La délimitation de l'ERE a été effectuée conformément aux articles 41a et 41b de l'Ordonnance sur la protection des eaux (OEaux) et à la fiche d'application "Espace réservé aux eaux" établie par la DGT. En résumé, la délimitation de l'ERE suit une règle mathématique (ERE théorique) en fonction des enjeux pour les cours d'eaux (minimum 11 m) et d'une distance minimale de 15 m pour les étendues d'eau dont la surface est supérieures à 0.5 ha. Cependant, l'ERE peut être adapté, et donc réduit, dans certaines parties de la zone à bâtir (secteur densément bâti). Sur la commune de Lully, un tronçon du Ruisseau de Pontet est concerné par un secteur densément bâti, dans le centre du village, au niveau des parcelles n<sup>os</sup> 1, 3, 4, 71, 112, 204, 205, 216 et 422. Un autre tronçon, cette fois sur le cours d'eau du Blétru, est situé dans un secteur densément bâti (parcelle n° 25).

Sur la base de la méthodologie et des éléments précités, l'espace réservé aux eaux a été défini sur l'ensemble du territoire de la commune de Lully.

Aucune réduction de l'ERE n'a été réalisée.

Conformément à l'art. 41b al 4 de l'OEaux, aucun espace réservé aux eaux n'a été défini pour les lacs et étendues d'eau dans la commune de Lully, car ils présentent tous une surface inférieure à 0.5 ha.

La transcription de l'ERE dans le PACom est effectuée de la manière suivante. En zone à bâtir, la portion d'ERE située sur fond privé (hors DP-EAU) est en principe affectée en zone de verdure. Hors de la zone à bâtir, l'ERE se superpose aux affectations du plan. Dans le cas présent, aucun changement d'affectation en zone de verdure 15 LAT n'a été réalisé étant donné que le cours d'eau concerné est entièrement sous conduite.

Les espaces réservés aux eaux sont visibles sur les plans au 1:2'500 et 1:5'000 du PACom et à l'annexe n°1570-8.

## **5.10 Dangers naturels**

### **5.10.1 Description des dangers naturels**

Le territoire de Lully est exposé à des phénomènes d'inondations par les crues (INO), de glissements de terrain profonds permanents (GPP) et de glissements de terrain superficiels spontanés (GSS), selon la cartographie vaudoise des dangers naturels (CDN, voir Figure 18). Seuls les INO et les GPP menaceront toutefois des zones à bâtir 15 LAT, ou des objets spéciaux<sup>2</sup>, du PACom révisé et doivent, de ce fait, être transcrits dans la nouvelle planification, afin d'adapter l'aménagement du territoire aux situations de dangers. Les GSS ne toucheront, pour leur part, que des affectations du PACom sans enjeu anthropique significatif (zone agricole, aire forestière) et ne sont, dès lors, pas plus détaillés dans le présent rapport.

---

<sup>2</sup> établissement scolaire, établissement médical, centre commercial, salle de spectacle, STEP, etc.

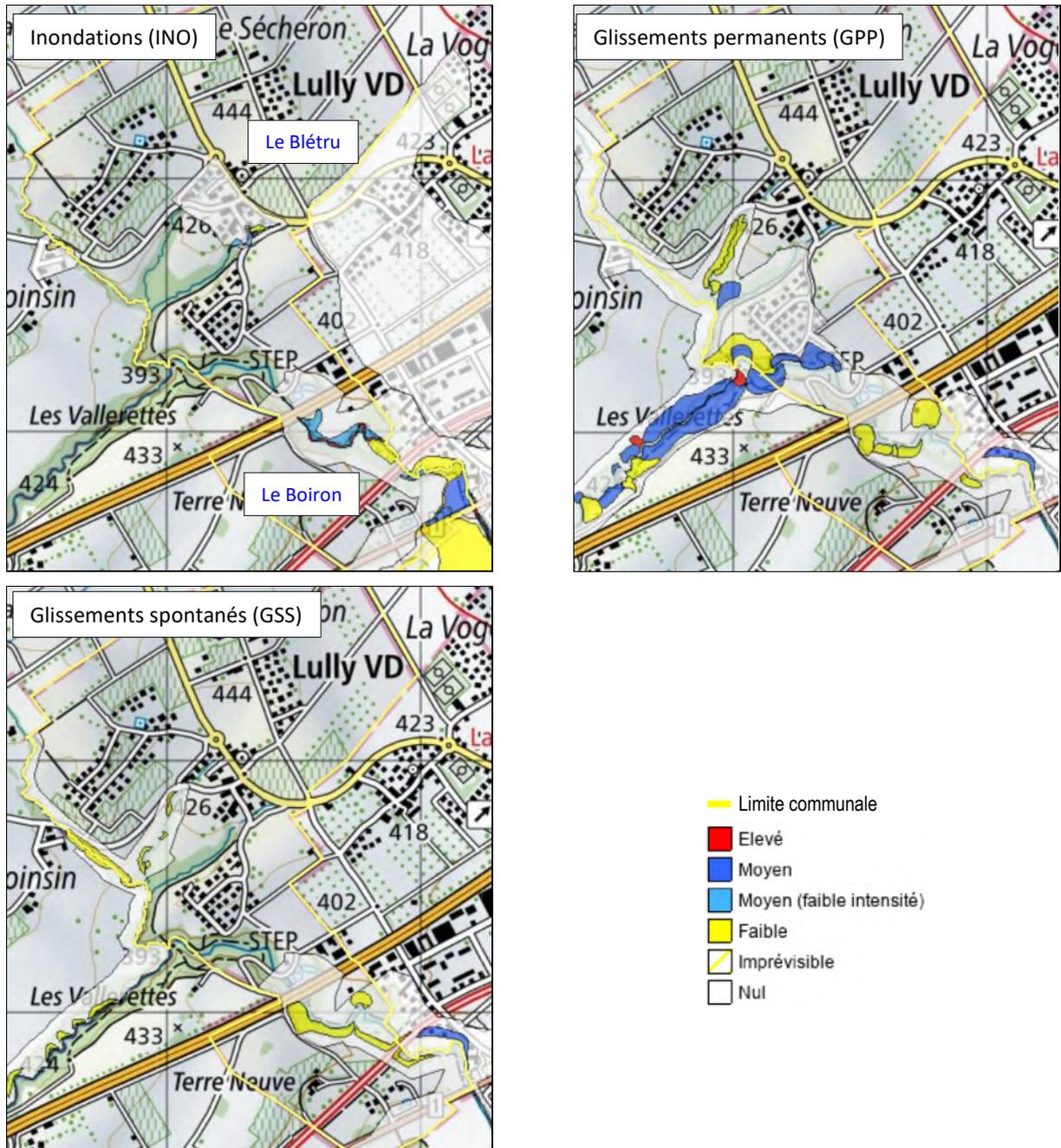


Figure 18: Dangers naturels de la commune de Lully (source : [www.cdn.vd.ch](http://www.cdn.vd.ch)) .

Le Blétru est le seul cours d'eau de Lully, dont les débordements sont à transcrire dans le PACom révisé. Ses crues sont en effet susceptibles de submerger des zones à bâtir 15 LAT au centre du village et d'y occasionner des dangers d'inondations moyens à imprévisibles, localement incompatibles avec les affectations projetées (voir Figure 19 et Tableau 8, danger élevé circonscrit au DP-EAU, compatibilité selon les standards et objectifs de protection SOP de l'Etat de Vaud). Ces incompatibilités concerneront la zone affectée à des besoins publics, associée à l'école de Lully (parcelle n° 25). La zone de verdure bordant le Blétru s'avérera, pour sa part, compatible avec la situation de dangers, même si elle devait abriter des places de jeux ou de sport (parcelles n°s 20, 21, 23, 25, 265 et 266). Il convient de préciser que l'extrémité Est de la parcelle n° 20 est à ce jour protégée par un mur, qui évite son inondation.

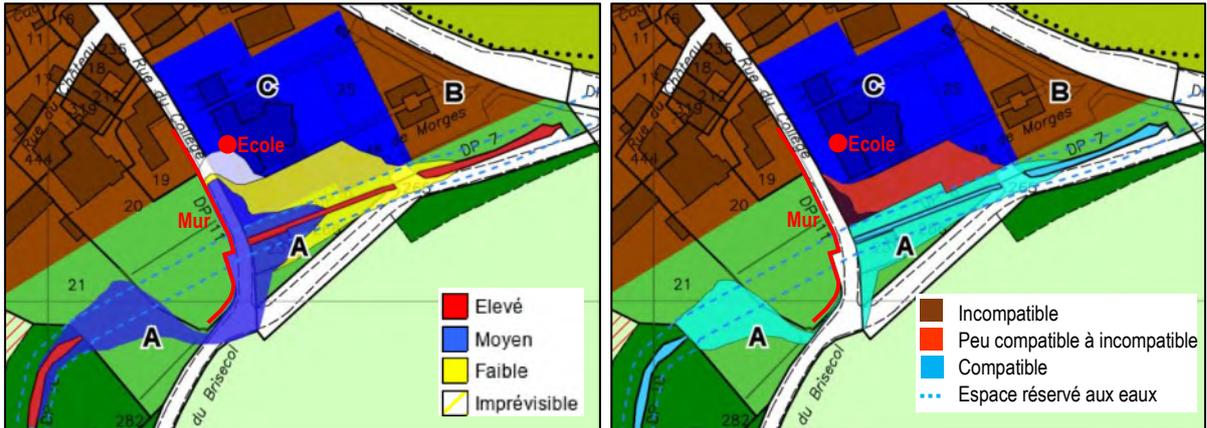


Figure 19: Dangers INO (à gauche) et compatibilités SOP (à droite) sur la zone à bâtir (source : CDN-VD).

Tableau 8 : Intensités des inondations au droit de la zone à bâtir (source : CDN-VD)

Fréquence	Intensité des inondations selon leur localisation		
	emprise bleu (DN <sup>1</sup> moyen)	emprise jaune (DN <sup>1</sup> faible)	emprise hach. (DN <sup>1</sup> impr.)
T30	0.25 m-1.25 m <sup>2</sup> /s, sur 0.14 ha	-	-
T100	0.25 m-1.25 m <sup>2</sup> /s, sur 0.14 ha	0.25 m, sur 0.15 ha	-
T300	0.25 m-1.25 m <sup>2</sup> /s, sur 0.14 ha	0.25 m, sur 0.15 ha	-
EHQ	0.25 m-1.25 m <sup>2</sup> /s, sur 0.14 ha	0.25 m, sur 0.15 ha	0.25 m, sur 0.02 ha

1 - DN = Danger Naturel

D'autre part, seuls les glissements permanents (GPP) jouxtant la partie Sud du quartier de Chantemerle solliciteront - potentiellement - des zones à bâtir 15 LAT du PACom révisé. Liés à l'érosion des cours d'eau du Boiron et du Blétru, ils se manifestent sur leurs berges et s'orientent vers leurs lits, selon des intensités faibles à moyennes, occasionnant des dangers faibles à moyens (voir Figure 20 et Tableau 9). Ils sont, de ce fait, compatibles avec des affectations inconstructibles (aire forestière, zone agricole, zone de verdure), mais incompatibles avec des zones à bâtir. Or, bien qu'ils ne fassent que border de telles zones, selon la cartographie CDN, il ne peut être exclu qu'ils les menacent plus directement, vu le caractère approximatif desdites cartes. En sus, la géologie du secteur n'est pas connue avec précision et peut présenter des intrications de limons sableux et de sables limoneux, dont la faible cohésion requiert d'avoir une approche sécuritaire.

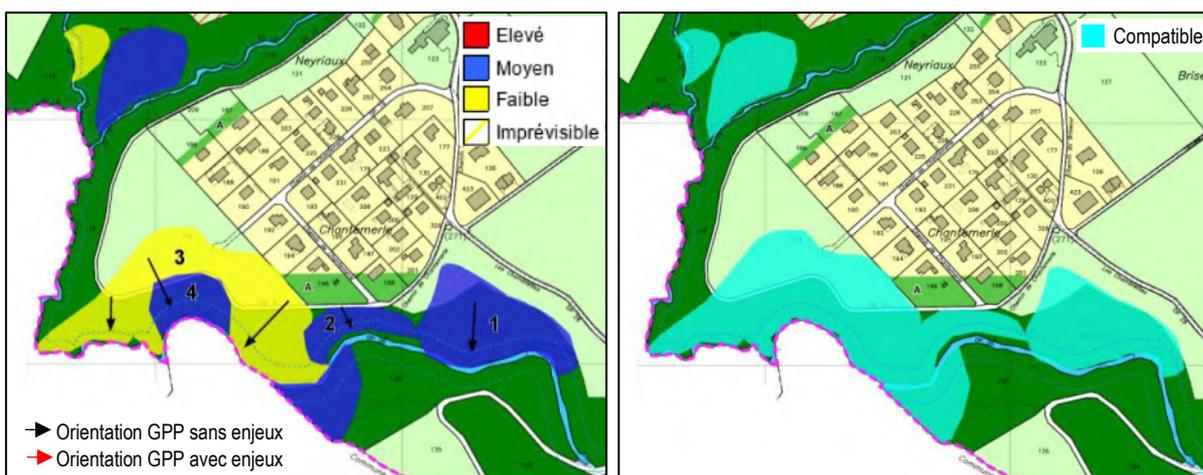


Figure 20: Dangers GPP (à gauche) et compatibilités SOP (à droite) sur la zone à bâtir (source : CDN-VD).

Tableau 9 : Intensités des GPP au droit de la zone à bâtir (source : CDN-VD)

Localisation <sup>1</sup>	Intensité des glissements selon leur localisation	
	emprise bleu (DN moyen) <sup>2</sup>	emprise jaune (DN faible) <sup>2</sup>
1	prof. ≤ 10 m, vitesse ≤ 10 cm/an, sur 1.06 ha	-
2	prof. ≤ 10 m, vitesse ≤ 10 cm/an, sur 0.33 ha	-
3	-	prof. ≤ 10 m, vitesse ≤ 10 cm/an, sur 1.92 ha
4	prof. ≤ 10 m, vitesse ≤ 10 cm/an, sur 0.38 ha	-

1 - selon la carte des dangers GPP ci-avant

2 - DN = Danger Naturel

Ainsi, certaines affectations du PACom révisé seront menacées par des inondations ou des glissements permanents, sans situation toutefois de multi-aléas. Des actions doivent alors être entreprises au stade de la planification, pour assurer la sécurité humaine et limiter les dégâts matériels, impliqués par toute nouvelle construction. Ces actions sont à proportionner aux enjeux des zones concernées - soit école, logement et verdure dans le cas présent - et aux intensités des dangers. Elles sont indispensables dans les périmètres définis comme incompatibles, selon les SOP, et sont à évaluer - au cas par cas - dans ceux évalués comme compatibles. Ces actions sont détaillées dans le chapitre suivant.

### 5.10.2 Transcription des dangers naturels

La transcription des dangers naturels dans le PACom révisé de Lully résulte d'une évaluation de risques sommaire, établie dans le cadre de la présente procédure de planification et résumée ci-après. Elle repose sur les constats suivants :

- les intensités des dangers présents ne sont pas d'ampleur à requérir de déclassements. Les dangers de degrés élevés - qui ne concernent que les inondations - se situent en effet exclusivement au droit du domaine public des eaux ;
- les enjeux menacés par les dangers présents ne sont pas d'ampleurs à justifier la mise en œuvre de mesures collectives. Ils ne concernent en effet que quelques hectares de zones à bâtir ;

- le seul objet spécial existant en situations de dangers est l'école de Lully et aucun autre objet spécial n'est à ce jour planifié en de telles conditions.

Dès lors, pour contenir le risque à un niveau acceptable, il conviendra de considérer les dangers dans tout projet constructif prévu en périmètres d'inondation ou de glissement permanent, et d'y intégrer des mesures de protection individuelles, en cas de besoin. Pour légaliser certaines de ces mesures, des secteurs de restrictions liés aux dangers naturels ont été délimités sur la plan au 1 : 2500 et associés à des prescriptions dans le règlement. Conformément aux règles de base de la transcription, ces secteurs ont été calés sur les périmètres de dangers, les zones à bâtir et le parcellaire (voir Figure 21). Ils sont au nombre de trois, se réfèrent chacun à un concept de protection adapté à des conditions de dangers particulières et sont caractérisés dans le Tableau 10 ci-après.

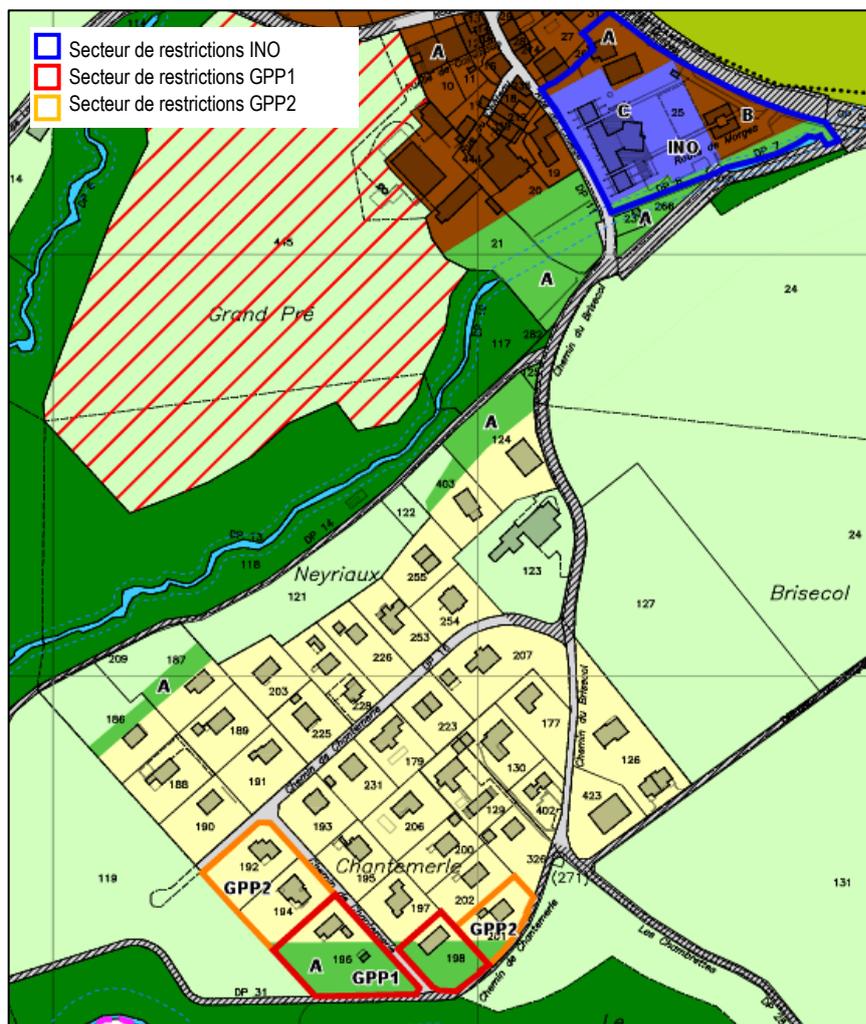


Figure 21: Emprises des secteurs de restrictions.

**Tableau 10 : Caractéristiques des secteurs de restrictions**

Secteur	Localisation <sup>1</sup>	Concept de protection
INO	zone besoins publics 15 LAT en DN-INO moyen/faible/imprévisib. (parcelle n° 25)	étanchéité bâti stabilité structurale bâti interdiction ss-sol sensible
GPP1	zones habitation/verdure en limite DN-GPP moyen/faible (parcelle n <sup>os</sup> 196 et 198)	stabilité structurale bâti interdiction infiltrat. conc. interdiction surcharge
GPP2	zones habitation/verdure en limite DN-GPP moyen/faible (parcelle n <sup>os</sup> 192, 194 et 201)	stabilité structurale bâti interdiction infiltrat. conc.

1 - DN = Danger Naturel

Le secteur de restrictions INO concerne la parcelle n° 25, qui abrite des zones à bâtir partiellement incompatibles avec les inondations du Blétru, ainsi que le bâtiment scolaire implanté au droit de ses débordements imprévisibles. La globalité de la parcelle est prise en compte, conformément aux règles de base de la transcription, bien que sa zone de verdure soit compatible avec les dangers et que sa zone centrale ne soit pas touché par ces derniers.

Les secteurs de restrictions GPP1 et GPP2 intègrent, pour leur part, les parcelles à bâtir du quartier de Chantemerle, qui jouxtent directement l'amont des glissements permanents, dans un but sécuritaire. Le secteur GPP1 se distingue du GPP2, par le fait qu'il surplombe un GPP très abrupte (GPP n° 2 selon la Figure 20), qui pourrait se voir déstabilisé par une surcharge importante des terrains.

Il convient finalement de relever que les secteurs de restrictions peuvent regrouper des compatibilités SOP différentes, qui sont toutefois susceptibles de nécessiter des concepts de protection similaires et peuvent alors être compilées. Les prescriptions du règlement visent ensuite à cadrer les procédures, les objectifs de protection et les concepts de protection exigés au droit desdits secteurs. Dans le cas présent, les concepts se réfèrent à des techniques constructives (étanchéité, stabilité, etc.), ainsi qu'à des restrictions d'affectation (pas de sous-sol à utilisation sensible), d'aménagement (pas de surcharge ses terrains) et de gestion des eaux (pas d'infiltration concentrée).

### 5.11 Accidents majeurs

Le territoire de Lully est concerné par trois installations assujetties à l'Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM) :

- Le gazoduc haute pression Tolochenaz-Orbe
- L'autoroute A1
- Les voies CFF Lausanne-Genève

Les périmètres de consultation ou de vérification selon l'OPAM ont été définis pour ces trois installations et reportés sur les plans d'affectation. Pour tout projet de transformation ou construction sur une parcelle située à l'intérieur ou sur la limite des périmètres de consultation ou rayon d'influence des installations soumises à l'OPAM, une étude complète selon l'OPAM

devra être réalisée pour définir l'acceptabilité du risque lors de la procédure de demande de permis de construire.

### **5.11.1 Gazoduc**

Le tronçon Tolochenaz-Orbe du gazoduc haute pression de Gaznat ayant un diamètre de 13'', il fait partie de la catégorie de conduites de gaz dont la valeur de référence pour la population est de 80 personnes. Ce gazoduc est présent sur une majeure partie de la zone Est de la commune. L'Office fédéral de l'environnement fixe le périmètre de consultation à 100 m de l'axe des gazoducs. Gaznat recommande cependant de faire figurer le rayon d'influence le plus important qui est le "R0 Boule de feu" au PACom. Celui-ci est plus contraignant et s'étend sur 129 m de part et d'autre de l'axe médiant de la conduite.

Concernant la zone d'activités économiques de Praz Preveyroz, une étude de risque, dont le périmètre intègre les parcelles n° 427, 428 et 429, a été effectuée pour les projets de construction sur les parcelles n° 165 et 82 de la commune de Tolochenaz. Cette étude montre que l'acceptabilité du risque de la zone se situe dans le "domaine intermédiaire". La présente planification ne prévoit donc pas de densification significative de la zone d'activités. Néanmoins, le redélimitation de la zone de verdure rend possible une légère densification des parcelles n° 427 et 429 en direction de l'ouest, du côté opposé au gazoduc. Comme mentionné précédemment, un éventuel projet de densification devra faire l'objet d'une analyse de risque complète selon l'OPAM.

### **5.11.2 Autoroute**

Selon les comptages suisse automatiques de la circulation routière (CSACR) de 2022, le TJM de la station de mesure d'Etoy était de 80'334 véh/jour. La moyenne partielle à la station de Morges qui n'a fonctionné que de juin à décembre 2022 était de 83'146 véh/jour. Le tronçon de l'autoroute A1 situé sur la commune de Lully fait donc partie de la catégorie des axes autoroutiers comptabilisant entre 75'000 et 100'000 véh/jour. Pour ces installations, la valeur de référence de population est de 600 personnes. Le périmètre de consultation est défini par une bande de 100 m de chaque côté des surfaces routières (soit la limite de la voie de circulation de droite). Enfin, les unités d'analyse à considérer doivent faire 200 m de longueur. Une brève analyse a démontré qu'en cas de densification de la zone d'activités économiques 15 LAT sur les limites de construction, le nombre de personnes ne dépasserait pas la valeur de référence. A noter que cette évaluation est approximative. Elle se base sur l'hypothèse de conversion de 1 emploi/habitant par 50 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher (SBP) et des informations du Registre cantonal des bâtiments (EGID). Comme le précise le règlement, en cas de construction, transformation ou densification, une analyse détaillée devra être réalisée.

### **5.11.3 Voies de chemin de fer**

Concernant les voies CFF, le tronçon traversant Lully ne borde que des surfaces hors zone à bâtir. Par ailleurs, le présent PACom ne prévoit aucune modification par rapport à l'ancien

PGA. Tout comme l'autoroute, le périmètre de consultation de la ligne ferroviaire comprend une bande de 100 m de chaque côté depuis la limite extérieure de la voie, soit du rail externe. Dans ce périmètre, les seules constructions qui pourraient être autorisées devraient être en lien avec l'affectation agricole des parcelles. Au vu de la faible probabilité de dépasser la valeur de référence de 400 personnes pour ce type de construction, aucune vérification n'a été menée dans le cadre de la révision du PACom. Les mesures de protection définies dans le règlement s'applique néanmoins aux futures potentielles constructions.

Un projet des CFF (AS35) est par ailleurs en cours d'étude pour la construction d'un tunnel ferroviaire dont le portail "Est" pourrait se situer sur la commune de Lully peu après la traversée du Boiron. Conformément à la demande des CFF formulée dans leur préavis du 28 novembre 2023, le tracé du nouveau tunnel "Morges-Perroy" figure à titre indicatif au PACom.

## 6 CONFORMITE

### 6.1 Aménagement du territoire

#### 6.1.1 Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)

La présente révision du PACom de Lully est conforme aux buts et principes de la LAT, particulièrement aux articles 1, 15 et 21 :

- le PGA en vigueur ayant été approuvé par le Département cantonal compétent il y a 23 ans, il doit faire l'objet des adaptations nécessaires pour prendre en compte les circonstances qui ont été depuis lors sensiblement modifiées (art. 21) ;
- dans le PACom révisé, les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze prochaines années et celles qui sont surdimensionnées sont réduites (art. 15) ;
- avec ce redimensionnement des zones à bâtir, le PACom révisé veille à une utilisation mesurée du sol et à la séparation entre les parties constructibles et non constructibles du territoire (art. 1).

La révision du PACom permet notamment de protéger les bases naturelles de la vie, d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, de créer un milieu bâti compact, de maintenir un milieu bâti favorable à l'exercice d'activités économiques, et de garantir des sources d'approvisionnement suffisantes dans le pays.

#### 6.1.2 Plan directeur cantonal (PDCn)

La révision du PACom de Lully est également conforme aux stratégies, lignes d'actions et mesures de la 4<sup>e</sup> adaptation bis du PDCn (20 décembre 2019), notamment aux mesures suivantes :

- **A11 Zones d'habitation et mixtes** : les zones à bâtir d'habitation et mixtes ont été redimensionnées pour se rapprocher des besoins prévus pour les quinze prochaines années (surdimensionnement incompressible) ;
- **A23 Mobilité douce** : la révision du PACom intègre dans son règlement des mesures protection des réseaux de mobilités douces pédestres et à vélo. Les itinéraires sont reportés à titre indicatif sur les plans d'affectation ;
- **A33 Accidents majeurs** : les périmètres de consultation sont figurés sur les plans d'affectation. Le règlement propose quelques mesures de protection à intégrer en cas de projet de construction à l'intérieur de ces périmètres ;
- **B33 Affectations mixtes** : la zone centrale 15 LAT et la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT permettent le commerce et les activités moyennement à non gênantes pour le voisinage, renforçant la cohabitation entre activités économiques, résidentielles et sociales ;

- **C11 Patrimoine culturel et développement régional** : les inventaires relatifs à la protection du patrimoine culturel ont été intégrés dans la révision du PACom, notamment les objets classés ou inscrits à l'inventaire, les voies de communication historique d'importance nationale (IVS) ou les régions archéologiques ;
- **C12 Enjeux paysagers cantonaux** : le rôle de campagne périurbaine de Lully est préservé grâce à la diminution des zones à bâtir et à la création d'une zone agricole protégée 16 LAT ;
- **C21 Constructions et installations dignes de protection** : des dispositions réglementaires permettent de protéger les objets du patrimoine bâti jugés dignes de protection situés hors de la zone à bâtir ;
- **D12 Zones d'activités** : la zone d'activités économiques 15 LAT existante garantit une offre en zones d'activités adaptée aux demandes de l'économie, tout en garantissant une utilisation rationnelle et mesurée du sol ;
- **D21 Réseaux touristiques et de loisirs** : les tracés portés à l'inventaire cantonal des chemins de randonnée dont la continuité, la qualité et la sécurité doivent être assurées sont reportés sur les plans d'affectation et sont mentionnés dans le règlement ;
- **E13 Dangers naturels gravitaires** : les cartes de dangers naturels ont été intégrées dans la révision du PACom, notamment par des secteurs de restrictions liés aux dangers d'inondations et de glissements de terrain ;
- **E24 Espace réservé aux eaux** : la révision du PACom s'accompagne de la définition de l'espace réservé aux eaux sur l'ensemble du territoire communal, sur la base des dispositions fédérales ;
- **F12 Surfaces d'assolement (SDA)** : la révision du PACom offrant un gain potentiel de SDA, elle protège les SDA et contribue à garantir de manière durable le contingent vaudois alloué par le plan sectoriel de la Confédération, permettant même de restituer une marge de manœuvre pour assurer la mise en œuvre des politiques à incidence territoriale du PDCn.

