

Préavis N° 1348 / 2026
au Conseil communal

**Révision partielle du plan d'affectation communal,
phase I : secteurs inclus dans le périmètre du plan
de protection de Lavaux & hors du périmètre de
centre cantonal (PALM)**

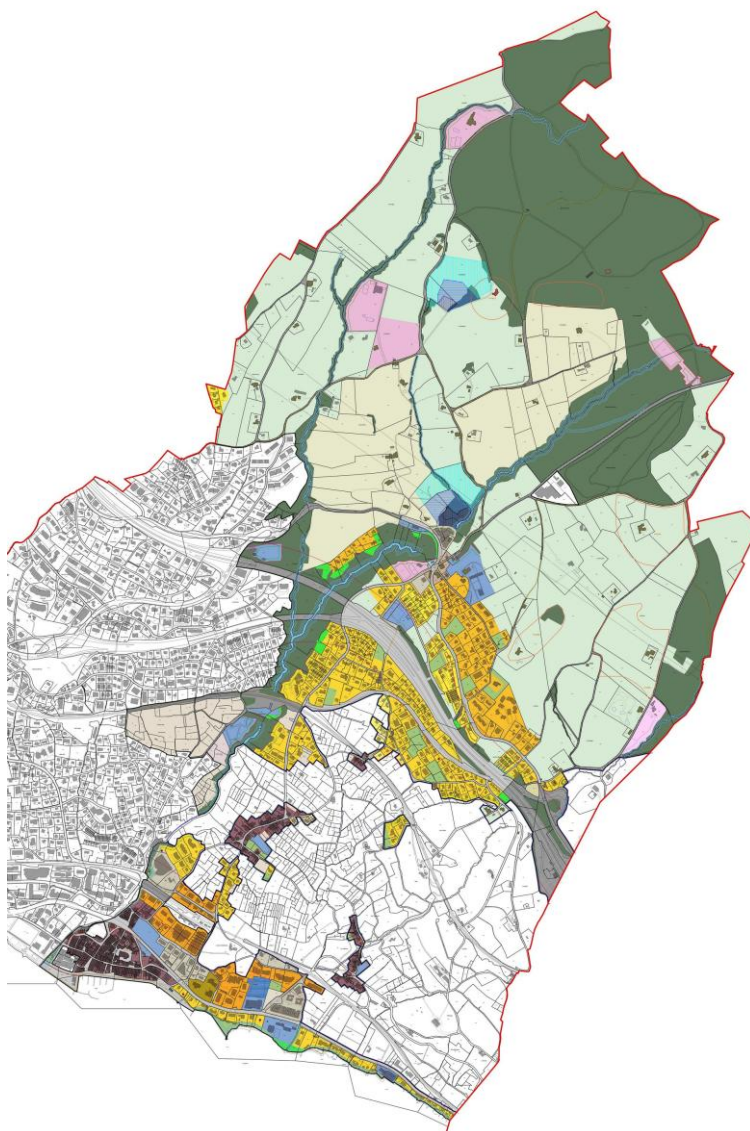


Table des matières

Liste des abréviations utilisées	5
1. Introduction	6
2. Chronologie (principales étapes).....	7
3. Périmètre	8
4. Objectifs principaux	9
4.1 Réduction du surdimensionnement	9
4.2 Mise en conformité avec la LLavaux	10
4.3 Transcription des cartes des dangers naturels	10
4.4 Délimitation de l'aire forestière jouxtant la zone à bâtir.....	11
4.5 Révision des limites des constructions	11
5. Projet de planification	11
5.1 Principe d'intervention.....	11
5.2 Potentiel d'accueil	12
5.3 Plan	13
5.4 Règlement	14
5.4.1 Règles générales (art. 85 à 138)	14
5.4.2 Dispositions relatives aux zones d'affectation (art. 4 à 84)	16
5.5 Remarques globales	18
6. Procédure	19
6.1 Établissement d'une zone réservée	19
6.2 Avis préliminaire.....	19
6.3 Examen préalable	19
6.4 Enquête publique	20
6.5 Examen préalable complémentaire 1	20
6.6 Prolongation du délai d'approbation.....	21
6.7 Examen préalable complémentaire 2	21
6.8 Enquête publique complémentaire.....	21
6.9 Conciliations	22
6.10 Adoption par le Conseil communal	22
Le Conseil communal statue sur les réponses motivées aux oppositions non retirées en même temps qu'il se prononce sur l'adoption du projet (art 42 LATC).	22
6.11 Enquête complémentaire 2.....	22
6.12 Adoption complémentaire par le Conseil communal	22
Un bref préavis complémentaire portant uniquement sur les parcelles concernées par l'enquête complémentaire 2 sera soumis au Conseil en fin d'année 2026.	22
6.13 Approbation par le Département compétent (DIT), mise en vigueur	22

7.	Oppositions et propositions de réponses	23
7.1	Opposition n°3 ²⁰²² d'Isabelle Baudet – propriétaire	23
7.2	Opposition n°5 ²⁰²² de John et Monserrat Van Thuyne – anciens propriétaires	25
7.3	Opposition n°6 ²⁰²² de Dominique Kohler – propriétaire	26
7.4	Opposition n°7 ²⁰²² de Frédéric Guex et Isabelle Neukomm Guex – propriétaires	27
7.5	Oppositions n°9 ²⁰²² de Me Carrel pour le compte d'Amalia et Denis Richter – propriétaires – et opposition n°2 ²⁰²⁵ d'Amalia et Denis Richter (sans avocat) .	28
7.6	Oppositions multiples (n°10, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 31, 54 et 55) ²⁰²² relatives à la parcelle communale n°2284	30
7.7	Oppositions n°12 ²⁰²² et n°7 ²⁰²⁵ de Me Buffat pour le compte de Dan et Marlyne Bally & Anne Catherine et Eric Chardonnens – propriétaires	32
7.8	Oppositions multiples de propriétaires relatives à la zone agricole protégée (n°13, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 30, 32, 53 et 61) ²⁰²² et oppositions multiples (4, 6, 8, 9, 10, 16, 17, 18, 28) ²⁰²⁵	35
7.9	Opposition n°27 ²⁰²² de M. Armand Rod – propriétaire.....	38
7.10	Oppositions de Me Favre n°28 ²⁰²² pour le compte de Janice Christiansen – ancienne propriétaire – et n°20 ²⁰²⁵ pour le compte d'Olena Bezsmertna et Arseny A. Sokolov – propriétaires actuels	40
7.11	Oppositions n°29 ²⁰²² et n°3 ²⁰²⁵ de Carole et Rose-Mary Dessaux – propriétaires	42
7.12	Opposition n°33 ²⁰²² de Me Carrel pour le compte de Heidi Stucki – propriétaire	44
7.13	Opposition n°34 ²⁰²² d'Isabelle et Jean-François Chapuisat – propriétaires	46
7.14	Opposition n°35 ²⁰²² Me Pache pour le compte de Michel Schmutz – propriétaire	47
7.15	Opposition n°36 ²⁰²² d'Yves-Alain Perret – propriétaire et n°12 ²⁰²⁵ de Me Spreng pour le compte de M. Perret	49
7.16	Opposition n°37 ²⁰²² de Philippe Bless, curateur de feu Daniel Buche – propriétaire.....	51
7.17	Opposition n°38 ²⁰²² de feu Mme Micheline Pilet – propriétaire.....	52
7.18	Opposition n°39 ²⁰²² de Suzanne Gabriel – propriétaire	54
7.19	Opposition n°40 ²⁰²² de COFINGEST Immobilier SA et Didier Prahin – propriétaires.....	55
7.20	Oppositions n°42 ²⁰²² et 25 ²⁰²⁵ de Me Fischer pour le compte de Sauver Lavaux	56
7.21	Opposition n°43 ²⁰²² et 5 ²⁰²⁵ de Me Kirschmann pour le compte de Henry D. Sykes – propriétaire	59
7.22	Opposition n°44 ²⁰²² de M. et Mme Christian et Elisabeth Cardinaux – propriétaires.....	61
7.23	Opposition n°45 ²⁰²² de Véronique et Yves Steinhauser – anciens propriétaires	62
7.24	Oppositions multiples de Me Meylan pour le compte des propriétaires Anne et Eric Chardonnens (n°46 ²⁰²² & n°24 ²⁰²⁵) et Claire-Lise Roulet et Françoise Estoppey (n°47 ²⁰²² & n°23 ²⁰²⁵).....	64
7.25	Oppositions n°48 ²⁰²² et 11 ²⁰²⁵ de Me Thiéry pour le compte de Jacqueline Pernet – propriétaire.....	70

7.26	Oppositions n°49 ²⁰²² & 21 ²⁰²⁵ de Me Favre pour le compte d'Augustine, Louise et Véronique Patry & Adriane Magistretti – propriétaires	74
7.27	Oppositions n°51 ²⁰²² et 27 ²⁰²⁵ de Me Logoz pour le compte de Francis Grandchamp – propriétaire	76
7.28	Opposition n°52 ²⁰²² de EPIC Suisse Property Management GmbH – propriétaire 78	
7.29	Opposition n°56 ²⁰²² de l'hoirie Madeleine Marcel – propriétaire.....	79
7.30	Opposition n°57 ²⁰²² de M. Pierre-Antoine Reymond – Propriétaire à Lutry, hors PACom I.....	82
7.31	Oppositions n°58 ²⁰²² et 14 ²⁰²⁵ de Me Bouchat pour le compte de Rose-Marie Gex – propriétaire & Dorothea et Pierre Juvet – promettant-acquéreurs.....	84
7.32	Oppositions n°59 ²⁰²² & 15 ²⁰²⁵ de Me Bouchat pour le compte de Rose-Marie Gex – propriétaire.....	88
7.33	Opposition n°60 ²⁰²² d'Aude Savoy – propriétaire.....	92
7.34	Opposition n°62 ²⁰²² de Benoît et Françoise Bovay – propriétaires.....	93
7.35	Opposition n°63 ²⁰²² de Me Desfayes pour le compte de la Communauté héréditaire de feu Marcel Milloud représentée par Charles Roberts – propriétaire.....	95
7.36	Oppositions n°64 ²⁰²² & 26 ²⁰²⁵ de Me Rübli pour le compte pour le compte de Valérie Dormenval – propriétaire	97
7.37	Opposition n°65 ²⁰²² de Me Sözermann pour le compte de Jean-Marc Beyeler, Christine Pirker et Valérie Baud (héritiers de feu Charles Beyeler) – propriétaires.....	100
7.38	Opposition n°13 ²⁰²⁵ de Christine et Pierre-Alexandre Schlaeppli – propriétaires 103	
7.39	Opposition n°19 ²⁰²⁵ de Me Favre pour le compte de Janine et Thierry Buche, Martine Robert, Caroline Schuler et Emmanuèle Porta au sujet de la parcelle communale 345.....	105
8.	Conclusions	107
9.	Annexes	109

Liste des abréviations utilisées

CUS	Coefficient d'utilisation du sol
DGTL	Direction générale cantonale du territoire et du logement (anciennement SDT)
DGE	Direction générale cantonale de l'environnement
DGAV	Direction générale cantonale de l'agriculture et de la viticulture
ERE	Espace réservé aux eaux
ISOS	Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse
IUS	Indice d'utilisation du sol
Iver	Indice de surface verte
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire révisée (en vigueur depuis le 1 ^{er} mai 2014)
LATC	Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions révisée (en vigueur depuis le 1 ^{er} septembre 2018)
LFo	Loi fédérale sur les forêts du 4 octobre 1991
LLavaux	Loi vaudoise sur le plan de protection de Lavaux du 12 février 1979
LPPPL	Loi vaudoise sur la préservation et la promotion du parc locatif du 10 mai 2016
LRou	Loi vaudoise sur les routes du 10 décembre 1991
MADR	Méthode automatique de détermination des réserves (développée par le SDT)
NORMAT 2	Directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (en vigueur depuis le 1 ^{er} juillet 2019)
OAT	Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire révisée (en vigueur depuis le 1 ^{er} mai 2014)
OEaux	Ordonnance fédérale sur la protection des eaux du 28 octobre 1998
ORL	Norme ORL-EPF N° 514420 du 11 octobre 1966 de l'Institut pour l'aménagement local, régional et national de l'EPFZ
PAC Lavaux	Plan d'affectation cantonal Lavaux
PACom I	Plan d'affectation communal (1 ^{ère} phase)
PALM	Projet d'agglomération Lausanne-Morges
PEP	Plan d'extension partiel
PDCn	Plan directeur cantonal
PGA	Plan général d'affectation communal (approuvé par le Conseil d'État le 24 septembre 1987)
PPA	Plan partiel d'affectation
PQ	Plan de quartier
RCAT	Règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire du 12 juillet 2005
RPACom I	Règlement du PACom I
SBPU	Surface brute de plancher utile
SIA	Société suisse des ingénieurs et des architectes
SPd	Surface de plancher déterminante
SDT	Service cantonal du développement territorial (nouvellement DGTL)
ZAB	Zone à bâtir

Au Conseil communal de Lutry

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

Nous avons l'honneur de soumettre le préavis municipal N° 1348 / 2026 relatif à la révision partielle du plan d'affectation communal (phase I : secteurs inclus dans le périmètre du plan de protection de Lavaux + hors périmètre de centre cantonal – PALM).

1. Introduction

Actuellement, l'urbanisation de notre territoire est régie par le plan d'affectation (zones) - PGA - approuvé par le Conseil d'État le 24 septembre 1987, auquel est associé le règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire - RCAT - mis en vigueur le 12 juillet 2005.

Au travers du préavis municipal n° 1240/2017, le Conseil communal a accordé le 30 octobre 2017 à la Municipalité un crédit d'études de CHF 187'000.- pour la révision partielle du PGA et du RCAT - phase I : secteurs inclus dans le périmètre du plan de protection de Lavaux + hors périmètre de centre cantonal (PALM).

Cette révision découle principalement de la LAT et de son OAT révisées (entrées en vigueur le 1^{er} mai 2014), d'où il ressort que les zones à bâtir doivent désormais être définies de manière à correspondre aux besoins prévisibles à un horizon de 15 ans, la part excédentaire devant être réduite (art. 15 LAT).

Ces « besoins prévisibles » ont été précisés dans la 4^{ème} adaptation du PDCn, approuvée par le Conseil fédéral le 31 janvier 2018 (mesure A11, villages et quartiers hors centre → taux de croissance annuel de 0.75 % de la population 2015).

S'agissant de la Commune de Lutry, le bilan des réserves en zone à bâtir établi à partir de 2014 sous l'égide du Canton a démontré que les zones à bâtir situées hors du périmètre compact du PALM sont nettement surdimensionnées et doivent être significativement diminuées. À l'inverse, les zones à bâtir incluses dans le périmètre compact du PALM sont en grande partie sous-dimensionnées : celles-ci seront traitées dans la phase II du processus de révision qui sera initiée ultérieurement, vraisemblablement dès 2026-2027.

Pour le secteur Est de notre territoire communal, la révision du PGA et du RCAT est également imposée par l'art. 34a de la LLavaux (« *Dispositions transitoires de la loi du 21.01.2014* ») qui stipule que « *le Plan d'affectation cantonal et l'adaptation des plans d'affectation communaux auxquels il renvoie doivent être mis à l'enquête publique dans un délai de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi* ». À noter que ledit « *Plan d'affectation cantonal* » (PAC n° 363 Lavaux) a été mis à l'enquête publique par le Canton du 28 août au 26 septembre 2019 (enquête publique complémentaire du 5 novembre au 4 décembre 2025) et n'est toujours pas en vigueur.

Pour la bonne forme, rappelons enfin que l'art. 27 LATC (révision entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2018) dispose que « *les plans sont réexaminés au moins tous les quinze ans* » et qu'« *ils sont révisés lorsque les circonstances ont sensiblement changé* ».

Le présent préavis fait directement suite au préavis municipal n° 1240/2017 et a pour objet l'adoption du plan d'affectation communal – Phase I (PACom I) ainsi que l'approbation des réponses aux oppositions et leur levée.

