



COMMUNE DE LULLY

PREAVIS N°08/2026

De la Municipalité au Conseil général

Adoption du Plan d'affectation communal (PACom) de Lully

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Municipalité soumet à l'approbation du Conseil général le présent préavis portant sur du Plan d'affectation communal (PACom).

1 PREAMBULE

L'entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et de son Ordonnance d'application (OAT) révisées rend obligatoire la révision des plans d'affectation communaux. Les communes doivent notamment respecter l'article 15 LAT qui stipule que la zone à bâtir doit être dimensionnée pour les besoins à 15 ans et être réduite quand elle est surdimensionnée.

Les plans d'affectation communaux doivent également être conformes à la 4^{ème} 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. La mesure A11 du PDCn détermine notamment les possibilités de croissance par type d'espace pour les 15 prochaines années

Afin de se mettre en conformité avec ces bases légales, 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.

De plus, étant donné la relative ancienneté du Règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions en vigueur, 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.

2 PROCEDURE

Depuis l'acceptation par le Conseil Général du préavis 01/2018 portant sur le crédit d'étude pour la révision du PACom, le dossier a suivi 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 a été mis à l'enquête publique pendant 30 jours du 24 août au 22 septembre 2024. Les oppositions et observations ont été traitées par la Municipalité ;
- Le dossier a été adapté pour prendre en considération certains griefs des opposants ;
- Le dossier a été soumis à un examen préalable complémentaire des Services cantonaux le 14 octobre 2025 ;
- La DGTL a rendu l'examen préalable complémentaire le 20 janvier 2026 ;
- Le dossier a été adapté conformément aux remarques des Services ;
- Les modifications du dossier ont été mises à l'enquête publique complémentaire pendant 30 jours du 11 avril au 10 mai 2026. Les observations ont été traitées par la Municipalité.

La suite de la procédure est la suivante :

- 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 entreront en vigueur.

3 CONTENU DU DOSSIER

Le PACom est composé des documents suivants :

- Plan d'affectation communal (PACom) à l'échelle 1 :2'500 du 18.02.2026
- Plan d'affectation communal (PACom) à l'échelle 1 :5'000 du 18.02.2026
- Règlement sur le plan d'affectation communal et la police des constructions (RPACom) du 18.02.2026

Il est accompagné d'un rapport explicatif selon l'article 47 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) du 2 juillet 2024 et de son addenda du 18 février 2026.

4 DEMARCHES LIEES

4.1 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^{ème} 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^{os} 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^{os} 146, 147, 156 et 244 – Un contrôle et délimitation de lisière forestière ont été effectués le 1^{er} février 2023 et approuvé le 19 avril 2023.

4.2 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) a été mis à l'enquête publique simultanément au PACom.

5 DESCRIPTION DE LA REVISION DU PACOM

5.1 Objectifs de la révision

Conformément aux bases légales, 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).

5.2 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. Lully 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. Avec une population résidente au 31 décembre 2015 de 760 habitants, la croissance annuelle maximale est de 5.7 habitants.

Le potentiel de croissance en nouveaux habitants de la commune se calcule 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.

5.3 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 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.

5.4 Modifications des affectations

5.4.1 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, qui doivent être redimensionnées ou supprimées en priorité. De plus, les espaces vides de plus de 2'500 m² 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 m²** de zone centrale 15 LAT et zone d'habitation de très faible densité 15 LAT, en zone de verdure 15 LAT (1'593 m²), en zone agricole 16 LAT (18'472 m²), en zone agricole protégée 16 LAT (482 m²) et en zone viticole 16 LAT (6'697 m²) en fonction de la localisation des surfaces concernées, de leur utilisation et de leur potentielle inscription en SDA.

Tableau 1: Synthèse des déclassements de zones à bâtir d'habitation et mixtes proposés.

N° de parcelle	Surface de la parcelle (m ²)	Affectation actuelle	Surface de l'affect. act. (m ²)	Nouvelle affectation	Surface dézonée (m ²)
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 de verdure 15 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

5.4.2 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 m²**. Certaines empiètent sur des SDA existantes, même si elles ne devraient pas en être au vu de l'historique du quartier concerné (problématique des zones de protection du captage du Rossan).