### 6.1.3 Plan directeur régional (PDR)

L'Association de la région Cossonay-Aubonne-Morges (ARCAM) avait commencé en 2011 l'établissement du plan directeur régional du district de Morges (PDRm). Le volet stratégique et le volet opérationnel avaient été établis et étaient prêts pour l'examen préalable. Cependant la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) a été modifiée ne rendant plus les plans directeurs obligatoires.

Suite à cette décision le COPIL et le Comité de direction de l'ARCAM ont décidé d'interrompre tous les travaux en cours pour ce sujet. Dès lors, pour le district de Morges, il n'existe aucune planification régionale validée à ce jour.

Les documents qui ont été produits jusqu'à aujourd'hui continuent tout de même à orienter les prises de décision en matière d'aménagement du territoire et de mobilité. Ils traitent des thématiques suivantes :

- Agriculture et forêt ;
- Economie ;
- Energie ;
- Environnement ;
- Equipement socio-culturels ;
- Institutions ;
- Milieux naturels et cours d'eau ;
- Mobilité ;
- Paysage ;
- Urbanisation.

La commune de Lully ne fait pas partie du réseau de centre mais elle borde le périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges, la zone d'activités économiques de Praz Préveyroz en faisant même partie. En redimensionnant les zones à bâtir d'habitation et mixtes, la révision du PACom est conforme aux éléments établis par l'ébauche de plan directeur régional du district de Morges (PDRm).

## **6.2 Protection du milieu naturel**

De manière générale, la révision du PACom de Lully prévoit une réduction des zones à bâtir existantes, particulièrement en frange du village. La protection du milieu naturel est donc assurée et même renforcée.

De manière plus particulière, le chapitre 4.2 présente le contexte territorial, environnemental et patrimonial de la commune.

Du point de vue de la protection des eaux souterraines, le territoire communal se situe en secteurs Au et üB de protection des eaux (voir chapitre 4.2.5). Un article a été ajouté au Règlement pour rappeler que les constructions souterraines ne sont pas autorisées au-dessous du niveau piézométrique moyen de la nappe en secteur Au, conformément à l'OEaux.

Du point de vue de la protection des eaux de surface (voir chapitre 4.2.7), la révision du PACom s'accompagne de la définition de l'espace réservé aux eaux (ERE) de l'ensemble des cours d'eau présents sur le périmètre du PACom (voir chapitre 5.9). Les ERE sont figurés sur le Plan. Un article du Règlement précise par ailleurs les prescriptions liées, notamment que l'ERE est inconstructible, sauf pour les exceptions prévues à l'art. 41c OEaux.

Du point de vue de l'évacuation des eaux, la révision du PACom prévoit un potentiel de construction à la baisse. Elle reste donc conforme au Plan général d'évacuation des eaux (PGEE) de la commune de Lully approuvé le 1<sup>er</sup> juin 2007. A noter que ce dernier prévoyait des travaux de mises en conformité sur les réseaux afin de diminuer la quantité d'eaux claires

parasites acheminées à la STEP intercommunale. Les futures mises à jour du PGEE tiendront compte des modifications induites par le présent PACom (art. 5 et 46 OEaux).

Du point de vue de la protection des sols (voir chapitre 4.2.2), la révision du PACom comprend quelques emprises sur les surfaces d'assolement (SDA) liées à des mises en conformité des affectations par rapport à l'utilisation du sol. A contrario, le redimensionnement des zones à bâtir offre un important gain potentiel de SDA sur de nouvelles zones agricoles (voir chapitre 5.8).

Du point de vue de la conservation de la forêt, aucune nouvelle constatation de la nature forestière n'a été nécessaire dans le cadre de la révision du PACom. Cependant, la révision du PACom intègre des nouvelles limites forestières définies dans un plan de défrichement-reboisement (validé le 06.03.2012) pour des aménagements liés à la STEP (voir chapitre 3.3.1) et dans un plan de contrôle et de délimitation de lisière forestière du 1<sup>er</sup> février 2023 (approuvé le 19 avril 2023) le long de la route cantonale RC 1-B-P.

Du point de vue de la de la protection de la nature et du paysage (voir chapitre 4.2.11), aucune surface inscrite à un inventaire fédéral de protection des biotopes ne se superposent avec le périmètre du PACom révisé. Deux sites de reproduction de batraciens et la zone alluviale des Vallerettes sont néanmoins inscrits aux inventaires cantonaux le long du Boiron, en aire forestière.

Dans les conditions décrites ci-dessus, la révision du PACom de Lully n'aura donc pas d'impact sur le milieu naturel.

### **6.3 Protection du milieu bâti**

Le chapitre 4.2 présente le contexte territorial, environnemental et patrimonial de la commune de Lully.

Du point de vue de la protection du patrimoine (voir chapitre 4.2.12), les objets classés ou inscrits à l'inventaire ont été reportés sur le Plan et les dispositions réglementaires ont été renforcées afin de protéger le patrimoine bâti existant et notamment les bâtiments en notes 1 à 4 au recensement architectural.

De plus, les tronçons de l'inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (IVS) avec substance ont été reportés sur le Plan et le Règlement intègre les dispositifs de protection relatifs à ces objets.

Les régions archéologiques sont également figurées sur le Plan et le Règlement intègre les dispositifs de protection en cas de travaux portant atteinte au sol dans leur périmètre.

Du point de vue des dangers naturels (voir chapitre 4.2.8), les dangers d'inondations par les crues (INO) et de glissements de terrain (GPP) qui menacent de la zone à bâtir 15 LAT du PACom révisé sont transcrits dans la nouvelle planification (voir chapitre 5.10). Trois secteurs

de restrictions liés aux dangers naturels ont été délimités sur le Plan, qui sont associés à des prescriptions dans le Règlement.

Du point de vue des accidents majeurs (voir chapitre 5.11), les périmètres de consultation ou de vérification selon l'OPAM et du rayon "boule de feu" ont été reportés sur le Plan. Des dispositions complémentaires ont été ajoutés au Règlement.

Dans les conditions décrites ci-dessus, la révision du PACom de Lully n'aura donc pas d'impact sur le milieu bâti.

#### **6.4 Maintien des sources d'approvisionnement**

Les surfaces d'assolement (SDA) constituent les terres potentiellement les plus productives pour l'agriculture de par leur situation climatique, leur qualité pédologique, leur superficie, leur forme et leur pente. La protection des SDA a pour objectif le maintien à long terme du potentiel de productivité agricole et la préservation de la fertilité du sol afin de garantir l'approvisionnement de la population (autonomie et sécurité alimentaire).

La protection des SDA fait l'objet d'un plan sectoriel (PS SDA) de la Confédération qui alloue à chaque canton concerné une surface minimale de SDA à maintenir à long terme. Le contingent du Canton de Vaud s'élève à 75'800 ha.

Depuis la révision des données cantonales des SDA lors de la 1<sup>re</sup> adaptation du PDCn (2011), les emprises sur les SDA se sont poursuivies de telle sorte que la marge de manœuvre cantonale par rapport au contingent minimal a fortement diminué.

Face à cette situation critique, le Canton doit appliquer la législation fédérale avec la plus grande rigueur. Il s'agit d'une part de limiter le recours aux SDA pour accueillir le développement prévu et d'autre part d'augmenter la marge de manœuvre cantonale.

Dans le cas de commune de Lully, le chapitre 4.2.2 présente la situation de la commune en termes de SDA, alors que le chapitre 5.8 présente les impacts de la révision du PACom sur celles-ci.

Ainsi, la révision du PACom comprend uniquement des emprises sur les SDA en lien avec la mise en conformité de l'affectation avec l'usage du sol, particulièrement le retour aux affectations qui préexistaient avant la problématique des zones de protection du captage du Rossan. Le redimensionnement des zones à bâtir offre par contre un gain potentiel de 54'695 m<sup>2</sup> de SDA sur de nouvelles zones agricoles.

La révision du PACom protège donc les SDA et contribue à garantir de manière durable le contingent vaudois alloué par le plan sectoriel de la Confédération, permettant même de restituer une marge de manœuvre pour assurer la mise en œuvre des politiques à incidence territoriale du PDCn.

## 7 CONCLUSION

La révision du Plan d'affectation communal (PACom) de Lully a pour objectif de mettre la commune en conformité avec la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) révisée, la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) révisée et la 4<sup>ème</sup> adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn). Elle vise notamment à redimensionner les zones à bâtir d'habitation et mixtes pour les besoins à 15 ans.

La révision du PACom comprend notamment le déclassement d'une surface de 19'627 m<sup>2</sup> de zone centrale 15 LAT et de zone d'habitation de très faible densité 15 LAT en zones agricole 16 LAT et agricole protégée 16 LAT, 6'697 m<sup>2</sup> en zone viticole 16 LAT, ainsi que le déclassement de 920 m<sup>2</sup> en zone de verdure 15 LAT (voir chapitre 5.3.1). Une surface de 79'680 m<sup>2</sup> de zone de verdure 15 LAT est également déclassée en zones agricole 16 LAT (voir chapitre 5.3.3). Enfin, 1'465 m<sup>2</sup> de zone centrale 15 LAT sont déclassés en zone affectée à des besoins publics 15 LAT.

Ces modifications des affectations actuelles diminuent de façon importante le surdimensionnement des zones à bâtir d'habitation et mixtes, qui passe d'un équivalent de 250 habitants dans le bilan de base réalisé par la DGTL à un équivalent de 94 habitants, soit une réduction d'un équivalent de 156 habitants.

Bien que les zones à bâtir d'habitation et mixtes restent légèrement surdimensionnées, la révision du PACom constitue un effort important pour la commune, qui a entrepris toutes les mesures de redimensionnement pertinentes du point de vue de l'aménagement du territoire, en déclassant notamment d'importantes surfaces situées hors du territoire urbanisé. Le surdimensionnement résiduel de la zone à bâtir d'habitation et mixte est donc considéré comme étant incompressible.

Du point de vue des surfaces d'assolement (SDA), malgré une perte de 10'601 m<sup>2</sup> de SDA liée à des mises en conformité par rapport aux utilisations réelles des surfaces, le redimensionnement des zones à bâtir offre un gain potentiel de 54'695 m<sup>2</sup> de SDA sur de nouvelles zones agricoles (voir chapitre 5.8). La révision du PACom renforce également la protection du patrimoine naturel et culturel.

Au vu de ces différents éléments, le présent rapport justificatif selon l'article 47 OAT montre que la révision du PACom de Lully est conforme avec l'aménagement du territoire et compatible avec toutes les contraintes liées à la protection de l'environnement et du patrimoine.

Impact-Concept SA

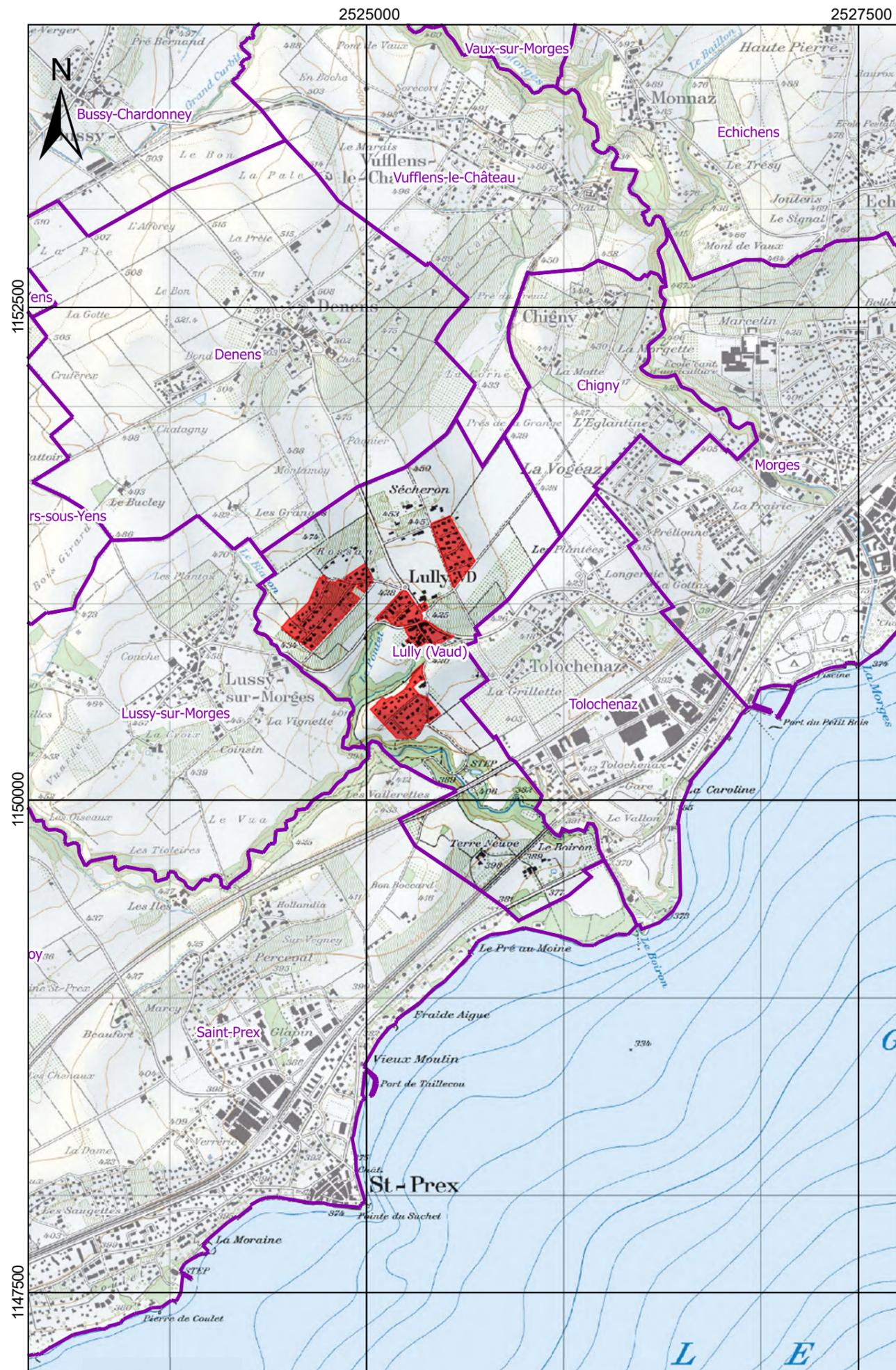
C. Schelker, dir.      V. Beaud, dir.

Le Mont-sur-Lausanne, le 2 juillet 2024

N/réf. : 1570-RA-03/RF/VB

**ANNEXES**

- 1570-1** Plan de situation au 1 : 25'000
- 1570-2a à c** Territoire urbanisé au 1 : 2'500
- 1570-3a à c** Affectations actuelles au 1 : 2'500
- 1570-4a à d** Révision des affectations au 1 : 2'500 et 1 : 1'000
- 1570-5** Simulation du potentiel d'accueil des zones à bâtir d'habitation et mixtes – Avec les affectations actuelles (DGTL)
- 1570-6** Simulation du potentiel d'accueil des zones à bâtir d'habitation et mixtes – Avec la révision des affectations (Impact-Concept SA)
- 1570-7a à d** Surfaces d'assolément au 1 : 2'500 et 1 : 1'000
- 1570-8a à b** Espace réservé aux eaux au 1 : 2'500 et 1 : 5'000
- 1570-9** Rapport de synthèse du projet d'aménagement de la parcelle 63 (Hydrique Ingénieurs – 1.12.2023)
- 1570-10** Dangers naturels – Courrier de validation de la transcription (Impact-Concept SA)
- 1570-11** Préavis de l'entreprise ferroviaire CFF
- 1570-12** Rapport d'examen préalable



Commune de Lully

## REVISION DU PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL

# PLAN DE SITUATION 1:25'000

### LEGENDE

- Périmètre du territoire urbanisé
- Lully (Vaud) Limite communale et nom de la commune

**IMPACT – CONCEPT SA**  
ENVIRONNEMENT GÉOLOGIE EAU ENERGIE

Annexe n° 1570-1

Format 61x29.7 cm

Date	Dessin	Visa
04.11.2022	RF	VB
26.10.2023	RF	VB



Commune de Lully

**REVISION DU  
PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL**

**TERRITOIRE URBANISE**

**VILLAGE ET CHANTEMERLE**

**1:2'500**

LEGENDE

-  Périmètre du territoire urbanisé
-  Lully (Vaud) Limite communale et nom de la commune
-  57 Cadastre avec numéro de parcelle

<b>IMPACT – CONCEPT SA</b> ENVIRONNEMENT GÉOLOGIE EAU ENERGIE	<b>Annexe n° 1570-2a</b>  Format 61x29.7 cm	Date	Dessin	Visa
		15.07.2019	RF	VB
		20.10.2022	RF	VB
		26.10.2023	RF	VB



Commune de Lully

**REVISION DU  
PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL**

**TERRITOIRE URBANISE  
LES SALINES  
1:2'500**

LEGENDE

- Périmètre du territoire urbanisé
- Lully (Vaud) Limite communale et nom de la commune
- 57 Cadastre avec numéro de parcelle

<b>IMPACT – CONCEPT SA</b> <small>ENVIRONNEMENT GÉOLOGIE EAU ENERGIE</small>	Annexe n° 1570-2b	Date	Dessin	Visa
		15.07.2019	RF	VB
		20.10.2022	RF	VB
		26.10.2023	RF	VB
		01.07.2024	RF	VB
Format 61x29.7 cm				



Commune de Lully

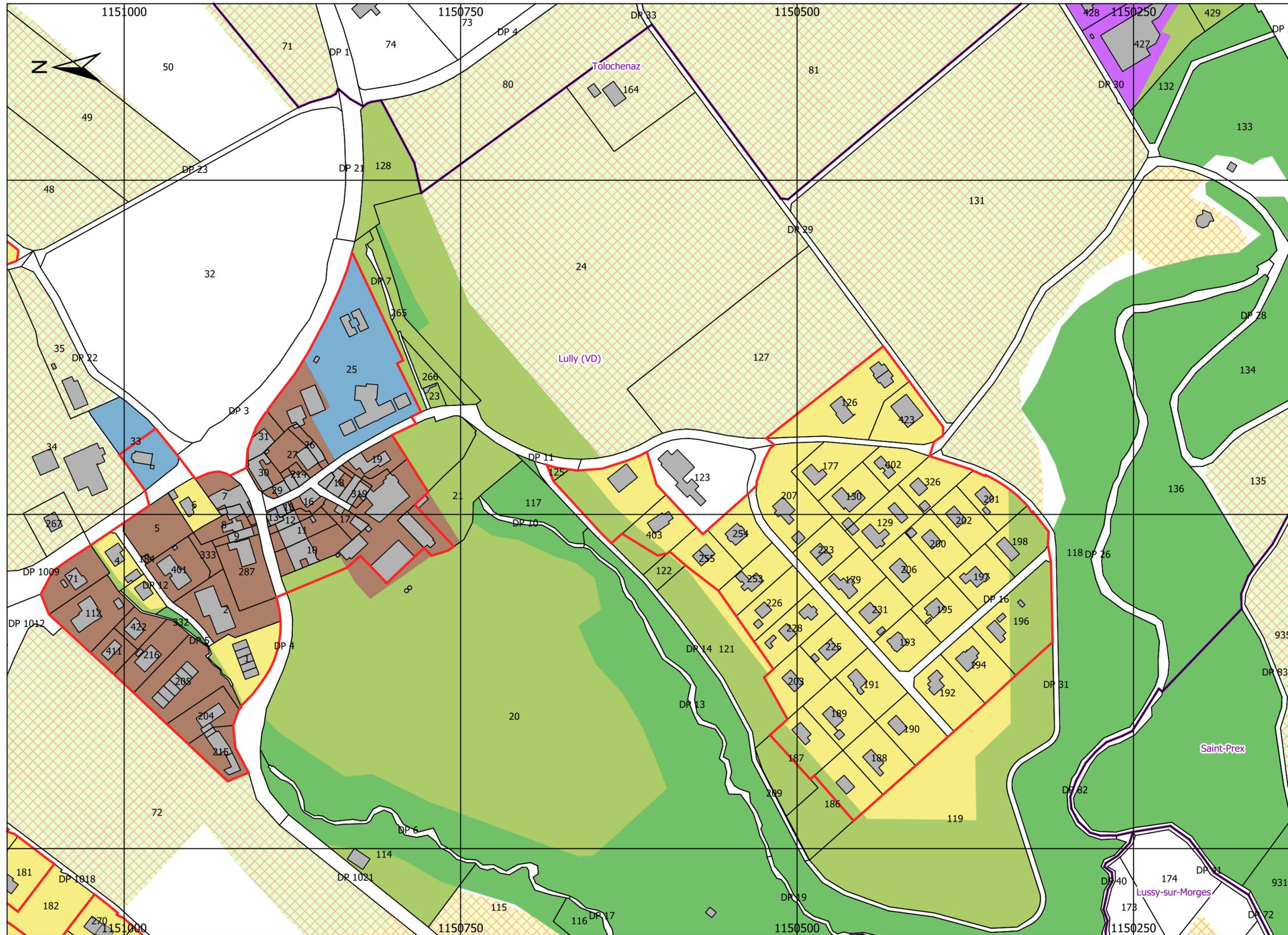
**REVISION DU  
PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL**

**TERRITOIRE URBANISE  
SECHERON ET SUR LA CROIX  
1:2'500**

LEGENDE

- Périmètre du territoire urbanisé
- Lully (Vaud) Limite communale et nom de la commune
- 57 Cadastre avec numéro de parcelle

<b>IMPACT – CONCEPT SA</b> <small>ENVIRONNEMENT GÉOLOGIE EAU ENERGIE</small>	Annexe n° 1570-2c	Date	Dessin	Visa
		15.07.2019	RF	VB
		20.10.2022	RF	VB
		26.10.2023	RF	VB
		01.07.2024	RF	VB
Format 61x29.7 cm				



Commune de Lully

**REVISION DU  
PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL**

**AFFECTATIONS ACTUELLES  
VILLAGE ET CHANTEMERLE  
1:2'500**

LEGENDE

Périmètre du territoire urbanisé

- Zone d'affectation :
- Zone de centre de localité (zone village)
  - Zone d'habitation de très faible densité
  - Zone d'installations (para-) publiques
  - Zone d'activités artisanales
  - Zone intermédiaire
  - Zone de verdure
  - Zone agricole
  - Aire forestière

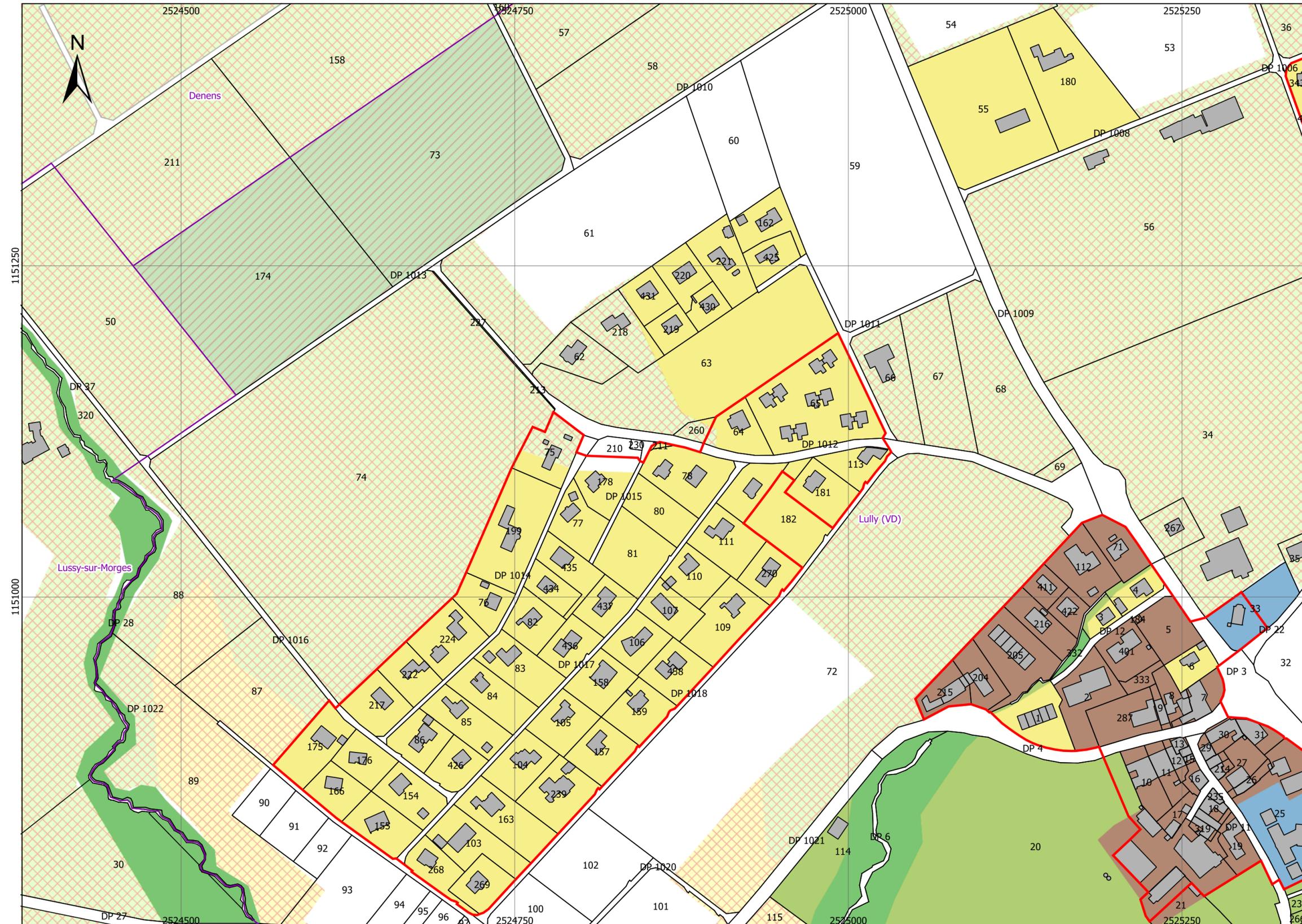
- Surfaces d'assolement (SDA)
- Zone agricole de qualité I
  - Zone agricole de qualité II

Lully (Vaud) Limite communale et nom de la commune

Cadastre avec numéro de parcelle

Bâtiments

<b>IMPACT – CONCEPT SA</b> ENVIRONNEMENT GÉOLOGIE EAU ENERGIE	<b>Annexe n° 1570-3a</b>  Format 61x29.7 cm		Date	Dessin	Visa
			15.07.2019	RF	VB
		20.10.2022	RF	VB	
		26.10.2023	RF	VB	



Commune de Lully

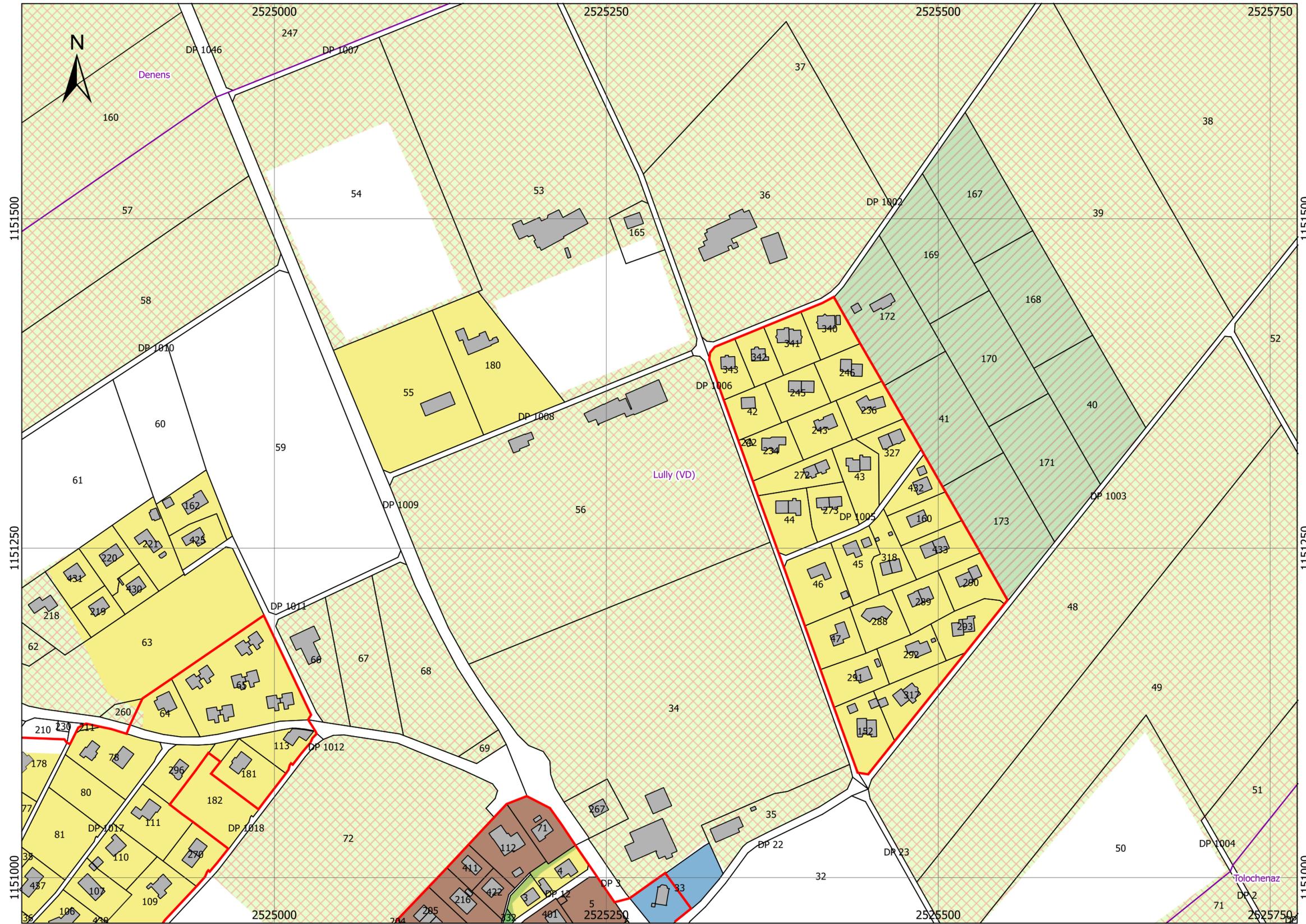
**REVISION DU  
PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL**

