



**Direction générale du territoire  
et du logement**  
Avenue de l'Université 5  
1014 Lausanne  
www.vd.ch/dgtl

Municipalité  
de la Commune de Vully-les-Lacs  
Case postale 9  
1585 Salavaux (VD)

Personne de contact : Matthias Fauquex  
T 021 316 79 32  
E matthias.fauquex@vd.ch  
N/réf. 199560 / MFX

Lausanne, le 11 avril 2024

**Commune de Vully-les-Lacs  
Plan d'affectation communal  
Détermination cantonale suite à la séance post-examen préalable**

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Nous faisons suite au courriel de votre mandataire du 6 mars dernier nous transmettant :

- le procès-verbal de la séance post-examen préalable du 17 janvier 2024 ;
- le document de présentation de ladite séance ;
- la proposition de nouvelles réglementations du 4 mars 2024 pour les zones de verdure ;
- le document du 4 mars 2024 illustrant la nouvelle répartition des zones de verdure A-B-C (-D).

Comme souhaité, nous vous faisons part de nos avis concernant le nouveau traitement des zones de verdure et nos positions relatives aux documents transmis.

Nous vous transmettons également notre détermination cantonale dans les cas où l'évaluation de certaines demandes de dézonage émises de l'examen préalable ont été revues ou abandonnées à la suite de la séance post-EP et à l'évaluation des nouveaux documents susmentionnés.

**Proposition de règlement :**

- Zone de verdure 15 LAT – A (parcs, plages) : la proposition d'article de règlement est admise à l'exception du chapitre « Utilisation du sol pour la plage de Vallamand (parcelle 7169) ».
- Zone de verdure 15 LAT-B (jardins) : La proposition d'article de règlement est admise.
- Zone de verdure 15 LAT-C (jardins à valeur paysagère et vergers) : La proposition d'article de règlement est admise. Nous relevons cependant qu'il est surprenant qu'il soit interdit de planter des haies de thuyas, laurelles ou autres espèces formant un écran opaque en zone de verdure 15 LAT-B mais pas en zone de verdure 15 LAT-C.

**Procès -verbal :**

**Chapitre 2 Maintien en zone constructible 15 LAT**

- Parcelle 10005 : A la suite de la prise en considération des arguments présentés en séance, le maintien en zone à bâtir de l'entier de la parcelle est admis.

- Parcelle 9144 : À la suite de l'évaluation du cas en séance post-EP, il peut être admis que cette parcelle soit considérée comme faisant partie du territoire urbanisé au vu des aménagements présents et ne nécessite pas de faire l'objet d'une mesure de dézonage.
- Parcelle 3352 : A la suite de la prise en considération des arguments présentés en séance, le maintien en zone à bâtir constructible de l'entier de la parcelle est admis.
- Parcelle 3211 : La nouvelle proposition de découpage de la zone à bâtir présentée en séance est admise.
- Parcelle 171 : A la suite de la prise en considération des caractéristiques de la parcelle présentées en séance, l'affectation de cette dernière en zone de verdure est admise.
- Parcelle 172 : Au vu de l'utilisation du sol, de sa surface et de sa situation dans un ensemble libre de construction de plus de 2500 m<sup>2</sup>, le maintien de cette parcelle en zone à bâtir constructible n'est pas admis.
- Parcelle 402 : À la suite de la prise en considération des caractéristiques de la parcelle présentées en séance, le maintien de cette dernière en zone à bâtir constructible est admis.
- Parcelle 7124 : À la suite de la prise en considération des arguments présentés en séance, le maintien en zone à bâtir constructible de l'entier de la parcelle est admis.
- Parcelle 10001 : À la suite de la prise en considération des arguments présentés en séance, le maintien en zone à bâtir constructible du potager et l'affectation du reste du jardin en zone de verdure sont admis.
- Parcelle 8270 : Le projet d'accueillir le dépôt de biers sur la parcelle justifie le maintien de celle-ci en zone à bâtir.
- Parcelles 8435, 8436 et 8437 : Nous confirmons que le maintien des secteurs aménagés en zone à bâtir constructible est admis mais que le dézonage des secteurs libres de constructions est demandé.
- Parcelles 4024 et 4025 : après évaluation spécifique de ces parcelles, il n'apparaît ni justifié ni légal de maintenir ces parcelles en zone à bâtir constructible. La DGTL maintient la position exprimée lors de l'examen préalable.