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 m²**.

Tableau 2: Synthèse des classements en zones à bâtir d'habitation et mixtes proposés.

N° de parcelle	Surface de la parcelle [m ²]	Affectation actuelle	Surface de l'affect. act. [m ²]	Nouvelle affectation	Surface zonée [m ²]
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

5.4.3 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 m²** :

- le classement en zone centrale 15 LAT de 3'622 m² de zone d'habitation de très faible densité 15 LAT sur les parcelles n°s 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² de zone de verdure 15 LAT sur les parcelles n°s 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 m² 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 m² 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 m² 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 ; cette surface se situe sur des SDA existantes ;
- le déclassement de 2'247 m² 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 m² 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 m² de zone de verdure 15 LAT des parcelles n°s 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 m² 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 m² de zone agricole 16 LAT et de 1'544 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 ;
- le classement de 214 m² 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 m² sur la parcelle n° 427 et 715 m² sur la parcelle n° 429 de zone de verdure 15 LAT en zone d'activités économiques 15 LAT et le déclassement de respectivement 196 m², 1197 m² et 696 m² de zone d'activités économiques 15 LAT en zone de verdure 15 LAT sur les parcelles n°s 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.

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 m².

5.5 Règlement du PACom

Comme mentionné en préambule, le Règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions en vigueur est relativement ancien (1999). Celui-ci a fait l'objet d'une mise à jour et de compléments dans le cadre de la présente 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.

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

Ce chapitre ne présente que les éléments du règlement du PACom (RPACom) relatifs à l'utilisation du sol. Le règlement est disponible en annexe.

5.5.1 Zone centrale 15 LAT

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.

5.5.2 Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT

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.

5.5.3 Zone d'activités économiques 15 LAT et zone affectée à des besoins publics 15 LAT

Le règlement prévoit pour ces zones des mesures d'utilisation du sol différenciées selon la destination de la zone (activités industrielles et artisanales, terrain de sport, église, cimetière, etc) : soit par une surface maximale des constructions autorisées soit par un volume maximum des constructions hors sol aménagé.

5.6 Calcul du potentiel d'accueil après révision du PACom

Les résultats de la simulation du potentiel d'accueil avec les révisions des affectations proposées montrent que le surdimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte a pu être significativement diminué, passant 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.

5.7 Synthèse

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 m² 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 m² de SDA sur de nouvelles zones agricoles. La révision du PACom renforce également la protection du patrimoine naturel et culturel.

Au vu de ces différents éléments, la révision du PACom de Lully est conforme avec l'aménagement du territoire et compatible avec tous les contraintes liées à la protection de l'environnement et du patrimoine.

6 RESULTATS DE L'ENQUETE ET OPPOSITIONS

L'enquête a suscité sept oppositions et une observation déposées par écrit dans les délais.

Des séances de conciliation ont été organisées avec les opposants entre janvier et février 2026 lors desquelles la Municipalité a apporté des réponses (voir ci-après).

Le dossier modifié conformément aux discussions avec les opposants a fait l'objet d'un examen préalable complémentaire auprès des Services de l'Etat. Au terme de celui-ci, les modifications au PACom ont été soumises à une enquête publique complémentaire. Celle-ci a suscité une observation et quatre courriers dont deux non recevables car ne portant pas sur les éléments mis à l'enquête.

6.1 Oppositions n° 1 et 2 : Mme Nicole Strauss et M. Alain Strauss (18 septembre 2024)

Une séance de conciliation a eu lieu le 13 février 2025.

- Objet 1 de l'opposition :

Les opposants ont demandé à ce que la zone de verdure 15 LAT soit comptabilisée dans le coefficient d'occupation du sol (COS).

Réponse donnée :

La Municipalité a expliqué qu'un COS (1/5) est défini uniquement pour la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT. Selon l'article 25, il se calcule sur la surface de la parcelle.

- Objet 2 de l'opposition :

M. et Mme Strauss ont relevé que l'article 53 du règlement est incompatible avec la nouvelle destination de la zone pour les parcelles n° 182 et 63, selon les articles 22 et 23 du nouveau règlement.