**AFFECTATIONS ACTUELLES  
LES SALINES  
1:2'500**

**LEGENDE**

- Périmètre du territoire urbanisé
  
- Zone d'affectation :**
  - Zone de centre de localité (zone village)
  - Zone d'habitation de très faible densité
  - Zone d'installations (para-) publiques
  - Zone intermédiaire
  - Zone de verdure
  - Zone agricole
  - Aire forestière
  
- Surfaces d'assolement (SDA)**
  - Zone agricole de qualité I
  - Zone agricole de qualité II
  - Zone intermédiaire de qualité I
  
- Lully (Vaud) Limite communale et nom de la commune
  
- 57 Cadastre avec numéro de parcelle
  
- Bâtiments

<b>IMPACT – CONCEPT SA</b> <small>ENVIRONNEMENT GÉOLOGIE EAU ENERGIE</small>	Annexe n° 1570-3b	Date	Dessin	Visa
		15.07.2019	RF	VB
		20.10.2022	RF	VB
		26.10.2023	RF	VB
		01.07.2024	RF	VB
Format 61x29.7 cm				



Commune de Lully

**REVISION DU  
PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL**

**AFFECTATIONS ACTUELLES  
SECHERON ET SUR LA CROIX  
1:2'500**

LEGENDE

-  Périmètre du territoire urbanisé
- Zone d'affectation :**
  -  - Zone de centre de localité (zone village)
  -  - Zone d'habitation de très faible densité
  -  - Zone d'installations (para-) publiques
  -  - Zone intermédiaire
  -  - Zone de verdure
  -  - Zone agricole
  -  - Aire forestière
- Surfaces d'assolement (SDA)**
  -  - Zone agricole de qualité I
  -  - Zone agricole de qualité II
  -  - Zone intermédiaire de qualité I
-  Lully (Vaud) Limite communale et nom de la commune
-  Cadastre avec numéro de parcelle
-  Bâtiments

**IMPACT – CONCEPT SA**  
ENVIRONNEMENT GÉOLOGIE EAU ENERGIE

**Annexe n° 1570-3c**  
Format 61x29.7 cm

Date	Dessin	Visa
15.07.2019	RF	VB
20.10.2022	RF	VB
26.10.2023	RF	VB
01.07.2024	RF	VB



**Commune de Lully**  
**REVISION DU**  
**PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL**

**REVISION DES AFFECTATIONS**  
**VILLAGE ET CHANTEMERLE**  
**1:2'500**

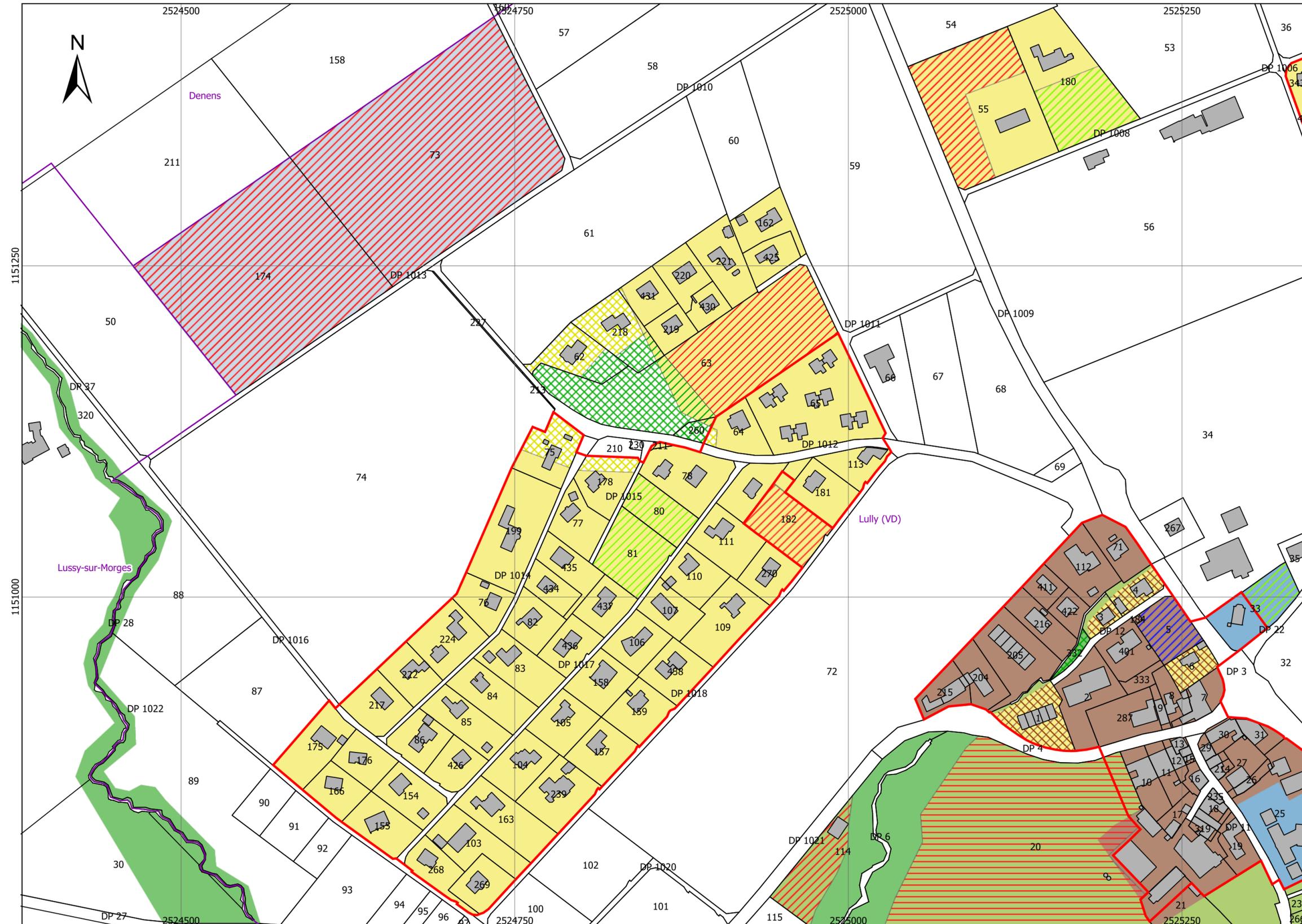
**LEGENDE**

-  Périmètre du territoire urbanisé
  
- Zone d'affectation actuelle :**

  -  - Zone centrale (zone village)
  -  - Zone d'habitation de très faible densité
  -  - Zone affectée à des besoins publics
  -  - Zone d'activités économiques
  -  - Zone intermédiaire
  -  - Zone de verdure
  -  - Zone agricole et viticole
  -  - Aire forestière

  
-  Déclassement en zone agricole / zone agricole protégée
-  Déclassement en zone de verdure
-  Déclassement en zone viticole
-  Déclassement en zone affectée à des besoins publics
-  Déclassement en zone de desserte
-  Classement en zone centrale
-  Classement en zone affectée à des besoins publics
-  Classement en zone d'habitation de très faible densité
-  Classement en zone de verdure
-  Classement en zone d'activités économiques
-  Classement en aire forestière
-  Lully (Vaud) Limite communale et nom de la commune
-  Bâtiments

<b>IMPACT – CONCEPT SA</b> <small>ENVIRONNEMENT GÉOLOGIE EAU ENERGIE</small>	<b>Annexe n° 1570-4a</b>  Format 61x29.7 cm	Date	Dessin	Visa
		15.07.2019	RF	VB
		20.10.2022	RF	VB
		26.10.2023	RF	VB



Commune de Lully

**REVISION DU  
PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL**

**REVISION DES AFFECTATIONS  
LES SALINES  
1:2'500**

LEGENDE

-  Périmètre du territoire urbanisé
- Zone d'affectation actuelle :**
  -  - Zone centrale (zone village)
  -  - Zone d'habitation de très faible densité
  -  - Zone affectée à des besoins publics
  -  - Zone intermédiaire
  -  - Zone de verdure
  -  - Zone agricole
  -  - Aire forestière
-  /  Déclassement en zone agricole / zone agricole protégée
-  Déclassement en zone de verdure
-  Déclassement en zone viticole
-  Déclassement en zone affectée à des besoins publics
-  Classement en zone centrale
-  Classement en zone d'habitation de très faible densité
-  Classement en zone de verdure
-  Lully (Vaud) Limite communale et nom de la commune
-  Bâtiments

<b>IMPACT – CONCEPT SA</b> ENVIRONNEMENT GÉOLOGIE EAU ENERGIE	<b>Annexe n° 1570-4b</b>  Format 61x29.7 cm	Date	Dessin	Visa
		15.07.2019	RF	VB
		20.10.2022	RF	VB
		26.10.2023	RF	VB
		01.07.2024	RF	VB



Commune de Lully

**REVISION DU  
PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL**

**REVISION DES AFFECTATIONS  
SECHERON ET SUR LA CROIX  
1:2'500**

LEGENDE

- Périmètre du territoire urbanisé
- Zone d'affectation actuelle :**
  - Zone centrale (zone village)
  - Zone d'habitation de très faible densité
  - Zone affectée à des besoins publics
  - Zone intermédiaire
  - Zone de verdure
  - Zone agricole
  - Aire forestière
- Déclassement en zone agricole
- Déclassement en zone de verdure
- Déclassement en zone viticole
- Déclassement en zone affectée à des besoins publics
- Classement en zone centrale
- Classement en zone d'habitation de très faible densité
- Classement en zone de verdure
- Lully (Vaud) Limite communale et nom de la commune
- Bâtiments

<b>IMPACT – CONCEPT SA</b> ENVIRONNEMENT GÉOLOGIE EAU ENERGIE	<b>Annexe n° 1570-4c</b>  Format 61x29.7 cm	Date	Dessin	Visa
		15.07.2019	RF	VB
		20.10.2022	RF	VB
		26.10.2023	RF	VB
		01.07.2024	RF	VB



Commune de Lully

**REVISION DU  
PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL**

**REVISION DES AFFECTATIONS  
PRAZ PREVEYROZ  
1:1'000**

LEGENDE

- Zone d'affectation actuelle :
  - Zone d'activités économiques
  - Zone de verdure
  - Zone agricole
  - Aire forestière
- Déclassement en zone de verdure
- Classement en zone affectée à des besoins publics
- Classement en zone d'activités économiques
- Classement en aire forestière
- Lully (Vaud) Limite communale et nom de la commune
- 57 Cadastre avec numéro de parcelle
- Bâtiments

<b>IMPACT – CONCEPT SA</b> ENVIRONNEMENT GÉOLOGIE EAU ENERGIE	<b>Annexe n° 1570-4d</b>  Format 61x29.7 cm	Date	Dessin	Visa
		25.07.2019	RF	VB
		01.11.2022	RF	VB
		26.10.2023	RF	VB



## Commune de Lully (VD)

---

### Simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir (d'habitation et mixte)

---

NOOFS: **5639**

Pré-estimation automatique des réserves réalisée le: 30.12.2020  
Variante enregistrée le: 26.08.2022

**Nom de la variante:** **Bilan de base au 31.12.20**

**Commentaire libre:**

Population:	31.12.2020
Affectation du sol:	30.12.2020
Registre cantonal des bâtiments:	30.12.2020
Cadastre:	30.12.2020

## PARCELLES CONTENANT UNE RESERVE (POSSIBILITE D'IMPLANTER UNE NOUVELLE CONSTRUCTION) HORS CENTRE

xx	Donnée fournie par le service en charge du développement territorial
xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

### Terrains contenant une réserve

N° parcelle / DDP**	Type de zone d'affectation***	Surface (m2)	CUS/IUS****		Part d'habitat (%)		Taux de saturation (%)		SBP				% disponible				Surface brute de plancher réalisable (m2)	
									théorique (m2)	déjà bâtie (m2)	reste	reste	reste	reste	reste	reste	reste	
5	Zone de centre de localité (zone village)	1465	0.4	0.4	90	90	100	100	527	527	0	0	100	100	100	100	527	527
44	Zone d'habitation de très faible densité	1470	0.35	0.35	100	100	100	100	514	514	328	328	36	36	36	36	185	185
63	Zone d'habitation de très faible densité	7860	0.35	0.35	100	100	100	100	2751	2751	0	0	100	100	100	100	2751	2751
77	Zone d'habitation de très faible densité	1423	0.35	0.35	100	100	100	100	498	498	222	222	55	55	44	44	219	219
80	Zone d'habitation de très faible densité	1491	0.35	0.35	100	100	100	100	522	522	0	0	100	100	100	100	522	522
81	Zone d'habitation de très faible densité	2306	0.35	0.35	100	100	100	100	807	807	0	0	100	100	100	100	807	807
83	Zone d'habitation de très faible densité	1829	0.35	0.35	100	100	100	100	640	640	377	377	41	41	41	41	262	262
85	Zone d'habitation de très faible densité	1703	0.35	0.35	100	100	100	100	596	596	294	294	51	51	38	38	226	226
108	Zone d'habitation de très faible densité	904	0.35	0.35	100	100	100	100	316	316	0	0	100	100	100	100	316	316
111	Zone d'habitation de très faible densité	1770	0.35	0.35	100	100	100	100	619	619	355	355	43	43	43	43	266	266
119	Zone d'habitation de très faible densité	4365	0.35	0.35	100	100	100	100	1528	1528	0	0	100	100	95	95	1452	1452
126	Zone d'habitation de très faible densité	3218	0.35	0.35	100	100	100	100	1126	1126	918	918	19	19	19	19	214	214
163	Zone d'habitation de très faible densité	2169	0.35	0.35	100	100	100	100	759	759	429	429	44	44	29	29	220	220
175	Zone d'habitation de très faible densité	1843	0.35	0.35	100	100	100	100	645	645	336	336	48	48	35	35	226	226
177	Zone d'habitation de très faible densité	1421	0.35	0.35	100	100	100	100	498	498	275	275	45	45	45	45	224	224
181	Zone d'habitation de très faible densité	1515	0.35	0.35	100	100	100	100	530	530	294	294	45	45	45	45	239	239
182	Zone d'habitation de très faible densité	2376	0.35	0.35	100	100	100	100	832	832	0	0	100	100	100	100	832	832
190	Zone d'habitation de très faible densité	1448	0.35	0.35	100	100	100	100	507	507	212	212	58	58	58	58	294	294
191	Zone d'habitation de très faible densité	1449	0.35	0.35	100	100	100	100	507	507	253	253	50	50	50	50	254	254
194	Zone d'habitation de très faible densité	1508	0.35	0.35	100	100	100	100	528	528	351	351	33	33	33	33	174	174
199	Zone d'habitation de très faible densité	3478	0.35	0.35	100	100	100	100	1217	1217	563	563	54	54	30	30	365	365
207	Zone d'habitation de très faible densité	2728	0.35	0.35	100	100	100	100	955	955	174	174	82	82	25	25	239	239
226	Zone d'habitation de très faible densité	1337	0.35	0.35	100	100	100	100	468	468	158	158	66	66	58	58	271	271
<b>Total</b>		<b>51075</b>															<b>11085</b>	<b>11085</b>

Le Plan directeur cantonal prévoit une surface de 50m2 par habitant.

### Total de la capacité de développement résidentiel de la zone à bâtir hors du périmètre de centre

222	222
-----	-----

\* On entend par terrain une parcelle ou partie de parcelle, ou un droit de superficie, compris dans la zone à bâtir à vocation d'habitation ou mixte

\*\* Les DDP sont des droits distincts permanents, tels que des droits de superficie, qui s'appliquent sur une fraction délimitée d'une ou plusieurs parcelles; pour les besoins de l'estimation des réserves, ces DDP sont assimilés à des parcelles

\*\*\* Le type de zone mentionné est le type majoritaire (en cas de terrain comprenant plusieurs affectations) selon la typologie cantonale issue de la directive

\*\*\*\* Le CUS (coefficient d'utilisation du sol) ou l'IUS sont calculés sur la base des valeurs en vigueur dans les règlements si elles existent et que la base de données cantonale les a déjà intégrées, ou sur la base de valeurs moyennes en fonction du type de zone, p.ex. 0.5 pour les zones de centre de localité et 0.25 pour les zones de très faible densité; dans le second cas, les valeurs doivent être contrôlées et au besoin, modifiées.

\*\*\*\*\* Le % constructible représente la part des droits à bâtir résiduels du terrain, une fois déduits les droits à bâtir utilisés par les constructions existantes, le total des droits à bâtir d'un terrain étant équivalent à CUS \* Surface (m2), et les droits à bâtir utilisés par l'emprise au sol des bâtiments multipliée par le nombre d'étages des bâtiments concernés

## PARCELLES CONTENANT UN POTENTIEL DE DENSIFICATION HORS CENTRE

xx	Donnée fournie par le service en charge du développement territorial
xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

### Terrain contenant un potentiel de densification

N° parcelle / DDP**	Type de zone d'affectation***	Surface (m2)	CUS/IUS****		Part d'habitat (%)		Taux de saturation (%)		SBP				% disponible en tenant compte des éventuelles contraintes				Surface brute de plancher réalisable (m2)	
									théorique (m2)	SBP déjà bâtie (m2)		disponible théorique						
1	Zone d'habitation de très faible densité	1709	0.4	0.4	100	100	100	100	684	684	608	608	11	11	11	11	75	75
4	Zone d'habitation de très faible densité	711	0.4	0.4	100	100	100	100	284	284	278	278	2	2	2	2	6	6
6	Zone d'habitation de très faible densité	831	0.4	0.4	100	100	100	100	332	332	138	138	59	59	59	59	196	196
19	Zone de centre de localité (zone village)	832	0.4	0.4	90	90	100	100	300	300	253	253	16	16	16	16	48	48
42	Zone d'habitation de très faible densité	1109	0.35	0.35	100	100	100	100	388	388	259	259	33	33	33	33	128	128
43	Zone d'habitation de très faible densité	1458	0.35	0.35	100	100	100	100	510	510	435	435	15	15	15	15	77	77
45	Zone d'habitation de très faible densité	1326	0.35	0.35	100	100	100	100	464	464	218	218	53	53	53	53	246	246
47	Zone d'habitation de très faible densité	1302	0.35	0.35	100	100	100	100	456	456	303	303	34	34	34	34	155	155
64	Zone d'habitation de très faible densité	1207	0.35	0.35	100	100	100	100	422	422	324	324	23	23	23	23	97	97
71	Zone de centre de localité (zone village)	1244	0.4	0.4	90	90	100	100	448	448	283	283	37	37	37	37	166	166
75	Zone d'habitation de très faible densité	651	0.35	0.35	100	100	100	100	228	228	95	95	59	59	59	59	135	135
76	Zone d'habitation de très faible densité	1203	0.35	0.35	100	100	100	100	421	421	209	209	50	50	50	50	211	211
78	Zone d'habitation de très faible densité	2312	0.35	0.35	100	100	100	100	809	809	517	517	36	36	36	36	291	291
82	Zone d'habitation de très faible densité	1302	0.35	0.35	100	100	100	100	456	456	277	277	39	39	39	39	178	178
84	Zone d'habitation de très faible densité	1785	0.35	0.35	100	100	100	100	625	625	222	222	65	65	20	20	125	125
103	Zone d'habitation de très faible densité	1901	0.35	0.35	100	100	100	100	665	665	567	567	15	15	15	15	100	100
104	Zone d'habitation de très faible densité	1565	0.35	0.35	100	100	100	100	548	548	386	386	30	30	30	30	164	164
105	Zone d'habitation de très faible densité	1493	0.35	0.35	100	100	100	100	523	523	450	450	14	14	14	14	73	73
107	Zone d'habitation de très faible densité	1211	0.35	0.35	100	100	100	100	424	424	385	385	9	9	9	9	38	38
109	Zone d'habitation de très faible densité	1291	0.35	0.35	100	100	100	100	452	452	299	299	34	34	34	34	154	154
110	Zone d'habitation de très faible densité	1368	0.35	0.35	100	100	100	100	479	479	258	258	46	46	46	46	220	220
113	Zone d'habitation de très faible densité	1031	0.35	0.35	100	100	100	100	361	361	154	154	57	57	57	57	206	206
121	Zone d'habitation de très faible densité	673	0.35	0.35	100	100	100	100	236	236	0	0	100	100	100	100	236	236
122	Zone d'habitation de très faible densité	34	0.35	0.35	100	100	100	100	12	12	0	0	100	100	100	100	12	12
129	Zone d'habitation de très faible densité	1581	0.35	0.35	100	100	100	100	553	553	546	546	1	1	1	1	6	6
130	Zone d'habitation de très faible densité	1331	0.35	0.35	100	100	100	100	466	466	451	451	3	3	3	3	14	14
152	Zone d'habitation de très faible densité	1673	0.35	0.35	100	100	100	100	585	585	181	181	69	69	69	69	404	404
155	Zone d'habitation de très faible densité	1547	0.35	0.35	100	100	100	100	542	542	171	171	68	68	68	68	369	369
157	Zone d'habitation de très faible densité	1508	0.35	0.35	100	100	100	100	528	528	295	295	44	44	44	44	232	232
158	Zone d'habitation de très faible densité	1490	0.35	0.35	100	100	100	100	521	521	438	438	16	16	16	16	83	83
159	Zone d'habitation de très faible densité	1490	0.35	0.35	100	100	100	100	522	522	410	410	21	21	21	21	110	110
160	Zone d'habitation de très faible densité	1224	0.35	0.35	100	100	100	100	428	428	241	241	44	44	44	44	188	188
162	Zone d'habitation de très faible densité	1396	0.35	0.35	100	100	100	100	489	489	349	349	29	29	29	29	142	142
166	Zone d'habitation de très faible densité	1200	0.35	0.35	100	100	100	100	420	420	110	110	74	74	74	74	311	311
176	Zone d'habitation de très faible densité	1193	0.35	0.35	100	100	100	100	417	417	104	104	75	75	75	75	313	313
179	Zone d'habitation de très faible densité	1198	0.35	0.35	100	100	100	100	419	419	350	350	17	17	17	17	71	71
184	Zone de centre de localité (zone village)	31	0.5	0.5	90	90	100	100	14	14	0	0	100	100	100	100	14	14
186	Zone d'habitation de très faible densité	921	0.35	0.35	100	100	100	100	322	322	193	193	40	40	40	40	129	129
187	Zone d'habitation de très faible densité	883	0.35	0.35	100	100	100	100	309	309	235	235	24	24	24	24	74	74
188	Zone d'habitation de très faible densité	1451	0.35	0.35	100	100	100	100	508	508	279	279	45	45	45	45	229	229
189	Zone d'habitation de très faible densité	1451	0.35	0.35	100	100	100	100	508	508	305	305	40	40	40	40	203	203
193	Zone d'habitation de très faible densité	1241	0.35	0.35	100	100	100	100	434	434	365	365	16	16	16	16	69	69
195	Zone d'habitation de très faible densité	1237	0.35	0.35	100	100	100	100	433	433	242	242	44	44	44	44	191	191
200	Zone d'habitation de très faible densité	1197	0.35	0.35	100	100	100	100	419	419	214	214	49	49	49	49	205	205
201	Zone d'habitation de très faible densité	989	0.35	0.35	100	100	100	100	346	346	202	202	42	42	42	42	145	145
202	Zone d'habitation de très faible densité	1207	0.35	0.35	100	100	100	100	423	423	361	361	15	15	15	15	63	63
203	Zone d'habitation de très faible densité	1378	0.35	0.35	100	100	100	100	482	482	252	252	48	48	48	48	231	231
204	Zone de centre de localité (zone village)	1115	0.4	0.4	90	90	100	100	401	401	353	353	12	12	12	12	48	48
206	Zone d'habitation de très faible densité	1472	0.35	0.35	100	100	100	100	515	515	277	277	46	46	46	46	237	237
211	Zone d'habitation de très faible densité	48	0.35	0.35	100	100	100	100	17	17	0	0	100	100	100	100	17	17
217	Zone d'habitation de très faible densité	1494	0.35	0.35	100	100	100	100	523	523	281	281	46	46	46	46	241	241
220	Zone d'habitation de très faible densité	1165	0.35	0.35	100	100	100	100	408	408	316	316	23	23	23	23	94	94
223	Zone d'habitation de très faible densité	1199	0.35	0.35	100	100	100	100	420	420	272	272	35	35	35	35	147	147
224	Zone d'habitation de très faible densité	1922	0.35	0.35	100	100	100	100	673	673	626	626	7	7	7	7	47	47
225	Zone d'habitation de très faible densité	1274	0.35	0.35	100	100	100	100	446	446	246	246	45	45	45	45	201	201

228	Zone d'habitation de très faible densité	1528	0.35	0.35	100	100	100	100	535	535	470	470	12	12	12	12	64	64	
231	Zone d'habitation de très faible densité	1206	0.35	0.35	100	100	100	100	422	422	260	260	38	38	38	38	160	160	
236	Zone d'habitation de très faible densité	1301	0.35	0.35	100	100	100	100	455	455	321	321	29	29	29	29	132	132	
242	Zone d'habitation de très faible densité	19	0.35	0.35	100	100	100	100	7	7	0	0	100	100	100	100	7	7	
243	Zone d'habitation de très faible densité	1294	0.35	0.35	100	100	100	100	453	453	403	403	11	11	11	11	50	50	
245	Zone d'habitation de très faible densité	1314	0.35	0.35	100	100	100	100	460	460	326	326	29	29	29	29	133	133	
246	Zone d'habitation de très faible densité	1313	0.35	0.35	100	100	100	100	460	460	304	304	34	34	34	34	156	156	
253	Zone d'habitation de très faible densité	1272	0.35	0.35	100	100	100	100	445	445	318	318	29	29	29	29	129	129	
254	Zone d'habitation de très faible densité	1275	0.35	0.35	100	100	100	100	446	446	444	444	1	1	1	1	4	4	
255	Zone d'habitation de très faible densité	1275	0.35	0.35	100	100	100	100	446	446	136	136	69	69	69	69	308	308	
260	Zone d'habitation de très faible densité	48	0.35	0.35	100	100	100	100	17	17	0	0	100	100	100	100	17	17	
268	Zone d'habitation de très faible densité	1182	0.35	0.35	100	100	100	100	414	414	129	129	69	69	69	69	286	286	
273	Zone d'habitation de très faible densité	1231	0.35	0.35	100	100	100	100	431	431	231	231	46	46	46	46	198	198	
289	Zone d'habitation de très faible densité	1309	0.35	0.35	100	100	100	100	458	458	429	429	6	6	6	6	27	27	
290	Zone d'habitation de très faible densité	1320	0.35	0.35	100	100	100	100	462	462	422	422	9	9	9	9	42	42	
291	Zone d'habitation de très faible densité	1313	0.35	0.35	100	100	100	100	459	459	217	217	53	53	53	53	243	243	
292	Zone d'habitation de très faible densité	1313	0.35	0.35	100	100	100	100	460	460	150	150	67	67	67	67	308	308	
293	Zone d'habitation de très faible densité	1325	0.35	0.35	100	100	100	100	464	464	459	459	1	1	1	1	5	5	
296	Zone d'habitation de très faible densité	1207	0.35	0.35	100	100	100	100	423	423	230	230	46	46	46	46	195	195	
317	Zone d'habitation de très faible densité	1589	0.35	0.35	100	100	100	100	556	556	281	281	49	49	49	49	272	272	
318	Zone d'habitation de très faible densité	1198	0.35	0.35	100	100	100	100	419	419	285	285	32	32	32	32	134	134	
326	Zone d'habitation de très faible densité	1200	0.35	0.35	100	100	100	100	420	420	268	268	36	36	36	36	151	151	
327	Zone d'habitation de très faible densité	1378	0.35	0.35	100	100	100	100	482	482	425	425	12	12	12	12	58	58	
333	Zone de centre de localité (zone village)	327	0.5	0.5	90	90	100	100	147	147	0	0	100	100	100	100	147	147	
340	Zone d'habitation de très faible densité	1196	0.35	0.35	100	100	100	100	418	418	383	383	8	8	8	8	33	33	
341	Zone d'habitation de très faible densité	1194	0.35	0.35	100	100	100	100	418	418	381	381	9	9	9	9	38	38	
342	Zone d'habitation de très faible densité	932	0.35	0.35	100	100	100	100	326	326	211	211	35	35	35	35	114	114	
343	Zone d'habitation de très faible densité	932	0.35	0.35	100	100	100	100	326	326	197	197	40	40	40	40	130	130	
402	Zone d'habitation de très faible densité	900	0.35	0.35	100	100	100	100	315	315	204	204	35	35	35	35	110	110	
403	Zone d'habitation de très faible densité	1035	0.35	0.35	100	100	100	100	362	362	317	317	12	12	12	12	43	43	
423	Zone d'habitation de très faible densité	1609	0.35	0.35	100	100	100	100	563	563	446	446	21	21	21	21	118	118	
425	Zone d'habitation de très faible densité	1006	0.35	0.35	100	100	100	100	352	352	283	283	20	20	20	20	70	70	
426	Zone d'habitation de très faible densité	1131	0.35	0.35	100	100	100	100	396	396	316	316	20	20	20	20	79	79	
430	Zone d'habitation de très faible densité	716	0.35	0.35	100	100	100	100	250	250	238	238	5	5	5	5	13	13	
431	Zone d'habitation de très faible densité	1034	0.35	0.35	100	100	100	100	362	362	249	249	31	31	31	31	112	112	
432	Zone d'habitation de très faible densité	931	0.35	0.35	100	100	100	100	326	326	236	236	27	27	27	27	88	88	
433	Zone d'habitation de très faible densité	1446	0.35	0.35	100	100	100	100	506	506	398	398	21	21	21	21	106	106	
434	Zone d'habitation de très faible densité	906	0.35	0.35	100	100	100	100	317	317	304	304	4	4	4	4	13	13	
437	Zone d'habitation de très faible densité	1200	0.35	0.35	100	100	100	100	420	420	390	390	7	7	7	7	29	29	
438	Zone d'habitation de très faible densité	1500	0.35	0.35	100	100	100	100	525	525	438	438	17	17	17	17	89	89	
443	Zone d'habitation de très faible densité	37	0.35	0.35	100	100	100	100	13	13	0	0	100	100	100	100	13	13	
<b>Total</b>		<b>113493</b>																<b>12589</b>	<b>12589</b>

Le Plan directeur cantonal prévoit une surface de 50m<sup>2</sup> par habitant.