### Chapitre 3 Maintien en zone de verdure 15 LAT

- Parcelle 2040 : L'affectation de la parcelle en zone de verdure 15 LAT-C est admise au vu des caractéristiques de la parcelle et des nouvelles dispositions règlementaires prévues dans cette zone.
- Parcelles 2085, 2086, 2087, 2088 et 2089 : L'affectation de ces parcelles en zone de verdure 15 LAT-C est admise au vu des caractéristiques des parcelles et des nouvelles dispositions règlementaires prévues dans cette zone.
- Parcelles 26 et 41 : Au vu de la situation centrale de ces parcelles et de leurs destinations spécifiques prévues dans la nouvelle proposition de règlement répondant à un besoin pour la commune, la DGTL admet l'affectation de ces dernières en zone de verdure 15 LAT-A.
- Parcelle 3813 : L'affectation de la parcelle en zone de verdure 15 LAT-C est admise au vu des caractéristiques de la parcelle et des nouvelles dispositions règlementaires prévues dans cette zone.
- Parcelle 5858 : L'affectation de la parcelle en zone de verdure 15 LAT-C est admise au vu des caractéristiques de la parcelle et des nouvelles dispositions règlementaires prévues dans cette zone.
- Parcelle 8265 : Le maintien de l'accès en zone à bâtir constructible est admis.
- Parcelle 8016 : Au vu de sa situation dans le cœur villageois et des dispositions règlementaires prévues dans le secteur superposé, la DGTL admet le maintien du secteur libre de construction en zone centrale 15 LAT-A avec un secteur des espaces extérieurs.

- Parcelles 8911, 8605 et 8606 : Le maintien de ces parcelles en zone de verdure n'est pas admis.

#### Chapitre Hors séance

- Conformément à la directive Normat 2, il peut être admis d'affecter des vergers en zone de verdure 15 LAT. Ils doivent cependant se trouver dans le milieu bâti et avoir un lien fort avec ce dernier.

#### Chapitre 7 Permis de construire

- Dans le cas où des permis sont échus ou annulés, les 5 principes de redimensionnement doivent s'appliquer sur les parcelles concernées.  
Ainsi des mesures de redimensionnement doivent être prises sur les parcelles 447, 448 (et par extension sur les parcelles voisines 449, 450) et 5960.

#### **Cahier du 4 mars 2024 avec proposition de répartition des zones**

- Secteur 13 (Parcelle 9065) : Le secteur à l'est n'a pas de lien avec le milieu bâti, la zone de verdure n'est pas justifiée sur ce secteur.
- Secteur 19 (parcelles 4024 et 4025) : Les parcelles 4024 et 4025 doivent être traitées de la même manière que les secteurs libres de construction de la parcelle 3813. L'affectation en zone de verdure 15 LAT-C peut être tolérée.
- Secteur 29 (parcelle 485) : Au vu de l'utilisation du sol et de la situation en frange de la zone agricole/viticole, l'affectation du secteur libre de construction en zone de verdure n'est pas justifiée/légale.
- Secteur 32 (parcelles 515 et 557) : Il n'est pas justifié de traiter différemment les 2 parcelles. Au vu de l'utilisation du sol, de la surface concernée (> 4500 m<sup>2</sup>) et de la situation en bordure du lac, l'affectation en zone de verdure 15 LAT ne semble pas justifiable.
- Secteur 42 (parcelle 8272) : Le maintien en zone de verdure 15 LAT-C d'une partie de la parcelle 8272 n'est pas justifié au vu de l'utilisation du sol et du dézonage du terrain au nord.
- Secteur 45 (parcelles 8458 et 8470) : Au vu de l'utilisation du sol et de la situation en bordure de la zone agricole, l'affectation du secteur libre de construction en zone de verdure 15 LAT-B n'est pas admise.
- Secteur 46 (parcelle 8265) : Au vu de l'utilisation du sol, l'affectation du secteur libre de construction en zone de verdure 15 LAT-C n'est pas admise.
- Secteur 47 (parcelles 8911, 8605 et 8606) : Au vu de l'utilisation du sol et de la situation en bordure de la forêt, l'affectation du secteur libre de construction en zone de verdure 15 LAT-C n'est pas admise.
- Secteur 49 (parcelles 7169 et 8279) : L'affectation de ces parcelles en zone de verdure 15 LAT A et C représente une création d'une nouvelle zone à bâtir isolée non conforme au cadre légal et n'est pas admise.
- Secteur 50 (parcelles 7009, 7011, 7013, 7015 et 7441) : La conformité légale de la création d'une nouvelle zone à bâtir sur ces parcelles n'est pas démontrée. Il s'agirait en outre de démontrer la légalité des aménagements en présence. Ces secteurs doivent rester en zone agricole.

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



Yves Noirjean  
directeur de l'aménagement



Matthias Fauquex  
urbaniste

**Copie**  
Bureau Team +