Réponse donnée :

L'article 53 concerne la destination de la zone agricole 16 LAT qui est soumise au droit supérieur. Les articles 22 et 23 portent sur la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT. Les modifications des affectations des parcelles n° 63 et 182 partiellement en zone agricole 16 LAT, zone de verdure 15 LAT ou zone d'habitation de très faible densité 15 LAT sont donc bien compatibles avec le règlement.

- Objet 3 de l'opposition :

Les opposants ont exprimé leur réticence face aux couleurs des tuiles autorisées dans le règlement, qui ne correspondent plus à la réalité du marché. Ils s'inquiètent d'une perte de cohérence esthétique avec les panneaux solaire pour la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT.

Réponse donnée :

Afin de répondre à cette demande, l'article 28 alinéa 3 du règlement a ainsi été modifié et complété (texte en gras ou barré) :

*"Art. 28 al. 3 : Les toitures seront ~~en principe~~ recouvertes de tuiles de couleur brun rouge ~~ou en matériaux d'apparence semblable à celle de la tuile~~, sous réserve de l'Art. 93. **Dans un but esthétique, pour les toitures accueillant des installations solaires, l'utilisation d'autres matériaux et couleurs peut être autorisée.**"*

- Objet 4 de l'opposition :

M. et Mme Strauss s'opposent à la suppression de la zone centrale 15 LAT sur la parcelle n° 5 qui implique qu'il n'y a plus de zones à bâtir communales disponibles pour la construction de logements protégés et/ou de logements pour les jeunes.

Réponse donnée :

La Municipalité a déjà proposé deux projets de logements qui ont été refusés. Le souhait est d'aujourd'hui de conserver cette parcelle pour des activités sportives ou communales tel que des manifestations.

Ce déclassement répond à l'objectif de la révision du PACom soit diminuer les zones à bâtir d'habitations et mixtes pour réduire le surdimensionnement de la commune.

Les oppositions ont été retirées le 31 mars 2025 suite à la mise à jour du règlement.

6.2 Opposition n° 3 : M. François Despland (17 septembre 2024)

Une séance de conciliation a eu lieu le 21 janvier 2025.

- Objet 1 de l'opposition :

M. Despland conteste la limitation du taux de croissance démographique fixé à 0.75%. Ce taux bloque pratiquement toute possibilité de développement de la commune dans les années à venir. La commune se trouve partiellement dans le périmètre compact du projet d'agglomération Lausanne-Morges. Elle devrait donc pouvoir augmenter son taux de croissance.

Réponse donnée :

Le taux de croissance est défini par la mesure A11 du Plan directeur cantonal en fonction de la localisation de la commune. Il n'est pas possible de déroger à ce principe.

- Objet 2 de l'opposition :

M. Despland s'oppose également au changement d'affectation de la parcelle n° 5 pour les mêmes raisons que M. et Mme Strauss. Il propose d'affecter la parcelle du captage du Rossan et la future zone de remise à ciel ouvert du cours d'eau en zone affectée à des besoins publics en remplacement.

Réponse donnée :

La Municipalité a donné les mêmes explications qu'aux Strauss. Elle a ajouté que la relocalisation des terrains de sport n'est pas envisageable sur la parcelle du captage à cause des pentes et de l'éloignement avec le cœur du village.

M. Despland décide de maintenir son opposition contre le changement d'affectation de la parcelle n° 5.

La Municipalité propose de lever l'opposition.

6.3 Opposition n° 4 : M. Olivier Reymond (22 septembre 2024)

Une séance de conciliation a eu lieu le 21 janvier 2025.

- Objet de l'opposition :

M. Reymond demande à réduire la distance de 12 m entre deux constructions sises sur une même parcelle. Cette limitation péjore la construction d'un nouveau bâtiment ce qui va à l'encontre d'une certaine densification demandée par le Canton.

Réponse donnée :

La distance de 12 m entre deux bâtiments sis sur une même parcelle concerne la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT. Cette distance est reprise de l'ancien règlement et correspond à la distance autorisée (2x6 m) entre deux bâtiments de parcelles voisines. Elle

n'influence pas les droits à bâtir sur une parcelle, ceux-ci étant déterminés par l'indice d'utilisation du sol (IUS). Cette distance entre 2 bâtiments relève avant tout de l'esthétique et de la qualité de l'environnement bâti. La Municipalité propose cependant d'abaisser la distance entre deux bâtiments sur une même parcelle à 9 m dans l'article 24 du règlement.