### Total de la capacité de développement résidentiel de la zone à bâtir hors du périmètre de centre

252

252

\* On entend par terrain une parcelle ou partie de parcelle, ou un droit de superficie, compris dans la zone à bâtir à vocation d'habitation ou mixte

\*\* Les DDP sont des droits distincts permanents, tels que des droits de superficie, qui s'appliquent sur une fraction délimitée d'une ou plusieurs parcelles; pour les besoins de l'estimation des réserves, ces DDP sont assimilés à des parcelles

\*\*\* Le type de zone mentionné est le type majoritaire (en cas de terrain comprenant plusieurs affectations) selon la typologie cantonale issue de la directive

\*\*\*\* Le CUS (coefficient d'utilisation du sol) ou l'IUS sont calculés sur la base des valeurs en vigueur dans les règlements si elles existent et que la base de données cantonale les a déjà intégrées, ou sur la base de valeurs moyennes en fonction du type de zone, p.ex. 0.5 pour les zones de centre de localité et 0.25 pour les zones de très faible densité; dans le second cas, les valeurs doivent être contrôlées et au besoin, modifiées.

\*\*\*\*\* Le % constructible représente la part des droits à bâtir résiduels du terrain, une fois déduits les droits à bâtir utilisés par les constructions existantes, le total des droits à bâtir d'un terrain étant équivalent à CUS \* Surface (m<sup>2</sup>), et les droits à bâtir utilisés par l'emprise au sol des bâtiments multipliée par le nombre d'étages des bâtiments concernés

## PARCELLES CONTENANT UNE RESERVE (POSSIBILITE D'IMPLANTER UNE NOUVELLE CONSTRUCTION) EN CENTRE

xx	Donnée fournie par le service en charge du développement territorial
xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

### Terrains contenant une réserve

N° parcelle / DDP**	Type de zone d'affectation***	Surface (m2)	CUS/IUS****	Part d'habitat (%)	Taux de saturation (%)	SBP théorique (m2)	SBP déjà bâtie (m2)	% disponible théorique	% disponible en tenant compte des éventuelles contraintes	Surface brute de plancher réalisable (m2)
Total		0								0

Le Plan directeur cantonal prévoit une surface de 50m<sup>2</sup> par habitant.

### Total de la capacité de développement résidentiel de la zone à bâtir dans le périmètre de centre (si présent)

0	0
---	---

\* On entend par terrain une parcelle ou partie de parcelle, ou un droit de superficie, compris dans la zone à bâtir à vocation d'habitation ou mixte

\*\* Les DDP sont des droits distincts permanents, tels que des droits de superficie, qui s'appliquent sur une fraction délimitée d'une ou plusieurs parcelles; pour les besoins de l'estimation des réserves, ces DDP sont assimilés à des parcelles

\*\*\* Le type de zone mentionné est le type majoritaire (en cas de terrain comprenant plusieurs affectations) selon la typologie cantonale issue de la directive

\*\*\*\* Le CUS (coefficient d'utilisation du sol) ou l'IUS sont calculés sur la base des valeurs en vigueur dans les règlements si elles existent et que la base de données cantonale les a déjà intégrées, ou sur la base de valeurs moyennes en fonction du type de zone, p.ex. 0.5 pour les zones de centre de localité et 0.25 pour les zones de très faible densité; dans le second cas, les valeurs doivent être contrôlées et au besoin, modifiées.

\*\*\*\*\* Le % constructible représente la part des droits à bâtir résiduels du terrain, une fois déduits les droits à bâtir utilisés par les constructions existantes, le total des droits à bâtir d'un terrain étant équivalent à CUS \* Surface (m<sup>2</sup>), et les droits à bâtir utilisés par l'emprise au sol des bâtiments multipliée par le nombre d'étages des bâtiments concernés

## PARCELLES CONTENANT UN POTENTIEL DE DENSIFICATION EN CENTRE

xx	Donnée fournie par le service en charge du développement territorial
xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

### Terrain contenant un potentiel de densification

N° parcelle / DDP**	Type de zone d'affectation***	Surface (m2)	CUS/IUS****	Part d'habitat (%)	Taux de saturation (%)	SBP théorique (m2)	SBP déjà bâtie (m2)	% disponible théorique	% disponible en tenant compte des éventuelles contraintes	Surface brute de plancher réalisable (m2)
Total		0								0

Le Plan directeur cantonal prévoit une surface de 50m2 par habitant.

### Total de la capacité de développement résidentiel de la zone à bâtir dans le périmètre de centre (si présent)

0	0
---	---

\* On entend par terrain une parcelle ou partie de parcelle, ou un droit de superficie, compris dans la zone à bâtir à vocation d'habitation ou mixte

\*\* Les DDP sont des droits distincts permanents, tels que des droits de superficie, qui s'appliquent sur une fraction délimitée d'une ou plusieurs parcelles; pour les besoins de l'estimation des réserves, ces DDP sont assimilés à des parcelles

\*\*\* Le type de zone mentionné est le type majoritaire (en cas de terrain comprenant plusieurs affectations) selon la typologie cantonale issue de la directive

\*\*\*\* Le CUS (coefficient d'utilisation du sol) ou l'IUS sont calculés sur la base des valeurs en vigueur dans les règlements si elles existent et que la base de données cantonale les a déjà intégrées, ou sur la base de valeurs moyennes en fonction du type de zone, p.ex. 0.5 pour les zones de centre de localité et 0.25 pour les zones de très faible densité; dans le second cas, les valeurs doivent être contrôlées et au besoin, modifiées.

\*\*\*\*\* Le % constructible représente la part des droits à bâtir résiduels du terrain, une fois déduits les droits à bâtir utilisés par les constructions existantes, le total des droits à bâtir d'un terrain étant équivalent à CUS \* Surface (m2), et les droits à bâtir utilisés par l'emprise au sol des bâtiments multipliée par le nombre d'étages des bâtiments concernés

## Capacité de développement résidentiel à 15 ans hors zone à bâtir

xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à corriger par la commune si besoin
xx	Donnée modifiée par la commune

		Données SDT	Données Communes	
<b>Mesure C21</b>	Constructions et installations dignes de protection			logements
<b>Mesure C22</b>	Petites entités urbanisées (hameaux)			logements
<b>Mesure C23</b>	Territoires à habitat traditionnellement dispersé			logements
<b>Mesure C24</b>	Paysages dignes de protection et constructions caractéristiques			logements
<hr/>				
	<b>Total sans doublons</b>			logements
		+	+	
	Plus de 25% d'habitations ou de 20 habitations hors zone à bâtir			logements
<hr/>				
	<b>Total des logements</b>	0	0	logements
	Le PDCn prévoit 3 habitants par logement.			
		0	0	habitants
	Le PDCn prévoit un coefficient de 60% pour tenir compte du rythme de reconversion	x 60%	x 60%	
	<b>Total des habitants</b>	0	0	habitants

# Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir

	Lully (VD)
N° OFS	5639

xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

## A. Besoins

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 [Croissance annuelle en % de la pop. de référence]

Année de référence

Horizon de planification

En centre		Hors du centre	
		0.75	0.75
2015	2015	2015	2015
2036	2036	2036	2036

### Population

Année de référence (31 décembre 2015)

Année du bilan (31 décembre 2020)

2	2	759	759
1	1	824	824

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 entre l'année de référence et l'horizon [habitants]

		120	120
--	--	-----	-----

Logements d'utilité publique (24 pour les communes avec centre et 12 pour les autres) [habitants]

0	0	0	0
---	---	---	---

Population maximale à l'horizon de planification selon la mesure A11

Besoins au moment du bilan [habitants]

		879	879
		55	55

## B. Capacités d'accueil au moment du bilan

Capacité des réserves représentées en vert sur la carte [habitants]

Potentiel de densification des autres parcelles [habitants]

Pourcentage du potentiel de densification à utiliser [%]

Part du potentiel de densification comptabilisé à l'horizon de planification [habitants]

Capacité de développement hors de la zone à bâtir [habitants]

En centre		Hors du centre	
0	0	222	222
0	0	252	252
33	33	33	33
0	0	83	83
		0	0
0	0	305	305

Capacités d'accueil au moment du bilan [habitants]

## C. Bilan

Etat de la capacité d'accueil par rapport aux besoins (sur-capacité si positif) [habitants]

Selon la formule: (Capacité d'accueil au moment du bilan) - (Besoins au moment du bilan).

En centre		Hors du centre	
0	0	250	250

CANTON DE VAUD  
DÉPARTEMENT DE L'INTERIEUR  
Service du développement territorial



## ESTIMATION DES RÉSERVES EN ZONE À BÂTIR À VOCATION D'HABITATION OU MIXTE

### LÉGENDE

#### Statut de la réserve

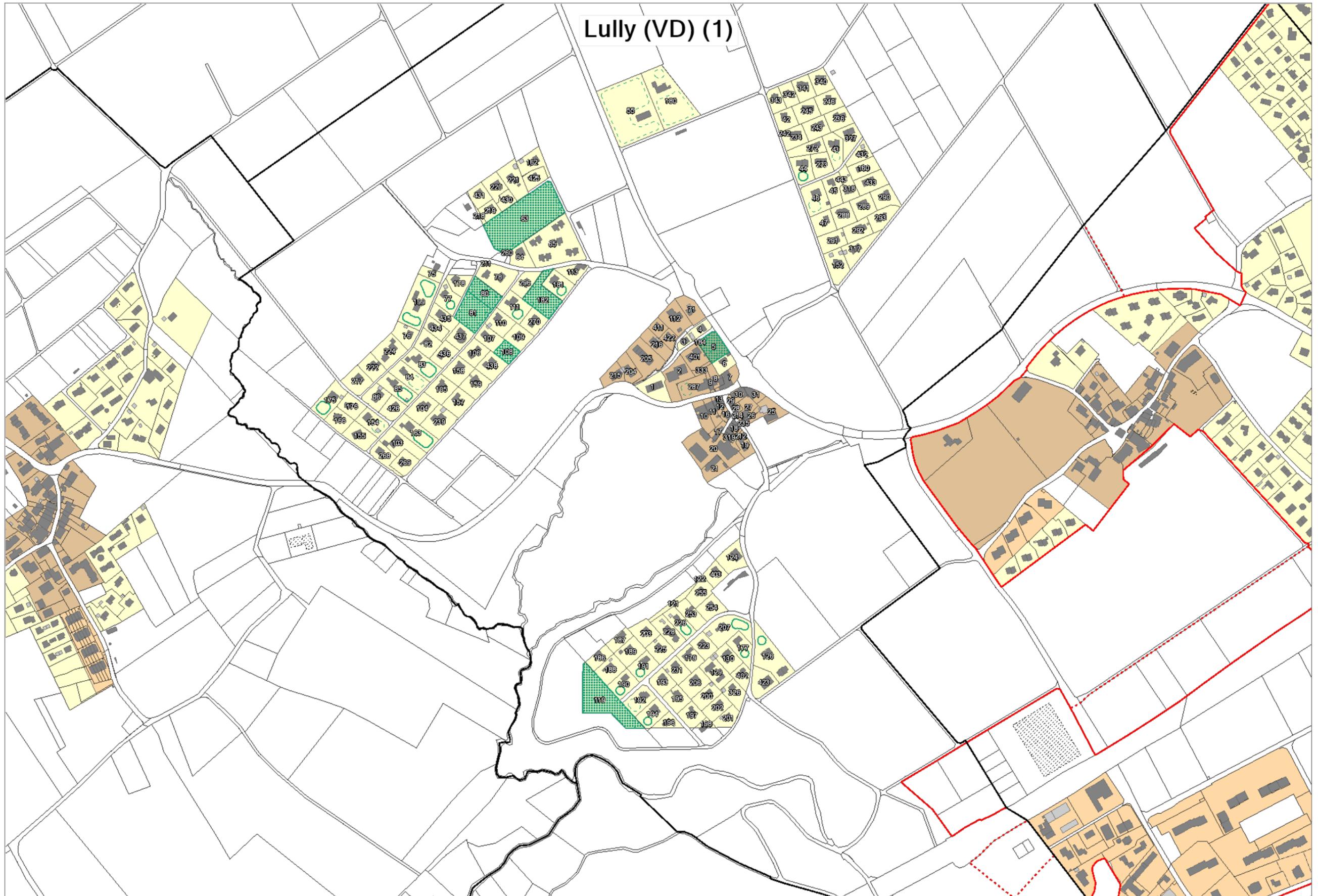
Réserve en terrain non bâti	
Réserve en terrain partiellement bâti	
Pas de réserve car le terrain est bâti	
Dézonage partiel	
Dézonage complet	

#### Signification des couleurs

Réserve	
Élément modifié par la commune	
Remarque de la part du SDT	
Extension de la zone à bâtir	

#### Affectation du sol

Zone d'habitation de très faible densité	
Zone d'habitation de faible densité	
Zone d'habitation de moyenne densité	
Zone d'habitation de forte densité	
Zone de centre de localité (zone village)	
Zone de centre historique	
Zone de hameau	





## Commune de Lully (VD)

---

### Simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir (d'habitation et mixte)

---

NOOFS: **5639**

Pré-estimation automatique des réserves réalisée le: 30.12.2020  
Variante enregistrée le: 30.10.2023

**Nom de la variante:** **bilan de revision 10.2023**

**Commentaire libre:**

Population:	31.12.2020
Affectation du sol:	30.12.2020
Registre cantonal des bâtiments:	30.12.2020
Cadastre:	30.12.2020

## PARCELLES CONTENANT UNE RESERVE (POSSIBILITE D'IMPLANTER UNE NOUVELLE CONSTRUCTION) HORS CENTRE

xx	Donnée fournie par le service en charge du développement territorial
xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

### Terrains contenant une réserve

N° parcelle / DDP**	Type de zone d'affectation***	Surface (m2)	CUS/IUS****		Part d'habitat (%)		Taux de saturation (%)		SBP théorique (m2)		SBP déjà bâtie (m2)		% disponib le théoriq ue		% disponible en tenant compte des éventuelles contraintes		Surface brute de plancher réalisable (m2)	
44	Zone d'habitation de très faible densité	1470	0.35	0.35	100	100	100	100	514	514	328	328	36	36	36	36	185	185
77	Zone d'habitation de très faible densité	1423	0.35	0.35	100	100	100	100	498	498	222	222	55	55	44	44	219	219
83	Zone d'habitation de très faible densité	1829	0.35	0.35	100	100	100	100	640	640	377	377	41	41	41	41	262	262
85	Zone d'habitation de très faible densité	1703	0.35	0.35	100	100	100	100	596	596	294	294	51	51	38	38	226	226
111	Zone d'habitation de très faible densité	1770	0.35	0.35	100	100	100	100	619	619	355	355	43	43	43	43	266	266
126	Zone d'habitation de très faible densité	3218	0.35	0.35	100	100	100	100	1126	1126	918	918	19	19	19	19	214	214
163	Zone d'habitation de très faible densité	2169	0.35	0.35	100	100	100	100	759	759	429	429	44	44	29	29	220	220
175	Zone d'habitation de très faible densité	1843	0.35	0.35	100	100	100	100	645	645	336	336	48	48	35	35	226	226
177	Zone d'habitation de très faible densité	1421	0.35	0.35	100	100	100	100	498	498	275	275	45	45	45	45	224	224
181	Zone d'habitation de très faible densité	1515	0.35	0.35	100	100	100	100	530	530	294	294	45	45	45	45	239	239
190	Zone d'habitation de très faible densité	1448	0.35	0.35	100	100	100	100	507	507	212	212	58	58	58	49	294	248
191	Zone d'habitation de très faible densité	1449	0.35	0.35	100	100	100	100	507	507	253	253	50	50	50	41	254	208
194	Zone d'habitation de très faible densité	1508	0.35	0.35	100	100	100	100	528	528	351	351	33	33	33	33	174	174
199	Zone d'habitation de très faible densité	3478	0.35	0.35	100	100	100	100	1217	1217	563	563	54	54	30	30	365	365
207	Zone d'habitation de très faible densité	2728	0.35	0.35	100	100	100	100	955	955	174	174	82	82	25	25	239	239
226	Zone d'habitation de très faible densité	1337	0.35	0.35	100	100	100	100	468	468	158	158	66	66	58	58	271	271
9005	Zone d'habitation de très faible densité	1668	0	0.35	0	100	100	100	0	584	0	187	Na	68	0	15	0	88
9006	Zone d'habitation de très faible densité	1848	0	0.35	0	100	100	100	0	647	0	322	Na	50	0	9	0	58



## PARCELLES CONTENANT UN POTENTIEL DE DENSIFICATION HORS CENTRE

xx	Donnée fournie par le service en charge du développement territorial
xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

### Terrain contenant un potentiel de densification

N° parcelle / DDP**	Type de zone d'affectation***	Surface (m2)	CUS/IUS****		Part d'habitat (%)		Taux de saturation (%)		SBP				% disponible		% disponible en tenant compte des éventuelles contraintes	Surface brute de plancher réalisable (m2)			
1	Zone de centre de localité (zone village)	1709	0.4	0.4	100	90	100	100	684	615	608	608	11	1	11	1	75	6	
4	Zone de centre de localité (zone village)	711	0.4	0.4	100	90	100	100	284	256	278	278	2	-9	2	0	6	0	
5	Zone d'installations (para-) publiques	1465	0.4	0.4	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement en vigueur		90	0	100	100	527	0	0	0	100	NaN	100	0	0
6	Zone de centre de localité (zone village)	831	0.4	0.4	100	90	100	100	332	299	138	138	59	54	59	54	196	161	
19	Zone de centre de localité (zone village)	832	0.4	0.4	90	90	100	100	300	300	253	253	16	16	16	16	48	48	
42	Zone d'habitation de très faible densité	1109	0.35	0.35	100	100	100	100	388	388	259	259	33	33	33	20	128	78	
43	Zone d'habitation de très faible densité	1458	0.35	0.35	100	100	100	100	510	510	435	435	15	15	15	15	77	77	
45	Zone d'habitation de très faible densité	1326	0.35	0.35	100	100	100	100	464	464	218	218	53	53	53	53	246	246	
47	Zone d'habitation de très faible densité	1302	0.35	0.35	100	100	100	100	456	456	303	303	34	33	34	22	155	100	

63	Zone de verdure	7860	0.35	0.35		100	100		100	100		2751	2751	0	0		100	100	100	0	Justification des corrections de la commune: Dézoning Commentaire de la commune: Dézoning en zone de verdure et zone agricole	2751	0
64	Zone d'habitation de très faible densité	1207	0.35	0.35		100	100		100	100		422	422	324	324		23	23	23	31	Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter Commentaire de la commune: Régularisation de l'affectation	97	131
71	Zone de centre de localité (zone village)	1244	0.4	0.4		90	90		100	100		448	448	283	283		37	37	37	37		166	166
75	Zone d'habitation de très faible densité	651	0.35	0.92	Justification des corrections de la commune: Autre à commenter Commentaire de la commune: Valeur artificielle calculée pour avoir la bonne SBP théorique	100	100		100	100		228	596	95	254		59	57	59	57	Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter Commentaire de la commune: Régularisation de l'affectation	135	340
76	Zone d'habitation de très faible densité	1203	0.35	0.35		100	100		100	100		421	421	209	209		50	50	50	50		211	211
78	Zone d'habitation de très faible densité	2312	0.35	0.35		100	100		100	100		809	809	517	517		36	36	36	36		291	291
80	Zone viticole	1491	0.35	0.35		100	100		100	100		522	522	0	0		100	100	100	0	Justification des corrections de la commune: Dézoning	522	0
81	Zone viticole	2306	0.35	0.35		100	100		100	100		807	807	0	0		100	100	100	0	Justification des corrections de la commune: Dézoning	807	0
82	Zone d'habitation de très faible densité	1302	0.35	0.35		100	100		100	100		456	456	277	277		39	39	39	39		178	178
84	Zone d'habitation de très faible densité	1785	0.35	0.35		100	100		100	100		625	625	222	222		65	65	20	20		125	125
103	Zone d'habitation de très faible densité	1901	0.35	0.35		100	100		100	100		665	665	567	567		15	15	15	15		100	100
104	Zone d'habitation de très faible densité	1565	0.35	0.35		100	100		100	100		548	548	386	386		30	30	30	30		164	164
105	Zone d'habitation de très faible densité	1493	0.35	0.35		100	100		100	100		523	523	450	450		14	14	14	14		73	73
107	Zone d'habitation de très faible densité	1211	0.35	0.35		100	100		100	100		424	424	385	385		9	9	9	9		38	38
108	Zone d'habitation de très faible densité	904	0.35	0.35		100	0		100	100		316	0	0	0		100	Na	100	0	Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter Commentaire de la commune: Fusion avec parcelle 109	316	0
109	Zone d'habitation de très faible densité	1291	0.35	0.6	Justification des corrections de la commune: Autre à commenter	100	100		100	100		452	774	299	299		34	61	34	61	Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter Commentaire de la commune: IUS artificiel pour prendre en compte fusion de parcelles	154	472
110	Zone d'habitation de très faible densité	1368	0.35	0.35		100	100		100	100		479	479	258	258		46	46	46	46		220	220
113	Zone d'habitation de très faible densité	1031	0.35	0.35		100	100		100	100		361	361	154	154		57	57	57	57		206	206
119	Zone agricole	4365	0.35	0.35		100	100		100	100		1528	1528	0	0		100	100	95	0	Justification des corrections de la commune: Dézoning Commentaire de la commune: Dézoning en zone agricole	1452	0
121	Zone agricole	673	0.35	0.35		100	100		100	100		236	236	0	0		100	100	100	0	Justification des corrections de la commune:	236	0







																			Chemins pour accéder aux habitations et parcelle 236				
253	Zone d'habitation de très faible densité	1272	0.35	0.35		100	100		100	100		445	445	318	318		29	29	29	29		129	129
254	Zone d'habitation de très faible densité	1275	0.35	0.35		100	100		100	100		446	446	444	444		1	1	1	1		4	4
255	Zone d'habitation de très faible densité	1275	0.35	0.35		100	100		100	100		446	446	136	136		69	69	69	69		308	308
260	Zone de verdure	48	0.35	0.35		100	100		100	100		17	17	0	0		100	100	100	0	Justification des corrections de la commune: Dézouage	17	0
268	Zone d'habitation de très faible densité	1182	0.35	0.35		100	100		100	100		414	414	129	129		69	69	69	69		286	286
273	Zone d'habitation de très faible densité	1231	0.35	0.35		100	100		100	100		431	431	231	231		46	46	46	46		198	198
289	Zone d'habitation de très faible densité	1309	0.35	0.35		100	100		100	100		458	458	429	429		6	6	6	0	Justification des corrections de la commune: Accès : chemin d'accès de droit privé traversant une parcelle non déplaçable dans l'immédiat (1.3.1.3)	27	0
290	Zone d'habitation de très faible densité	1320	0.35	0.35		100	100		100	100		462	462	422	422		9	9	9	0	Justification des corrections de la commune: Accès : chemin d'accès de droit privé traversant une parcelle non déplaçable dans l'immédiat (1.3.1.3)	42	0
291	Zone d'habitation de très faible densité	1313	0.35	0.35		100	100		100	100		459	459	217	217		53	53	53	38	Justification des corrections de la commune: Accès : chemin d'accès de droit privé traversant une parcelle non déplaçable dans l'immédiat (1.3.1.3)	243	174
292	Zone d'habitation de très faible densité	1313	0.35	0.35		100	100		100	100		460	460	150	150		67	67	67	54	Justification des corrections de la commune: Accès : chemin d'accès de droit privé traversant une parcelle non déplaçable dans l'immédiat (1.3.1.3)	308	248
293	Zone d'habitation de très faible densité	1325	0.35	0.35		100	100		100	100		464	464	459	459		1	1	1	0	Justification des corrections de la commune: Accès : chemin d'accès de droit privé traversant une parcelle non déplaçable dans l'immédiat (1.3.1.3)	5	0
296	Zone d'habitation de très faible densité	1207	0.35	0.35		100	100		100	100		423	423	230	230		46	46	46	46		195	195
317	Zone d'habitation de très faible densité	1589	0.35	0.35		100	100		100	100		556	556	281	390		49	30	49	30	Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter	272	167
318	Zone d'habitation de très faible densité	1198	0.35	0.35		100	100		100	100		419	419	285	285		32	32	32	32		134	134
326	Zone d'habitation de très faible densité	1200	0.35	0.35		100	100		100	100		420	420	268	268		36	36	36	26	Justification des corrections de la commune: Accès : chemin d'accès de droit privé traversant une parcelle non déplaçable dans l'immédiat (1.3.1.3) Commentaire de la commune: Accès à la parcelle 129	151	109
327	Zone d'habitation de très faible densité	1378	0.35	0.35		100	100		100	100		482	482	425	425		12	12	12	12		58	58
333	Zone de centre de localité (zone village)	327	0.5	0.4	Justification des corrections de la	90	90		100	100		147	118	0	0		100	100	100	0	Justification des corrections de la	147	0



**des réserves, ces DDP sont assimilés à des parcelles**

**\*\*\* Le type de zone mentionné est le type majoritaire (en cas de terrain comprenant plusieurs affectations) selon la typologie cantonale issue de la directive**

**\*\*\*\* Le CUS (coefficient d'utilisation du sol) ou l'IUS sont calculés sur la base des valeurs en vigueur dans les règlements si elles existent et que la base de données cantonale les a déjà intégrées, ou sur la base de valeurs moyennes en fonction du type de zone, p.ex. 0.5 pour les zones de centre de localité et 0.25 pour les zones de très faible densité; dans le second cas, les valeurs doivent être contrôlées et au besoin, modifiées.**

**\*\*\*\*\* Le % constructible représente la part des droits à bâtir résiduels du terrain, une fois déduits les droits à bâtir utilisés par les constructions existantes, le total des droits à bâtir d'un terrain étant équivalent à  $CUS * Surface (m^2)$ , et les droits à bâtir utilisés par l'emprise au sol des bâtiments multipliée par le nombre d'étages des bâtiments concernés**

## PARCELLES CONTENANT UNE RESERVE (POSSIBILITE D'IMPLANTER UNE NOUVELLE CONSTRUCTION) EN CENTRE

xx	Donnée fournie par le service en charge du développement territorial
xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

### Terrains contenant une réserve

N° parcelle / DDP**	Type de zone d'affectation***	Surface (m2)	CUS/IUS****	Part d'habitat (%)	Taux de saturation (%)	SBP théorique (m2)	SBP déjà bâtie (m2)	% disponible théorique	% disponible en tenant compte des éventuelles contraintes	Surface brute de plancher réalisable (m2)
Total		0								0

Le Plan directeur cantonal prévoit une surface de 50m2 par habitant.