2. Chronologie (principales étapes)

- 30 octobre 2017 : Adoption par le Conseil communal du préavis municipal n° 1239 / 2017 concernant l'établissement d'une zone réservée selon l'art. 46 LATC (sur les zones à bâtir les plus sensibles, soit l'essentiel de la zone de faible densité, des zones d'habitation II et III et de la zone du hameau de La Croix, hors périmètre compact du PALM).
- Adoption par le Conseil communal du préavis municipal n° 1240 / 2017 concernant la demande d'un crédit d'études pour la révision partielle du plan général d'affectation (PGA) et de son règlement (phase I : secteurs inclus dans le périmètre du plan de protection de Lavaux + hors périmètre de centre cantonal – PALM).
- 31 janvier 2018 : Approbation par le Conseil fédéral de la 4^{ème} adaptation du PDCn (→ mesure A11 « zones d'habitation et mixtes », notamment).
- 23 avril 2018 au 8 février 2023 : Durée de validité de la zone réservée.
- 31 janvier 2019 : Envoi du dossier au SDT pour avis préliminaire.
- 8 juillet 2019 : Avis préliminaire.
- 28 août au 26 septembre 2019 : Mise à l'enquête publique du Plan d'affectation cantonal (PAC) n° 363 Lavaux.
- 27 novembre 2020 : Envoi du dossier à la DGTL pour examen préalable.
- 21 octobre 2021 : Examen préalable (11 mois !).
- Octobre 2021 à novembre 2022 : Diverses corrections apportées selon demandes des directions cantonales.
- 16 novembre au 15 décembre 2022 : Mise à l'enquête publique du dossier de la révision partielle du plan d'affectation communal (phase I) – PACom I.
- 4 juillet 2023 : Séance avec Mme la Conseillère d'État Christelle Luisier Brodard, Cheffe du Département des institutions, du territoire et du sport (parcelles construites hors ZAB, art. 34 b LLavaux, zone agricole protégée).
- 26 janvier 2024 : Envoi d'un dossier modifié à la DGTL pour examen préalable complémentaire.
- 3 octobre 2024 : Examen préalable complémentaire. (9 mois !).

Octobre 2024 à novembre 2025 :	Corrections apportées selon demandes des directions cantonales
26 novembre 2024 à 27 janvier 2025	Séances d'examen avec les Services cantonaux des modalités de mise en œuvre des demandes formulées lors de l'examen préalable complémentaire (relatives, en particulier, au traitement des planifications de détail de la zone ville et villages).
1 ^{er} mai 2025	Envoi d'un dossier modifié à la DGTL pour examen préalable complémentaire 2.
16 septembre 2025	Examen préalable complémentaire 2. (4 mois).
Mi-septembre 2025 à Début novembre 2025 :	Ultimes corrections selon demandes des directions cantonales
5 novembre au 4 décembre 2025 :	Mise à l'enquête publique complémentaire des modifications du Plan d'affectation cantonal n° 363 Lavaux.
14 novembre au 13 décembre 2025 :	Mise à l'enquête publique complémentaire des modifications apportées au dossier de la révision partielle du PACOM I.
23 janvier au 6 mars 2026 :	Séances de conciliations
Mars-avril 2026	Prises de position cantonales sur demandes de modifications consécutives aux conciliations

3. Périmètre

Le périmètre inclut l'ensemble du territoire communal situé hors du périmètre de centre d'agglomération, à l'exception des zones de non-bâtir traitées parallèlement par le PAC Lavaux. Il inclut également l'ensemble de la zone à bâtir sise à l'Est de la Lutrive (y compris la gare de Lutry et ses abords ainsi que le Bourg), soit les secteurs inclus à la fois dans le périmètre compact du PALM et dans le plan de protection de Lavaux.

Cinq des plus anciens plans spéciaux localisés dans le périmètre de la présente révision sont abrogés et directement intégrés au PACom I :

- Le PEP « au lieu dit Flon de Vaux » du 19 juillet 1966.
- Le PEP « de Beaulieu au lieu dit La Rive » du 24 mars 1971.
- Le PEP « Echerins – La Corniaz » du 6 avril 1977.
- Le PEP « En Curtinaux » du 9 août 1978 (modifié le 28 octobre 1998).
- Le PQ « Le Bout de Savuit » du 19 mars 1971.

Afin de clarifier la planification communale, les anciens PPA de la Zone ville et villages inclus dans le périmètre de révision sont également abrogés et directement intégrés au PACom I :

- PPA « Bourg de Lutry », « Savuit », « Le Châtelard » (à l'exception d'un petit secteur intégré au PAC Lavaux) et « Bossières » du 26 janvier 1994.

À noter que le PPA « Le Daley / La Grande Vigne » n'est pas concerné par la présente procédure, car il est traité par le PAC Lavaux.

Le détail des affectations des anciens PPA de la Zone ville et villages est désormais précisé dans un plan ad hoc « Plan d'affectation de détail de la Zone centrale 15 LAT "Ville et Villages" ».

À l'inverse, quatre plans spéciaux légalisés en vigueur ne sont pas inclus (en tout ou partie) dans le périmètre du PACom I :

- Le PQ « Gustave Doret » du 12 août 1997.
- Le PEP « La Possession » du 13 octobre 1982.
- Le PQ « Gare CFF de Lutry » du 15 août 2000.
- Le PPA « Le Miroir » du 9 juillet 1993 (modifié le 23 mai 2001), s'agissant uniquement des parcelles n^{os} 4217 et 5823. Ce mode de faire permet d'assurer la présence d'un garden-centre et d'une entreprise de paysagisme (→ impossibilité de créer une nouvelle zone à bâtir dédiée, en l'état de la pratique cantonale).

Ces plans (ou partie de plans) restent en vigueur, sans être toutefois formellement reconfirmés pour les 15 prochaines années (horizon de planification selon art. 15 LAT). Ils pourront ainsi être révisés à court terme en fonction des besoins.

4. Objectifs principaux

En préambule, ainsi qu'exposé dans le préavis municipal n° 1240/2017 susmentionné, rappelons qu'« une révision du plan directeur communal ne s'impose pas à ce stade. Une grande partie du secteur Est de la commune de Lutry sera en effet régi à terme par les dispositions du futur PAC Lavaux, équivalant à un volet du plan directeur cantonal ». Le secteur Ouest est quant à lui inclus dans le périmètre compact du PALM, au sein duquel un plan directeur intercommunal devra prochainement être établi (art. 20 LATC). Au Nord de la commune, les zones agricoles et forestières, sur lesquelles les autorités communales ne disposent que de peu d'emprise, ne requièrent pas l'élaboration d'une vision directrice territoriale spécifique. Des compléments sectoriels pourront au besoin être réalisés.

4.1 Réduction du surdimensionnement

Le bilan des réserves en zone à bâtir (ZAB), initialement établi en 2014 sous l'égide du Canton (*MADR : méthode automatique de détermination des réserves*), a démontré que les ZAB situées hors du périmètre compact du PALM sont nettement surdimensionnées à l'horizon de planification fixé à 2036, au regard du taux de croissance alloué de 0.75 % (en pourcentage de la population lutrienne hors centre, par année) et doivent être réduites.

Hormis la fixation d'un taux de croissance annuel admissible à 0.75 %, la 4^{ème} adaptation du PDCn, entrée en vigueur le 31 janvier 2018, a également modifié le mode de calcul du potentiel des réserves de zone à bâtir par la suppression du taux de saturation (exprimant le degré d'utilisation des droits à bâtir) admis jusque-là à 80 % par le PDCn 2016. Cette suppression a mécaniquement accentué significativement la capacité d'accueil (et donc le surdimensionnement) de nos zones à bâtir hors centre.

La surcapacité d'accueil initialement identifiée selon le « "Bilan des réserves à bâtir" validé par le SDT le 7 mai 2015, mis à jour en fonction de la population au 31.12.2015 et de l'état des constructions fin 2016 » s'élevait à + 352 habitants (cf. préavis municipal n° 1239 / 2017, § 4.3). En fonction de l'évolution de la doctrine cantonale transcrite en 2018 dans la

4^{ème} adaptation du PDCn et d'une mise à jour de la MADR effectuée unilatéralement par le SDT en 2017, la surcapacité d'accueil hors centre de notre commune s'élève finalement à + 707 habitants, correspondant à une surface parcellaire à dézoner de l'ordre de 10.1 ha (calculée sur la base d'une SBPU de 50 m² par habitant et d'un IUS moyen de 0.35, tel qu'applicable aux actuelles zones de faible densité et d'habitation II et III).

POTENTIEL / CAPACITE D'ACCUEIL (données de base)

	LAT / PDCn	PGA/RCAT en vigueur PDCn 2016 + MADR 2014 (PM1239-2017)	PGA/RCAT en vigueur PDCn 2018 + MADR 2017
Population 31.12.2015	2'003 hab	2'003 hab	2'006 hab
Croissance selon PDCn (mesure A11) <i>(horizon 2036: 0.75% x 21 ans = +15.75%)</i>	316 hab		
Croissance 2016-2019			100 hab
Potentiel constructible <i>(parcelles constructibles très partiellement bâties)</i>		668 hab	780 hab
Potentiel de densification diffus <i>(IUS partiellement exploité)</i>			140 hab
Potentiel d'accueil au 31.12.2036	2'319 hab		
Capacité d'accueil au 31.12.2036		2'671 hab	3'026 hab

SURCAPACITE

		PGA/RCAT en vigueur PDCn 2016 + MADR 2014 (PM1239-2017)	PGA/RCAT en vigueur PDCn 2018 + MADR 2017
Surcapacité d'accueil		352 hab	707 hab
=> SBPU excédentaire <i>(50 m² / hab.)</i>		17'600 m ²	35'350 m ²
=> surf. parcellaire excédentaire <i>(IUS moyen 0.35)</i>		5.0 ha	10.1 ha

4.2 Mise en conformité avec la LLavaux

Outre une réduction du surdimensionnement, le futur PACom I a également comme objectif prioritaire d'assurer la transposition dans le PGA et le RCAT des territoires définis par l'art. 14 de la LLavaux (viticole, agricole, intérêt public et équipements collectifs, villages et hameaux, centre ancien de bourgs, agglomération I et II), spécifiquement aux abords des villages et hameaux.

Le PACom I doit également être pleinement coordonné, en particulier dans la définition de son périmètre, avec le PAC Lavaux instauré par l'art. 4 de la LLavaux révisée du 1er septembre 2014.

4.3 Transcription des cartes des dangers naturels

Les risques d'inondation, de glissements de terrain et de chutes de pierres et blocs ont été identifiés et cartographiés dans les cartes des dangers naturels du « Lot n° 5 Lausanne » livrées par le Canton en septembre 2015.

Ces données doivent être intégrées aux plans d'affectation, nouveaux ou en cours de révision.

4.4 Délimitation de l'aire forestière jouxtant la zone à bâtir

Conformément aux dispositions de l'art. 10 de la loi fédérale sur les forêts du 4 octobre 1991 (LFo), « *une constatation de la nature forestière doit être ordonnée là où des zones à bâtir confinent ou confineront à la forêt* » lors de la révision des plans d'affectation.

4.5 Révision des limites des constructions

Le secteur concerné par la révision du PGA contient des dizaines de plans d'alignement et de plans des limites des constructions, dont de nombreux datant de plus d'un demi-siècle.

La révision du PGA implique d'examiner la pertinence de ces alignements/limites aux abords des routes, afin de les mettre en adéquation avec la planification et le réseau routier actuel.

Pour la zone centrale 15 LAT – Ville et villages, les limites de construction ont été systématiquement conservées : elles sont en effet intimement liées aux plans d'affectation du Bourg et des villages de Savuit, du Châtelard et de Bossières, qui sont repris pratiquement tels quels dans les Plans d'affectation de détail de la Zone centrale 15 LAT – Ville et villages.

5. Projet de planification

Au sein du périmètre de révision, le plan d'affectation de 1987 comprend 14 zones (les zones moyenne et forte densité ainsi que d'activités A/B ne sont pas concernées).

Le PACom I comporte 23 zones et 1 aire forestière. 4 plans d'affectation légalisés sont maintenus, en tout ou partie.

Outre les affectations, le PACom I intègre également une nouvelle planche de contraintes liées aux dangers naturels, ainsi qu'un plan fixant la limite des constructions.

Le PACom I remplace le plan d'affectation de la zone réservée (arrivé à échéance le 8 février 2023).

Lorsque les nouveaux plans et règlement du PACom I entreront en vigueur, ils abrogeront et remplaceront le plan général d'affectation du 24 septembre 1987 ainsi que le règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire du 12 juillet 2005, au sein du périmètre de la première phase de révision.

5.1 Principe d'intervention

Afin d'orienter les communes et leurs mandataires dans leurs tâches d'aménagement du territoire, le SDT a édité des fiches d'application qui explicitent le mode opératoire requis pour la révision d'un plan d'affectation en cas de surdimensionnement.

Il y est notamment spécifié ce qui suit :

« *Les zones à bâtir d'habitation et mixtes doivent être dimensionnées pour les besoins à 15 ans et le développement de l'urbanisation doit se faire vers l'intérieur du territoire urbanisé en maintenant une qualité de l'habitat appropriée et en créant un milieu bâti compact.* »

Pour répondre à ces principes, les communes identifient les zones à bâtir d'habitation et mixtes peu adéquates pour leur développement et les redimensionnent ou les suppriment en changeant leur affectation.

Les communes réalisent en priorité ces opérations à l'extérieur du territoire urbanisé, puis traitent le potentiel à l'intérieur du territoire urbanisé.

Pour mémoire, notre territoire urbanisé a été défini dans le cadre d'une préétude destinée à établir la vision communale du développement attendu sur les 15 à 25 prochaines années (voir préavis municipal n° 1240/2017 (au § 2.4 Déroulement des études).

Le cas échéant, le traitement des zones d'habitation et mixtes excédant les besoins **dans** le territoire urbanisé s'opère comme suit :

- **Modification de l'affectation** : hormis les terrains affectés en zone à bâtir, constructibles ou inconstructibles (servant à la qualité de l'urbanisation : zone de verdure, parc public, etc.), d'autres affectations (en particulier celles considérées comme hors zone à bâtir : zones agricole, de protection, etc.) peuvent aussi se trouver dans le territoire urbanisé.

- **Réduction des droits à bâtir.**

S'agissant de la Commune de Lutry, la Municipalité a retenu le 16 juillet 2018 une variante de redimensionnement impactant essentiellement l'extérieur et la périphérie du territoire urbanisé.

Dans son rapport d'examen préalable du 21 octobre 2021, la DGTL a toutefois estimé que des mesures de réduction de la zone à bâtir supplémentaires sont possibles, avant de pouvoir « *approuver un plan avec un surdimensionnement incompressible* ».

Raison pour laquelle plusieurs parcelles constructibles, mais non bâties, sises dans le territoire urbanisé ont dû être affectées en zones de verdure, agricole ou viticole dans le projet finalement soumis à enquête publique.

5.2 Potentiel d'accueil

Le tableau ci-dessous met en parallèle le taux de croissance cantonal admissible, considéré sur la période 2015-2036 (15.75 %), avec les taux propres à notre situation communale (PGA + RCAT en vigueur, dossier présenté à l'examen préalable, dossier soumis à enquête publique). À relever que le projet de redimensionnement objet du présent préavis permet d'atteindre au final un taux de croissance de 24.28 %, certes supérieur à l'objectif cantonal, mais que l'on peut raisonnablement considérer comme incompressible.

	LAT / PDCn	PGA/RCAT en vigueur	PA-I/RCAT exam. préal.	PA-I/RCAT enq. publ.
Population 31.12.2015	2 006 hab	2 006 hab	2 006 hab	2 006 hab
Croissance selon PDCn (mesure A11) <i>(horizon 2036: 0.75% x 21 ans = +15.75%)</i>	316 hab			
Croissance 2016-2019		100 hab	100 hab	100 hab
Potentiel constructible <i>(parcelles constructibles très partiellement bâties)</i>		780 hab	484 hab	283 hab
Potentiel de densification diffus <i>(IUS partiellement exploité)</i>		140 hab	111 hab	104 hab
Potentiel d'accueil au 31.12.2036 (objectif cantonal)	2 322 hab			
Capacité d'accueil au 31.12.2036 (Lutry)		3 026 hab	2 701 hab	2 493 hab

=> croissance 2015-2036 :	15.75%	50.85%	34.65%	24.28%
=> surcapacité d'accueil :	0 hab	704 hab	379 hab	171 hab

5.3 Plan

Par rapport au PGA en vigueur, la dénomination des zones d'affectation a dû être modifiée en fonction de la directive NORMAT 2 entrée en vigueur le 1er juillet 2019 (directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire).