L'article 24 est ainsi modifié (texte en gras ou barré):

*"Art. 24. L'ordre non contigu est obligatoire. La distance minimale entre le bâtiment et la limite de propriété voisine ou le domaine public, s'il n'y a pas de limite de construction, est de 6 m au minimum. ~~Elle est doublée~~ **La distance minimale** entre bâtiments non accolés l'un à l'autre sis sur la même propriété **est de 9 m**. La longueur de la plus grande façade n'excédera pas 20 m."*

M. Reymond refuse cette proposition et décide de maintenir son opposition. Par courrier du 6 mai 2026, dans le cadre de l'enquête complémentaire, il réitère sa demande d'une distance de 6 m.

La Municipalité propose de lever l'opposition.

6.4 Opposition n° 5 : M. Philippe Isoz (8 septembre 2024)

- Objet de l'opposition :

M. Isoz explique que le bas de sa parcelle n° 121, soit environ 4'000 m², va passer de zone de verdure à zone agricole. Cette décision est acceptable mais il s'oppose à ce que le haut de la parcelle ne soit plus en zone à bâtir. Il y a implanté un cabanon de jardin et une terrasse avec des autorisations communales.

- Réponse donnée :

La Municipalité accepte de réviser l'affectation du haut de sa parcelle et déclasser l'ancienne zone d'habitation de très faible densité 15 LAT en zone de verdure 15 LAT, affectation compatible avec les aménagements actuels.

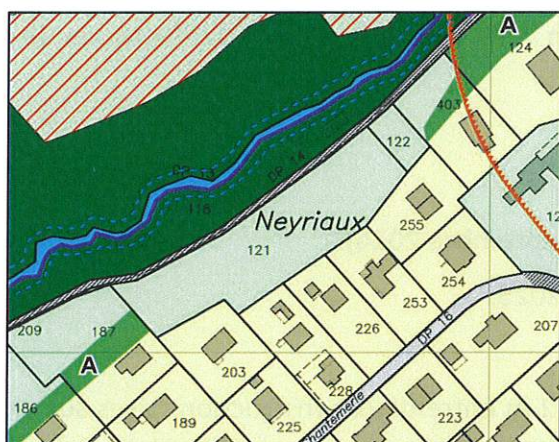


Figure 1: Plan d'affectation soumis à l'enquête.

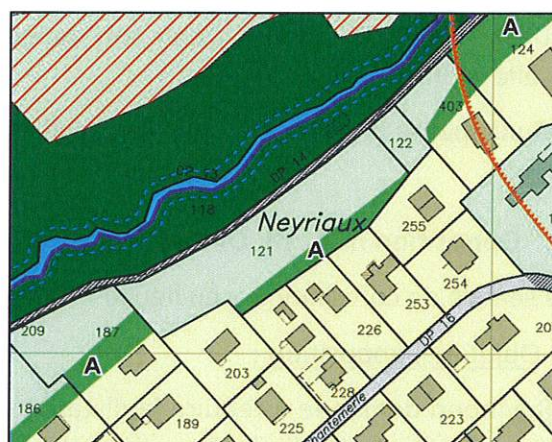


Figure 2: Plan d'affectation modifié.

M. Isoz a retiré son opposition le 9 janvier 2025 suite à la mise à jour du plan. Dans le cadre de la mise à l'enquête complémentaire, il a réitéré son retrait d'opposition par courrier du 26 avril 2026.

6.5 Opposition n° 6 : Pro Natura (23 septembre 2024)

Une séance de conciliation a eu lieu le 21 janvier 2025.

- Objet 1 de l'opposition :

Deux sites de reproduction de batraciens d'importance régionale et une zone alluviale d'importance régionale sont présents sur la commune de Lully. Pro Natura demande de les affecter en secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT

Réponse donnée :

Des échanges avec la DGE-BIODIV et la DGTL ont eu lieu à propos de la retranscription dans les plans d'affectation communaux (PACom) des inventaires cantonaux des biotopes.