### Total de la capacité de développement résidentiel de la zone à bâtir dans le périmètre de centre (si présent)

0	0
---	---

\* On entend par terrain une parcelle ou partie de parcelle, ou un droit de superficie, compris dans la zone à bâtir à vocation d'habitation ou mixte

\*\* Les DDP sont des droits distincts permanents, tels que des droits de superficie, qui s'appliquent sur une fraction délimitée d'une ou plusieurs parcelles; pour les besoins de l'estimation des réserves, ces DDP sont assimilés à des parcelles

\*\*\* Le type de zone mentionné est le type majoritaire (en cas de terrain comprenant plusieurs affectations) selon la typologie cantonale issue de la directive

\*\*\*\* Le CUS (coefficient d'utilisation du sol) ou l'IUS sont calculés sur la base des valeurs en vigueur dans les règlements si elles existent et que la base de données cantonale les a déjà intégrées, ou sur la base de valeurs moyennes en fonction du type de zone, p.ex. 0.5 pour les zones de centre de localité et 0.25 pour les zones de très faible densité; dans le second cas, les valeurs doivent être contrôlées et au besoin, modifiées.

\*\*\*\*\* Le % constructible représente la part des droits à bâtir résiduels du terrain, une fois déduits les droits à bâtir utilisés par les constructions existantes, le total des droits à bâtir d'un terrain étant équivalent à CUS \* Surface (m2), et les droits à bâtir utilisés par l'emprise au sol des bâtiments multipliée par le nombre d'étages des bâtiments concernés

## PARCELLES CONTENANT UN POTENTIEL DE DENSIFICATION EN CENTRE

xx	Donnée fournie par le service en charge du développement territorial
xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

### Terrain contenant un potentiel de densification

N° parcelle / DDP**	Type de zone d'affectation***	Surface (m2)	CUS/IUS****	Part d'habitat (%)	Taux de saturation (%)	SBP théorique (m2)	SBP déjà bâtie (m2)	% disponible théorique	% disponible en tenant compte des éventuelles contraintes	Surface brute de plancher réalisable (m2)
Total		0								0

Le Plan directeur cantonal prévoit une surface de 50m2 par habitant.

### Total de la capacité de développement résidentiel de la zone à bâtir dans le périmètre de centre (si présent)

0	0
---	---

\* On entend par terrain une parcelle ou partie de parcelle, ou un droit de superficie, compris dans la zone à bâtir à vocation d'habitation ou mixte

\*\* Les DDP sont des droits distincts permanents, tels que des droits de superficie, qui s'appliquent sur une fraction délimitée d'une ou plusieurs parcelles; pour les besoins de l'estimation des réserves, ces DDP sont assimilés à des parcelles

\*\*\* Le type de zone mentionné est le type majoritaire (en cas de terrain comprenant plusieurs affectations) selon la typologie cantonale issue de la directive

\*\*\*\* Le CUS (coefficient d'utilisation du sol) ou l'IUS sont calculés sur la base des valeurs en vigueur dans les règlements si elles existent et que la base de données cantonale les a déjà intégrées, ou sur la base de valeurs moyennes en fonction du type de zone, p.ex. 0.5 pour les zones de centre de localité et 0.25 pour les zones de très faible densité; dans le second cas, les valeurs doivent être contrôlées et au besoin, modifiées.

\*\*\*\*\* Le % constructible représente la part des droits à bâtir résiduels du terrain, une fois déduits les droits à bâtir utilisés par les constructions existantes, le total des droits à bâtir d'un terrain étant équivalent à CUS \* Surface (m2), et les droits à bâtir utilisés par l'emprise au sol des bâtiments multipliée par le nombre d'étages des bâtiments concernés

## Capacité de développement résidentiel à 15 ans hors zone à bâtir

xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à corriger par la commune si besoin
xx	Donnée modifiée par la commune

		Données SDT	Données Communes	
<b>Mesure C21</b>	Constructions et installations dignes de protection			logements
<b>Mesure C22</b>	Petites entités urbanisées (hameaux)			logements
<b>Mesure C23</b>	Territoires à habitat traditionnellement dispersé			logements
<b>Mesure C24</b>	Paysages dignes de protection et constructions caractéristiques			logements
<hr/>				
	<b>Total sans doublons</b>			logements
		+	+	
	Plus de 25% d'habitations ou de 20 habitations hors zone à bâtir			logements
<hr/>				
	<b>Total des logements</b>	0	0	logements
	Le PDCn prévoit 3 habitants par logement.			
		0	0	habitants
	Le PDCn prévoit un coefficient de 60% pour tenir compte du rythme de reconversion	x 60%	x 60%	
	<b>Total des habitants</b>	0	0	habitants

# Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir

	Lully (VD)
N° OFS	5639

xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

## A. Besoins

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 [Croissance annuelle en % de la pop. de référence]

Année de référence

Horizon de planification

En centre		Hors du centre	
		0.75	0.75
2015	2015	2015	2015
2036	2036	2036	2036

### Population

Année de référence (31 décembre 2015)

Année du bilan (31 décembre 2020)

2	2	759	759
1	1	824	824

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 entre l'année de référence et l'horizon [habitants]

		120	120
--	--	-----	-----

Logements d'utilité publique (24 pour les communes avec centre et 12 pour les autres) [habitants]

0	0	0	0
---	---	---	---

Population maximale à l'horizon de planification selon la mesure A11

Besoins au moment du bilan [habitants]

		879	879
		55	55

## B. Capacités d'accueil au moment du bilan

Capacité des réserves représentées en vert sur la carte [habitants]

Potentiel de densification des autres parcelles [habitants]

Pourcentage du potentiel de densification à utiliser [%]

Part du potentiel de densification comptabilisé à l'horizon de planification [habitants]

Capacité de développement hors de la zone à bâtir [habitants]

En centre		Hors du centre	
0	0	222	78
0	0	252	216
33	33	33	33
0	0	83	71
		0	0
0	0	305	149

Capacités d'accueil au moment du bilan [habitants]

## C. Bilan

Etat de la capacité d'accueil par rapport aux besoins (sur-capacité si positif) [habitants]

Selon la formule: (Capacité d'accueil au moment du bilan) - (Besoins au moment du bilan).

En centre		Hors du centre	
0	0	250	94

CANTON DE VAUD  
DÉPARTEMENT DE L'INTERIEUR  
Service du développement territorial



## ESTIMATION DES RÉSERVES EN ZONE À BÂTIR À VOCATION D'HABITATION OU MIXTE

### LÉGENDE

#### Statut de la réserve

Réserve en terrain non bâti	
Réserve en terrain partiellement bâti	
Pas de réserve car le terrain est bâti	
Dézonage partiel	
Dézonage complet	

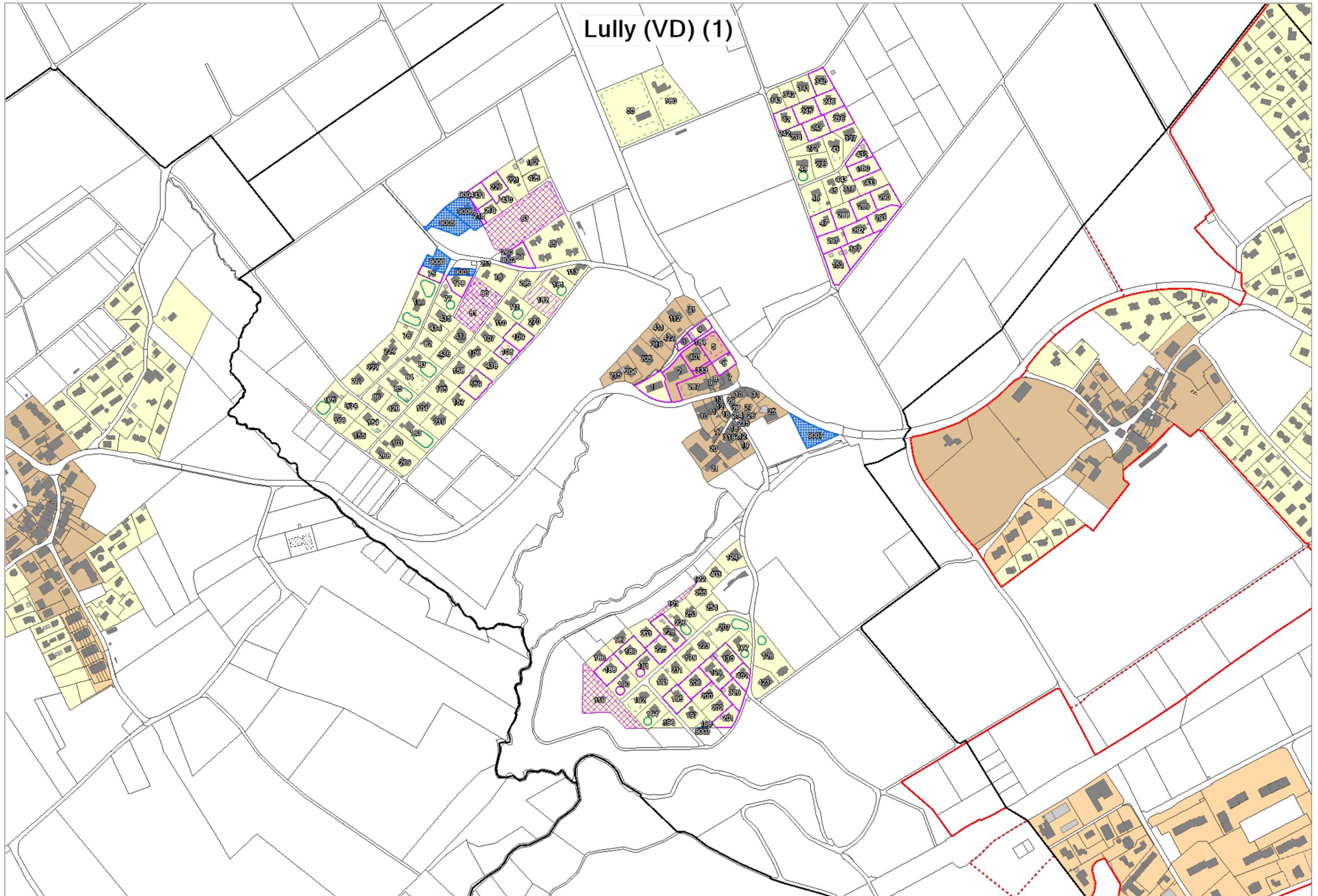
#### Signification des couleurs

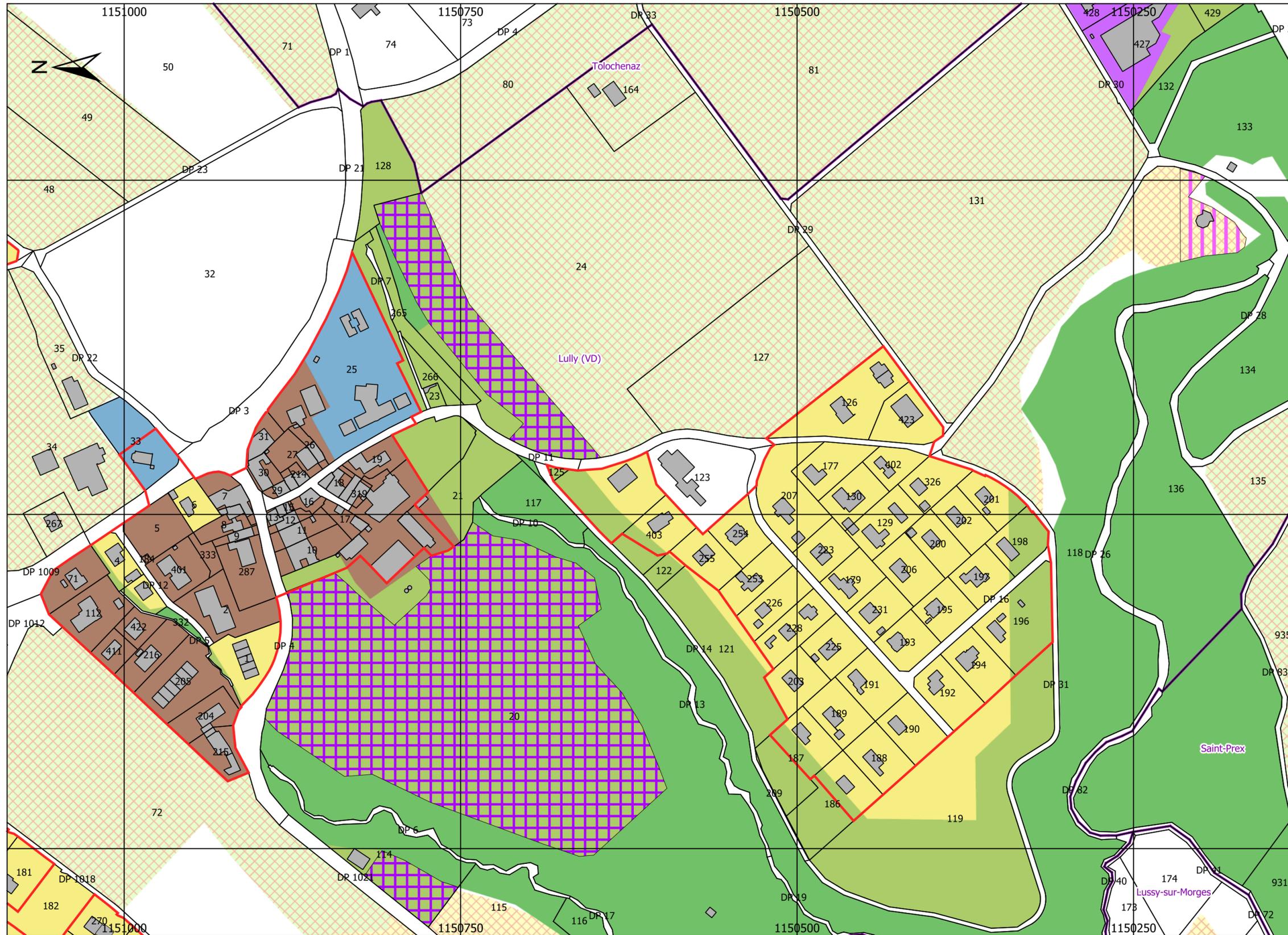
Réserve	
Élément modifié par la commune	
Remarque de la part du SDT	
Extension de la zone à bâtir	

#### Affectation du sol

Zone d'habitation de très faible densité	
Zone d'habitation de faible densité	
Zone d'habitation de moyenne densité	
Zone d'habitation de forte densité	
Zone de centre de localité (zone village)	
Zone de centre historique	
Zone de hameau	

# Lully (VD) (1)





**Commune de Lully**  
**REVISION DU**  
**PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL**

**SURFACES D'ASSOLEMENT**  
**VILLAGE ET CHANTEMERLE**  
**1:2'500**

**LEGENDE**

- Périmètre du territoire urbanisé
  
- Zone d'affectation actuelle :**

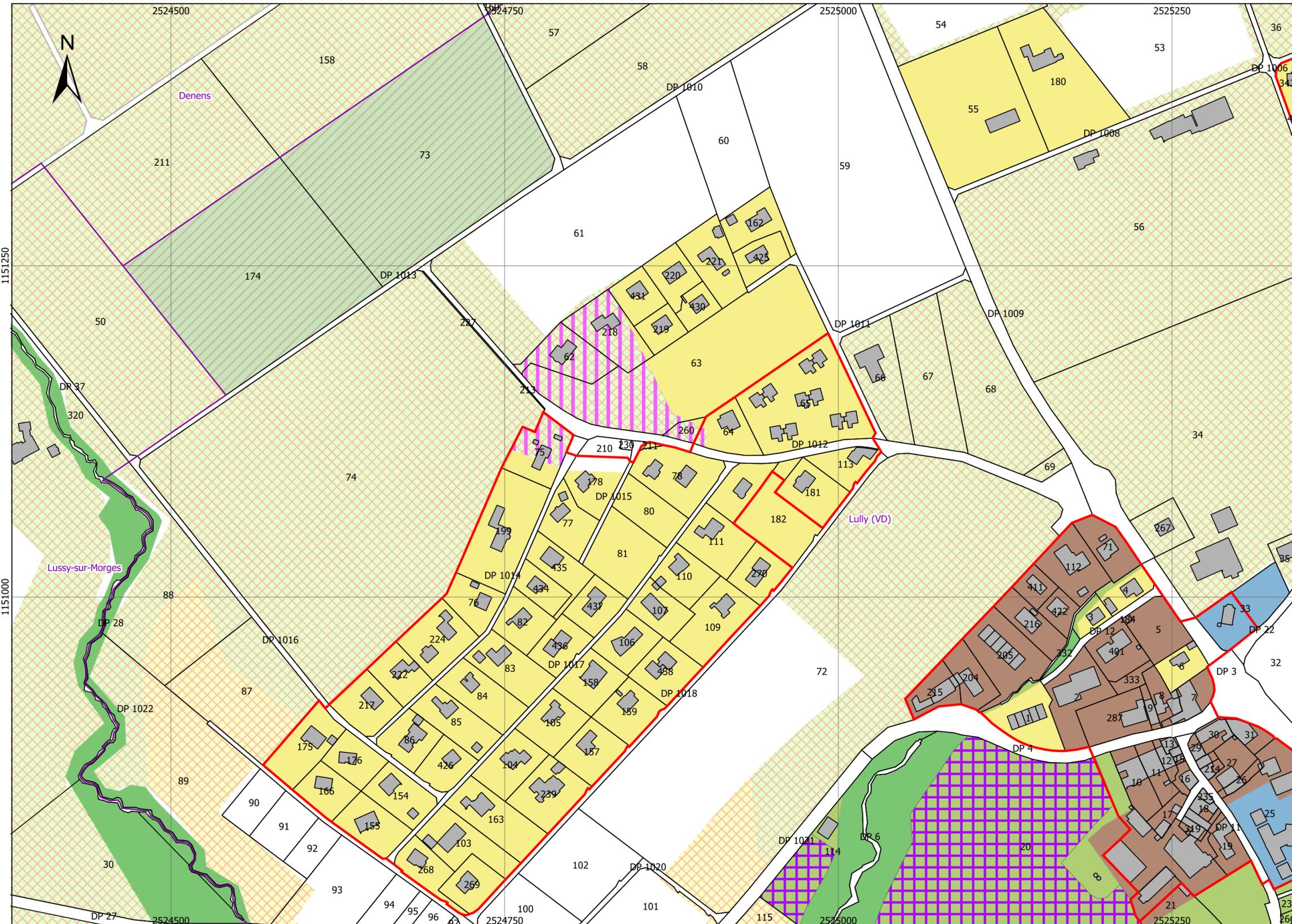
  - Zone de centre de localité (zone village)
  - Zone d'habitation de très faible densité
  - Zone d'installations (para-) publiques
  - Zone d'activités économiques
  - Zone intermédiaire
  - Zone de verdure
  - Zone agricole
  - Aire forestière

  
- Surfaces d'assolement (SDA)**

  - Zone agricole de qualité I
  - Zone agricole de qualité II
  - Nouvelles SDA potentielles
  - Pertes de SDA

  
- Lully (Vaud) Limite communale et nom de la commune
  
- 57 Cadastre avec numéro de parcelle
  
- Bâtiments

<b>IMPACT – CONCEPT SA</b> <small>ENVIRONNEMENT GÉOLOGIE EAU ENERGIE</small>	<b>Annexe n° 1570-7a</b>	Date	Dessin	Visa
		15.07.2019	RF	VB
		20.10.2022	RF	VB
Format 61x29.7 cm		26.10.2023	RF	VB



**Commune de Lully**  
**REVISION DU**  
**PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL**

**SURFACES D'ASSOLEMENT**  
**LES SALINES**  
**1:2'500**

**LEGENDE**

- Périmètre du territoire urbanisé
  
- Zone d'affectation actuelle :**

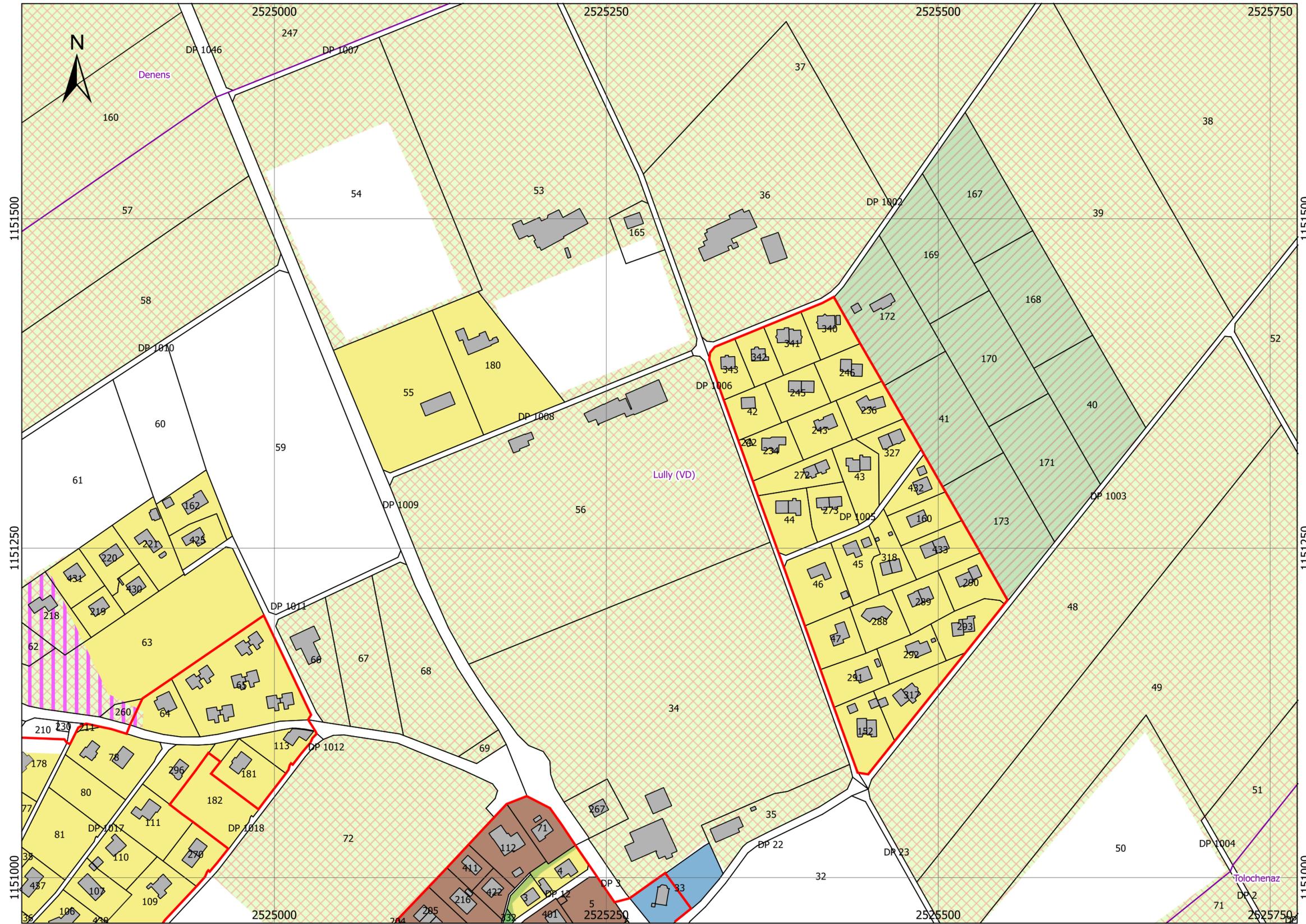
  - Zone de centre de localité (zone village)
  - Zone d'habitation de très faible densité
  - Zone d'installations (para-) publiques
  - Zone intermédiaire
  - Zone de verdure
  - Zone agricole
  - Aire forestière

  
- Surfaces d'assolement (SDA)**

  - Zone agricole de qualité I
  - Zone agricole de qualité II
  - Zone intermédiaire de qualité I
  - Nouvelles SDA potentielles
  - Pertes de SDA

  
- Lully (Vaud) Limite communale et nom de la commune
  
- 57 Cadastre avec numéro de parcelle
  
- Bâtiments

<b>IMPACT – CONCEPT SA</b> <small>ENVIRONNEMENT GÉOLOGIE EAU ENERGIE</small>	<b>Annexe n° 1570-7b</b>	Date	Dessin	Visa
		15.07.2019	RF	VB
		20.10.2022	RF	VB
		26.10.2023	RF	VB
Format 61x29.7 cm		01.07.2024	RF	VB



Commune de Lully

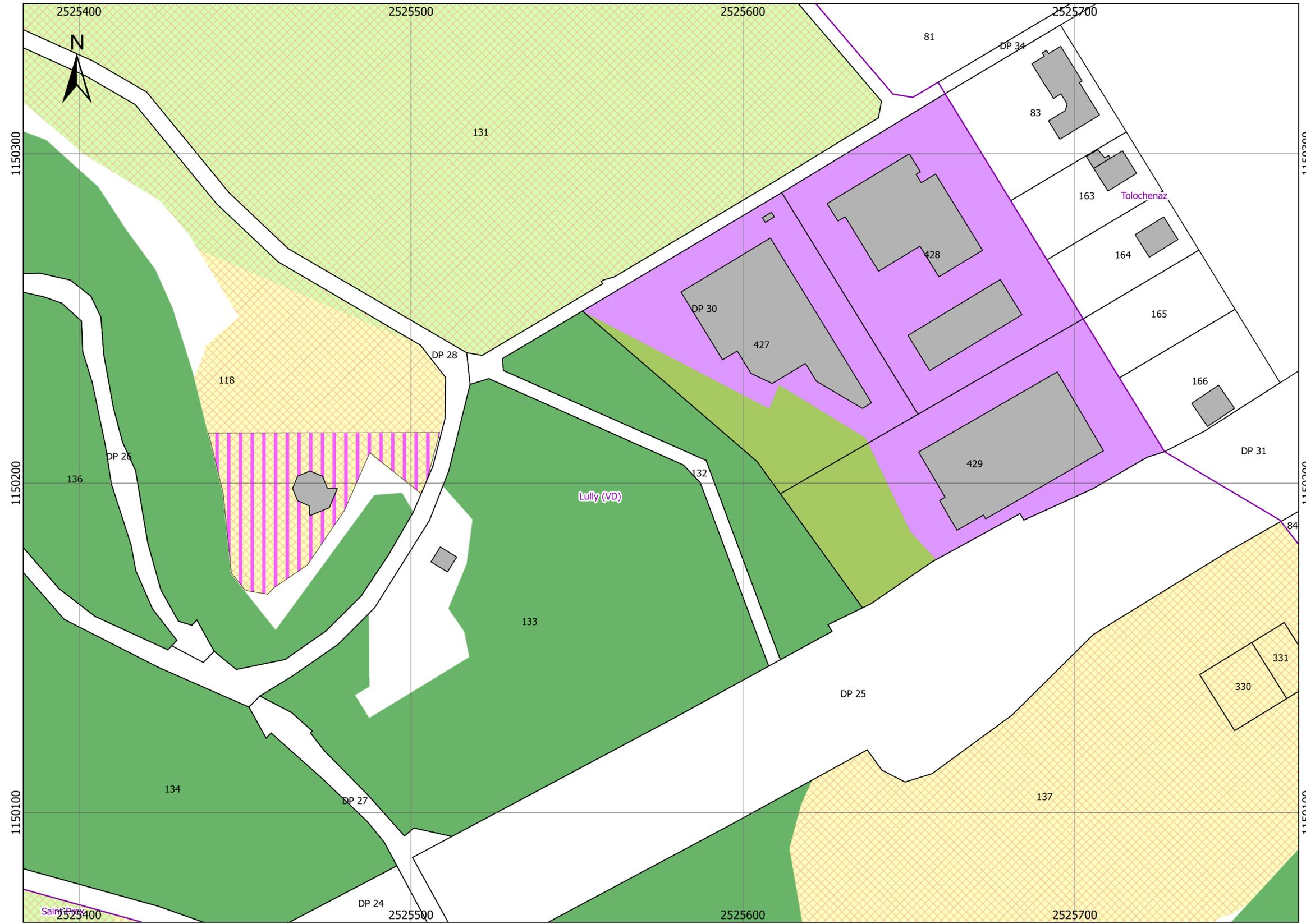
**REVISION DU  
PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL**

**SURFACES D'ASSOLEMENT  
SECHERON ET SUR LA CROIX  
1:2'500**

LEGENDE

-  Périmètre du territoire urbanisé
- Zone d'affectation actuelle :**
  -  - Zone de centre de localité (zone village)
  -  - Zone d'habitation de très faible densité
  -  - Zone d'installations (para-) publiques
  -  - Zone intermédiaire
  -  - Zone de verdure
  -  - Zone agricole
  -  - Aire forestière
- Surfaces d'assolement (SDA)**
  -  - Zone agricole de qualité I
  -  - Zone agricole de qualité II
  -  - Zone intermédiaire de qualité I
  -  - Pertes de SDA
-  Lully (Vaud) Limite communale et nom de la commune
-  57 Cadastre avec numéro de parcelle
-  Bâtiments