À quelques détails près, la concordance des dénominations se présente comme suit :

ZONES À BÂTIR

Nouvelle dénomination

Zones existantes :

Zone centrale 15 LAT – Ville et villages
 Zone centrale 15 LAT – Hameau de La Croix
 Zone d'habitation de faible densité 15 LAT
 Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – A
 Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – B
 Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – C
 Zone mixte 15 LAT
 Zone affectée à des besoins publics 15 LAT
 Zone de tourisme et de loisirs 15 LAT

Zones nouvellement définies :

Zone centrale 15 LAT – Château de la Rive

Anciennes zones concernées

Zone ville et villages
 Zone du hameau de La Croix
 Zone d'habitation I
 Zone faible densité
 Zone d'habitation II
 Zone d'habitation III
 Zone mixte
 Zone de verdure ou d'utilité publique
 Zone de verdure spéciale à but sportif

Zone d'habitation I

Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – D	Zone agricole (parcelles bâties « Bossières »)
Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – E	Zone agricole (parcelles bâties « Savuit »)
Zone de verdure 15 LAT	Zone de verdure ou d'utilité publique (plage p. ex.) et div. ZAB redimension- nées (parcelles enclavées au sein de zones largement bâties)
Zone de desserte 15 LAT	sans affectation
Zone ferroviaire 15 LAT	sans affectation

ZONES ET AIRE NON CONSTRUCTIBLES

Nouvelle dénomination

Anciennes zones/aire concernées

Zones existantes :

Zone agricole 16 LAT	Zone agricole
Zone viticole 16 LAT	Zone viticole
Zone de tourisme et de loisirs 18 LAT	Zone de camping et caravaning
Aire forestière 18 LAT	Aire forestière
<u>Zones nouvellement définies :</u>	
Zone agricole protégée 16 LAT	Zone agricole
Zone viticole protégée 16 LAT	Zone viticole
Zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT	Zone de verdure ou d'utilité publique et div. ZAB redimensionnées
Zone des eaux 17 LAT	sans affectation
Zone de desserte 18 LAT	sans affectation

5.4 Règlement

Par rapport au RCAT en vigueur, il convient de porter une attention particulière aux points suivants :

5.4.1 Règles générales (art. 85 à 138)

- Art. 87 : Introduction de la notion **d'indice d'utilisation du sol (IUS)**, calculé avec la **surface de plancher déterminante (SPd)**, en remplacement

du coefficient d'utilisation du sol (CUS), calculé avec la surface brute de plancher utile.

La référence aux normes SIA, plus contemporaines et aujourd'hui largement répandues, permet d'éviter toute ambiguïté dans l'esprit des acteurs de la construction (constructeurs/architectes, administrations publiques, voire tribunaux). La référence (même indirecte) à l'ancienne norme ORL de 1966 devient dès lors caduque.

- Art. 88 : Introduction d'un nouvel **indice de surface verte** (Iver).

Cet indice est créé pour les Zones centrales 15 LAT – Château de la Rive et Hameau de La Croix, les Zones d'habitation de faible densité 15 LAT, de très faible densité 15 LAT – A, B, C et D, mixte 15 LAT ainsi que la Zone affectée à des besoins publics.

Pour mémoire, l'intégration d'un quotient de verdure est identifiée comme une pratique à encourager dans les documents de planification communaux par le « Guide de bonnes pratiques paysagères », annexé à l'« Étude stratégique d'évolution du paysage de l'Est lausannois » signée par la Municipalité le 1^{er} novembre 2016.
- Art. 92 : Maintien des dispositions de l'art. 19 RCAT relatives au calcul de la **hauteur** des constructions,

mais avec précisions / adaptations rédactionnelles tenant compte de l'évolution de la jurisprudence.

Le schéma illustrant ces dispositions a été adapté en conséquence.
- Art. 93 : Nouvelles dispositions découlant de la LPPPL (**logements d'utilité publique**).
- Art. 96 : Toiture et couverture.

al. 1 : toit en pente → pente minimale de 10 %.

al. 3 : interdiction des **toits cintrés**.
- Art. 99 : Constructions souterraines.

al. 3 : les $\frac{3}{4}$ de leur **volume** doivent être situés au-dessous du terrain naturel.
- Art. 100 : **Dépendances** de peu d'importance.

La surface de chaque dépendance doit être inférieure à 40 m² et la hauteur inférieure à 3 m.

Au total, leur surface ne peut excéder le 10 % de la surface de la parcelle.
- Art. 103 : Installations **solaires**

Mise à jour de l'art. 31 RCAT en fonction de l'évolution de la législation et de la réglementation fédérale et cantonale en la matière.

- Art. 110 : **Maintien des dispositions de l'art. 45 RCAT relatives aux **places de stationnement**** (application des normes VSS).

al. 5 : nouvelles règles de répartition entre places en surface et en sous-sol (dans la Zone d'habitation de faible densité 15 LAT, dans les Zones d'habitation de très faible densité 15 LAT – A, B et C et dans la zone mixte 15 LAT).
- Art. 113 à 127 : Nouvelles dispositions environnementales.

À noter que la transcription des **dangers naturels** figure aux art. 117 à 121.

En effet, dans l'attente de mesures collectives de protection, des mesures individuelles à l'objet doivent être intégrées au RPACom I. Ces mesures concernent les risques « Inondations » (art. 118), « Glissements profonds permanents » (art. 119), « Glissements superficiels spontanés » (art. 120) et « Chutes de pierres et de blocs » (art. 121).
- Art. 138 : Nouvelles dispositions découlant de l'art. 52 de la LATC révisée (**disponibilité des terrains**).

5.4.2 Dispositions relatives aux zones d'affectation (art. 4 à 84)

- Art. 61 : **Zone centrale 15 LAT – Ville et villages**
Capteurs solaires (*art. 131 RCAT*)

Suppression de l'interdiction. Installation soumise à l'examen de la Municipalité.

Au surplus, renvoi aux dispositions générales de l'art. 103 RPACom I.
- Art. 62 : **Zone centrale 15 LAT – Château de la Rive**
= actuelle Zone d'habitation I partielle : art. 150 à 156 RCAT

Pour l'essentiel, cette zone garantit le maintien de l'établissement existant, tout en assurant une mixité d'usages.

al. 2 : IUS fixé à 0.625, minimum requis par le Canton en cas de changement de type de zone au sein du périmètre compact du projet d'agglomération Lausanne-Morges.
- Art. 65 : **Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – A**
= *actuelle Zone faible densité* : art. 136 à 139 RCAT

Pour l'essentiel, reprise des règles applicables à l'actuelle Zone faible densité.

al. 5 : limitation à 24 m de la plus grande dimension « hors tout » d'une construction.

- Art. 66 et 67 : **Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – B**
= *actuelle Zone d'habitation II : art. 157 à 165 RCAT*

Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – C
= *actuelle Zone d'habitation III : art. 166 à 173 RCAT*

Interdiction des balcons-baignoires.

- Art. 68 : **Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – D**
= *zone viticole « Bossières » / « Meillerin »*

Réaffectation en zone constructible des parcelles nos 4098, 4099, 4103, 4104, 4105, 4119, 4131 et 4135 (→ prolongation de la Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – B), avec création de deux aires distinctes : Aire de construction et d'aménagement et Aire des espaces à préserver).

- Art. 69 : **Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – E**
= *zone viticole « Savuit »*

Réaffectation en zone constructible des parcelles nos 941, 1217 et 1218 (→ réglementation similaire à celle de la Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – B, à l'exception de l'IUS fixé à 0.4), avec superposition d'un Secteur de protection du site bâti 17 LAT (art. 130).

- Art. 70 : **Zone mixte 15 LAT**
= *actuelles Zones mixte : art. 140 à 144 RCAT, d'habitation I partielle (secteurs Coop des Moulins, Terres de Lavaux, Ch. Margot & Cie S.A.) : art. 150 à 156 RCAT, et d'habitation II partielle (parcelle n° 4379 : ancienne poste de La Croix) : art. 157 à 165 RCAT*

al. 1 et 3 : prédominance de l'habitation

(actuellement prédominance des activités professionnelles pour la Zone mixte selon l'art. 140 RCAT, en désaccord avec l'art 20 LLavaux).

al. 2 : IUS fixé à 0.7

(actuellement 0.5 pour l'habitation en Zone mixte (art. 141 RCAT), 0.525 pour la Zone d'habitation I (art. 152 RCAT) et 0.35 pour la zone d'habitation II (art. 159 RCAT)).

al. 5 : distance minimale de 7 m aux limites de propriété

(actuellement « petite » et « grande » distances variables en fonction de la hauteur des bâtiments pour les Zones mixte (art. 135 RCAT, par renvoi de l'art. 143 RCAT) et d'habitation I (art. 135 RCAT, par renvoi de l'art. 151 RCAT) ; distance minimale de 6 m pour la Zone d'habitation II (art. 158 RCAT)).

al. 6 : hauteur des constructions limitée à 11 m

(actuellement 11 m possible pour les Zones mixte (art. 154 RCAT, par renvoi de l'art. 143 RCAT) et d'habitation I (art. 154 RCAT), mais avec incidence sur

la distance aux limites de propriété (art. 135 RCAT) ; 8 m pour la Zone d'habitation II (art. 160 RCAT).

al. 7 : le nombre de niveaux est imposé par la LLavaux.

- Art. 71 : **Zone affectée à des besoins publics 15 LAT**
= actuelles Zones d'utilité publique, du hameau de La Croix (Neukomm), de verdure ou d'utilité publique partielle (sites des Jardins du Château, de La Canélaz, de la route des Monts-de-Lavaux 295, Cristal Dog, cimetière, déchèterie) et viticole (parkings de Savuit et du Château), PEP « Flon de Vaux », PPA « Le Miroir » partiel (Collège de La Croix), PEP « Beaulieu » (STEP)

Regroupement au sein de cette zone des constructions d'utilité publique et parapublique ainsi que des infrastructures publiques. De nombreux secteurs de l'ancienne *Zone d'utilité publique* qui ne correspondaient pas (ou plus) à une utilité publique ou parapublique ont été affectés à d'autres types de zones.

Pour l'essentiel, reprise des règles applicables à l'actuelle *Zone d'utilité publique*.

al. 8 : le nombre de niveaux est imposé par la LLavaux.

- Art. 72 : **Zone de tourisme et de loisirs 15 LAT**
= actuelles Zones de verdure spéciale à but sportif (sites de La Corniaz et de Cobalt Project), de verdure ou d'utilité publique partielle (stand de tir) et d'habitation II partielle (Tennis Club), PEP « Echerins – La Corniaz » (projet de centre de sports et loisirs)

al. 2 : IUS fixé à 0.1.

al. 3 : les bâtiments existants peuvent subir des changements de destination en relation avec les sports et loisirs (notamment restaurant accessible au public + unique logement pour le personnel ou le gardiennage).

- Art. 73 : **Zone de verdure 15 LAT**
= *diverses zones actuelles*

Zone à bâtir dépourvue de potentiel constructible, permettant l'implantation d'aménagements et de petites dépendances aux abords des zones constructibles ou dans des secteurs non bâtis localisés au milieu de zones déjà bâties.

5.5 Remarques globales

- En dehors du PA I, soit pour la plus grande partie du périmètre compact du PALM, le PGA et le RCAT restent intégralement en vigueur.
- La plupart des zones existantes sont maintenues. Leur dénomination a cependant été mise à jour pour correspondre aux directives et à la pratique en vigueur (NORMAT 2, p. ex.).

Il en va de même de la réglementation, mise à jour en fonction des pratiques et besoins actuels de l'aménagement (Iver, capteurs solaires, nouvelles dispositions environnementales, p. ex.) ainsi qu'à la nécessité de procéder à un toilettage de certaines dispositions s'avérant obsolètes et/ou imprécises à l'usage (art. 92 - Hauteur des bâtiments, p. ex.).

➤ Les dispositions réglementaires relatives à la distance minimale aux limites et à la hauteur des constructions ont été harmonisées dans les 3 Zones « d'habitation de faible densité 15 LAT », « centrale 15 LAT – Château de la Rive », « mixte 15 LAT » et « affectée à des besoins publics 15 LAT ». Tout le secteur « constructible » proche du Bourg, pour sa partie majoritairement située entre la route de Lavaux et la ligne CFF du Simplon, présente ainsi des conditions géométriques similaires.

Les IUS et Iver sont par contre différenciés en fonction des affectations.

➤ Les nouvelles affectations et dispositions réglementaires proposées pour les parcelles sises aux abords du carrefour de La Croix (Zone mixte 15 LAT : pôle commercial et de services de La Croix, Zone centrale 15 LAT – Hameau de La Croix, Zone affectée à des besoins publics 15 LAT : rte des Monts-de-Lavaux 295 et 335, Zone de tourisme et de loisirs 15 LAT : Tennis Club) s'accordent pleinement avec le concept de requalification de l'espace public du hameau de La Croix, validé par la Municipalité le 14 janvier 2019 (cf. « Rapport de gestion 2019 », p. 91).

6. Procédure

6.1 Établissement d'une zone réservée

Afin de donner à la Municipalité le temps nécessaire pour procéder aux redimensionnements imposés par la LAT, une zone réservée a été établie sur les zones à bâtir les plus sensibles (permettant de geler les réserves à bâtir), hors périmètre compact du PALM.

Cette opération a été validée par le Conseil communal dans sa séance du 30 octobre 2017, sur la base du préavis municipal N° 1239 / 2017.

Cette zone réservée a été mise en vigueur le 23 avril 2018 par le Département cantonal du territoire et de l'environnement (DTE). Instaurée pour une durée de 5 ans, elle est arrivée à échéance le 8 février 2023.

6.2 Avis préliminaire

Tel qu'approuvé par le Municipalité le 14 janvier 2019, le projet a été envoyé le 31 janvier 2019 au SDT pour examen préliminaire, au sens de l'art. 36 de la LATC révisée (entrée en vigueur le 1er septembre 2018).

Par courrier du 8 juillet 2019, le SDT a remis son avis préliminaire. Ayant constaté qu'« *a priori, il n'y a pas de conflit entre les contraintes identifiées et les objectifs du projet* », le SDT a autorisé le service à poursuivre le travail de planification en entamant une phase de coordination avec les différents services de l'État concernés.

6.3 Examen préalable

À noter qu'à ce stade, parallèlement à la phase de coordination précitée, le processus de planification a dû intégrer la nouvelle directive cantonale sur la normalisation des données

de l'aménagement du territoire – NORMAT 2 (avec comme principale conséquence une nouvelle désignation de l'ensemble des zones d'affectation).

Le dossier finalisé et validé par la Municipalité le 23 novembre 2020 a été livré à la DGTL le 27 novembre 2020.

Par courrier du 21 octobre 2021, la DGTL nous a remis son rapport d'examen préalable, comportant les préavis des services cantonaux. Entre autres points, la DGTL a estimé que des mesures de réduction supplémentaires de la zone à bâtir étaient possibles, avant de pouvoir « *approuver un plan avec un surdimensionnement incompressible* ».

6.4 Enquête publique

Après adaptation du dossier aux demandes émises par les services cantonaux (potentiel final d'accueil de 24.28 %, contre 34.65 % en phase d'examen préalable), l'ensemble du dossier (plan d'affectation : planche d'affectation + planche de contraintes liées aux dangers naturels, règlement, délimitation de l'aire forestière, plan fixant la limite des constructions) a été soumis à enquête publique du 16 novembre au 15 décembre 2022. Simultanément, le rapport d'examen préalable cantonal ainsi que le rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT ont été mis en consultation.

Une information publique a eu lieu les 17 novembre et 7 décembre 2022 dans les locaux de la Direction des travaux.

Le projet a suscité 63 oppositions et 1 remarque reçues dans les délais. L'ensemble de celles-ci sont numérotées 1²⁰²² à 64²⁰²² ci-après.

Une opposition de M. P.-Y. Bridel, relative à la parcelle communale 2284, datée du 14 décembre 2022 mais reçue le 22 décembre 2022, n'est pas recevable, car hors délai et sans justification aucune ; elle n'a donc pas été traitée dans le présent préavis.

Une opposition additionnelle a été reçue le 5 février 2026. Elle fait référence à l'enquête de 2022 et débute par un justificatif relatif une restitution de délai liée à l'état de santé de feu le propriétaire Charles Beyeler. Cette opposition a été numérotée 65²⁰²² et est traitée dans le présent préavis, quand bien même la justification de restitution du délai paraît douteuse.

Les auteurs des oppositions recevables et de l'opposition douteuse sont listés en annexe 1 du présent préavis ; l'auteur de la remarque y est également mentionné.