L'article 8 de la Loi sur la protection du patrimoine naturel et paysager (LPrPNP) précise que "les communes exercent notamment les tâches suivantes : (...) intégrer dans leurs plans d'aménagement les objets des inventaires fédéraux (...), des inventaires cantonaux et communaux (...)". Cela dit, conformément à l'art. 20, "les objets dignes de protection à inventorier par le service sont notamment (...) les biotopes d'importance régionale ou locale" et "les inventaires sont établis dans un délai de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi". De plus, l'art. 21 précise que "les inventaires font l'objet d'une consultation publique pendant 30 jours après examen préalable par les services cantonaux concernés. Le service informe préalablement les titulaires de droits réels, les organisations de protection de la nature et du paysage et les communes concernées". A ce jour, les biotopes d'importance régionale et locale qui figurent sur le guichet cartographique cantonal sont mentionnés à titre indicatif. Les périmètres de ces biotopes doivent encore être validés, puis ils devront faire l'objet d'une consultation avant d'être adoptés par le Département.

Selon le retour des services cantonaux, dans l'attente de ces procédures, les biotopes d'importance régionale et locale ne doivent pas être figurés sur les plans des PACom avec un secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT. Ils doivent par contre être mentionnés dans le rapport selon l'art. 47 OAT, tel qu'il a été complété suite à l'examen préalable des services cantonaux.

Enfin, la Municipalité a rappelé que dans le cas particulier de la commune de Lully, les biotopes concernés sont tous situés en aire forestière, ce qui leur garantit dans tous les cas une protection, d'autant que la DGE-FORET mène un programme "biodiversité en forêt". Concernant la zone alluviale, il est aussi utile de préciser que le PACom a défini l'espace réservé aux eaux (ERE) des cours d'eau, ce qui offre là aussi une protection.

En conclusion, la Municipalité a décidé de ne pas modifier les affectations tout en rappelant que ces biotopes figurent bien au rapport selon l'art. 47 OAT.

- Objet 2 de l'opposition :

L'association demande de modifier Art. 21, 29 et 51 pour que les espèces nouvellement plantées soient obligatoirement choisis parmi des essences indigènes et interdire la plantation de thuyas (banalisation paysagère).

Réponse donnée :

La Municipalité a accepté de retirer le terme "de préférence" dans le choix des essences pour tous les articles traitant de l'arborisation (articles 17, 21, 29 et 51). De plus, la notion d'essences adaptées aux changements climatiques a été ajoutée pour anticiper les évolutions

à venir. Enfin, une interdiction de planter des haies de thuyas vient compléter ces articles.

Les alinéas 2 des articles susmentionnés deviennent ainsi (texte modifié en gras ou barré) :

*"2. Pour les plantations, le choix des essences se portera ~~de préférence~~ sur des espèces indigènes ~~et en station~~ **et/ou résilientes aux changements climatiques et favorables à la biodiversité**. Les essences de la **liste des néophytes envahissantes et potentiellement envahissantes de Suisse** ~~Liste Noire ainsi que de la Watch List publiées par la fondation Infflora~~ sont exclues. **La plantation de haies de thuyas est interdite.**"*

- Objet 3 de l'opposition :

L'association demande à ajouter à l'art. 85 "les revêtements perméables végétalisés sont encouragés, notamment pour les places de stationnement", comme à l'article 88.

Réponse donnée :

La Municipalité est entrée en matière et a modifié l'article avec un nouvel alinéa 6 à l'article 85 :

"6. Les revêtements perméables végétalisés sont encouragés sur les places de stationnement."

- Objet 4 de l'opposition :

L'association demande de compléter l'art. 89 al. 3 avec "lors de constructions nouvelles ou lors de remplacement de baies vitrées, privilégier des vitrages non réfléchissants pour les oiseaux"

Réponse donnée :

La Municipalité est entrée en matière et a modifié l'article 90 (anciennement 89) avec l'alinéa 3 suivant :

"3. Lors de constructions nouvelles ou lors de remplacement de baies vitrées, les vitrages non réfléchissants pour les oiseaux doivent être privilégiés."