<b>IMPACT – CONCEPT SA</b> ENVIRONNEMENT GÉOLOGIE EAU ENERGIE	<b>Annexe n° 1570-7c</b>  Format 61x29.7 cm	Date	Dessin	Visa
		15.07.2019	RF	VB
		20.10.2022	RF	VB
		26.10.2023	RF	VB
		01.07.2024	RF	VB



Commune de Lully

**REVISION DU  
PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL**

**SURFACES D'ASSOLEMENT  
PRAZ PREVEYROZ  
1:1'000**

LEGENDE

- Zone d'affectation actuelle :
- Zone d'activités économiques
  - Zone de verdure
  - Zone agricole
  - Aire forestière
- Surfaces d'assolement (SDA)
- Zone agricole de qualité I
  - Zone agricole de qualité II
  - Pertes de SDA
- Lully (Vaud) Limite communale et nom de la commune
- 57 Cadastre avec numéro de parcelle
- Bâtiments

<b>IMPACT – CONCEPT SA</b> ENVIRONNEMENT GÉOLOGIE EAU ENERGIE	<b>Annexe n° 1570-7d</b>  Format 61x29.7 cm	Date	Dessin	Visa
		25.07.2019	RF	VB
		20.10.2022	RF	VB
		26.10.2023	RF	VB

Commune de Lully

REVISION DU  
PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL

ESPACE RESERVE AUX EAUX  
(ERE)  
1:5'000

LEGENDE

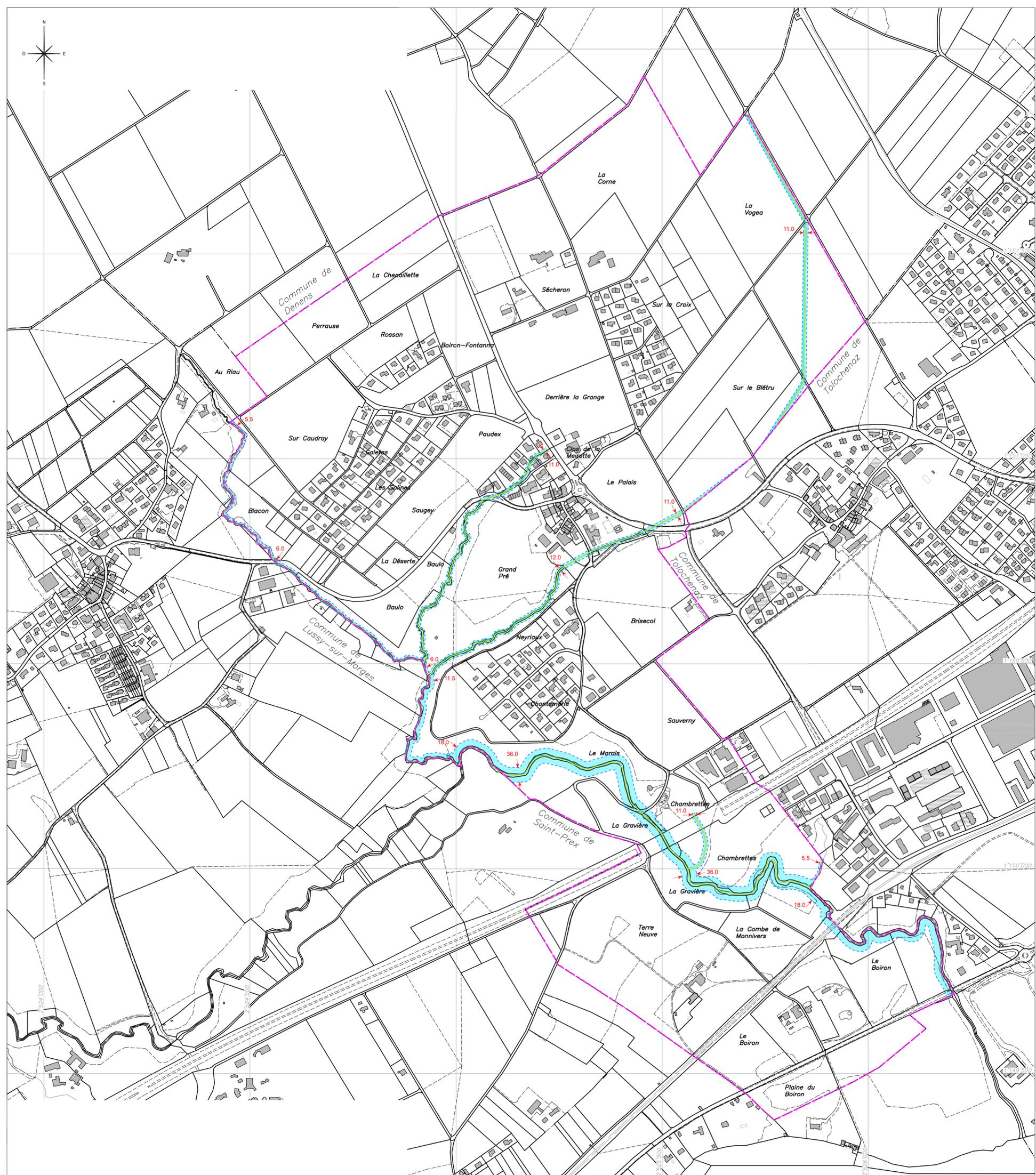
- Périimètre du Plan d'affectation communal (PACom)
- Situation du lit du cours d'eau fournie par la DGE-EAU
- Correction du lit du cours d'eau sur la base du modèle numérique de terrain (MNT) et de l'orthophoto
- Espace réservé aux eaux théorique (EREth)
- Espace réservé aux eaux adapté (EREad)

IMPACT - CONCEPT SA  
ENVIRONNEMENT GÉOLOGIE EAU ENERGIE

Annexe n° 1570-8a

Date	Dessin	Visa
20.01.2023	RF	VB
27.10.2023	RF	VB

Format 72.8x58.8 cm



Commune de Lully

**REVISION DU  
PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL**

**ESPACE RESERVE AUX EAUX  
(ERE)  
1:2'500**

**LEGENDE**

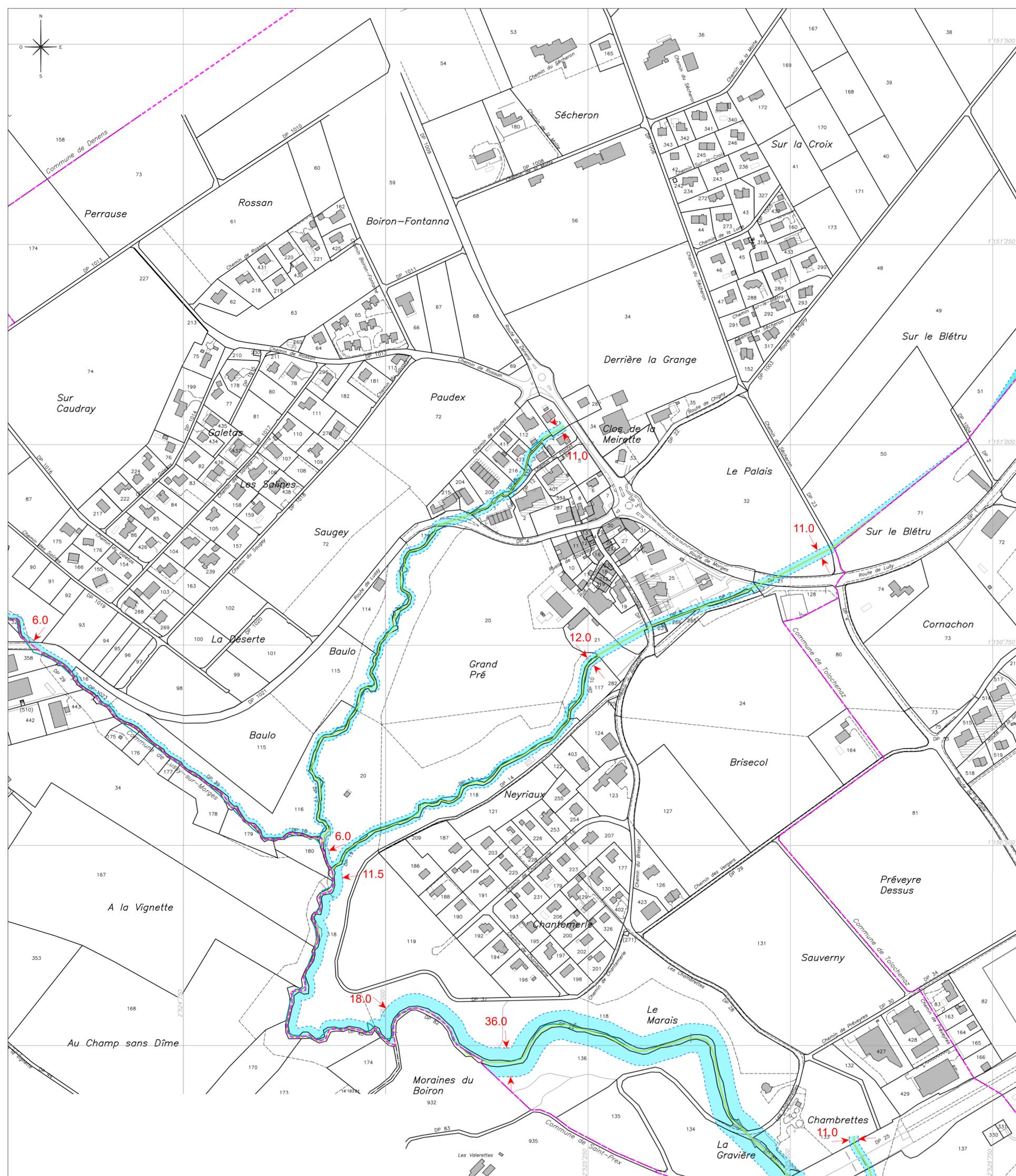
-  Périmètre du Plan d'affectation communal (PACom)
-  Situation du lit du cours d'eau fournie par la DGE-EAU
-  Correction du lit du cours d'eau sur la base du modèle numérique de terrain (MNT) et de l'orthophoto
-  Espace réservé aux eaux théorique (EREth)
-  Espace réservé aux eaux adapté (EREad)

**IMPACT - CONCEPT SA**  
ENVIRONNEMENT GÉOLOGIE EAU ENERGIE

Annexe n° 1570-8b

Date	Dessin	Visa
20.01.2023	RF	VB
27.10.2023	RF	VB

Format 72.4x60 cm





# Commune de Lully – Parcelle 63

## Projet d'aménagement

### Rapport de synthèse



# TABLE DES MATIÈRES

<b>1</b>	<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>PROJET .....</b>	<b>3</b>
2.1	Objectifs.....	3
2.2	Concept.....	3
2.3	Dimensions.....	4
<b>3</b>	<b>CONCLUSIONS .....</b>	<b>6</b>

# 1 Introduction

**Mandat de base**

Mandaté par la commune de Lully, le bureau Hydrique Ingénieurs est en charge de développer un projet d'aménagement de la parcelle 63 à Lully. Cette demande fait suite au souhait de la commune d'obtenir une nouvelle affectation de la parcelle n°63 dans le cadre du nouveau PCom. L'affectation visée est zone de verdure.

**Situation de la parcelle 63**

La parcelle n°63 se situe sur la commune de Lully dans le canton de Vaud, plus précisément entre le chemin de Rossan et le chemin du Boiron-Fontaine. À proximité de la parcelle 63, un ancien réservoir d'eau potable, aujourd'hui désaffecté, pourrait être revalorisé.

**Affectation de la parcelle 63**

Selon le plan d'affectation communal, la parcelle 63 est actuellement en zone agricole (environ 3'738 m<sup>2</sup>) et en zone d'habitation de très faible densité (environ 7'860 m<sup>2</sup>). La surface totale de la parcelle s'élève à 11'598 m<sup>2</sup>. Actuellement, l'utilisation principale de cette parcelle est une exploitation agricole intensive.

La Figure 1 illustre l'affectation communale de la parcelle. La surface jaune représente la zone d'habitation de très faible densité et la surface verte la zone agricole.

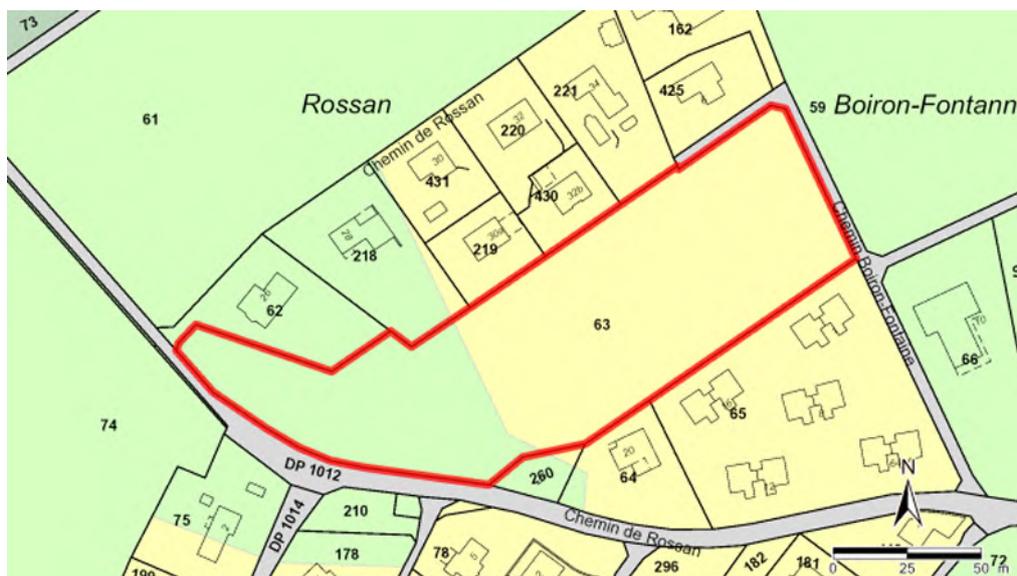


Figure 1 – Affectation de la parcelle 63 selon le plan d'affectation communal, habitation en jaune et agricole en vert

## 2 Projet

### 2.1 Objectifs

#### Objectif du projet

Les objectifs d'aménagement de la parcelle sont les suivants :

- Conserver la surface agricole intensive comme surface prépondérante sur la parcelle ;
- Créer un espace de rencontre intergénérationnel ;
- Créer un cours d'eau à partir de la source inexploitée de l'ancien réservoir d'eau potable ;
- Créer une place de loisirs pour la population avec un espace aquatique ludique ;
- Mettre en valeur le paysage de la parcelle (vue sur le lac et les montagnes depuis le point haut de la parcelle) ;
- Créer un chemin pédestre protégé de la route communale, sans créer de contrainte sur l'exploitation agricole.

### 2.2 Concept

#### Projet proposé

Le concept proposé reprend les différents objectifs et les regroupe en trois catégories, à savoir population, végétation et agriculture ainsi que nature. Pour chaque catégorie, les aménagements suivants sont proposés :

#### Aménagements liés à la population

##### Population

- Mettre en place un espace de jeux pour les enfants avec une dimension hydraulique ludique ;
- Créer des places de parc pour l'accès ou de dépose-minute sur la parcelle 63 du côté du chemin de Rossan ;
- Créer un cheminement pédestre sécurisé qui longe les parcelles 63 et 67. Le chemin débute au niveau de l'ancien réservoir d'eau potable, longe la parcelle 63, traverse le chemin du Boiron-Fontaine et continue sur la parcelle 67 pour rejoindre le chemin de Rossan ;
- Créer un promontoire servant de plateforme d'observation sur la partie amont de la parcelle 63. Cette plateforme permet d'observer le paysage alentour, y compris avec un accès à l'espace de jeux (par exemple tobogan du sommet de la plateforme à l'espace de jeux) ;
- Revaloriser l'ancien réservoir communal en espace d'accueil privatif à usage communal.

#### Aménagements liés à la végétation

### Végétation et agriculture

- Continuer à utiliser la partie Est de la parcelle comme surface pour l'exploitation agricole intensive ;
- Créer un espace de rencontre intergénérationnel à l'intérieur d'un verger haute tige. Créer un jardin communautaire à l'intérieur d'un verger basse tige. Ces deux espaces servent également de conservatoire d'espèces et permettent de ne pas impacter la vue dégagée de la parcelle (intégration de l'altimétrie dans l'aménagement).

#### Aménagements liés à la nature

### Nature

- Créer un cours d'eau à ciel ouvert à partir de l'ancienne source du réservoir d'eau potable. Ce cours d'eau a pour but de sécuriser le cheminement pédestre et séparer l'agriculture de l'accès au public (éviter les déchets dans les champs). Ce cours d'eau a sa prise sur une chambre existante à l'Ouest de la parcelle, s'écoule jusqu'au chemin du Boiron-Fontaine. Il passe sous le chemin en tuyau et se retrouve l'air libre sur la parcelle 67 jusqu'à son exutoire dans la conduite d'eau claire du chemin de Rossan.
- L'arborisation autour du cours d'eau sera adaptée à la situation et dans le même esprit que la végétation mise en place sur le projet de renaturation de la parcelle 68.

La parcelle 67 est intégrée au projet pour profiter de la renaturation de la parcelle 68 (en cours de réalisation), afin de créer des synergies entre les différents projets. Les mêmes distances que celles définies pour la parcelle 68 seront appliquées entre le cours d'eau et l'exploitation agricole (vignes).

## 2.3 Dimensions

#### Dimensions principales des aménagements

Le projet d'aménagement proposé se compose de plusieurs espaces regroupés dans les trois catégories du projet. Les dimensions principales sont présentées ci-après.

#### Population

- Espace de rencontre intergénérationnel dans un verger haute tige d'environ 1'465 m<sup>2</sup> ;
- Jardin communautaire dans un verger basse tige d'environ 650 m<sup>2</sup> ;
- Place de jeu d'environ 1'750 m<sup>2</sup> avec un espace aquatique ludique d'environ 230 m<sup>2</sup> ;
- Point d'observation faisant 7 m de long par 8 m de large. Ce point d'observation est protégé par un couvert en bois de 4 m de long et 3 m de large ;
- Cheminement piéton de 275 m de long et 1.5 m de large longeant le cours d'eau. Le revêtement du chemin n'est pas encore défini.

### Végétation et agriculture

- Surface agricole de 6'935 m<sup>2</sup> pour l'agriculture intensive en bordure du nouveau cours d'eau ;

### Nature

- Cours d'eau naturel avec comme débit cible 3 l/s provenant de l'ancienne source. Le cours d'eau s'écoule à travers la place de jeu et remplit l'espace aquatique. Le débit sortant de cet espace est régulé par un ouvrage avant de longer la parcelle 63. Le passage sous le chemin du Boiron-Fontaine se fait à l'aide d'une canalisation de diamètre 200 mm. L'exutoire aval s'effectue à l'aide d'un ouvrage de régulation dans la canalisation d'eau claire du chemin de Rossan. L'espace cours d'eau (ERE) fait 11 m de large. Le lit du cours d'eau fait 1 m de large pour une longueur totale de 375 m.

La Figure 2 illustre ces différents aménagements avec leurs principales dimensions. Cette figure est également donnée à l'échelle 1 :100 en annexe.



Figure 2 - Aménagement proposé pour la parcelle 63

### 3 Conclusions

#### But du projet

Le projet d'aménagement de la parcelle 63 de Lully prévoit de créer un point de rencontre pour la commune avec des espaces de jeux et de repos pour la population. Le point d'observation permet d'avoir une vue sur le Léman et les montagnes le surplombant. Une réfection de l'ancien réservoir en lieu de rencontre privatif pour la commune est également possible.

#### Liste des aménagements

Les aménagements suivants sont proposés :

- Un espace de rencontre intergénérationnel dans un verger haute tige de 1'550 m<sup>2</sup> ;
- Un jardin communautaire dans un verger basse tige de 650 m<sup>2</sup> ;
- Une place de jeu de 1'750 m<sup>2</sup> avec un espace aquatique pour les enfants de 230 m<sup>2</sup> ;
- Un point d'observation protégé par un couvert en bois ;
- Des places de parc ou dépose-minute pour la population ;
- Un cheminement piéton protégé des véhicules.

#### Valorisation de la parcelle 68 renaturée

La création d'un cours d'eau permet de revaloriser l'ancienne source du réservoir abandonnée et de sécuriser le futur chemin piéton longeant la parcelle 63. De plus, le prolongement du cours d'eau sur la parcelle 67 valorise et accentue le projet de renaturation en cours sur la parcelle 68.

Ce rapport a été réalisé par Mathias Héritier, collaborateur régulier du bureau Hydrique Ingénieurs.

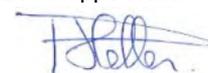
Fait au Mont-sur-Lausanne, le 1<sup>er</sup> décembre 2023

Hydrique ingénieurs HJ Sàrl

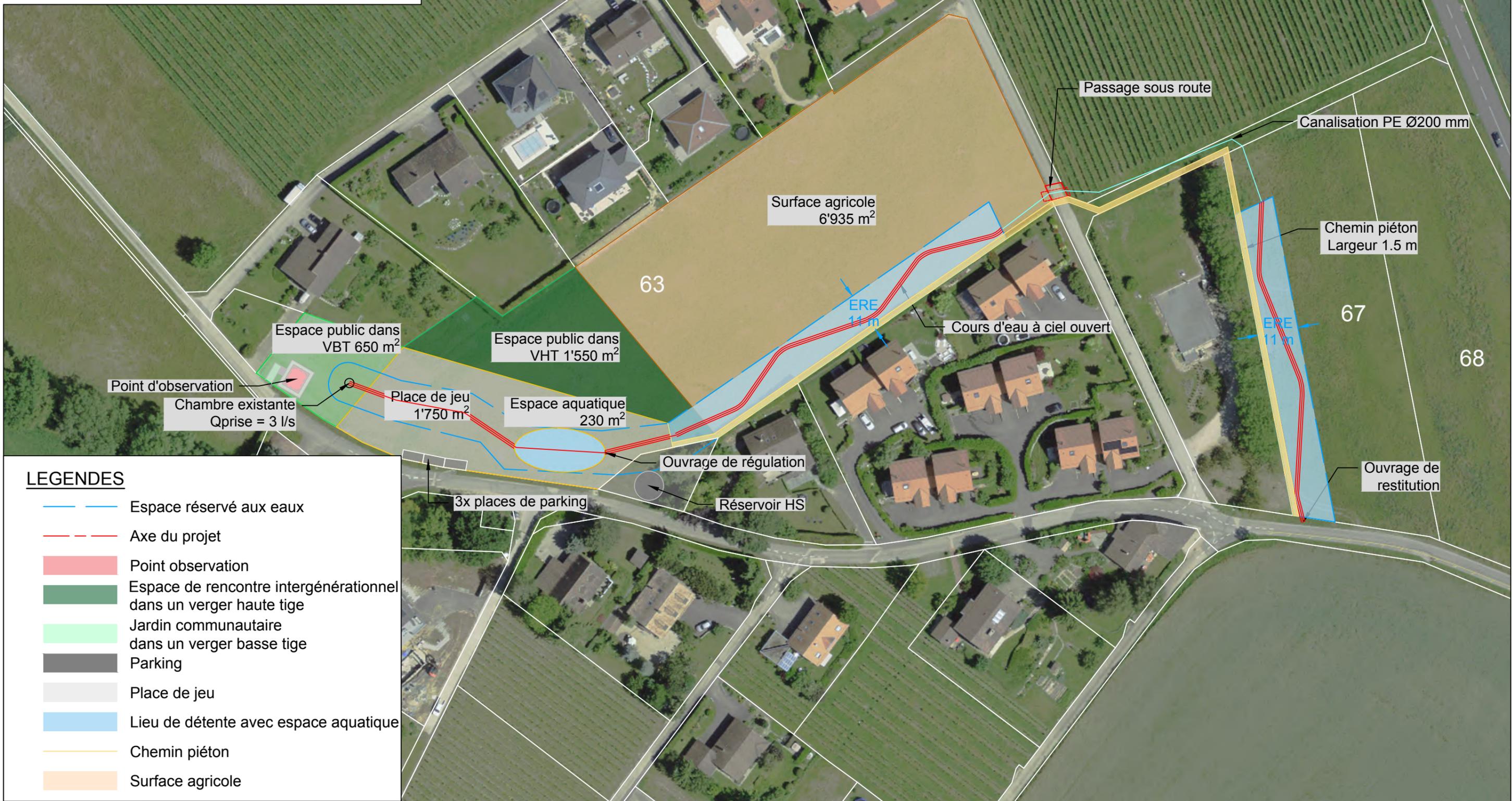
Dr Frédéric Jordan



Dr Philippe Heller



	<b>PROJET D'AMENAGEMENT DE LA PARCELLE 63 - LULLY</b> SITUATION - 1:100			
	Date	Projeté	Dessiné	Contrôlé
M23_080	01.12.2023	MH	MH	PH
ETUDE PRELIMINAIRE				



**LEGENDES**

- Espace réservé aux eaux
- - - Axe du projet
- Point observation
- Espace de rencontre intergénérationnel dans un verger haute tige
- Jardin communautaire dans un verger basse tige
- Parking
- Place de jeu
- Lieu de détente avec espace aquatique
- Chemin piéton
- Surface agricole

Municipalité de Lully  
Route de Lussy 2  
Case postale 143  
1132 Lully

N/réf. : 1570-LE-01/PS

Le Mont, le 2 juillet 2024

**Concerne:** Commune de Lully - Révision du PGA - Transcription des dangers naturels

Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux,

Par la présente et en notre qualité de spécialistes en la matière, nous attestons avoir transcrit les dangers naturels dans le PACom révisé de Lully, conformément aux prescriptions en vigueur et aux cartes des dangers naturels mises à disposition par l'Etat de Vaud.

Plus précisément, cette transcription a :

- concerné les dangers d'inondations par les crues (INO) et de glissements de terrain profonds permanents (GPP), sollicitant la zone à bâtir prévue par la révision du PACom ;
- fait l'objet d'une coordination régulière avec la Municipalité de Lully ;
- donné lieu à l'inscription d'un article dans le règlement (art. 95 - Dangers naturels) - associé à trois secteurs de restrictions sur le plan (INO, GPP1, GPP2) - ainsi qu'à l'intégration d'un chapitre dans le rapport 47 OAT décrivant ces dangers et leur transcription dans le PACom révisé.

Nous restons à disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prions d'agréer, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux, nos salutations distinguées.

Impact-Concept S.A.

V. Beaud, dir.      S. Pérez, ing.



IM-GM-GBP, Rue de la Gare de Triage 5, 1020 Renens

Impact-Concept SA  
A l'att. de Mme Raphaëlle Fustier  
Route du Grand-Mont 33  
1052 Le Mont-sur-Lausanne

Renens, 28 novembre 2023

Référence Cindy Tabozzi, ID 0000722811  
Ligne Lausanne - Genève-Aéroport, KM 14.864 - 15.334  
LHT 140 Ss Bussigny-Ss Luins-Ss Genève, mâts 83-87

**Parcelle :** Lully (VD), CFF 153, diverses parcelles de tiers  
**Description :** Révision plan d'affectation communale de Lully  
**Maître de l'ouvrage :** Commune de Lully, Route de Lussy 2, 1132 Lully

Madame,

Nous nous référons à l'affaire susmentionnée.

L'examen des documents soumis à notre attention nous suggère les remarques suivantes qui sont à prendre en considération :

- I. Obligations et conditions relatives à la ligne à haute tension 140 Ss Bussigny-Ss Luins-Ss Genève, mâts 83-87**
  - a. La ligne de transport 132'000V de CFF Energie (LT140) traverse le sud de la commune, le long de la ligne ferroviaire Lausanne-Genève. Toutefois un projet ferroviaire AS35 en cours d'étude (tunnel Morges-Perroy) et approuvé en 2023 par le Conseil fédéral, qui implique une modification du tracé de notre ligne à haute tension qui pourrait être potentiellement déplacée au bord sud de l'autoroute.
- II. Obligations et conditions relatives à l'exploitation ferroviaire**
  - a. Suite à la discussion avec M. Marc Genton le 22 novembre 2023, les CFF vont transmettre le plan indicatif du tracé de la nouvelle ligne en lien avec le futur tunnel "Morges - Perroy" dont le portail "Est" se situera sur la commune de Lully peu après la traversée du Boiron. Ensuite, le tracé se poursuivra en souterrain en direction de l'autoroute.

Les documents seront envoyés en format dwg et pdf. Nous demandons à ce que le tracé soit indiqué en pointillé ou d'une autre manière adéquate sur le plan. De même, le rapport devra mentionner ce projet.

La personne de contact est Monsieur Yvan Baumgartner des CFF Infrastructure, Développement du réseau (tél. 079 503 93 50, [yvan.baumgartner@sbb.ch](mailto:yvan.baumgartner@sbb.ch)).

- b. Les parcelles ferroviaires CFF doivent restées en zon ferroviaire.
- c. Tous les projets de construction et d'aménagements dans le périmètre du présent plan d'affectation situés à proximité des installations CFF ferroviaires (voir détails sur [www.cff.ch/18m](http://www.cff.ch/18m)) devront nous être soumis pour examen et approbation, le moment venu, conformément à l'art. 18m de la Loi fédérale sur les chemins de fer (LCdF). Le cas échéant, la création d'installations sur le domaine des CFF devra être réglée contractuellement. L'encaissement de redevances pour l'utilisation du domaine des CFF est réservé.