6.5 Examen préalable complémentaire 1

Les oppositions ont mis en évidence plusieurs problématiques en lien, d'une part, avec le périmètre du futur PAC n° 363 Lavaux (dont une possible extension de la zone d'habitation et mixte 15 LAT dans les secteurs Bossières, les Chênes et Savuit) et, d'autre part, avec les mesures de protection découlant de l'instauration d'une nouvelle zone agricole protégée dans la partie Nord du territoire communal.

À la suite d'une séance tenue le 4 juillet 2023 avec la Cheffe du Département des institutions et du territoire, des opérations d'adaptation du dossier PACom I ont pu être initiées en fin d'année 2023.

À noter qu'à cette occasion, le PEP « En Curtinaux » a été abrogé et les parcelles concernées ont été intégrées au PACom I (ce qui n'avait pas été possible initialement, vu la présence d'une zone industrielle sous moratoire jusqu'en 2023).

Dûment modifié/complété, le dossier a pu être envoyé à la DGTL le 29 janvier 2024 pour examen préalable complémentaire.

Par courrier du 3 octobre 2024, la DGTL nous a remis son rapport d'examen préalable, comportant les préavis des services cantonaux.

Dans ce cadre, plusieurs demandes impératives ont été émises par lesdits services avant de pouvoir soumettre le dossier à l'enquête publique complémentaire. À titre principal, la DGTL a notamment souligné la nécessité d'intégrer au PACom I les anciens plans partiels d'affectation de la zone ville et villages de 1994 ainsi que d'affiner les dispositions régissant la nouvelle zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – D (non conformes en l'état).

6.6 Prolongation du délai d'approbation

Étant donné la durée exceptionnelle de l'examen préalable complémentaire 1, de l'avancement du dossier et de son degré de complexité, la DGTL nous a communiqué le 30 septembre 2024 sa décision de prolonger de 12 mois la validité de l'enquête publique initiale du PACom 1, soit jusqu'au 15 décembre 2025.

6.7 Examen préalable complémentaire 2

Ensuite de deux séances de coordination avec la DGTL tenues les 26 novembre 2024 et 27 janvier 2025, le dossier PACom I a été complété/mis à jour au début de l'année 2025, avant d'être envoyé à la DGTL le 5 mai 2025.

À noter, qu'à cette occasion, une nouvelle « Zone centrale 15 LAT – Château de la Rive » a été créée, afin de clarifier et de pérenniser le statut de l'EMS en activité.

Par courrier du 16 septembre 2025, la DGTL nous a remis son rapport d'examen préalable complémentaire 2, comportant les préavis des services cantonaux.

6.8 Enquête publique complémentaire

Après adaptation du dossier conformément aux demandes émises par les services cantonaux, l'ensemble du dossier (plan d'affectation : planche d'affectation 1/2000 + planches des plans d'affectation de détails de la Zone centrale 15 LAT « Ville et villages » et de la Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT D + planche des contraintes liées aux dangers naturels, règlement, délimitation de l'aire forestière, plan fixant la limite des constructions) a été soumis à enquête publique du 14 novembre au 13 décembre 2025. Simultanément, les deux rapports d'examens préalables complémentaires cantonaux ainsi que le rapport d'aménagement selon l'art 47 OAT et son annexe « Éléments d'enquête complémentaire » ont été mis en consultation.

Une délégation municipale s'est tenue à disposition du public le 14 novembre dans les locaux de la Direction des travaux, pour répondre aux éventuelles questions et donner toutes les informations complémentaires souhaitées.

Le projet a suscité 28 oppositions dont 24 font directement suite à des oppositions reçues lors de l'enquête de base. L'ensemble de ces oppositions sont numérotées de 1²⁰²⁵ à 28²⁰²⁵ ci-après.

Relevons que les oppositions 26²⁰²⁵ à 28²⁰²⁵ ont été reçues tardivement (les 16 et 17 décembre 2025), leur recevabilité est douteuse, toutefois, elles ont été traitées dans le présent préavis.

L'annexe 1 du présent préavis liste les auteurs de ces oppositions.

6.9 Conciliations

Par courrier des 19 et 22 décembre 2025, la Municipalité a proposé à l'ensemble des opposants de l'enquête initiale et de l'enquête complémentaire la tenue d'une éventuelle séance de conciliation. Un courrier ultérieur a également été adressé à l'auteur de l'opposition 65²⁰²².

35 séances de conciliations ont ainsi été organisées par la Municipalité entre le 23 janvier et le 6 mars 2026. Le tableau de l'annexe 1 liste également ces séances.

À l'occasion de celles-ci, les opposants ont eu l'occasion d'exprimer leurs doléances par rapport au projet. Des procès-verbaux ont été établis par le Service de l'aménagement du territoire et des bâtiments et ont été envoyés aux opposants pour remarques éventuelles.

Dans le cadre de ces séances, 6 opposants ont retiré leur opposition. Les opposants ayant retiré leur opposition sont indiqués en barré dans le tableau annexé.

Lors de ces séances, certains propriétaires ont demandé des ajustements les concernant. Lorsque ces demandes semblaient pouvoir être acceptées par les Services cantonaux, elles ont été transmises. Ainsi, 15 séances de conciliations ont abouti à des demandes d'ajustement du PACom I aux Services.

La DGMR nous a répondu par courriel du 23 mars 2026 au sujet de l'une des demandes et la DGTL a pris position par courrier du 2 avril 2026. Les services ont préavisé favorablement 4 demandes et rappelaient que « *toutes les modifications envisagées par la Commune [...] nécessiteront une enquête publique complémentaire. En effet, ces adaptations toucheraient le droit des tiers et les modalités de l'art 41 LATC devront être suivies* ».

Ainsi, au sujet des oppositions pour lesquelles un préavis favorable a été obtenu, il est proposé au Conseil de les admettre et de procéder à une enquête complémentaire 2 ultérieurement.

6.10 Adoption par le Conseil communal

Le Conseil communal statue sur les réponses motivées aux oppositions non retirées en même temps qu'il se prononce sur l'adoption du projet (art 42 LATC).

6.11 Enquête complémentaire 2

Si le Conseil communal suit les propositions municipales, une enquête complémentaire 2 sera entreprise dans le courant du second semestre 2026 et ne concernera qu'une petite dizaine de parcelles.

6.12 Adoption complémentaire par le Conseil communal

Un bref préavis complémentaire portant uniquement sur les parcelles concernées par l'enquête complémentaire 2 sera soumis au Conseil en fin d'année 2026.

6.13 Approbation par le Département compétent (DIT), mise en vigueur

Après que le Conseil communal a adopté l'entier du PACom I et levé toutes les oppositions, le dossier est soumis au Département des institutions et du territoire pour approbation et

notification aux opposants, avec ouverture des voies de recours devant le Tribunal cantonal, avant mise en vigueur.

7. Oppositions et propositions de réponses

Au moment de la rédaction du présent préavis, il demeure 58 oppositions à l'enquête de base et 26 oppositions à l'enquête complémentaire. Pour ces oppositions, des informations générales sont données, les motifs d'opposition sont résumés, enfin des propositions de réponse de la Municipalité sont détaillées.

Ces éléments sont proposés aux sous-chapitres suivants.

Les oppositions semblables au niveau des motifs développés ont été regroupées au sein d'un même sous-chapitre ; pour celles-ci, une réponse identique est proposée pour tous les opposants.

7.1 Opposition n°3²⁰²² d'Isabelle Baudet – propriétaire

Informations générales

<i>Opposante</i>	Isabelle BAUDET
<i>Parcelle</i>	4327
<i>Affectation PGA 1987</i>	Zone d'habitation II
<i>Affectation PAComI 2022</i>	1/3 Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – B 2/3 Zone agricole 16 LAT
<i>Opposition 2022</i>	n°3 : Zone agricole contestée -> Zone d'habitation ou a minima Zone de verdure
<i>Affectation PAComI 2025</i>	(idem 2022)
<i>Opposition 2025</i>	-



FIGURE 1 : PACom I ENQUÊTE COMPLÉMENTAIRE 2025 – SITUATION LOCALE P. 4327

Résumé des motifs

- La « coupe » proposée est arbitraire.
- La surface affectée en zone agricole ne présente pas une surface suffisante pour une culture.
- Le terrain pourrait être affecté en zone d'habitation étant donné sa situation avantageuse, les caractéristiques géologiques et topographiques favorables, la vue imprenable et les équipements qui bordent la parcelle.
- Pourquoi la zone de verdure n'a-t-elle pas été envisagée ?
- La perte financière est majeure du fait de cette nouvelle affectation envisagée.

Séance de conciliation

Une délégation municipale a reçu Mme Baudet le 23 janvier 2026.

Détermination de la Municipalité

- La parcelle est, de fait, essentiellement occupée par un champ complété d'un verger.
- Aucun projet de construction n'y a été réalisé pendant plus de 60 ans. Or la LAT prévoit que la zone à bâtir doit répondre aux besoins des 15 prochaines années. En se basant sur la jurisprudence, notamment du TF, on peut aisément conclure qu'une parcelle n'ayant pas été construite pendant des décennies, alors même qu'elle était en zone à bâtir, n'avait pas à être affectée ainsi à l'origine – son statut intact le démontre a posteriori – et était, de fait, une zone de non-bâtir. Cela est d'autant plus le cas lorsque la zone à bâtir communale est clairement surdimensionnée.
- Qu'un terrain soit bien placé au niveau de la vue ne le qualifie pas pour être une zone d'habitation. Vu la LAT et le Plan directeur cantonal, les critères quantitatifs liés au potentiel d'accueil sont déterminants.
- La version d'examen préalable avait proposé une Zone de verdure sur la majorité de cette parcelle et la parcelle 4328 voisine. Ces terrains représentant plus de 6'500 m², la DGTL a refusé et demandé leur affectation en Zone agricole – ce qu'elle tendait à faire dès qu'un terrain vide dépassait 2'500 m². L'affectation actuelle du Plan ne reflète donc pas une volonté communale, mais bien cantonale.
- Le PACom I a maintenu la Zone d'habitation sur le petit verger existant, ce qui permettait également de conserver un certain potentiel constructible à la parcelle. Avec une distance de 26 m entre la construction existante et la limite de zone, la délimitation des zones permet d'implanter une nouvelle construction.
- La parcelle 4327 a une superficie totale de 7'609 m², ce qui permettait, selon le PGA de 1987, la réalisation de 2'663 m² de SBPU. Le PACom I affecte 2'478 m² en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - B, correspondant à environ 867 m² de SPd. Tenant compte du bâtiment existant (environ 460 m² de SPd), le PACom I permet encore la réalisation d'une construction d'environ 400 m² de SPd.

7.2 Opposition n°5²⁰²² de John et Monserrat Van Thuyne – anciens propriétaires

Informations générales

Caterina Berlini et Yannick Charrotton ont racheté la parcelle 1217 à Mme et M. Van Thuyne en 2025 ; ils reprennent ainsi leurs droits.

<i>Opposants</i>	Caterina BERLINI et Yannick CHARROTTON
<i>Parcelle</i>	1217
<i>Affectation PGA 1987</i>	Zone viticole
<i>Affectation PAComI 2022</i>	Zone viticole 16 LAT
<i>Opposition 2022</i>	n°5 : contestation de la zone viticole pour zone de village
<i>Affectation PAComI 2025</i>	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – E + secteur de protection du site bâti 17 LAT
<i>Opposition 2025</i>	-

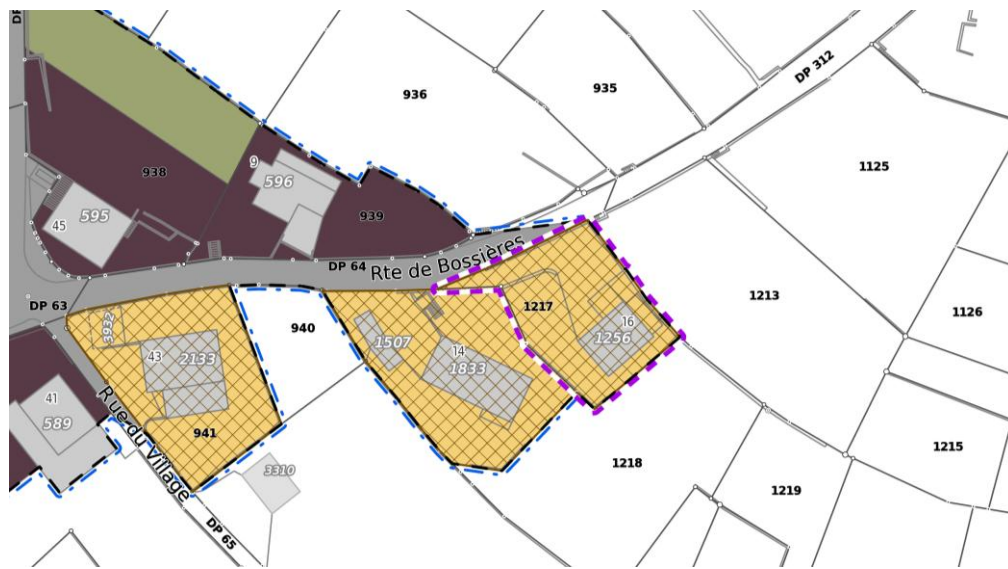


FIGURE 2 : PACom I ENQUÊTE COMPLÉMENTAIRE 2025 – SITUATION LOCALE P. 1217

Résumé des motifs

La parcelle 1217 est déjà construite et fait partie du territoire urbanisé du village de Savuit.

Séance de conciliation

Une délégation municipale a reçu M. Charrotton le 27 février 2026.

Détermination de la Municipalité

Dans le cadre de l'enquête complémentaire, la parcelle a été sortie de la zone viticole pour être affectée en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – E. Les nouveaux propriétaires n'ayant pas formulé d'opposition lors de l'enquête complémentaire, la Municipalité estime avoir ainsi répondu à leurs attentes et considère dès lors que leur opposition de 2022 est sans objet.

7.3 Opposition n°6²⁰²² de Dominique Kohler – propriétaire

Informations générales

Opposante	Dominique KOHLER
Parcelle	4328
Affectation PGA 1987	Zone d'habitation II
Affectation PAComI 2022	Zone agricole 15 LAT
Opposition 2022	n°6 : zonage en très faible densité 15 LAT - B
Affectation PAComI 2025	-
Opposition 2025	-



FIGURE 3 : PACOM I ENQUÊTE COMPLÉMENTAIRE 2025 – SITUATION LOCALE P. 4328

Résumé des motifs

- Cette parcelle forme un tout avec la parcelle 4329 sur laquelle est bâtie la maison.
- Sa moindre surface (618 m²) ne permettrait pas de l'utiliser comme surface agricole.

Séance de conciliation

Une délégation municipale a reçu Mme Kohler le 23 janvier 2026.

Détermination de la Municipalité

- Bien que dépourvue de constructions, la parcelle n° 4328 représente un certain potentiel de droits à bâtir, alors que la zone à bâtir hors centre est surdimensionnée. Cette parcelle n'a fait l'objet d'aucune construction pendant 30 ans, soit entre l'entrée en vigueur du PGA et la création de la Zone réservée. Or la zone à bâtir doit répondre aux besoins des 15 prochaines années. Selon la jurisprudence, ce terrain n'avait manifestement aucune raison d'être affecté en zone à bâtir.
- La commune proposait d'instaurer une Zone de verdure sur cette parcelle dans la version d'examen préalable du PACom I. La DGTL a refusé une telle affectation et a demandé une Zone agricole dans son préavis.
- Vu le surdimensionnement de la zone à bâtir hors centre, il n'est pas envisageable de garder une affectation en zone d'habitation.