- Objet 5 de l'opposition :

L'association demande un nouvel article pour la pollution lumineuse visant à limiter à un éclairage de balisage avec température et puissance modérées. L'éclairage doit être adapté en fonction des besoins. C'est à dire éteindre ou réduire pendant les heures de repos nocturnes (par ex. 22 à 6h). L'utilisation de skybeamers ou projecteurs similaires doit être proscrites.

Réponse donnée :

La Municipalité a expliqué que pour des raisons de sécurité routière, il n'est légalement pas possible d'éteindre l'éclairage public dans les secteurs avec des passages piétons et giratoires. La Commune est toutefois sensible à cette problématique et a diminué depuis quelques années l'intensité de son éclairage. Elle a également refusé l'éclairage public du quartier des Salines.

Cela dit, afin d'éviter des éclairages privés excessifs et incommodants, l'article suivant a été inséré au règlement :

"Art. 89 Eclairage extérieur

- 1. Une attention particulière sera portée sur le fait de limiter la pollution lumineuse. On privilégiera notamment un éclairage dynamique avec extinction lors des heures creuses de la nuit. L'éclairage des jardins sera limité autant que possible. Tous les dispositifs lumineux dirigés vers le ciel sont interdits.**
- 2. La norme SIA 491 (2013) "Prévention des émissions inutiles de lumière à l'extérieur" s'applique pour toute nouvelle construction ou demande d'éclairage."**

Pro Natura a retiré son opposition le 27 février 2025 suite à la mise à jour du règlement.

6.6 Opposition n° 7 : Patrimoine suisse – section vaudoise (18 septembre 2024)

Une séance de conciliation a eu lieu le 21 janvier 2025.

- Objet 1 de l'opposition :

L'association invite la municipalité à intégrer un article concernant la concertation dès le stade des études préliminaires entre commune et propriétaires ainsi qu'une consultation préalable au dépôt de la demande de permis de construire des projets.

Réponse donnée :

Actuellement, la conformité réglementaire des projets de demandes de permis de construire est déjà analysée par un spécialiste mandaté par la Commune. La Municipalité ne souhaite toutefois pas inscrire dans le Règlement du PACom la mise en place de concertations préliminaires et/ou consultations préalables. La demande est donc refusée.

- Objet 2 de l'opposition :

L'association souhaite plusieurs adaptations et des précisions dans l'article 97 (anciennement 96) traitant des objets du patrimoine bâti. Elle relève que pour la zone centrale et le secteur de protection du site bâti, le règlement ne protège pas la conservation pleine et entière des bâtiments/objets existants.

L'association demande d'adapter les articles dans le sens de la conservation et d'inscrire que la Municipalité incite la réhabilitation des bâtiments existants.

Elle souhaite que l'art. 97 Objet du patrimoine bâti soit complété par les dispositions concernant les bâtiments notés 1 et 2 au recensement architectural et que des précisions soient apportées en cas de démolition partielle ou totale des bâtiments notés 5 et 6. Enfin, elle introduit des précisions quant à la pose d'isolation thermique périphérique pour les bâtiments anciens en note 1 à 4 au recensement architectural.

Réponse donnée :

Suite aux échanges de la séance de conciliation du 21 janvier 2025, l'article 97 (anciennement 96) Objets du patrimoine bâti a été retravaillé afin d'y apporter les compléments et précisions demandés (en gras ou barré ci-dessous).