Veuillez agréer, Madame, nos meilleures salutations.



Sven Zollinger  
Chef Fonciers inventaire et potentiels



Cindy Tabozzi  
Spécialiste Fonciers inventaire et potentiels



**Direction générale du territoire  
et du logement**

Avenue de l'Université 5  
1014 Lausanne  
www.vd.ch/dgtl

Municipalité  
de la Commune de Lully  
Case postale 143  
1132 Lully (VD)

Personne de contact : Simon Stoeri  
T 021 316 75 98  
E simon.stoeri@vd.ch  
N/réf. 188904 – SSI/mrn

Lausanne, le 22 mai 2023

**Commune de Lully**  
**Plan d'affectation communal (PACom)**  
**Examen préalable**

Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux,

Veuillez trouver ci-dessous l'examen préalable du plan d'affectation communal de Lully.

**HISTORIQUE DU DOSSIER**

Étape	Date	Documents
Examen préliminaire	18.11.2019	Avis préliminaire
Séance de coordination	17.11.2021	
Séance de coordination	04.03.2022	Note de synthèse
Réception du dossier pour examen préalable	23.01.2023	
Examen préalable	Ce jour	Préavis des services cantonaux

**COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS POUR EXAMEN PREALABLE**

Documents	Date
Plans au 1 : 5'000 et 1 : 2'500	20.01.2023
Règlement	20.01.2023
Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT	20.01.2023

## PRÉSENTATION DU PROJET

La Commune de Lully a entrepris la révision de son plan d'affectation communal afin de redimensionner les réserves à bâtir en matière d'habitation et d'utilité publique pour correspondre aux besoins des 15 prochaines années et ainsi se conformer à la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn). Cette révision permet également à la Commune de notamment préserver les valeurs patrimoniales et architecturales du tissu bâti et les valeurs naturelles et paysagères, ainsi que d'adapter les prescriptions règlementaires aux dispositions légales actuellement en vigueur.

## AVIS

Le tableau ci-dessous représente une vision synthétique de la prise en compte des principales thématiques de la planification. Les services responsables de ces thématiques sont également relevés dans le tableau.

Pour chaque thématique et sur la base des préavis détaillés des services cantonaux consultés et de notre appréciation, le dossier a été classé selon trois catégories.

La définition de chaque catégorie est la suivante :

- **Conforme** : le traitement de la thématique répond au cadre légal.
- **Non conforme** : le traitement de la thématique ne répond pas au cadre légal :
  - **A transcrire** : Les modifications nécessaires sont clairement identifiées par les demandes des services cantonaux.
  - **A analyser** : Les modifications nécessaires impliquent une analyse / étude complémentaire dont les résultats ne sont pas encore clairement connus.

Le présent examen préalable est unique. Les préavis des services contiennent tous les éléments permettant à la Commune de modifier son projet afin de le rendre conforme à la loi et au plan directeur cantonal.

Thématiques		Conforme	Non conforme A transcrire	Non conforme A analyser
Principes d'aménagement	Stabilité des plans	DGTL-DAM		
Principes d'aménagement	Dimensionnement		DGTL-DAM	
Principes d'aménagement	Territoire urbanisé		DGTL-DAM	
Principes d'aménagement	Disponibilité foncière		DGTL-DAM	
Principes d'aménagement	Plus-value	DGTL-DAM		
Affectation	Type de zones		DGTL-DAM	
Affectation	Zone d'activités		DGTL-DIP	

Affectation	Installations publiques		DGTL-DAM	
Affectation	Surfaces d'assolement			DGTL-DAM
Mobilité	Stationnement		DGMR-P	
Mobilité	Chemins de mobilité douce		DGMR-MT	
Mobilité	Installations ferroviaires		DGMR-MT	
Patrimoine culturel	Monuments et sites bâtis		DGIP-MS	
Patrimoine culturel	Archéologie		DGIP-ARCHE	
Patrimoine naturel	Inventaire naturel		DGE-BIODIV	
Patrimoine naturel	Forêt		DGE-FORET	
Protection de l'homme et de l'environnement	Mesures énergétiques		DGE-DIREN	
Protection de l'homme et de l'environnement	Sites pollués	DGE/DIREV-ASS		
Protection de l'homme et de l'environnement	Bruit	DGE-ARC		
Protection de l'homme et de l'environnement	Risque d'accident majeur			DGE-ARC
Protection de l'homme et de l'environnement	Eaux		DGE-EAU/EH DGE-EAU/HG DGE-ASS/PRE	
Protection de l'homme et de l'environnement	Sols	DGE/DIRNA-SOLS		
Protection de l'homme et de l'environnement	Dangers naturels		DGE-GEODE	

La Commune doit également prendre en compte les demandes d'adaptation de forme des services.

### PESÉE DES INTÉRÊTS

Après analyse des différents préavis des services, il apparaît qu'ils ne contiennent pas d'aspect contradictoire.

### NORMAT

Les fichiers informatiques (géodonnées) respectant la directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2) devront être transmis à la DGTL ([interlis.normat@vd.ch](mailto:interlis.normat@vd.ch)) simultanément à l'envoi du dossier pour approbation. Celle-ci ne pourra intervenir qu'après la validation des géodonnées (art. 22 al. 3 RLAT).

### SUITE DE LA PROCÉDURE

Au vu du traitement non conforme de certaines thématiques, nous estimons que le projet n'est, en l'état, pas compatible avec le cadre légal.

Les thématiques concernées peuvent être mises en conformité en suivant les demandes des services concernés. Si vous souhaitez poursuivre la procédure sans modification, nous proposerons au Département de ne pas approuver cette planification.

Nous vous rappelons qu'en application de l'article 20, alinéa 1 du règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT ; BLV 700.11.2), le présent rapport d'examen préalable devra être joint au dossier soumis à l'enquête publique.

Par ailleurs, en application de l'article 25a de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700), le projet doit être coordonné aux procédures suivantes :

- Procédure de constatation de la nature forestière et de limite des forêts aux termes de la législation forestière fédérale, dans les zones à bâtir et dans la bande des 10 mètres confinant celles-ci ;
- Procédure LRou pour la création d'un domaine public.

Pour plus de précisions, nous vous prions de vous référer aux deux fiches d'application relatives à la procédure de légalisation des plans disponibles sur notre site internet.

Le présent examen préalable repose sur les bases légales applicables. Nous réservons notre avis sur les adaptations du projet qui découleraient d'une évolution du cadre légal.

Tout droit du département pour l'approbation demeure expressément réservé.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.



Yves Noirjean  
directeur de l'aménagement



Simon Stoeri  
urbaniste

**Annexes**

ment.

**Copie**

Services cantonaux consultés

Impact-Concept SA

Personne de contact : Simon Stoeri  
T 021 316 75 98  
E [simon.stoeri@vd.ch](mailto:simon.stoeri@vd.ch)  
N/réf. 188904 - SSI/mrn

Lausanne, le 22 mai 2023

**Commune de Lully**  
**Plan d'affectation communal**  
**Examen préalable**

**PRÉAVIS DES SERVICES CANTONAUX**

**DIRECTION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT (DGTL)**

**Direction de l'aménagement (DGTL-DAM)**

Répondant : Simon Stoeri  
T : [021 316 75 98](tel:0213167598)  
M : [simon.stoeri@vd.ch](mailto:simon.stoeri@vd.ch)  
Date du préavis : 03.04.23

**Territoire urbanisé** : [non conforme à transcrire](#)

Rapport 47 OAT

Après analyse, nous considérons que la parcelle n° 108 fait partie du territoire urbanisé. En revanche, les secteurs non construits et non aménagés des parcelles n° 33 et 187 se situent hors du territoire urbanisé. Nous demandons donc de :

Demande :

- Corriger le territoire urbanisé dans ce sens.

**Dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte** : [conforme](#)

Selon le bilan brut des réserves, la zone à bâtir d'habitation et mixte de Lully (sur la base de la population au 31 décembre 2020) présente un surdimensionnement de 250 habitants. En application de l'article 15 LAT et de la mesure A11 du Plan directeur cantonal (PDCn), la Commune est donc tenue de prendre toutes les mesures possibles afin de réduire ses réserves de zone à bâtir.

Nous n'avons pas vérifié en détail toutes les modifications opérées par la commune dans le bilan des réserves mis à jour par la commune sur la base du projet de PACom et ne sommes donc pas en mesure de valider l'ensemble des modifications effectuées. Toutefois, nous relevons que ce dernier confirme la situation de surdimensionnement mise en évidence par le bilan brut.

Afin de répondre à ce surdimensionnement, la Commune a pris des mesures de redimensionnement de la zone à bâtir et de réduction des droits à bâtir. Ces dernières ne permettent de réduire que partiellement le surdimensionnement de la zone à bâtir étant donné que subsiste un surdimensionnement de 106 habitants. Nous estimons cependant que la Commune a pris toutes les mesures de réduction de la zone à bâtir possibles et conformes aux principes de l'aménagement du territoire à l'exception des parcelles n°63 et 182. Par conséquent, nous validons les mesures et acceptons le maintien d'un surdimensionnement incompressible de la zone à bâtir d'habitation et mixte, sous réserve de la prise en compte des demandes concernant les parcelles n°63 et 182. Nous rappelons cependant que, dans la situation de surdimensionnement incompressible, il n'est pas possible d'augmenter les droits à bâtir par rapport aux droits à bâtir actuellement en vigueur, ni de créer de nouvelles zones à bâtir (voir ci-dessous).

**Densité : non conforme à transcrire**

Plans ou Rapport 47 OAT

En application de la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn), les communes dont la zone à bâtir d'habitation et mixte est surdimensionnée, ce qui est le cas de Lully en raison de la situation de surdimensionnement incompressible, ne peuvent pas accroître leurs droits à bâtir en augmentant les indices d'utilisation du sol de leur zone à bâtir. Les parcelles n°1, 3, 4 et 6 passent de la zone d'habitation de très faible densité à la zone centrale, ce qui provoque une augmentation de l'indice d'utilisation du sol sur ces 4 parcelles. Nous pouvons toutefois accepter cette augmentation de l'indice d'utilisation du sol s'il est démontré dans le rapport 47 OAT que les parcelles sont déjà construites et que leur indice d'utilisation du sol est actuellement de 0,4 au moins. Nous demandons donc de :

Demande :

- Maintenir l'affectation en zone d'habitation de très faible densité des parcelles n°1, 3, 4 et 6 ou de démontrer dans le rapport 47 OAT que ces parcelles ont un indice d'utilisation du sol actuel de 0,4 au moins.

**Zone de verdure : non conforme à transcrire**

Plans

La zone de verdure est une zone 15 LAT destinée notamment à préserver des espaces verts ou à aménager des parcs de verdure à l'intérieur de la zone à bâtir et du territoire urbanisé s. Les parcelles n° 63 et 182 sont situées en frange de la zone agricole, ne sont pas dans le territoire urbanisé et s'apparentent à un champ. Dans ce sens, ces parcelles doivent être affectées en zone agricole. Nous demandons donc de :

Demande :

- Affecter la parcelle n°63, ainsi que l'entier de la parcelle n°182 en zone agricole (hormis le petit chemin d'accès pour la parcelle n°181).

### **Surfaces d'assolement (SDA) : non conforme à analyser**

#### Plans et Rapport 47 OAT

La mise en zone des parcelles n° 62, 63, 75, 218 et 260 provoque des emprises sur les surfaces d'assolement (SDA). Nous rappelons que toutes les emprises sur les surfaces d'assolement doivent être conformes à l'article 30 OAT et à la mesure F12 du plan directeur cantonal, et que cette conformité doit être démontrée dans le rapport 47 OAT. Le principe d'une modification partielle de l'affectation sur ce secteur a été discuté lors de séances entre la Direction générale du territoire et du logement, Direction de l'aménagement (DGTL-DAM) et la Municipalité. Dans ce sens, nous maintenons les positions énoncées lors de la séance de coordination du 4 mars 2022. Nous acceptons l'extension de la zone d'habitation de très faible densité et donc l'emprise sur les SDA sur les bâtiments existants des parcelles n°62, 75 et 218. En revanche, nous estimons qu'une extension de la zone à bâtir et une emprise sur les SDA sur les parties non bâties des parcelles n°62, 75 et 218 ne sont pas conformes au cadre légal. De même l'affectation en zone de verdure de la parcelle no 63 n'est pas conforme au cadre légal. Enfin le réservoir sur la parcelle n° 260 peut demeurer en zone agricole. Ces secteurs/parcelles doivent être maintenus à la zone agricole. Nous demandons donc de :

Demande :

- Maintenir l'affectation en zone agricole des parcelles n°63 et 260, ainsi que des secteurs non-bâties (notamment des jardins) des parcelles n° 62, 75 et 218.

### **Zone affectée à des besoins publics 15 LAT : non conforme à transcrire**

#### Plans et Règlement

Chaque secteur affecté en zone affectée à des besoins publics 15 LAT répond à une destination particulière. En ce sens, pour chaque secteur, une mesure d'utilisation du sol adaptée à la destination correspondante doit être définie lorsque des bâtiments peuvent y être construits. Cette mesure d'utilisation du sol ne peut pas être identique pour chaque secteur, mais doit être cohérente avec la destination de la zone et des bâtiments qui peuvent y prendre place.

De plus, le commerce n'est pas autorisé dans la zone affectée à des besoins publics. Nous demandons donc :

Demande :

- Modifier les articles règlementaires en conséquence.

Les installations nécessaires en lien avec le captage du Rossan doivent prendre place en zone agricole et non pas en zone affectée à des besoins publics. Dès lors, la zone affectée à des besoins publics F doit être supprimée. Nous demandons donc de :

Demande :

- Supprimer la zone affectée à des besoins publics F et l'affecter en zone agricole.

L'article 40 autorise l'habitat pour le gardiennage. Celui-ci doit être autorisé à titre exceptionnel uniquement pour les activités qui nécessitent un gardiennage 24 heures sur 24. Nous demandons donc de :

- Modifier l'article 40 en précisant que le logement n'y est pas admis et que seul un logement de gardiennage est autorisé à titre exceptionnel pour les activités qui nécessitent un gardiennage 24 heures sur 24h (supprimer les termes de « administration lié »).

**Zone d'activités économiques : non conforme à transcrire**

Règlement

La question du gardiennage doit être traitée de manière restrictive. Dès lors, l'article 27 doit être modifié de la manière suivante : « A titre exceptionnel, seul un logement de gardiennage pourrait être autorisé pour une personne employée par l'entreprise, si la présence permanente sur site de cette dernière est indispensable au fonctionnement de l'entreprise. Le logement de gardiennage ne doit pas avoir une surface supérieure à 100 m<sup>2</sup>, doit être incorporé au bâtiment de l'entreprise et ne peut pas se situer au rez-de-chaussée. » Il faut également supprimer les termes « d'administration lié ».

Demande :

- Modifier l'article 27 tel que formulé ci-dessus.

Par ailleurs, les articles réglementaires portant sur la zone d'activités économiques ne peuvent pas définir des règles pour une zone de verdure. En ce sens, l'article 33 tel que présenté ne convient pas. Si la Commune souhaite définir une zone de verdure spécifique sur les parcelles 427 et 429, il faut créer une zone de verdure B avec la définition de règles propres à cette zone. Dans ce cas, nous précisons que les zones de verdure doivent répondre à des objectifs de préservation des espaces verts ou des qualités végétales d'une partie du territoire. En ce sens, elles ne sont pas prévues pour du stationnement et doivent être majoritairement vertes. L'article 33 doit donc être entièrement revu en supprimant notamment la notion de parage. Nous demandons donc :

- Créer une zone de verdure B pour les parcelles n°427 et 429 en définissant des règles propres à cette zone ;
- Revoir l'article 33.

**Zone agricole : non conforme à transcrire**

Règlement

Le règlement de la zone agricole doit renvoyer au droit fédéral et ne peut pas dévier de l'article 16 LAT. L'article réglementaire de la zone agricole doit donc être reformulé de la manière suivante : « Le droit fédéral s'applique pour cette zone ». Nous demandons donc de :

Demande :

- Supprimer les articles 51 et 52 et les remplacer par la formulation ci-dessus.

**Zone agricole protégée** : [non conforme à transcrire](#)

Règlement

Les dispositions réglementaires de la zone agricole protégée doivent être plus restrictives que celles de la zone agricole, en précisant notamment les objectifs de protection de la zone. La formulation actuelle de l'article 56 correspond pratiquement à une zone agricole ordinaire. Le règlement doit définir les éléments qui sont protégés par la zone agricole protégée et les mesures de protection mises en place. Nous demandons donc de :

Demande :

- Compléter l'article 56 en indiquant les éléments protégés par la zone et les restrictions destinées à garantir cette protection.

Rapport 47 OAT

Le rapport 47 OAT doit justifier la création de la zone agricole protégée et démontrer brièvement que les règles définies pour la zone agricole protégée ne prétendent pas le maintien de l'exploitation agricole sur la parcelle n°20. Nous demandons donc de :

Demande :

- Compléter le rapport 47 OAT en démontrant que les règles définies pour la zone agricole protégée ne prétendent pas le maintien de l'exploitation agricole sur la parcelle n°20.

**Activités commerciales, mesure D13** : [non conforme à transcrire](#)

Règlement et/ou Rapport 47 OAT

Pour chaque zone pouvant accueillir des locaux commerciaux avec une surface de vente cumulée de plus de 2500 m<sup>2</sup>, ce qui est le cas pour la zone centrale, le rapport 47 OAT doit démontrer que les critères de la mesure D13 du plan directeur cantonal (PDCn) sont respectés. Sinon, chaque zone doit limiter la surface de vente maximale autorisée pour des locaux commerciaux à moins de 2500 m<sup>2</sup> pour l'entier de la zone. Nous demandons donc de :

Demande :

- Compléter le règlement pour la zone centrale qui autorise du commerce en mentionnant qu'il est autorisé pour une surface de vente maximale de 2500 m<sup>2</sup> sur l'entier de la zone ou démontrer, dans le rapport 47 OAT, que les critères de la mesure D13 du PDC sont respectés.

**Disponibilité des terrains** : [non conforme à transcrire](#)

Règlement et Plans

En application de l'article 52 LATC, la disponibilité des terrains doit être assurée pour les parcelles non bâties, ainsi que pour les parcelles au bénéfice d'un permis de construire, mais encore non bâties. D'après la note de séance du 4 mars 2022 faisant suite à une séance de coordination, la parcelle n° 108 est concernée par la garantie de la disponibilité des terrains. Nous demandons donc de :

Demandes :

- Ajouter un article concernant la disponibilité des terrains dans le règlement ;
- Dans les plans, ajouter un symbole sur la parcelle n° 108 avec pour légende « parcelle concernée par la garantie de la disponibilité des terrains ».

**Modifications de détail** :

**Rapport 47 OAT**

Demandes :

- Page 28 : modifier le tableau pour les parcelles n° 63 et 182 (doit revenir à la zone agricole).
- Page 29 : modifier le tableau en fonction des commentaires ci-dessous. Nous n'autorisons pas toutes les emprises souhaitées.
- Page 29 : supprimer la modification concernant les parcelles n°1, 3, 4 et 6.
- Page 30 : supprimer la modification concernant la parcelle n°63. La zone agricole est préconisée sur cette parcelle.
- Page 31 : supprimer la modification concernant la parcelle n°260. La zone agricole est préconisée sur cette parcelle.
- Pages 31-32 : modifier le tableau en tenant compte des modifications demandées.
- Page 36 : modifier le chapitre sur la zone affectée à des besoins publics en tenant compte des remarques ci-dessus.
- Page 37 : modifier les règles énoncées pour la zone agricole. Ne mentionner que les articles du cadre légal.
- Page 40 : modifier le paragraphe sur les surfaces d'assolement en fonction des demandes ci-dessus.

## **Plans**

Aucune demande.

## **Règlement**

Demandes :

- Article 4 : la zone affectée à des besoins publics 15 LAT comprend également des zones E et F. Compléter l'article 3 dans ce sens.
  - Article 7 : remplacer les termes « par le moyen d'un plan d'affectation » par « en établissant un plan d'affectation localisé ».
  - Article 12 : ajouter les références à la loi concernant la salubrité des locaux habitables (article 25 RLATC notamment).
  - Article 21 : supprimer l'article. Il n'est plus autorisé de limiter les constructions aux surfaces des parcelles. En effet, cette disposition est contraire au principe de la disponibilité des terrains au sens de l'article 52 LATC.
  - Article 24 : même remarque que pour l'article 12. Modifier en conséquence.
  - Article 32 : l'article 32 mentionne une parcelle, mais ne précise pas laquelle, alors que trois parcelles sont affectées à la zone d'activités économiques. Préciser pour quelle(s) parcelle(s) l'article s'applique et comment il doit être mis en œuvre, les parcelles étant déjà construites.
  - Article 35 : supprimer la dernière phrase. En effet, si cette zone est dédiée aux équipements liés au terrain de sport (article 34), toute autre construction n'est pas autorisée dans cette zone. Les règles constructives de la zone doivent donc répondre aux besoins liés au terrain de sport.
  - Article 44 : le commerce n'est pas autorisé dans la zone affectée à des besoins publics. Supprimer la référence au commerce. Modifier également l'article conformément à la remarque faite sur le gardiennage pour l'article 40.
- Article 48 : préciser que les places de sport doivent être à ciel ouvert et sur l'espace vert (pas de revêtement perméable).
- Article 57 : supprimer cet article. La législation en la matière, article 24c LAT, s'applique.

---

**Direction des projets territoriaux (DGTL-DIP)**

---

**Sites et projets stratégiques – Améliorations foncières**

---

Répondant : Denis Leroy

T : 021 316 64 42

M : denis.leroy@vd.ch

Date du préavis : 31.01.23

**Affectation : non conforme, à transcrire**

Zone de desserte

Le projet de plan affecte en Zone de desserte la parcelle no 265 et partiellement les parcelles no 128 et 25 (ces trois parcelles appartiennent à la Commune). Le rapport 47 OAT précise que ces surfaces feront l'objet d'un dossier (passage au domaine public) qui sera mis à l'enquête publique conformément à la loi sur les routes et simultanément à celle du plan d'affectation.

Demande :

- Le projet routier fera l'objet d'une consultation auprès de la DGMR avant l'enquête publique.

Plan

Demande :

- À la suite des modifications parcellaires proposées, le projet de plan d'affectation doit comprendre les nouvelles limites parcellaires (trait rouge) et les limites parcellaires existantes et supprimées (trait noir biffé de deux traits rouges) ; le cartouche du géomètre sera complété comme suit : « Projet de modification de l'état parcellaire du (date) certifié par (ingénieur géomètre breveté). Certifié le, ..... Signature : ..... » (art. 15 RLAT).

---

**Division sites et projets stratégiques (DGTL-SPS) et Unité économie régionale du service de la promotion de l'économie et de l'innovation (SPEI-UER)**

---

Direction générale du territoire et du logement – Direction des projets territoriaux

Service de la promotion de l'économie et de l'innovation – Unité d'économie régionale

Répondants : Igor Reinhardt (DGTL-DIP) – Sophie Logean (SPEI-UER)

T : 021 316 74 14 - 021 316 62 66

M : [Igor.Reinhardt@vd.ch](mailto:Igor.Reinhardt@vd.ch) – [sophie.logean@vd.ch](mailto:sophie.logean@vd.ch)

Date du préavis : 01.02.2023

**Systeme de gestion des zones d'activités : non conforme à analyser**

Dimensionnement des zones d'activités

Selon la stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA) du PALM en cours d'élaboration, la région est sous-dimensionnée en zones d'activités économiques.

S'agissant d'une confirmation de zone d'activités dans une région qui sera vraisemblablement en pénurie de zones d'activités à l'horizon 2040, le plan d'affectation n'est pas conditionné à la validation de la stratégie régionale de gestion des zones d'activités.

Le projet de règlement maintient la distance minimale de 10m entre bâtiments et entre bâtiments et limites de propriété, augmentée à 15 m en limite communale Lully-Tolochenaz.

La zone d'activités est actuellement entièrement construite et plus de la moitié des surfaces libres imposées par les distances minimales réglementaires est occupée par des aménagements de verdure.

Les volumes des bâtiment existants correspondent à un indice de volume construit (IVB) inférieur à 3 sur les trois parcelles de la zone d'activités.

Les règles constructives du projet de règlement, notamment les distances minimales, ne permettront pas d'agrandir les bâtiments existants et d'utiliser l'entier potentiel constructif, fixé par l'IVB de 4.

Le rapport 47 OAT ne justifie pas la sous-utilisation des parcelles imposée par les règles de distance.

Demandes :

Rapport 47 OAT

- Démontrer comment le périmètre a été densifié ou, le cas échéant, pour quelles raisons une densification n'est pas possible.

Règlement

- Optimiser le potentiel constructible en réduisant les distances minimales entre bâtiments et entre bâtiments et limites de propriété.

A noter : s'il n'est pas souhaité de rapprocher les futures constructions de la limite Lully-Tolochenaz, il faudra établir une zone de verdure le long de cette limite, en réduisant la surface de la zone d'activité économique.

---

**Direction du logement (DGTL-DIL)**

---

Répondant : Vincent Haymoz  
T : 0213166390  
M : vincent.haymoz@vd.ch  
Date du préavis : 14.02.2023

Logements d'utilité publique : **Pas concerné**

**DIRECTION GENERALE DE L'ENVIRONNEMENT (DGE)**

---

Direction de l'énergie (DGE-DIREN)

---

Répondante : Céline Pahud  
T : 021 316 75 55  
M : celine.pahud@vd.ch  
Date du préavis : 20.02.2023

Energie : **non conforme à transcrire**

Règlement

Demandes :

L'article 25 al. 3 concernant les toitures doit faire référence à l'article 90 sur l'énergie solaire.

- Proposition de modification : Les toitures seront en principe recouvertes de tuiles couleur brun rouge ou en matériaux d'apparence semblable à celle de la tuile, **sous réserve de l'art. 90.**

L'article 90 al. 2 doit faire référence à l'OAT concernant les installations solaires suffisamment adaptées aux constructions.

- Proposition de modification de la 2ème phrase : ***Les installations doivent être suffisamment adaptées aux constructions selon l'art. 32a OAT. Les installations suffisamment adaptées aux constructions selon l'art. 32a OAT sont exemptées d'autorisation. Les installations qui ne satisfont pas aux critères de l'art. 32a OAT sont soumises à autorisation.***

---

**Direction de l'environnement industriel, urbain et rural (DGE-DIREV)**

---

**Division air, climat et risques technologiques (DGE-ARC)**

---

Lutte contre le bruit

Répondant : Bertrand Belly  
T : 021 316 43 66  
M : bertrand.belly@vd.ch  
Date du préavis : 30.01.23

**Degrés de sensibilité au bruit : conforme**

Demande : néant

La DGE accepte l'attribution des degrés de sensibilité DSII et DSIII à l'art 5 du PACom.

Division air, climat et risques technologiques (DGE-ARC) – Accidents majeurs

Répondante : Lise Castella  
T : 021 316 43 61  
Mme : lise.castella@vd.ch  
Date du préavis : 26.01.2023

**Coordination aménagement du territoire et prévention des accidents majeurs : non conforme à analyser.**

La Commune de Lully est traversée par trois objets assujettis à l'OPAM :

- Gazoduc haute pression Tolochenaz-Orbe
- Voies CFF
- Autoroute A1

En vertu de l'art. 11 a OPAM, la prévention contre les accidents majeurs doit être intégrée dans les plans d'affectation.

Demande :

- La PA doit être analysé sous l'angle de l'OPAM. Une évaluation de l'impact du projet sur le niveau de risque doit être effectuée et les mesures et restrictions à appliquer dans les périmètres de consultation OPAM doivent être inscrites dans le règlement. Les objets soumis à l'OPAM et leurs périmètres de consultation doivent être représentés sur les plans.

## Division protection et qualité des eaux (DGE-PRE)

---

### Assainissement urbain et rural (DGE-ASS/AUR)

Répondant : Emmanuel Poget

T : 021/3167536

M : emmanuel.poget@vd.ch

Date du préavis : 23.02.2023

### Constats

Le Plan général d'évacuation des eaux (PGEE) de la Commune de Lully a été approuvé le 1er juin 2007. Ce plan n'a pas été actualisé depuis cette date.

Selon ce document, des travaux de mises en conformités étaient planifiés sur les réseaux afin de diminuer la quantité d'eaux claires parasites acheminées à la STEP intercommunale (mise en séparatif, étanchéification des collecteurs, etc.).

D'autre part, la STEP actuelle ne respecte pas les exigences de rejets définis par l'ordonnance fédérale sur la protection des eaux.

Nous rappelons que la Station d'épuration fait partie intégrante de l'équipement au sens de l'art. 19 LAT.

**Thématique : principes d'aménagement / équipements : non conforme à transcrire**

Demandes :

- Application de la fiche d'application « Comment définir l'évacuation des eaux dans un projet de planification ? » : Le rapport 47 OAT ne donne aucune indication sur la conformité du projet par rapport à l'équipement et aucune coordination au sens de l'art. 46 OEaux du plan d'affectation avec le PGEE n'y est mentionné. Compléter le rapport 47 OAT dans ce sens.
- En tenant compte que la révision prévoit un potentiel de construction à la baisse par rapport à celle en vigueur, nous ne demandons pas d'analyse complémentaire du rapport 47 OAT.
- Il conviendra toutefois de mentionner que les futures mises à jour du PGEE tiendront compte des changements induits par ce nouveau plan d'affectation (Art. 5 OEaux).