7.4 Opposition n°7²⁰²² de Frédéric Guex et Isabelle Neukomm Guex – propriétaires

Informations générales

<i>Opposants</i>	Frédéric GUEX et Isabelle NEUKOMM GUEX
<i>Parcelle</i>	933
<i>Affectation PGA 1987</i>	Zone viticole
<i>Affectation PAComI 2022</i>	PAC Lavaux
<i>Opposition 2022</i>	n°7 : demande Zone ville et village
<i>Affectation PAComI 2025</i>	(idem 2022)
<i>Opposition 2025</i>	-

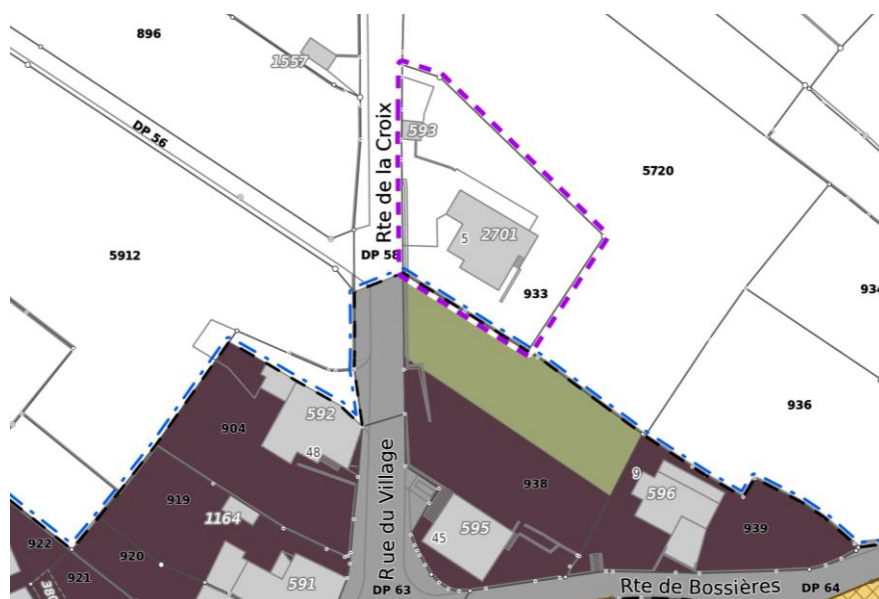


FIGURE 4 : PACOM I ENQUÊTE COMPLÉMENTAIRE 2025 – SITUATION LOCALE P. 933

Résumé des motifs

- Parcelle à intégrer à la planification communale, suite à l'opposition formulée à l'encontre du PAC Lavaux.
- Parcelle faisant partie du territoire bâti de Savuit et jouxtant la parcelle 938 au droit de laquelle est implantée le collège du village, situé à moins de 50 m et faisant partie de la Zone ville et villages.

Détermination de la Municipalité

- Cette parcelle, bâtie mais affectée en Zone viticole de longue date par le PGA, est située dans le périmètre du PAC Lavaux de compétence et de délimitation cantonale. La commune ne peut inclure dans son propre Plan d'affectation des terrains situés dans un périmètre de planification cantonale.
- La parcelle 933 a toujours été située hors du Plan d'affectation de la Zone ville et villages du secteur « Savuit ». De plus, le PACom I dézone le nord de la parcelle 938; la parcelle 933 ne jouxtera donc plus une zone constructible sous certaines conditions.

7.5 Oppositions n°9²⁰²² de Me Carrel pour le compte d'Amalia et Denis Richter – propriétaires – et opposition n°2²⁰²⁵ d'Amalia et Denis Richter (sans avocat)

Informations générales

Opposants	Amalia et Denis RICHTER (assistés de Me Matthieu CARREL en 2022)
Parcelle	5098
Affectation PGA 1987	PPA « Le Châtelard »
Affectation PAComI 2022	(PPA maintenu)
Opposition 2022	n°9 : modification PPA demandée, YC nouvelle LCR
Affectation PAComI 2025	Zone centrale 15 LAT – Ville et villages
Opposition 2025	n°2 : nouvelle LCR

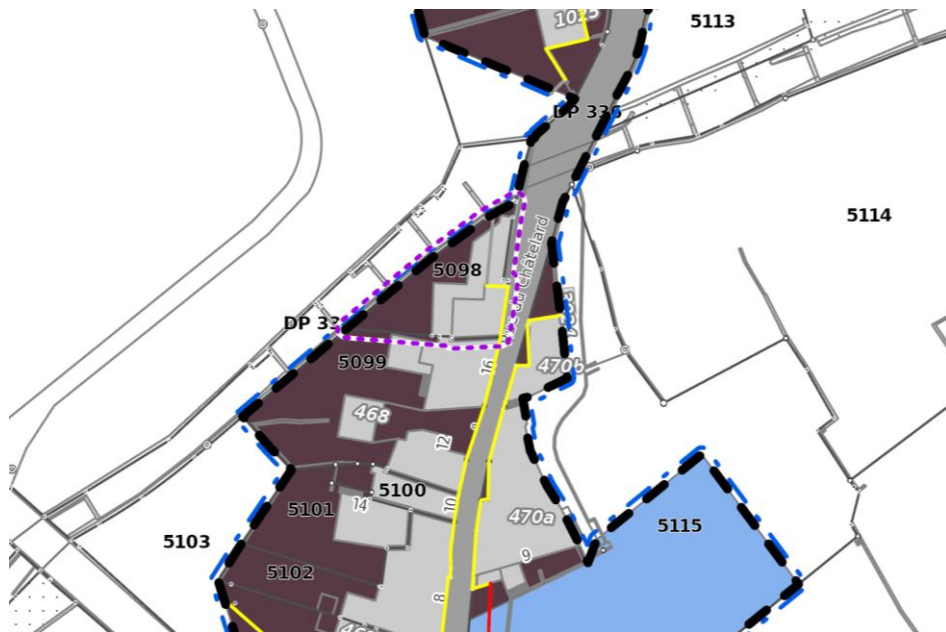


FIGURE 5 : PACom I ENQUÊTE COMPLÉMENTAIRE 2025 – SITUATION LOCALE P. 5098 (YC LIMITES LCR MAINTENUES)

Résumé des motifs

2022 :

- Plan d'affectation de 1994 à mettre à jour selon la situation cadastrale actuelle de sorte que les agrandissements du bâtiment – autorisés – ne soient pas en contradiction avec le nouveau règlement.
- Traitement différencié des limites des constructions indicatives selon la LRou en fonction de la parcelle considérée (5098, 5002 ou parcelle communale 5115) illicite.
- Maintien de la limite des constructions LRou sur la parcelle 5098 en contradiction avec le recensement ISOS du Châtelard.

2025 :

- Traitement différencié des limites des constructions indicatives selon la LRou en fonction de la parcelle considérée (5098, 5002 ou parcelle communale 5115) illicite.
- Maintien de la limite des constructions LRou sur la parcelle 5098 en contradiction avec le recensement ISOS du Châtelard et inutile.

Séance de conciliation

Une délégation municipale a reçu M. Richter le 23 janvier 2026. Dans le cadre de cette séance, le propriétaire a indiqué qu'une modification du plan d'affectation fixant la limite des constructions « Le Châtelard » pourrait aisément être entreprise.

Ce point a été soumis à la DGMR qui a indiqué par mail du 17 mars 2026 : « *Quelle que soit l'importance de la modification de la limite des constructions, il faut mettre à l'enquête cette modification. [...] Par souci d'équité et même si cela ne prête pas aux mêmes conséquences, vu qu'il n'y a pas de bâtiments directement impactés, il faut analyser tous les cas qui sont dans le périmètre du PACom.* »

Détermination de la Municipalité

- En préambule et comme expliqué au § 4.5 du présent préavis, il convient de rappeler que les limites de construction situées dans la zone centrale 15 LAT – Ville et villages sont systématiquement conservées ; elles sont en effet intimement liées aux plans d'affectation et d'aménagement du bourg et des villages, qui restent pratiquement inchangés dans le PACom I.
- Lesdits plans d'affectation ont fixé des limites de construction en fonction des objectifs de sauvegarde des bâtiments du Bourg et des hameaux, sans se référer au critère d'une distance à observer par rapport à l'axe de la route. Ces objectifs de sauvegarde conservent aujourd'hui encore toute leur pertinence.
- Dès lors, le PACom I n'a rien modifié aux limites de construction fixées dans le « Plan d'affectation fixant la limite des constructions – Le Châtelard » du 26 janvier 1994.
- Étant donné que la demande des opposants impliquerait une analyse de toutes les limites de construction au sein de la zone centrale 15 LAT – Ville et villages, travail d'envergure clairement non prioritaire au regard des objectifs de la présente révision du plan d'affectation communal, la Municipalité a jugé disproportionné d'engager un tel chantier pour donner suite à une seule demande.
- La limite LRou n'est pas liée à un projet municipal d'élargissement mais simplement à l'application de la loi en vigueur. Ce serait plutôt l'établissement de limites de construction nouvelles spécifiques qui signaleraient un projet communal.
- Une limite nouvelle a été tracée sur la parcelle communale 5115, car il s'agit là d'une nouvelle zone définie sur un secteur qui n'a jamais fait partie du Plan d'affectation de la Zone ville et Villages du secteur « Le Châtelard ».
- L'opposition 2025 porte sur un élément ayant fait l'objet de la première enquête publique et qui n'a pas été modifié et remis à l'enquête publique complémentaire; elle ne fait que confirmer la première opposition portant sur la limite des constructions.

Séances de conciliation

M. Jean-Daniel Ogay qui a été reçu par une en date du 30 janvier 2026.

Détermination de la Municipalité

- L'affectation de la partie sud de la parcelle 2284 confirme et précise la destination déjà définie dans le PEP « Echerins-La Corniaz » de 1977.
- Sur la partie nord de la parcelle, l'activité agricole actuellement prédominante y est pérennisée par l'instauration d'une nouvelle affectation en zone agricole 16 LAT.
- Le maintien d'une partie de la parcelle 2284 en zone de tourisme et de loisirs 15 LAT permettra à la commune de répondre aux besoins communaux en termes de sport et loisirs pour les 15-20 prochaines années.

7.7 Oppositions n°12²⁰²² et n°7²⁰²⁵ de Me Buffat pour le compte de Dan et Marlyne Bally & Anne Catherine et Eric Chardonnes – propriétaires

Informations générales

Opposants	Me Buffat pour le compte de Dan et Marlyne BALLY et Anne-Catherine et Eric CHARDONNES
Parcelle	4128
Affectation PGA 1987	Zone d'habitation II
Affectation PAComI 2022	Zone viticole 16 LAT
Opposition 2022	n°12 : contestation du dézonage
Affectation PAComI 2025	Zone de verdure 15 LAT
Opposition 2025	n°7 : rappel et maintien de l'opposition de 2022



FIGURE 7 : PACom I ENQUÊTE COMPLÉMENTAIRE 2025 – SITUATION LOCALE P. 4128

Résumé des motifs

2022 :

- Parcelle entièrement équipée, proche d'une gare et entourée de constructions déjà existantes, et implantée au sein d'une zone largement bâtie.
- Demande de permis de construire déposée en 2016 lors de laquelle la constructibilité de la parcelle a été confirmée par la synthèse CAMAC (la demande a toutefois été refusée par la commune en 2017 dans le cadre de l'instauration de la zone réservée).
- Dézonage contraire aux intentions municipales communiquées en 2017 qui visaient une révision qualitative et non pas quantitative de son PACom.
- Dézonage contraire à l'art 3 de la LAT qui postule la poursuite et le maintien d'une urbanisation de qualité.

2025 : aucun nouveau motif.

Séance de conciliation

Une délégation municipale a reçu Me Buffat accompagné de M. Bally en date du 6 mars 2026. Dans le cadre de cette séance de conciliation, les opposants ont été informés que le territoire urbanisé – figuré dans le rapport 47 OAT – avait été mis à jour, suite à la demande d'autres opposants : leur parcelle est désormais comprise dans ce territoire dit « urbanisé ». L'opposant et son représentant ont salué cette évolution.

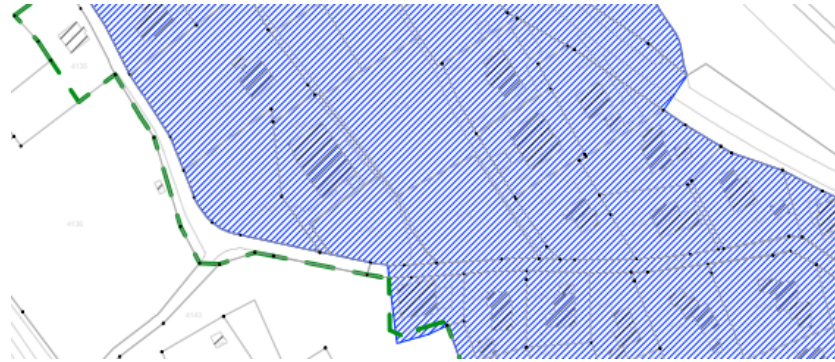


FIGURE 8 : PACOM I – PLANCHE N°3 – TERRITOIRE URBANISÉ MIS À JOUR EN 2026, INCLUANT DORÉNAVANT LA PARCELLE 4128

Détermination de la Municipalité

- Le projet communal de PACOM I prévoyait initialement d'affecter en Zone de verdure les parcelles 4123, 4128 et 5728. Toutefois, la DGTL a demandé de toutes les affecter en Zone viticole 16 LAT dans le cadre de son examen préalable de 2021.
- Suite à l'opposition 12²⁰²² et d'autres similaires, la commune de Lutry a obtenu de la DGTL de pouvoir réviser la réaffectation de ce secteur, initialement exigée en Zone viticole 16 LAT; le Canton se contentant alors d'une Zone de verdure 15 LAT.
- Les raisons profondes à la réaffectation n'ont toutefois pas changé. Le surdimensionnement communal hors centre d'agglomération reste clairement supérieur à l'objectif du Plan directeur cantonal, même après le redimensionnement effectué par ce nouveau Plan d'affectation communal.
- Les principes de redimensionnement définis par le Canton postulent qu'un secteur d'une surface importante, en limite de zone à bâtir et de territoire bâti, doit être réaffecté. En l'espèce, les parcelles 4123, 4128 et 5728 représentent près de 5'000 m², ce qui est largement supérieur à la limite de 2'500 m² fixée par le Canton pour justifier une réaffectation.
- La commune avait bloqué le permis de construire en 2017, car elle venait de lancer la révision de sa planification hors périmètre de centre – conformément à la LAT révisée, au Plan directeur cantonal révisé et aux demandes insistantes de la DGTL. D'expérience, si la commune n'avait pas créé de vastes Zones réservées, le Canton aurait bloqué lui-même tous les permis de construire hors centre en y imposant des Zones réservées individuelles.
- À noter finalement que la CAMAC ne se prononce que sur la conformité du projet de construction aux normes et lois en vigueur. Elle ne se prononce pas sur l'état du dimensionnement de la zone à bâtir, l'application du Plan directeur cantonal ou la conformité aux planifications en cours d'élaboration. C'est bien pour cela que, lorsqu'une commune ne refuse pas un permis, la DGTL intervient et crée une Zone réservée.

- En matière de droits acquis, il y a une jurisprudence de plus en plus significative, y compris au niveau du Tribunal fédéral :

TF 14.03.2019 - 1C_344/2018 (Val-de-Ruz - Chézard)

"En faisant valoir que son intérêt privé aurait dû avoir le pas sur l'intérêt public, le requérant perd cependant de vue que le classement de sa parcelle en zone de verdure s'inscrit dans le contexte de la révision générale du plan d'aménagement et du dimensionnement de la zone à bâtir de Chézard-Saint-Martin. En limitant les aménagements aux jardins potagers et aux petites installations liées à la détente, le classement en zone de verdure permet de protéger l'aspect du site et la végétation, même si le lieu concerné ne peut pas être fréquenté par des tiers. Il n'y a dès lors pas lieu de s'écarter du principe selon lequel, en matière d'aménagement du territoire, les buts d'intérêt public poursuivis par un plan d'affectation priment l'intérêt privé du propriétaire (en particulier s'il s'agit d'un intérêt financier; arrêt 1C_352/2014 du 10 octobre 2014 consid. 3.3; cf. AEMISEGGER/KUTTNER/MOOR/RUCH, Commentaire LAT, n° 40 ad art. 14 LAT)."

CDAP 10.05.2024 - AC.2023.0287 – Gilly

"Le dézonage est fondé sur l'art. 15 LAT, qui constitue une base légale suffisante. Le but qu'il poursuit, soit la réduction des zones à bâtir surdimensionnées, relève d'un intérêt public important (ATF 144 II 41 consid. 5.2). Il n'y a dès lors pas lieu de s'écarter du principe selon lequel, en matière d'aménagement du territoire, les buts d'intérêt public poursuivis par un plan d'affectation priment l'intérêt privé du propriétaire, en particulier s'il s'agit d'un intérêt financier (TF 1C_652/2022 du 7 mars 2024 consid. 3.3). Sous l'angle de la proportionnalité au sens strict, la mesure litigieuse est ainsi admissible; elle est en outre apte à atteindre le but d'intérêt public visé (soit la réduction du surdimensionnement du territoire communal). De point de vue de la règle de la nécessité, une mise en zone de verdure constitue une mesure moins incisive qu'un classement en zone agricole. On relèvera enfin que la propriétaire de la parcelle a disposé de longues années pour bénéficier des possibilités de construire que lui offrait l'ancienne planification, et ainsi valoriser son terrain, ce qui n'a pas été fait. Dans ce contexte, le grief tiré de la violation de la garantie de la propriété (cf. art. 26 Cst.) ne peut être qu'écarté."