"Art. 97 Objets du patrimoine bâti

1. La commune tient à disposition du public **la liste des le recensement architectural qui permet de déterminer quels objets (bâtiments, abords, ensembles et sites) sont portés inscrits** à l'Inventaire cantonal des monuments historiques non classés ou classés monuments historiques par l'Etat, au sens des art. 15 et 25 de la loi sur la protection du patrimoine culturel immobilier (LPrPCI, BLV 451.15), **ainsi que la liste des objets inscrits au recensement architectural cantonal.**
2. Tout propriétaire d'un objet classé monument historique ou ~~porté~~ **inscrit** à l'Inventaire des monuments historiques non classés a l'obligation de transmettre une demande préalable et de requérir l'autorisation spéciale du Département cantonal compétent lorsqu'il envisage des travaux concernant cet objet ou à proximité de celui-ci.
3. **Les objets d'intérêt national (note 1 au recensement architectural) et d'intérêt régional (note 2) doivent être préservés dans leur forme (typologie, volumétrie, toiture, etc.) et leur substance (matériaux, couleurs, ouvertures, etc.). A cette fin, ils peuvent être entretenus et réparés. Tous travaux doivent être soumis préalablement au Département cantonal compétent.**
4. Les **objets** ~~bâtiments, les parties de bâtiments, les abords, ensembles et sites~~ remarquables ou intéressants du point de vue architectural, historique ou typologique, recensés en note 3, 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. Tous travaux faisant l'objet d'une demande d'autorisation de construire doivent être préavisés par le Département cantonal compétent conformément à l'art. 8 al. 1 let. D LPrPCI.
5. Les **objets** ~~bâtiments, les parties de bâtiments, les abords, ensembles et sites~~ recensés en note 4 doivent en principe être maintenus. **Pour des besoins objectivement fondés**, ils peuvent être modifiés, le cas échéant, et faire l'objet de démolition et de reconstruction dans les mêmes gabarits ~~pour des besoins objectivement fondés~~ et pour autant que soient respectés le caractère spécifique de leur intégration et l'harmonie des lieux. La Municipalité peut refuser le permis de construire pour un projet qui compromettrait le caractère architectural **de l'objet du bâtiment**, notamment par une suroccupation du volume existant.
6. **Pour les objets anciens en notes 1 à 4, les travaux d'isolation thermique périphérique doivent veiller à ne pas dénaturer l'expression architecturale des façades d'origine et des encadrements par l'utilisation de solutions appropriées.**
7. Les **objets** ~~constructions, parties de constructions ou ouvrages~~ **présentant des qualités et des défauts ou mal intégrés (notes 5 à 7)** ne peuvent être modifiés que dans la mesure où leur défaut d'intégration est, soit supprimé, soit diminué dans une large mesure.
8. En cas de constat d'un danger menaçant tout objet du patrimoine bâti, la Municipalité doit en informer le Département cantonal compétent."

- Objet 3 de l'opposition :

L'association souhaite intégrer dans l'art. du secteur de protection du site bâti un article de type "la couverture de toiture est réalisée au moyen de petites tuiles plates en terre cuite naturelle". Les murs et murets qui participent à la qualité spatiale des lieux nécessitent également d'être protégés.

Réponse donnée :

Conformément aux demandes, l'article 69 traitant du secteur de protection du site bâti 17 LAT a été complété ainsi (en gras ci-dessous) :

*"3. Afin de maintenir les ensembles bâtis constituant la partie historique du village, les bâtiments existants doivent en principe être conservés. Des transformations, de modestes agrandissements ou un changement d'affectation peuvent être admis, pour autant que ceux-ci n'altèrent pas les qualités du périmètre entier. **Les toitures doivent être recouvertes de petites tuiles plates en terre cuite naturelle, sous réserve de l'art. 94.***

4. Les murs et murets anciens de clôture et de soutènement qui participent à la qualité spatiale des lieux sont protégés. Ils ne sont en principe coupés par aucune nouvelle ouverture. Tous travaux les concernant doivent faire l'objet d'une autorisation de la Municipalité."

- Objet 4 de l'opposition :

Le règlement ne contient aucune disposition spécifique concernant la pose de panneaux solaires sur des bâtiments à valeur patrimoniale. L'association invite à fixer des principes particuliers concernant la pose de panneaux solaires, tant en toiture qu'en façade, dans la zone centrale et pour les bâtiments en note 1 à 4 au recensement architectural. Ces principes peuvent figurer au règlement ou servir de fil conducteur lors des déterminations sur les demandes de permis de construire.

Réponse donnée :

La Municipalité a pris bonne note de cette remarque et utilisera le document joint par l'association "Installations solaires – position de Patrimoine suisse" comme référence lors des demandes portant sur la mise en place de panneaux solaires. Elle ne modifie toutefois pas le règlement en ce sens.

Patrimoine Suisse – section vaudoise a retiré son opposition le 10 mars 2025 suite à la mise à jour du règlement.