---

**Division surveillance, inspection et assainissement (DGE-ASS)**

---

Assainissement industriel (DGE-ASS/AI)

Répondante : Denise Bussien  
T : 021 316 00 37  
M : denise.bussien-grosjean@vd.ch  
Date du préavis : 26.01.2023

**SITES POLLUÉS : conforme**

Sites pollués d'aires d'exploitation, buttes de tir et lieux d'accidents

Le plan d'aménagement soumis répond aux exigences minimales résumées dans la fiche d'application "Comment établir un projet de planification comprenant des sites répertoriés au cadastre des sites pollués ?"

---

**Direction des ressources et du patrimoine naturels (DGE-DIRNA)**

---

**Division géologie, sols et déchets (DGE-GEODE)**

---

Dangers naturels (DGE-GEODE/DN)

Répondant : Nicolas Gendre  
T : +41 21 316 47 94  
M : nicolas.gendre@vd.ch  
Date du préavis : 01.03.23

**Dangers naturels : non conforme à transcrire**

ERPP, rapport 47 OAT, plan d'aménagement, règlement

La problématique des dangers naturels a fait l'objet d'une étude par le bureau Impact-Concept SA (cf. rapport technique du 20.02.2023) ainsi que d'une transcription dans le plan et dans le règlement.

La DGE émet plusieurs remarques :

Rapport 47 OAT

Demande :

- Il manque le courrier annexé, signé des bureaux spécialistes ayant réalisé la ou les ERPP, qui valide la transcription finale réalisée et le travail de collaboration avec la commune.

### Plan d'aménagement

Demandes :

- Il manque un secteur de restriction dangers naturels (DN3) ;
- Le figuré DN 1 n'est pas clair. Proposition d'amélioration :
  - Renommer le secteur de restriction DN1, DN2 et DN3 en INO, GPP1 et GPP2 ;
- La légende doit également être plus claire. Proposition d'amélioration :
  - Titre de la légende : « Secteurs de restriction dangers naturels » et les noms des secteurs de restriction choisi en dessous du titre.

### Règlement

Demandes :

- Le règlement est à revoir au niveau de la structure surtout. Proposition de restructuration :

#### Art. 92 a dispositions générales

- « Conformément à l'art. 120 LATC et l'art. 11 à 14 LPIEN, tout projet de construction, rénovation ou transformation se situant en secteur de restrictions lié aux dangers naturels est soumis à autorisation spéciale de l'Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud (ECA) lors de la demande de permis de construire. »
- « Une évaluation locale de risque (ELR) établie par un professionnel qualifié peut être exigée par l'ECA. »
- Les principes de précaution suivants sont applicables en tout temps :
  - La sécurité des personnes et des biens à l'intérieur des bâtiments doit être garantie.
  - L'exposition au danger à l'extérieur des bâtiments doit être évaluée et limitée.
  - Le choix des mesures de protection ne peut pas engendrer un report de risque sur les parcelles voisines.

#### Art. 91 b dispositions particulières

Secteur de restriction INO

- Mesures constructives à prendre à la parcelle (compléter avec les mesures préconisées)

Secteur de restriction GPP 1

- Mesures constructives à prendre à la parcelle (compléter avec les mesures préconisées)

Secteur de restriction GPP 2

- Mesures constructives à prendre à la parcelle (compléter avec les mesures préconisées)

Pour les mesures à prendre dans les secteurs de restriction :

- Il ne faut pas parler de l'ECA, remplacer la phrase : « selon les exigences de l'ECA » par « selon les exigences inscrites dans l'ELR » ;
- Reprendre la même nomenclature pour les secteurs de restriction que dans les plans

Protection des sols (DGE-GEODE/SOLS)

Répondant : François Fullemann  
T : +41 21 316 74 26  
M : francois.fullemann@vd.ch  
Date du préavis : 21.02.2023

**Sol : conforme**

La DGE-GEODE/Sols n'a pas de remarque à formuler à ce stade de la procédure de planification.

Division ressources en eau et économie hydraulique (DGE-EAU)

---

Economie hydraulique (DGE-EAU/EH)

Yves Châtelain  
T : 021 316 75 16  
M : yves.chatelain@vd.ch  
Date du préavis : 22.02.2023

**Espace réservé aux eaux (ERE)**

Rapport 47OAT : **Conforme**

Règlement : **Conforme**

Plan au 1 :5000 et 1 :2500 : **Non conforme à transcrire**

Demande :

- Ne pas diminuer l'ERE sur la parcelle n°1 et n°25 mais avoir la continuité avec l'ERE de 11 mètres.

Eaux souterraines - Hydrogéologie (DGE-EAU/HG)

Répondant : Thierry Lavanchy  
T : 0213167543  
M : thierry.lavanchy@vd.ch  
Date du préavis : 08.02.2023

**Eaux souterraines : non conforme à transcrire**

Rapport d'aménagement 47 OAT

Le chapitre consacré à la protection des eaux souterraines « 4.2.5 Zone de protection des eaux souterraines » devra préciser les mesures d'organisation du territoire au regard de la protection des eaux souterraines d'intérêt public selon les prescriptions et la terminologie des bases légales fédérales.

En particulier, les secteurs de protection des eaux visent une protection générale sur l'ensemble du territoire, alors que les zones de protection des eaux constituent une protection bactériologique des eaux captées pour la consommation.

En l'occurrence, le territoire communal n'est pas concerné par des zones de protection des eaux. Le secteur Au de protection des eaux, qui concerne notamment un quartier d'habitations à l'Ouest du village, implique des contraintes en matière d'aménagement.

En effet, dans un tel secteur, il est notamment interdit de mettre en place des installations qui sont situées au-dessous du niveau piézométrique moyen de la nappe souterraine (OEaux, al. 2 du point 211 de l'Annexe 4) ou d'infiltrer des eaux pluviales altérées dans le sol.

Les installations de stockage de liquides de nature à polluer les eaux sont soumises aux articles 22 à 25 de la LEaux, aux articles 32 et 32a de l'OEaux, ainsi qu'à son annexe 4 chiffres 211.

Demandes :

- Point 4.2.5 (titre) : En l'absence de zone de protection des eaux souterraines sur le territoire communal, le titre du chapitre sera adapté en conséquence, par exemple « Protection des eaux souterraines » ;
- Point 4.2.5 (contenu) : En l'absence de zone de protection des eaux souterraines sur le territoire communal, la partie consacrée aux zones de protection des eaux doit être supprimée. Les contraintes liées au secteur Au de protection des eaux peuvent par contre être développées en fonction des indications ci-dessus.

Plans

Aucune demande.

Règlement

Demande :

- Article 82 : Compléter cet article en précisant que les constructions souterraines ne sont pas autorisées au-dessous du niveau piézométrique moyen de la nappe en secteur Au de protection des eaux.

**Eaux météoriques : non conforme à transcrire**

L'infiltration est le mode d'évacuation des eaux non polluées à envisager en priorité (art. 7 LEaux). Le recours à l'infiltration des eaux n'est toutefois pas toujours admissible en fonction de la qualité

des eaux à évacuer et de la vulnérabilité des eaux souterraines. L'infiltration des eaux des places de stationnement individuel à travers une couche de sol biologiquement active (durablement végétalisé) est en principe admise en secteur Au de protection des eaux.

#### Règlement

Demande :

- Ajouter un article incitant l'évacuation des eaux non polluées (terminologie admise également : « eaux météoriques » ou « eaux claires ») par infiltration. Les revêtements perméables végétalisés pour les places de stationnement peuvent être encouragés de manière générale. Il sera également stipulé qu'une autorisation cantonale est requise selon l'article 12a de la loi cantonale vaudoise sur la police des eaux dépendant du domaine public (LPDP).

#### **Division biodiversité et paysage (DGE-BIODIV)**

---

Répondant : Nicolas Hausel

T : 021 557 86 46

M : nicolas.hausel@vd.ch

Date du préavis : 27.01.23

#### **Planification directrice : non conforme à transcrire**

##### Rapport OAT 47

Un secteur de valorisation de campagne périurbaine est présent sur une large portion du territoire du PACom. Le rapport d'aménagement de l'art. 47 OAT ne mentionne pas la mesure C12 du PDCn.

Demande :

- Mentionner la mesure C12 du PDCn « enjeux paysagers cantonaux » au chapitre 6.1.2 du rapport d'aménagement

#### **Inventaire naturel : non conforme à transcrire**

##### Rapport OAT 47

Des objets de l'inventaire cantonal des biotopes sont présents sur la commune de Lully.

Demande :

- Mentionner dans le rapport d'aménagement les biotopes d'importance régionale VD 124204 zone alluviale les Vallerettes et le site de reproduction de batraciens VD 511 STEP de Lully. Les décrire brièvement et indiquer les objectifs de protection.

### Règlement

Des espèces prioritaires protégées selon l'art. 20 OPN sont présentes dans le périmètre du plan (amphibiens, hirondelle de fenêtre, martinet noir, torcol fourmillier, chauve-souris... notamment) indiquant que des biotopes au sens des art. 12 LPrPNP et 18 et suivants LPN, sont présents dans ce périmètre.

Le périmètre du plan s'insère dans une région où l'utilisation du sol est en partie intensive. C'est pourquoi la DGE-BIODIV demande que les compensations prévues par l'art. 18b LPN soient mise en œuvre et inscrites sous la forme d'un article spécifique dans le règlement.

La législation cantonale sur la protection du patrimoine naturel et paysager en vigueur au 1er janvier 2023 est la LPrPNP.

Demandes :

- A l'art.86, changer le terme LPNMS par LPrPNP
- Prévoir des dispositions dans le règlement permettant la protection des espèces nichant ou habitant dans des bâtiments : (1) « Les travaux de rénovation ou d'isolation sur l'enveloppe de bâtiment abritant des espèces protégées ne sont autorisés qu'entre septembre et fin février. (2) En cas de démolition d'un bâtiment comportant des nids, des nichoirs de remplacement doivent être installés dans un périmètre de moins de 50m.
- Ajouter un article au chapitre 22 mentionnant que : « Les murs, haies et clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.

### **Division inspection cantonale des forêts (DGE-FORET)**

---

Répondant : Cédric Amacker

T : 021 316 61 63

M : cedric.amacker@vd.ch

Date du préavis : 31.01.2023

### **DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE :**

- 2023.01.24\_DAM\_Lully\_188904\_PACom\_Plan\_2500
- 2023.01.24\_DAM\_Lully\_188904\_PACom\_Plan\_5000
- 2023.01.24\_DAM\_Lully\_188904\_PACom\_Règlement
- 2023.01.24\_DAM\_Lully\_188904\_PACom\_Rapport47OAT

Sur la base du préavis de l'inspection des forêts d'arrondissement, la DGE-FORET se détermine comme suit :

**Délimitation de l'aire forestière : non conforme, à transcrire**

Demandes :

- La limite de la forêt est figurée correctement sur le plan d'affectation. Le plan d'affectation ne permet toutefois pas de distinguer clairement l'aire forestière figurant à titre indicatif, de celle qui confine la zone à bâtir et dont la limite légale est fixée dans le plan au sens de l'art. 24 LVLFo. Dans la zone à bâtir et dans la bande des 10 mètres qui la confine, le plan doit donc être complété afin de faire ressortir cette distinction (3 légendes) :
  - **Légende 1** (p. ex., fond vert + liseré rouge) : Aire forestière statique (18 LAT) selon constatation de la nature forestière (art. 24 LVLFo)
  - **Légende 2** (p. ex., fond vert) : Aire forestière (18 LAT) à titre indicatif (art. 1 RLVLFo)
  - **Légende 3** (traitillé vert) : Limite de la bande inconstructible des 10 mètres à la limite forestière statique.

Bases légales :

- Art. 13 LFo (délimitation des forêts par rapport aux zones d'affectation)
- Art. 24 RLVLFo (délimitation des forêts par rapport à la zone à bâtir)

**Affectations : conforme**

**Constatation de la nature forestière : conforme**

Le présent plan d'affectation constitue le document formel de constatation de la nature forestière et de limite des forêts aux termes de la législation forestière fédérale, dans la zone à bâtir et dans la bande des 10 mètres confinant celle-ci. Les plans ad hoc de constatation de la nature forestière établis à une échelle appropriée (échelle cadastrale, 1:1'000, évent. 1:2'000), sont annexés au document d'affectation, ils font partie intégrante du PACom (notamment les parcelles 118, 132, 133 et 137).

Bases légales :

- Art. 10 LFo (Constatation de la nature forestière)
- Art. 23 LVLFo (Constatation - compétence)
- Art. 24 LVLFo (Constatation - procédure)

**Règlement : non conforme, à transcrire**

Demandes :

- Les dispositions réglementaires relatives à l'aire forestière ne sont pas suffisantes et doivent être complétées comme ci-dessous :

*Aire forestière (art. 65 du règlement et ses 3 alinéas)*

1. *L'aire forestière 18 LAT est régie et définie par les dispositions de la législation forestière fédérale et cantonale.*

2. *Sans autorisation préalable du service forestier, il est notamment interdit de couper des arbres et de faire des dépôts en forêt, de construire, d'ériger des barrières et de faire des feux en forêt et à moins de 10 mètres des lisières.*
3. *Le présent plan d'affectation constitue le document formel de constatation de la nature forestière et de limite des forêts aux termes de la législation forestière fédérale, dans la zone à bâtir et dans la bande des 10 mètres confinant celle-ci. Annexés au document d'affectation, les plans de constatation de la nature forestière (éch. 1 :1'000) font partie intégrante de ce document formel.*

Bases légales :

- Art. 27 LVLFo (Distance par rapport à la forêt)
- Art. 26 RLVLFo (Distance par rapport à la forêt)

**Rapport 47 OAT : conforme**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

La délimitation de la forêt dans la zone à bâtir et dans la bande des 10 mètres confinant celle-ci devra être mise à l'enquête en même temps que le plan d'affectation et l'avis d'enquête mentionner expressément que l'enquête publique porte également sur :

la délimitation de l'aire forestière.

- Le dossier contiendra le plan d'affectation, ainsi que les plans de constatation de la nature forestière ad hoc.
- A l'échéance du délai d'enquête, il y aura lieu d'inviter la commune à transmettre pour traitement à la DGE-FORET les éventuelles oppositions relatives à la délimitation de l'aire forestière.

Bases légales :

- Art. 16 LVLFo (Mise à l'enquête publique)

**CONCLUSION**

Sous réserve de la prise en considération des remarques formulées ci-dessus, la DGE-FORET délivre un préavis favorable à l'approbation du plan d'affectation par le Département en charge de l'aménagement du territoire.

**DIRECTION GÉNÉRALE DES IMMEUBLES ET DU PATRIMOINE (DGIP)**

**Division monuments et sites (DGIP-MS)**

Répondantes : Caroline Caulet Cellery / Joy Guardado  
T : 021 316 73 34 – 021 316 86 80  
M : caroline.caulet-cellery@vd.ch / joy.guardado@vd.ch  
Date du préavis : 21.02.2023

**Recensement et mesures de protection spéciales : non conforme à transcrire**

La LPrPCI remplace depuis le 1er juin 2022 la LPNMS.

- La DGIP-MS demande d'adapter le dossier à cette nouvelle loi (terminologie, renvois d'articles...)

Plan

Demande :

- La division demande de modifier la légende selon la terminologie de la LPrPCI :
  - Objet classé
  - Objet inscrit à l'inventaire

Règlement

Demandes :

- La DGIP-MS demande de corriger l'article 93 selon la LPrPCI et de compléter l'alinéa 3.
- Tous travaux faisant l'objet d'une demande d'autorisation de construire doivent être préavisés par la Département cantonal compétent (art. 8 al. 1 let. d LPrPCI).

Rapport 47OAT

Demande :

- Adapter selon la LPrPCI
- Chapitre 4.2.10 : La DGIP-MS demande de citer le plan de classement ; il s'agit également d'une mesure de protection au sens de la LPrPCI.

**IVS : conforme**

Pas de remarque.

## Division archéologie cantonale (DGIP-ARCHE)

---

Répondant : Alice Vanetti

T : 021 316 7472

M : alice.vanetti@vd.ch

Date du préavis : 02.02.2023

### Patrimoine culturel - Archéologie : **non conforme à transcrire**

- Il faut prendre en compte et se référer à la nouvelle loi en vigueur LPrPCI en remplacement de la LPNMS

### Rapport selon art. 47 OAT

Demandes :

Révision chapitre 4.2.10, p. 18, et chapitre 5.6.6 p. 37

- p. 22, Modifier « au sens de l'article 67 » avec « au sens de l'art.40 de la loi sur la Protection du Patrimoine Culturel Immobilier (LPrPCI)
- p. 22, dans la phrase « Toute atteinte au sous-sol [...] », mentionner l'art. 40 al. 1 et 7 LPrPCI.
- Ajouter dans le texte (p. 22 ou p.37) ce qui suit :
  - *Conformément à l'art. 41 LPrPCI et à l'art 14 RLPrPCI, tous travaux dans le sol impactant une surface supérieure à 5'000 m2 ou un secteur linéaire supérieur à 1000 m doivent être annoncés préalablement à la mise à l'enquête publique.*
  - *En application de l'art. 41 LPrPCI al. 2, ces travaux doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale soumise à charges et conditions, délivrée par le département en charge de la protection du patrimoine culturel immobilier, art.7 LPrPCI.*
  - *En cas de découverte fortuite, la loi prescrit la suspension immédiate des travaux et l'obligation de signaler les découvertes aux autorités compétentes (art. 42 LPrPCI, art. 15 RLPrPCI).*
  - *En vertu de la protection générale prévue par la loi (art. 3 et 4 LPrPCI) l'Archéologie cantonale doit être intégrée et consultée lors de la planification de projets ayant un gros impact sur le sous-sol et sous les eaux.*

### Plan

Demande :

- Changer la couleur des régions archéologiques pour qu'elles soient plus visibles.

### Règlement

Demande :

- Changer le titre de l'art. 63 avec « Protection du patrimoine archéologique »
- Modifier les références à la LPNMS et à l'art. 67 avec celles à la LPrPCI, art. 40 et suivants
- Au point 3. ajouter en fin de phrase « Ces derniers nécessitent une autorisation spéciale selon art. 41 LPrPCI et art. 14 RLPrPCI ».

### **ETABLISSEMENT CANTONAL D'ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET LES ELEMENTS NATURELS (ECA)**

#### Prévention des incendies et des éléments naturels

Répondant : Guy Mueller  
T : 058 / 721 24 07  
M : prevention@eca-vaud.ch  
Date du préavis : 14.02.2023

L'ECA renvoie au préavis de l'Unité des Dangers Naturels et n'a pas de remarque à formuler.

### **DIRECTION GENERALE DE L'AGRICULTURE, DE LA VITICULTURE ET DES AFFAIRES VETERINAIRES (DGAV)**

#### Direction de l'agriculture, de la viticulture et des améliorations foncières (DGAV/DAGRI)

Répondant : Constant Pasquier  
T : 021 557 92 75  
M : constant.pasquier@vd.ch  
Date du préavis : 09.02.23

**Surfaces d'assolement : conforme**

#### Rapport 47 OAT

La DGAV-DAGRI prend note du bilan positif de SdA, environ 4.4 hectares, sur le périmètre concerné par le PACom. Le classement de ces surfaces en SDA reste à confirmer par des analyses pédologiques.

**Zone agricole protégée 16 LAT : non conforme à analyser**

### Règlement

La zone agricole protégée comporte un bâtiment agricole qui semble encore être exploité. Le projet de règlement limitant les possibilités de développement à 25% de l'état actuel est trop contraignant

pour l'agriculture et n'offre pas à l'exploitation une possibilité réaliste de s'adapter au cadre légal en constante évolution.

Demande :

- Autoriser les constructions et installations en lien avec l'exploitation agricole conformément au droit cantonal et fédéral dans la zone agricole protégée

**Remarque de la DGTL :** Cette demande reviendrait à appliquer le régime de la zone agricole ordinaire sur ce secteur. Or, du fait de la présence du Château à proximité, nous estimons qu'il peut être justifié pour la Commune de délimiter une zone agricole protégée. Nous lui demandons en revanche de préciser les règles de protection (voir préavis DGTL-DAM). Par ailleurs, pour les constructions existantes, l'article 81 LATC s'appliquera.

En conclusion la DGAV-DAGRI préavise favorablement le présent projet sous réserve des remarques ci-dessus.

## DIRECTION GENERALE DE LA MOBILITE ET DES ROUTES (DGMR)

### Division administration mobilité (DIRH/DGMR/ADM)

#### Division planification (DGMR-P)

Répondante : Sophie Douziech

T : info.dgmr@vd.ch

M : sophie.douziech@vd.ch

Date du préavis : 15.02.2023

**Stationnement : non conforme à transcrire**

#### Stationnement pour voitures

#### Règlement

Sur la base de l'article 24 al.3 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; RS 700.11), le Règlement de la planification doit se référer aux normes correspondantes en vigueur de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (actuellement VSS 40281 pour les voitures) pour fixer le besoin en places de stationnement pour les voitures.

Conformément à l'article 40a du Règlement d'application de la LATC, « la Règlementation communale fixe le nombre de places de stationnement [...] en fonction de l'importance et de la destination de la construction ».

Le Règlement fait bien référence aux normes VSS en vigueur pour le dimensionnement du stationnement, toutefois, l'alinéa 6 de l'article 83 indique que ces dispositions sont applicables seulement dans les cas induisant une augmentation du besoin.

Le dimensionnement doit être fait pour toute transformation et tout changement d'affectation de l'existant, pas seulement dans le cas d'une augmentation du besoin, conformément à l'article 40a RLATC.

Demande

- Supprimer l'alinéa 6 de l'article 83.

**Stationnement : non conforme à transcrire**

Stationnement pour vélos

Règlement

En application de l'article 32 du Règlement d'application de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC), les équipements de stationnement pour vélos doivent être abrités, situés proches des entrées principales des bâtiments (les fonds de caves et de garages sont à éviter) et offrir des systèmes efficaces contre le vol et le vandalisme.

La DGMR-P constate que l'article 83 du Règlement contient les dispositions nécessaires pour le dimensionnement du stationnement pour vélos, cependant aucune mention à l'aménagement des équipements de stationnement pour vélos n'est indiquée dans le Règlement.

Demande

- Indiquer dans le Règlement que les équipements de stationnement pour vélos doivent être abrités, situés proches des entrées principales des bâtiments et offrir des systèmes efficaces contre le vol et le vandalisme.

Division management des transports (DGMR-MT)

**Mobilité douce touristique : non conforme à transcrire**

Conservation des chemins portés à l'inventaire cantonal des chemins de randonnée pédestre

Plan et Règlement

Sur la base de l'article 6 let. c de la Loi fédérale sur les chemins pour piétons et les chemins de randonnée pédestre (LCPR; RS 704), de l'article 3 al. 3c de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700), de l'article 6° de l'ordonnance sur les chemins pour piétons et les chemins de randonnée pédestre (OCPR ; RC 704.1) et des mesures A23 et D21 du Plan directeur cantonal, la continuité, la qualité et la sécurité des itinéraires portés à l'inventaire cantonal des chemins de randonnée doivent être garanties. L'inventaire peut être visualisé sur [www.geo.vd.ch](http://www.geo.vd.ch) (thème mobilité, puis mobilité douce).

La DGMR-MT signale que plusieurs itinéraires pédestres de « l'inventaire cantonal des chemins de randonnée pédestre » traversent le périmètre du Plan d'affectation. Certains de ces itinéraires sont également répertoriés comme itinéraires SuisseMobile à pied. La DGMR-MT relève que les

itinéraires ne sont pas représentés sur le Plan ni ne font l'objet d'une disposition de protection dans le Règlement.

Demandes

- Le tracé des itinéraires pédestres de « l'inventaire cantonal des chemins de randonnée pédestre » et SuisseMobile à pied doit être reporté à titre indicatif sur le Plan. La DGMR-MT demande également que l'existence et la protection de ces itinéraires figurent dans le Règlement de la planification. Le Règlement doit également préciser que tout déplacement des tracés ou modification du revêtement est à définir en collaboration avec le service cantonal en charge de la mobilité.

**Mobilité douce touristique : non conforme à transcrire**

Conservation d'itinéraires SuisseMobile à vélo

Plan et Règlement

Sur la base de l'article 3 al. 3c de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) et des mesures A23 et D21 du Plan directeur cantonal et des articles 6 et 8 de la Loi fédérale sur les voies cyclables (LVC; RS 706, entrée en vigueur le 1er janvier 2023), l'existence, la sécurité et la continuité des itinéraires SuisseMobile à vélo doivent être garanties. Les itinéraires peuvent être visualisés sur [www.geo.vd.ch](http://www.geo.vd.ch) (thème mobilité, puis mobilité douce).

La DGMR-MT constate que les itinéraires SuisseMobile à vélo n°1 Route du Rhône, n°46 Tour du Léman et n°473 Du pied du Jura au Léman traversent le périmètre du plan. Elle relève que les itinéraires ne sont pas représentés sur le Plan ni ne font l'objet d'une disposition de protection dans le Règlement.

Demande

- Le tracé des itinéraires SuisseMobile à vélo n°1 Route du Rhône, n°46 Tour du Léman et n°473 Du pied du Jura au Léman doit être reporté à titre indicatif sur le Plan. La DGMR-P demande également que l'existence et la protection de ces itinéraires figure dans le Règlement. Le Règlement doit également préciser que tout déplacement des tracés ou modification du revêtement est à définir en collaboration avec le service cantonal en charge de la mobilité.

**Installations ferroviaires : non conforme à analyser**

Consultation de l'entreprise ferroviaire

Annexe

Le périmètre du dossier de planification est concerné par le domaine ferroviaire des CFF.

Conformément à l'art. 18m de la Loi sur les chemins de fer (LCdF; RS 742.101), l'entreprise ferroviaire doit être consultée par l'Autorité communale et le préavis de l'entreprise joint au dossier soumis à l'examen préalable.

La DGMR-MT constate que le dossier ne contient aucun élément démontrant qu'une telle consultation a été effectuée.

L'avis de l'entreprise ferroviaire doit être pris en considération, notamment dans le cas où celle-ci formule des remarques ou un avis négatif. L'objectif est d'obtenir une prise de position positive de l'entreprise, si nécessaire en modifiant les dispositions du dossier de planification. Dans le cas où aucun accord ne serait trouvé entre les parties, l'autorité cantonale soumet le dossier à l'office fédéral compétent (art.18m al.2 let.a LCdF).

La DGMR-MT rappelle le droit de recours conféré à l'office fédéral compétent contre toute décision des autorités cantonales allant à l'encontre des intérêts de l'entreprise ferroviaire (art. 18m al.3 LCdF).

Demande

- Consulter l'entreprise ferroviaire CFF et joindre le préavis au dossier.

Division finances et support – routes (DIRH/DGMR/FS)

Répondante : Daniela Cabiddu

T : 021 316 70 57

M : daniela.cabiddu@vd.ch

Date du préavis : 20.02.2023

Formule les remarques suivantes :

- Il faut compléter la fin de l'article 69 du règlement du PGA par : . . . . . « conformément à l'alinéa 3 de l'article 36 de la loi sur les routes (LRou ; BLV 725.01) ».

**SERVICE DE LA PROMOTION DE L'ECONOMIE ET DE L'INNOVATION (SPEI)**

**Economie régionale**

Répondante : Sophie Logean

M : sophie.logean@vd.ch

Date du préavis : 01.02.2023

Le SPEI s'est coordonné avec la DGTL-DIP dans le cadre du préavis SGZA.

**Office de la consommation – Inspection des denrées alimentaires et des eaux- distribution de l'eau (OFCo)**

---

Répondante : Schwaar Christophe  
M : christophe.schwaar@vd.ch  
Date du préavis : 21.03.2023

**1. Bases légales**

- Loi sur la distribution de l'eau (LDE, RSV 721.31) ;
- Règlement sur l'approbation des plans directeurs et des installations de distribution d'eau et sur l'approvisionnement en eau potable en temps de crise (RAPD, RSV 721.31.1).

**2. Généralités**

Aucune mention n'est faite au sujet de l'approvisionnement en eau potable dans le rapport selon art. 47 OAT. Cet aspect constitue pourtant un élément important de l'équipement au sens de l'art. 19 LAT.

Demande

- Le rapport doit être ainsi complété sur ce point.

Pour le reste, pas de remarque au vu des informations fournies par le plan directeur de la distribution de l'eau de l'association intercommunale AIEB (PDDE).

**3. Préavis**

L'OFCO-DE préavis favorablement le dossier soumis.

**SERVICE DE LA SECURITE CIVILE ET MILITAIRE (SSCM)**

---

**Protection civile (SSCM-PCI)**

---

Répondante : Pamela Nunez  
T : 021 316 51 36  
M : pamela.nunez@vd.ch  
Date du préavis : 23.02.2023

Obligation de construire selon l'article 70 lettre 1a de l'OPCi, le nombre de places protégées à réaliser sera déterminé lors de la dépose du permis de construire.