L'arrêt de Gilly cité ci-dessus portait d'ailleurs sur la validation par la CDAP d'une réaffectation en Zone viticole protégée d'une moitié de parcelle représentant à peine 640 m², entourée sur 3 côtés par des villas et sur le dernier côté par une route de desserte et un DP la séparant des vignes.

7.8 Oppositions multiples de propriétaires relatives à la zone agricole protégée (n°13, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 30, 32, 53 et 61)²⁰²² et oppositions multiples (4, 6, 8, 9, 10, 16, 17, 18, 28)²⁰²⁵

Informations générales

<i>Opposants</i>	Yves LOPES et Kristel REYMOND LOPES (n°13 ²⁰²² + 4 ²⁰²⁵) Thierry KRAYENBÜHL (n°21 ²⁰²² + 28 ²⁰²⁵) Sylvain KRAYENBÜHL (n°22 ²⁰²² + 28 ²⁰²⁵) Françoise LAMBELET (n°23 ²⁰²² & 24 ²⁰²² + 8 ²⁰²⁵ & 17 ²⁰²⁵) Albert LAMBELET (n°24 ²⁰²² + 8 ²⁰²⁵) Jean-Marc LAMBELET (n°23-25 ²⁰²² + 8 ²⁰²⁵ & 17-18 ²⁰²⁵) Yves SIGWALT (n°24 ²⁰²² & 26 ²⁰²² + 8-9 ²⁰²⁵) Grégory OGAY (n°30 ²⁰²² + 10 ²⁰²⁵) Sylviane DELESSERT KRAYENBÜHL (n°32 ²⁰²² + 28 ²⁰²⁵) Serge ERISMANN (n°53 ²⁰²² + 16 ²⁰²⁵) Christian et Samuel WOLF (n°61 ²⁰²²) Denise LECOUTURIER (n°6 ²⁰²⁵)
<i>Parcelles</i>	2304, 2305, 2310, 2308, 2316, 2317, 4345, 4346, 4350, 4352, 4355, 4356, 4357, 4359, 4360, 4362, 4366, 5809
<i>Affectation PGA 1987</i>	Zone agricole
<i>Affectation PAComI 2022</i>	Zone agricole protégée 16 LAT
<i>Opposition 2022</i>	Zone agricole 16 LAT (non protégée)
<i>Affectation PAComI 2025</i>	Allègement de la réglementation relative à la Zone agricole protégée 16 LAT
<i>Opposition 2025</i>	Rappel et maintien des oppositions 2022

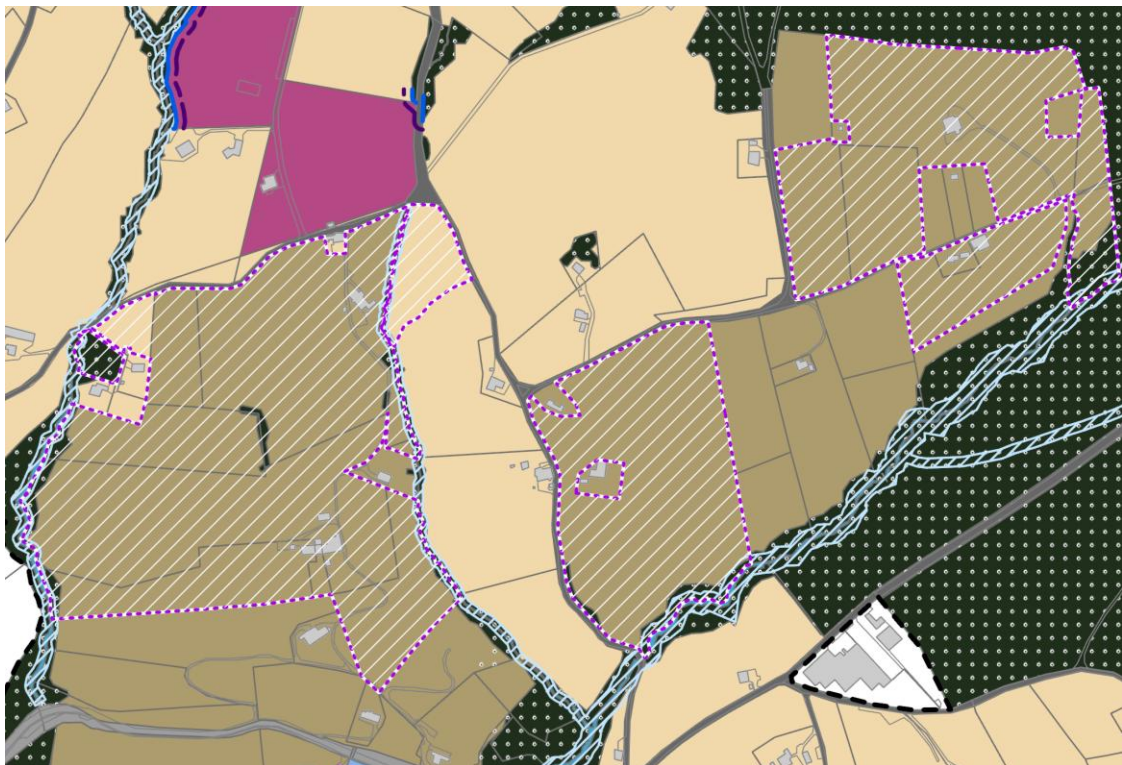


FIGURE 9 : PACom I ENQUÊTE COMPLÉMENTAIRE 2025 – SITUATION LOCALE PARCELLES MULTIPLES EN ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE 16 LAT

Résumé des motifs

2022 :

- DGAV a préavisé défavorablement cette affectation et a relevé, dans l'examen préalable de 2021, que « *celles-ci (les zones agricoles protégées) ont été proposées sans réelle pesée des intérêts* ».
- Cette affectation est péjorative pour les propriétaires et les exploitants ; en particulier, elle met en péril l'exploitation de M. G. Ogay du fait de l'inconstructibilité de la Zone.
- Les objectifs de protection de la zone sont contraires au maintien des bâtiments existants – dont certains ont été classés en note 4 au recensement architectural et/ou classés en « Monument culturel C » dans le cadre du PACom I.
- De nombreuses constructions ont été érigées au droit de ces parcelles et les jardins d'agrément ne sont pas destinés ni susceptibles de constituer des passages utiles à la faune ni ne présentent une valeur particulière.
- Une ligne à haute tension traverse certaines de ces parcelles ce qui y limite déjà leur constructibilité.
- La plupart de ces parcelles sont des pâturages ou destinées à produire du fourrage, à ce jour aucun pesticide n'y est répandu.
- Certaines parcelles sont déjà identifiées comme surfaces de promotion de la biodiversité par l'exploitant parmi ses surfaces agricoles, les mesures sont donc déjà prises indépendamment de la protection de cette zone.
- Certaines parcelles ne sont pas situées au droit de la liaison terrestre identifiée au sein du réseau écologique cantonal.

2025 :

- Reprise des motifs de 2022.
- Opposition de M. G. Ogay propose le maintien d'une partie de sa parcelle en Zone agricole protégée et le reclassement du solde en Zone agricole (non protégée) afin de pouvoir y construire les installations utiles à son exploitation.

Séances de conciliation

La Municipalité a reçu 8 des 14 opposants mentionnés ci-dessus dans le cadre de 4 séances de conciliation :

- n°6 : M. Gregory Ogay a été reçu le 23 janvier 2026,
- n°15 : MM. Krayenbühl S. et T. ont été reçus le 30 janvier 2026,
- n°21 : MM Lambelet J.-M, Lopes Y. Sigwalt Y et Mme Reymond Lopes K. ont été reçus le 5 février 2026,
- n°28 : Mme Denise Lecouturier a été reçue le 13 février 2026.

Lors de la séance de conciliation n°6, M. G. Ogay a indiqué avoir besoin de développer son exploitation à court terme via la construction d'un nouveau bâtiment. Dans ce contexte, il a détaillé sa demande faite par écrit, à savoir qu'une portion de sa parcelle soit affectée en Zone agricole (non protégée), estimant que l'affectation en Zone agricole protégée ne lui offrait pas les garanties suffisantes à la pérennisation de son exploitation.

Cette demande a été reportée à la DGTL. Par courrier du 2 avril 2026, DGTL indiquait « *La zone agricole protégée 16 LAT autorise les nouvelles constructions en cas de besoins objectivement fondés. Elle n'est donc pas inconstructible. [...] Partant de ce qui précède, nous préavisons négativement le passage en zone agricole 16 LAT de la surface évoquée sur la parcelle n°4352.* »

Détermination de la Municipalité

- Si la DGAV n'est pas enchantée par la proposition de Zone agricole protégée, sa remarque n'est toutefois pas une demande impérative, mais une proposition. Le résumé des positions des services cantonaux de l'examen préalable du Canton ne note d'ailleurs pas la position de ce service comme étant rédhitoire et représentant une opposition formelle au Plan.
- La Zone agricole protégée découle de l'expertise du bureau d'experts en milieux naturels A. Maibach SÀRL et a reçu la pleine approbation de la DGE.
- Certaines parcelles sont entièrement ou totalement englobées au sein du "Territoire d'intérêt biologique prioritaire" du Réseau écologique cantonal. D'autres sont situées dans ou à proximité immédiate d'un cordon boisé et d'une liaison biologique à renforcer. On peut certes contester la précision relative du réseau et de la localisation des éléments biologiques, mais on ne peut argumenter que ces terrains ne présentent aucun intérêt biologique et n'ont pas à faire l'objet d'une mesure mineure de protection.
- Les constructions existantes disposent du droit acquis de la situation existante ; elles peuvent être maintenues, entretenues, transformées et même reconstruites. Cette nouvelle affectation ne remet pas en question leur existence et n'est pas rétroactive.
- L'allègement réglementaire apporté dans le cadre de l'enquête complémentaire a pour objectif de permettre la constructibilité agricole même en zone de protection, pour autant que le besoin soit objectivement fondé.

7.9 Opposition n°27²⁰²² de M. Armand Rod – propriétaire

Informations générales

<i>Opposant</i>	Armand ROD
<i>Parcelles</i>	4099 + 4098, 4103-5, 4119, 4131 (propriétés de tiers)
<i>Affectation PGA 1987</i>	Viticole
<i>Affectation PAComI 2022</i>	Zone viticole 16 LAT
<i>Opposition 2022</i>	n° 27 : Affectation en zone à bâtir
<i>Affectation PAComI 2025</i>	Zone de très faible densité 15 LAT - D
<i>Opposition 2025</i>	-

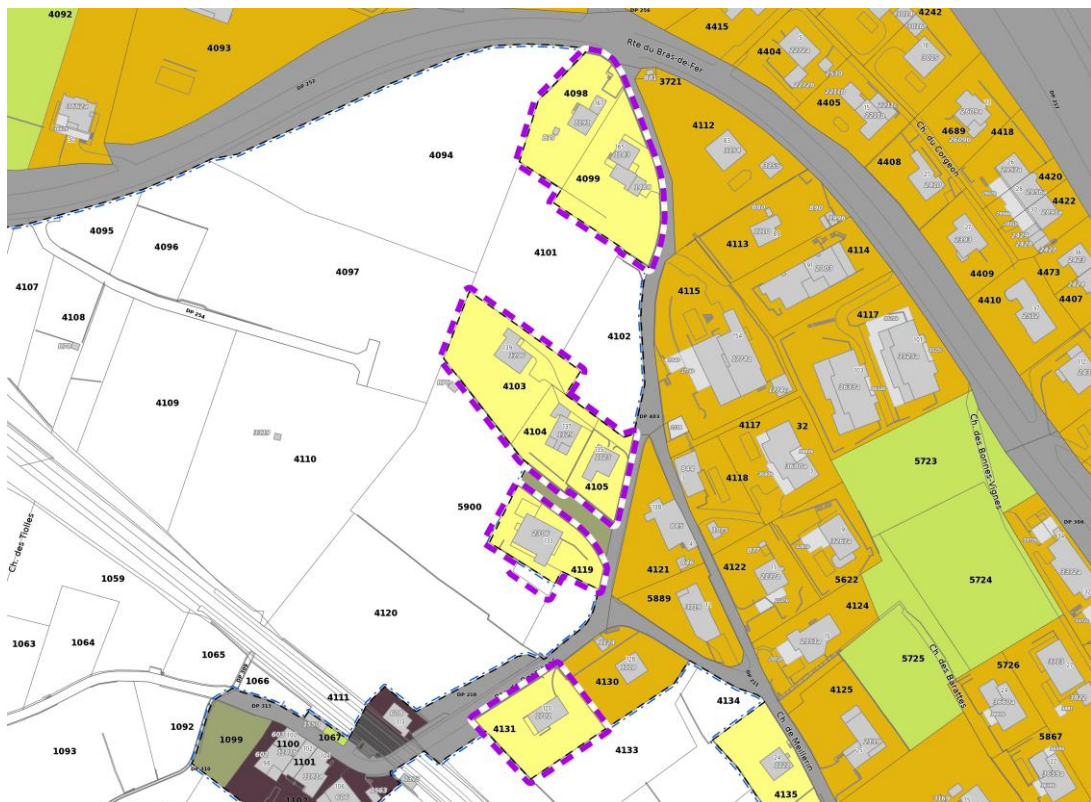


FIGURE 10 : PACom I ENQUÊTE COMPLÉMENTAIRE 2025 –
SITUATION LOCALE P. 4099 (+4098, 4103-5, 4119 ET 4131)

Résumé des motifs

- Du fait que ces parcelles n'ont pas été incluses dans le PAC Lavaux, et qu'elles sont bâties, il n'est pas admissible qu'elles soient maintenues en zone viticole.
- Les parcelles étant déjà bâties, elles n'influencent pas le calcul des besoins à 15ans.
- Le passage en zone à bâtir de très faible densité consisterait en la ratification d'un état de fait.

Séance de conciliation

Une délégation municipale a reçu M. Rod en date du 30 janvier 2026.

Dans le cadre de la séance de conciliation, les aires dédiées aux constructions et aménagements (en gris sur la figure suivante) ont été débattues au droit de la parcelle 4099 – propriété de l’opposant.

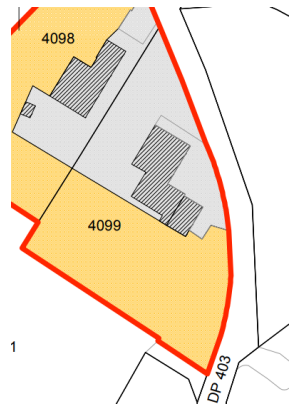


FIGURE 11 : PACOM I ENQUÊTE COMPLÉMENTAIRE 2025 – PLAN D’AFFECTATION DE DÉTAIL – P. 4099

Ce dernier explique qu’en tenant compte de la distance inconstructible à proximité de la parcelle voisine à l’ouest et de la limite de construction selon la LRou au nord, il ne reste de fait quasi plus d’espace constructible. Il exprime alors son souhait que l’aire de construction soit revue. Il propose de la diminuer à l’ouest et de l’étendre légèrement au-delà de la façade sud (jusqu’à la moitié de la distance entre la façade sud principale et la piste de pétanque, tout en s’arrêtant avant la vigne plantée à l’est).

Consultée à ce sujet, la DGTL indique, au sujet de la parcelle 4099 (mais également de la 4104) que « *D’après les informations du géoportail, les secteurs concernés par les extensions semblent être aménagés en jardin. En raison de ce qui précède, ainsi que du fait que ces parcelles s’inscrivent dans un environnement sensible, tant du point de vue paysager que patrimonial, nous sommes d’avis qu’une nouvelle aire devra être planifiée sur lesdites extensions, qui pourrait s’appeler « aire des jardins et aménagements extérieurs ». Cette aire sera inconstructible, à l’exception des aménagements légers en relation avec les jardins (petit cabanon, matériaux perméables, etc.)* ».