6.7 Observation : Gaznat SA (30 août 2024)

Objet de l'observation :

Le territoire de la commune de Lully est concerné par la présence des installations gazières à haute pression suivantes : gazoduc G300 Tolochenaz-Orbe et un poste de sectionnement (PS). Ces installations ont bien été prises en considération dans un chapitre spécifique du rapport 47 OAT et le périmètre de consultation OPAM a été reporté sur le plan d'affectation communal. Néanmoins, Gaznat recommande d'également faire figurer l'axe du gazoduc sur ce dernier plan. La société rappelle que tous travaux situés dans un périmètre de sécurité de 10 m de part et d'autre des gazoducs et de 30 m autour des postes de sectionnement sont soumis à l'autorisation de l'Inspection fédérale des pipelines (IFP).

Enfin, une erreur de diamètre du gazoduc est relevée dans le rapport explicatif selon l'art. 47 OAT.

Réponse de la Municipalité :

Conformément aux recommandations, l'axe du gazoduc a été ajouté aux Plans d'affectations communaux.

6.8 Observation : Gaznat SA suite à l'enquête complémentaire (14 avril 2026)

Objet de l'observation :

Gaznat SA indique que le périmètre OPAM dans la partie sud du territoire de Lully concerne un projet de déplacement du gazoduc, actuellement suspendu. Le périmètre est donc amené sur le long terme à évoluer.

6.9 Courriers suite à l'enquête complémentaire

Comme mentionné précédemment, quatre courriers ont été adressés à la Commune.

Le courrier de MM. Laurent et Pierre Viquerat et de Mme Martine Creteigny du 16 avril 2026, ainsi que celui de Mme Lise Cretigny et M. Olivier Cretigny du 17 avril 2026, ne portent pas sur des éléments soumis à l'enquête complémentaire et sont en conséquence irrecevables. La Municipalité a toutefois répondu à ces deux courriers afin d'apporter les précisions sollicitées par les signataires.

Par courrier du 26 avril 2026, M. Isoz a confirmé le retrait de son opposition.

Enfin, comme indiqué précédemment, M. Olivier Reymond a réitéré sa demande d'une distance de 6 m par courrier du 6 mai 2026.

7 CONCLUSION

Vu ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL GENERAL DE LULLY

- Dans sa séance du 20 juillet 2026,
- Après avoir pris connaissance du préavis municipal N° 08/2026 *Adoption du Plan d'affectation communal (PACom) de Lully*,
- Après avoir pris connaissance du rapport de la Commission chargée de l'étude du projet,
- Considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour,

décide :

1. D'adopter le Plan d'affectation communal (PACom) et son règlement tels que déposés à l'enquête publique complémentaire du 11 avril au 10 mai 2026
2. D'adopter le dossier selon la Loi sur les routes pour le transfert au domaine public de l'Allée des Platanes
3. En conséquence, d'abroger le Plan des zones et son règlement sur le plan général d'affectation et la police des constructions, approuvés respectivement les 10 janvier 1979 et 3 mars 1999, le Plan de quartier "En Billens", approuvé le 29 juin 1994, et le Plan de quartier "Sécheron", approuvé le 20 octobre 1998
4. D'approuver les réponses de la Municipalité aux 7 oppositions déposées pendant l'enquête publique et de lever les 2 oppositions maintenues
5. D'autoriser la Municipalité à entreprendre toute démarche pour mener à terme ce projet et, le cas échéant, à le défendre en justice.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 20 juillet 2026.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

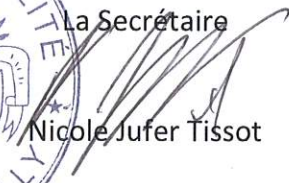
Le Syndic



Marc Genton



La Secrétaire



Nicole Jufer Tissot

Municipal responsable : M. Rubin

Annexes

- Plan d'affectation communal (PACom) à l'échelle 1 :2'500 du 18.02.2026
- Plan d'affectation communal (PACom) à l'échelle 1 :5'000 du 18.02.2026
- Règlement sur le plan d'affectation communal et la police des constructions (RPACom) du 18.02.2026
- Rapport explicatif selon l'article 47 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) du 2.07.2024
- Addenda au rapport explicatif selon l'article 47 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) du 18.02.2026.
- Rapport technique du transfert au domaine public communal du 2.07.2024
- Plan de situation du transfert au domaine public communal du 15.03.2023