Cette ouverture de la DGTL ne correspondant aucunement à la demande de l’opposant et compte tenu des implications procédurales liées à la création d’une nouvelle aire, la Municipalité renonce à modifier le projet du PACom I au droit de la parcelle 4099.

Détermination de la Municipalité

Dans le cadre de l’enquête complémentaire, la parcelle a été sortie de la zone viticole pour être affectée en zone d’habitation de très faible densité 15 LAT – D. Le propriétaire ayant uniquement formulé une opposition en 2022, la Municipalité estime avoir répondu à ses attentes par le biais de l’enquête complémentaire et considère dès lors son opposition de 2022 comme étant sans objet.

7.10 Oppositions de Me Favre n°28²⁰²² pour le compte de Janice Christiansen – ancienne propriétaire – et n°20²⁰²⁵ pour le compte d’Olena Bezsmertna et Arseny A. Sokolov – propriétaires actuels

Informations générales

Olena Bezsmertna et Arseny A. Sokolov ont racheté la parcelle 941 à Janice Christiansen en 2025 ; ils reprennent ainsi ses droits.

<i>Opposants</i>	Me Favre pour Arseny A. SOKOLOV & Olena BEZSMERTNA
<i>Parcelle</i>	941
<i>Affectation PGA 1987</i>	Zone viticole
<i>Affectation PAComI 2022</i>	Zone viticole 16 LAT
<i>Opposition 2022</i>	n°28 : maintien de la zone à bâtir
<i>Affectation PAComI 2025</i>	Zone d’habitation de très faible densité 15 LAT – E + secteur de protection du site bâti 17 LAT
<i>Opposition 2025</i>	n°20 : Modification règlement pour que l’entier des volumes soit habitable



FIGURE 12 : PACom I ENQUÊTE COMPLÉMENTAIRE 2025 – SITUATION LOCALE P. 941

Résumé des motifs

2022 :

- Parcelle 941 est bâtie depuis 1978 ; la construction n’a plus d’affectation viticole.
- Étant donné que la construction est existante elle n’influence pas le calcul du redimensionnement.
- La parcelle est déjà construite, fait partie du territoire urbanisé et est comprise dans le périmètre de protection 1 de l’ISOS.

2025 :

- L’indice d’utilisation du sol de 0.4 est insuffisant, car il ne permet pas l’exploitation de l’entier du volume bâti.

Séance de conciliation

Une délégation municipale a reçu Me Favre et M. Sokolov le 30 janvier 2026.

À cette occasion, une proposition de modification de l'art. 69 relatif à la Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – E a été soumise. Il a été proposé que cet article soit complété par l'alinéa suivant : « *les bâtiments existants peuvent être utilisés dans tout leur volume existant* ».

Cette proposition a été relayée à la DGTL qui a préavisé favorablement cette demande, à condition que la formulation soit complétée selon leur formulation, à savoir :

« Les bâtiments existants dont la volumétrie existante au moment de l'entrée en vigueur du PACom permettrait une utilisation plus importante que celle définie par l'indice d'utilisation du sol de référence peuvent bénéficier, dans les volumes existants, de surfaces de plancher déterminantes supplémentaires, sous réserves de l'art 129 dévolus aux Monuments culturels ».

Détermination de la Municipalité

Étant donné le préavis favorable de la DGTL, la Municipalité propose d'admettre l'opposition 20²⁰²⁵ et de prévoir une reformulation de l'art 69 RPACom I dans le cadre d'une enquête complémentaire 2.

7.11 Oppositions n°29²⁰²² et n°3²⁰²⁵ de Carole et Rose-Mary Dessaux – propriétaires

Informations générales

<i>Opposantes</i>	Carole et Rose-Mary DESSAUX
<i>Parcelle</i>	343
<i>Affectation PGA 1987</i>	Zone d'habitation II
<i>Affectation PAComI 2022</i>	2/3 : zone de très faible densité 15 LAT B 1/3 : zone de verdure 15 LAT (Espace réservé aux eaux - ERE)
<i>Opposition 2022</i>	n°29 : pas d'empiétement de l'espace réservé aux eaux ou alors sans incidence sur l'IUS
<i>Affectation PAComI 2025</i>	(idem 2022)
<i>Opposition 2025</i>	n°3 : s'opposent à l'ampleur de l'ERE et demandent une contrainte superposée et non pas une zone de verdure



FIGURE 13 : PACom I ENQUÊTE COMPLÉMENTAIRE 2025 – SITUATION LOCALE P. 343

Résumé des motifs

2022 :

- La délimitation de l'espace réservé aux eaux n'a pas de sens : l'espace affecté en zone de verdure se situe plus de 4 m au-dessus des eaux et ne présente aucune fonction biologique en lien avec le plan d'eau.
- Selon une publication OFEV de 2019, un exemple indique que le potentiel constructible total de la parcelle devrait pouvoir être calculé sur l'entier de la parcelle indépendamment de l'espace réservé aux eaux.

2025 : aucun nouveau motif.

Détermination de la Municipalité

- L'Espace réservé aux eaux est directement imposé par l'Ordonnance fédérale sur la protection des eaux, qui en définit la largeur (art. 41a et b OEaux). L'ERE est proposé par la commune qui a une marge de manœuvre limitée à ce sujet, pouvant notamment contourner les constructions existantes dans les secteurs urbanisés. La Direction générale de l'environnement finalise la délimitation de l'ERE; les emprises actuelles correspondent donc à l'application de l'OEaux par le Canton.
- L'affectation en Zone de verdure de l'ERE est imposée par le Canton, dans le cadre de sa directive NORMAT 2, lorsque l'Espace est défini sur une zone à bâtir préexistante. Précédemment, la DGTL imposait même une Zone de protection de la nature (qui était encore plus restrictive et qui ne pouvait même pas être considérée comme une variante de zone à bâtir). Il ne s'agit donc pas d'une décision communale. La réduction du potentiel constructible et de la valeur du terrain n'est pas un but en soi, mais est néanmoins la conséquence directe de la politique cantonale.
- La nouvelle Zone de verdure ne peut pas comprendre d'IUS ou donner droit à un report équivalent sur la zone à bâtir voisine.
- Enfin, dans tous les cas de figure, l'ERE vise à empêcher des constructions supplémentaires à proximité des eaux. Le but d'une telle restriction varie, suivant son emplacement: protection de biotopes, garantie d'un gabarit pour une future renaturation, protection contre les crues, protection du paysage. Pour les rives du lac, il s'agit avant tout d'une protection du paysage.

7.12 Opposition n°33²⁰²² de Me Carrel pour le compte de Heidi Stucki – propriétaire

Informations générales

<i>Opposante</i>	Me Carrel pour le compte de Heidi STUCKI	
<i>Parcelles</i>	4234	4342
<i>Affectation PGA 1987</i>	Zone d'habitation III	Zone d'habitation III
<i>Affectation PAComI 2022</i>	¹ / ₃ : Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – C ² / ₃ : Zone de verdure 15 LAT	Zone agricole 16 LAT
<i>Opposition 2022</i>	n°33 : maintien d'une zone à bâtir sur l'ensemble des parcelles	
<i>Affectation PAComI 2025</i>	(idem 2022)	
<i>Opposition 2025</i>	-	



FIGURE 14 : PACOM I ENQUÊTE COMPLÉMENTAIRE 2025 – SITUATION LOCALE P. 4234 ET 4342

Résumé des motifs

- Suppression de droits à bâtir excessive et découlant d'une pesée des intérêts contestable.
- Les parcelles sont soit entourée de constructions (4342) soit déjà bâtie (4234).
- Le bâtiment érigé sur la parcelle 4243 ne s'insère pas totalement dans l'aire d'implantation du bâti, ce qui engendrera des difficultés en cas de vente ou de travaux.
- Le dézonage aurait dû être effectué dans des territoires plus sensibles d'un point de vue patrimonial et naturel, notamment autour de Savuit.
- Le redimensionnement de la commune est impossible à connaître étant donné que le PACom I ne couvre pas tout le territoire communal.

Détermination de la Municipalité

- Visiblement, aucune autre construction que celle actuelle sise au nord de la parcelle 4234 n'a été réalisée sur ces terrains pendant 30 ans, soit entre l'entrée en vigueur du PGA et la création de la Zone réservée. Or la LAT prévoit que la zone à bâtir doit répondre aux besoins des 15 prochaines années. En se basant sur la jurisprudence, notamment du TF, on peut aisément conclure qu'une parcelle n'ayant pas été construite pendant des décennies, alors même qu'elle était en zone à bâtir, n'avait pas à être affectée ainsi à l'origine – son statut intact le démontre a posteriori. Cela est d'autant plus le cas lorsque la zone à bâtir communale est clairement surdimensionnée.
- La parcelle 4342 et les parcelles 4341 et 647 attenantes représentent une surface d'environ 6'400 m² d'un seul tenant, occupée par un pré, et donnant sur une petite route. Au-delà de la route se trouve un pré affecté en Zone agricole dans la version finale du PACom I. Ainsi, en tenant compte de la parcelle 4230, il y a un secteur non bâti de plus de 11'000 m². La version d'examen préalable proposait des Zones de verdure sur toutes ces parcelles ; toutefois, vu leur surface, la DGTL a refusé et demandé une affectation en Zone agricole du secteur – ce qu'elle tendait à faire dès qu'un terrain vide dépassait 2'500 m². L'affectation finale de la parcelle 4342 n'est donc pas celle que souhaitait et proposait la commune mais reflète bien la volonté cantonale.
- De même, la commune souhaitait maintenir en Zone d'habitation l'ensemble de la parcelle 4234 dans le Plan d'affectation soumis à examen préalable, et c'est la DGTL qui a refusé et demandé son affectation en Zone agricole dans son préavis. Vu la surface sensiblement plus petite que le secteur de la parcelle 4342, la commune a néanmoins préféré opter pour une Zone de verdure, qui reste en principe une zone à bâtir, bien qu'inconstructible et dépourvue de droit à bâtir.
- La parcelle 4234 est effectivement soumise à un très vaste périmètre d'implantation des constructions, mais celui-ci existait déjà dans le Plan des zones de 1987. Le PACom I ne péjore pas la situation actuelle, mais prolonge les principes d'aménagement élaborés à l'origine (notamment l'éloignement de la route cantonale pour des visées paysagères et de vues).
- En ce qui concerne les dézonages proposés en limite du vignoble de Lavaux, ils ont déjà été opérés par le PAC Lavaux, et les quelques secteurs possédant encore un certain potentiel ont été dézonés dans le cadre du Plan d'affectation "Secteur I" (Bout de Savuit, Bonnes Vignes, parcelles 938, 1099, 1140, etc.). Comme on le voit, les potentiels significatifs des plans existants ont effectivement été réduits par le PACom I (Savuit, Bossières, Bout de Savuit).
- Le principal souci du TF à Montreux (TF 1C_632/2018) était que la délimitation du plan ne permettait pas d'appréhender le dimensionnement hors-centre d'une seule fois. Dans le cas qui nous occupe, la totalité des parcelles vouées au logement hors du périmètre de centre d'agglomération sont comprises dans ce PACom I, le redimensionnement peut donc s'y effectuer en une seule fois.
- Le redimensionnement de ces parcelles ne fera de toute manière pas passer la commune sous le seuil maximal fixé par le Canton – le seuil est à 15.75 %, or le nouveau PACom I fait passer le potentiel hors centre de 51 % à 24 %. Ce dézonage n'est donc pas "trop fort".

7.13 Opposition n°34²⁰²² d'Isabelle et Jean-François Chapuisat – propriétaires

Informations générales

<i>Opposants</i>	Isabelle et Jean-François CHAPUISAT
<i>Parcelle</i>	5096
<i>Affectation PGA 1987</i>	PPA Le Châtelard
<i>Affectation PAComI 2022</i>	(PPA maintenu)
<i>Opposition 2022</i>	n° 34 : Demande de mise à jour du PPA
<i>Affectation PAComI 2025</i>	Zone centrale 15 LAT – Ville et Villages
<i>Opposition 2025</i>	-

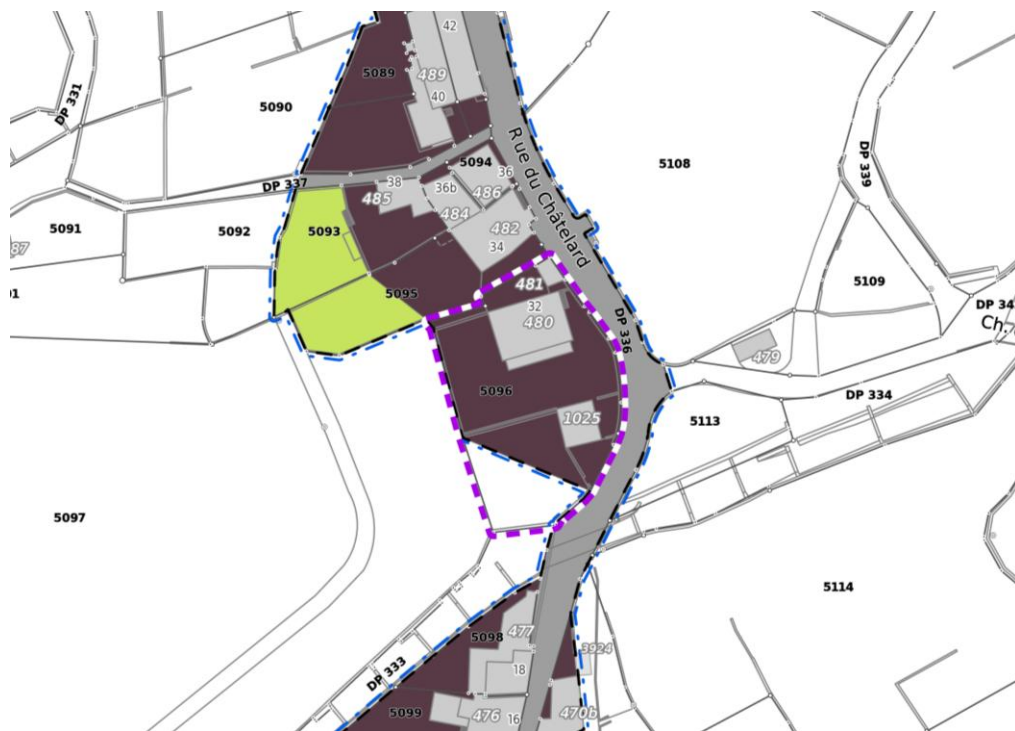


FIGURE 15 : PACom I ENQUÊTE COMPLÉMENTAIRE 2025 – SITUATION LOCALE P. 5096

Résumé des motifs

- Le plan des limites de construction ne figure pas le bâtiment de manière identique au PPA de 1994 qui est maintenu ; le cadastre du PPA devrait être mis à jour.

Détermination de la Municipalité

Étant donné l'intégration au PACom I des plans d'affectation de détail de la Zone « Ville et villages » (dont le PPA « Le Châtelard ») lors de la mise à l'enquête complémentaire de 2025, l'opposition de 2022 est devenue sans objet.

7.14 Opposition n°35²⁰²² Me Pache pour le compte de Michel Schmutz – propriétaire

Informations générales

<i>Opposant</i>	Me Pache pour le compte de Michel SCHMUTZ
<i>Parcelle</i>	3687
<i>Affectation PGA 1987</i>	Zone d'habitation I
<i>Affectation PAComI 2022</i>	Zone d'utilité publique (ZUP)
<i>Opposition 2022</i>	n°35 : affectation contestée
<i>Affectation PAComI 2025</i>	Zone centrale 15 LAT – Château de la Rive
<i>Opposition 2025</i>	-



FIGURE 16 : PACom I ENQUÊTE COMPLÉMENTAIRE 2025 – SITUATION LOCALE P.3687

Résumé des motifs

- Alors que l'affectation actuelle prévoit de l'habitation ou des activités compatibles avec cette fonction, la nouvelle zone est particulièrement contraignante et dévalorise très fortement la parcelle.
- Cette nouvelle affectation ne serait en adéquation ni avec l'activité actuelle, ni avec les statuts de la SA qui loue la parcelle à son propriétaire privé.
- Cette affectation empêche la souplesse requise pour un tel établissement en mains privées.

Rencontre des opposants

Une rencontre a été sollicitée par Me Pache et Mme Schmutz – fille du propriétaire – au début 2025. À cette occasion, ces derniers ont pu exposer la problématique liée à une affectation en ZUP de la parcelle 3687. Il a alors été convenu qu'une zone d'habitation serait sollicitée auprès de la DGTL et, qu'en cas d'entrée en matière de la DGTL, une charge foncière serait établie.

La DGTL a confirmé son entrée en matière pour une affectation en Zone centrale 15 LAT. Ainsi, une charge foncière a été prévue. Elle indique qu'en cas de cession de l'activité médico-sociale au sein des bâtiments de la parcelle, les dérogations au CUS obtenues par le passé feront l'objet d'un versement compensatoire en faveur de la Commune. Le montant de la charge foncière a été définie comme un prorata du CUS dérogatoire (0.6) par rapport au CUS réglementaire (0.525) en considérant la valeur globale de la parcelle définie par la société s'expertise immobilière Vago Mattenberger.

La charge foncière est en cours de signature par les propriétaires.

Détermination de la Municipalité

Étant donné l'affectation de la parcelle 3687 en Zone centrale 15 LAT lors de la mise à l'enquête complémentaire de 2025 et la signature par le propriétaire de la charge foncière, l'opposition est devenue sans objet.

7.15 Opposition n°36²⁰²² d'Yves-Alain Perret – propriétaire et n°12²⁰²⁵ de Me Spreng pour le compte de M. Perret

Informations générales

<i>Opposant</i>	Yves-Alain PERRET (assisté de Me Spreng en 2025)
<i>Parcelle</i>	1039
<i>Affectation PGA 1987</i>	PQ Bout de Savuit (zone constructible, verte et de circulation) + (PAC Lavaux)
<i>Affectation PAComI 2022</i>	Zone viticole 16 LAT
<i>Opposition 2022</i>	n°36 : Maintien du PQ
<i>Affectation PAComI 2025</i>	(idem 2022)
<i>Opposition 2025</i>	n°12 : Complète et précise l'opposition 2022 + demande zone à bâtir 15 LAT



FIGURE 17 : PACOM I ENQUÊTE COMPLÉMENTAIRE 2025 – SITUATION LOCALE P. 1039

Résumé des motifs

2022 :

- Le plan de quartier initié sur la parcelle 1040 doit pouvoir se terminer sur la parcelle 1039, pour la continuité du village de Savuit.
- Un projet a été présenté en 2010-2012.

2025 :

- Le déclassement de la partie nord de la parcelle 1039 paraît disproportionné et ne repose sur aucune justification convaincante.
- Le PQ du Bout de Savuit avait été développé pour préserver l'harmonie paysagère du hameau et de son paysage environnant ; il n'y a donc aucun motif valable justifiant son abrogation.

- Des démarches concrètes et sérieuses avaient été entreprises en vue de réaliser les droits constructibles ; ces démarches prévoyaient un bâtiment qui aurait complété l'alignement existant.

Séance de conciliation

Une délégation municipale a reçu M. Perret le 23 janvier 2026.

Détermination de la Municipalité

- La parcelle fait partie du plan de quartier "Le Bout de Savuit" établi en 1971. Elle est non construite, mais est officiellement en zone à bâtir depuis plus de 50 ans. Si un projet a été développé il y a plus de 10 ans, non seulement il n'a pas été réalisé, mais il n'a même pas fait l'objet d'une demande de permis de construire. La LAT prévoit que les communes doivent dimensionner leurs zones à bâtir d'habitation et mixtes en fonction de leurs besoins prévisibles sur 15 ans. En se basant sur la jurisprudence, notamment du TF, on peut aisément conclure qu'une parcelle n'ayant pas été construite pendant des décennies, alors même qu'elle était en zone à bâtir, n'avait pas à être affectée ainsi à l'origine.
- Concernant le projet envisagé sur cette parcelle, celui-ci date de 2012, soit 10 ans avant l'enquête publique du PACom I. Son ancienneté fait qu'il n'est guère envisageable d'en tenir compte dans la planification actuelle.
- La zone à bâtir de Lutry, hors du périmètre de centre d'agglomération, permet en l'état une augmentation de population de l'ordre de 50 % alors que l'objectif du Plan directeur cantonal est de 15.75 %. Sur cette base, toute parcelle vide de construction et en limite de la zone à bâtir ou du territoire déjà bâti est clairement exposée à une réaffectation. Si la commune ne le faisait pas, la DGTL refuserait l'approbation de ce secteur lors de son analyse finale avant entrée en vigueur du PACom I.
- En l'occurrence, la parcelle 1039 est non seulement excentrée par rapport au noyau urbain de Lutry, mais également par rapport au hameau de Savuit. Elle est située hors du territoire urbanisé ; elle représente de fait une extension.
- Du point de vue du Canton et de l'exigence de redimensionnement de la zone à bâtir, qu'un plan de quartier ait été partiellement réalisé est d'une importance minime en comparaison de la situation générale de la parcelle (localisation par rapport au territoire bâti, état non construit de celle-ci, etc.).
- D'une manière générale, la jurisprudence prévoit que le dézonage, fondé sur l'art. 15 LAT, constitue une base légale suffisante. Le but poursuivi, soit la réduction des zones à bâtir surdimensionnées, relève d'un intérêt public important (ATF 144 II 41 consid. 5.2). Il n'y a dès lors pas lieu de s'écarter du principe selon lequel, en matière d'aménagement du territoire, les buts d'intérêt public poursuivis par un plan d'affectation priment sur l'intérêt privé du propriétaire, en particulier s'il s'agit d'un intérêt financier (TF 1C_652/2022 consid. 3.3).

7.17 Opposition n°38²⁰²² de feu Mme Micheline Pilet – propriétaire

Informations générales

Micheline Pilet étant décédée en 2024, ses droits ont été repris par ses fils MM Philippe et Rémy Pilet.

<i>Opposants</i>	Philippe et Rémy PILET (succession de Micheline PILET en 2024)
<i>Parcelle</i>	870
<i>Affectation PGA 1987</i>	Zone de verdure ou utilité publique
<i>Affectation PAComI 2022</i>	n°38 : Zone viticole protégée
<i>Opposition 2022</i>	Maintien en zone d'utilité publique
<i>Affectation PAComI 2025</i>	(idem 2022)
<i>Opposition 2025</i>	-

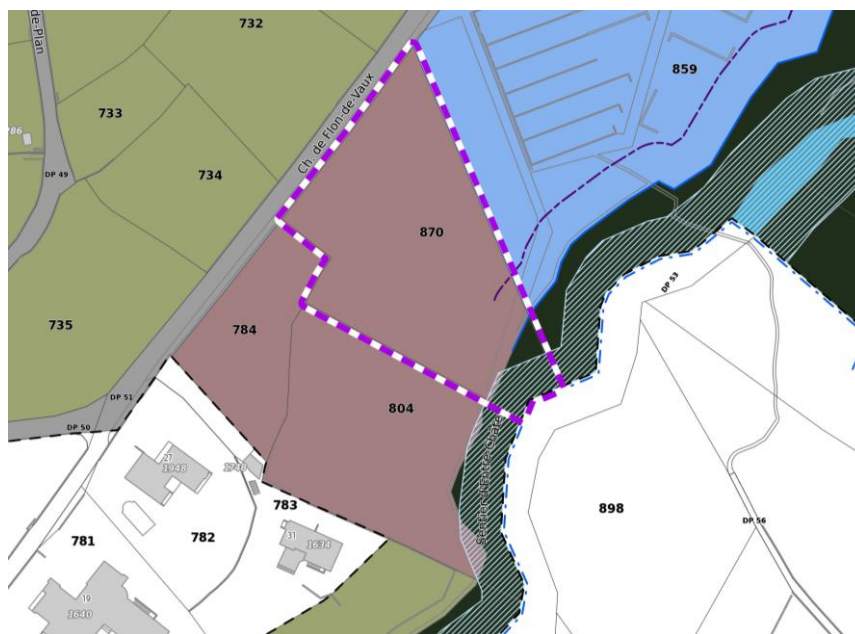


FIGURE 19 : PACOM I ENQUÊTE COMPLÉMENTAIRE 2025 – SITUATION LOCALE P. 870

Résumé des motifs

- La zone d'utilité publique permettait d'imaginer, sur cette parcelle et dans le cadre d'un partenariat public-privé, un EMS, une coopérative de logement pour les Jeunes de Lutry ou toute autre construction utile à la population.

Séance de conciliation

Une délégation municipale a reçu MM. Philippe et Rémy Pilet le 13 février 2026. À l'occasion de cette séance, ils ont exprimé leur questionnement face à l'affectation en Zone viticole protégée et ont demandé si une Zone viticole (non protégée) pouvait être envisagée.

Cette demande a été soumise à la DGTL qui a préavisé favorablement ce changement d'affectation, pour la parcelle 870, mais également pour les parcelles voisines 784 et 804.

Détermination de la Municipalité

- La DGTL demande que toute parcelle vide en utilité publique fasse l'objet d'un projet concret qui soit réalisable à court terme (les zones devant répondre aux besoins à 15 ans). Si le propriétaire n'a qu'un projet éventuel "à très long terme" et pas un projet déjà défini, le Canton demande d'office une réaffectation. En l'absence d'un projet parapublic sur cette parcelle, il n'est donc guère possible de la maintenir en zone à bâtir.
- Vu la localisation de la parcelle, elle ne pourrait pas être transférée en zone d'habitation (elle serait isolée et hors du périmètre de centre, périmètre déjà surdimensionné).
- Par ailleurs, la parcelle est située en bordure du vallon de la Lutrive, qui est une liaison biologique importante. Elle est située dans une "échappée lacustre" paysagère d'après le Plan directeur cantonal, et est également incluse dans un secteur de verdure à garantir dans le SDEL. En l'absence de projet parapublic, il n'est donc guère possible de la maintenir en zone à bâtir.
- Les parcelles en utilité publique qui n'ont pas d'équipement parapublic ne devraient pas rester en mains privées.
- Finalement, étant donné le récent préavis favorable de la DGTL, la Municipalité propose d'admettre partiellement l'opposition 38²⁰²² et de prévoir, dans le cadre d'une enquête complémentaire 2, une affectation de type Zone viticole (non protégée) pour les parcelles 784, 704 et 870.

7.18 Opposition n°39²⁰²² de Suzanne Gabriel – propriétaire

Informations générales

<i>Opposante</i>	Suzanne GABRIEL
<i>Parcelle</i>	4119
<i>Affectation PGA 1987</i>	Zone viticole
<i>Affectation PAComI 2022</i>	Zone viticole 16 LAT (+ PAC Lavaux)
<i>Opposition 2022</i>	n° 39 : Conteste la zone viticole pour une zone constructible
<i>Affectation PAComI 2025</i>	Zone d'habitation très faible densité 15 LAT – D
<i>Opposition 2025</i>	-

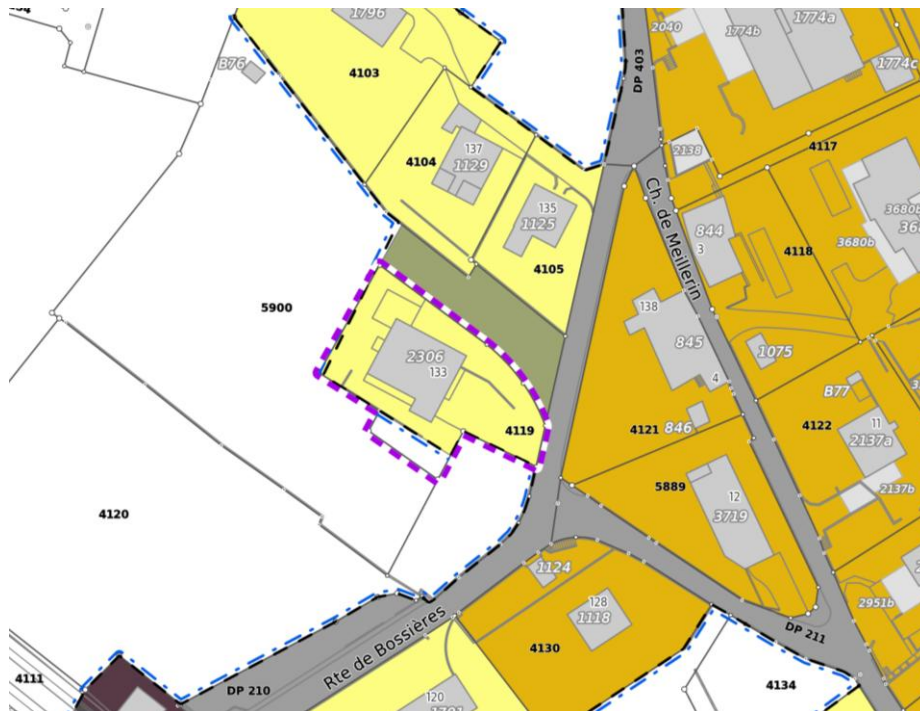


FIGURE 20 : PACOM I ENQUÊTE COMPLÉMENTAIRE 2025 – SITUATION LOCALE P. 4119

Résumé des motifs

- La parcelle étant bâtie, il ne fait pas sens de la maintenir en zone viticole.

Détermination de la Municipalité

Dans le cadre de l'enquête complémentaire, la parcelle a été affectée en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – D. La propriétaire n'ayant pas formulé d'opposition lors de l'enquête complémentaire de 2025, la Municipalité estime avoir ainsi répondu à ses attentes et considère que son opposition de 2022 est devenue sans objet.

7.19 Opposition n°40²⁰²² de COFINGEST Immobilier SA et Didier Prahin – propriétaires

Informations générales

<i>Opposants</i>	COFINGEST Immobilier SA et Didier PRAHIN
<i>Parcelles</i>	1014 (et 1013)
<i>Affectation PGA 1987</i>	Zone d'habitation II
<i>Affectation PAComI 2022</i>	PAC Lavaux (p. 1013 : Zone de très faible densité 15 LAT - B)
<i>Opposition 2022</i>	n°40 : PAC Lavaux contesté, Zone de très faible densité 15 LAT – B demandée
<i>Affectation PAComI 2025</i>	Zone viticole 16 LAT
<i>Opposition 2025</i>	-



FIGURE 21 : PACOM I ENQUÊTE COMPLÉMENTAIRE 2025 – SITUATION LOCALE P. 1013-4

Résumé des motifs

- Sortir la parcelle 1014 de la zone constructible pour la passer au plan de protection de Lavaux est arbitraire.
- Son maintien en zone constructible se justifie, car elle se situe dans une zone très largement bâtie et proche d'une gare.
- Un projet de construction a été développé sur cette parcelle.
- Il est arbitraire de dézoner la parcelle 1014 alors que d'autres parcelles non bâties plus éloignées des milieux bâtis – telle que la 5891 – demeurent en zone à bâtir.

Détermination de la Municipalité

– Dans le cadre de l'enquête complémentaire du PAC Lavaux, la parcelle 1014 a été restituée à la planification communale ; ainsi, le premier motif d'opposition est caduc.

– Au sujet d'une éventuelle affectation en zone constructible, c'est le surdimensionnement de la zone à bâtir hors centre qui ne le permet pas. La parcelle est non bâtie et n'a fait l'objet d'aucune construction pendant 30 ans. Or la zone à bâtir doit répondre aux besoins des 15 prochaines années. Un terrain intouché pendant 30 ans n'avait manifestement aucune raison d'être affecté en zone à bâtir.

7.20 Oppositions n°42²⁰²² et 25²⁰²⁵ de Me Fischer pour le compte de Sauver Lavaux

Informations générales

<i>Opposant</i>	Me FISCHER pour le compte de Sauver Lavaux		
<i>Parcelles</i>	241, 246-9, 251 (et non pas 151), 252, 4607, 287, 331-7	304-5, 5690, 5796	1301-1303
<i>Affectation PGA 1987</i>	PA « Bourg de Lutry » (secteur de verdure)	Zone d'habitation I	Zone mixte
<i>Affectation PAComI 2022</i>	Zone centrale 15 LAT – Ville et Villages (secteur de verdure)	Zone mixte 15 LAT	Zone mixte 15 LAT
<i>Opposition 2022 n°42</i>	Zones de verdure	Zone d'habitation faible densité	Zone d'habitation faible densité
<i>Affectation PAComI 2025</i>	(idem 2022)		
<i>Opposition 2025</i>	n°25 : réaffirme les motifs de l'opposition 2022		



FIGURE 22 : PACom I ENQUÊTE COMPLÉMENTAIRE 2025 – SITUATION LOCALE P. 241, 246-9, 251, 252 ET 4607

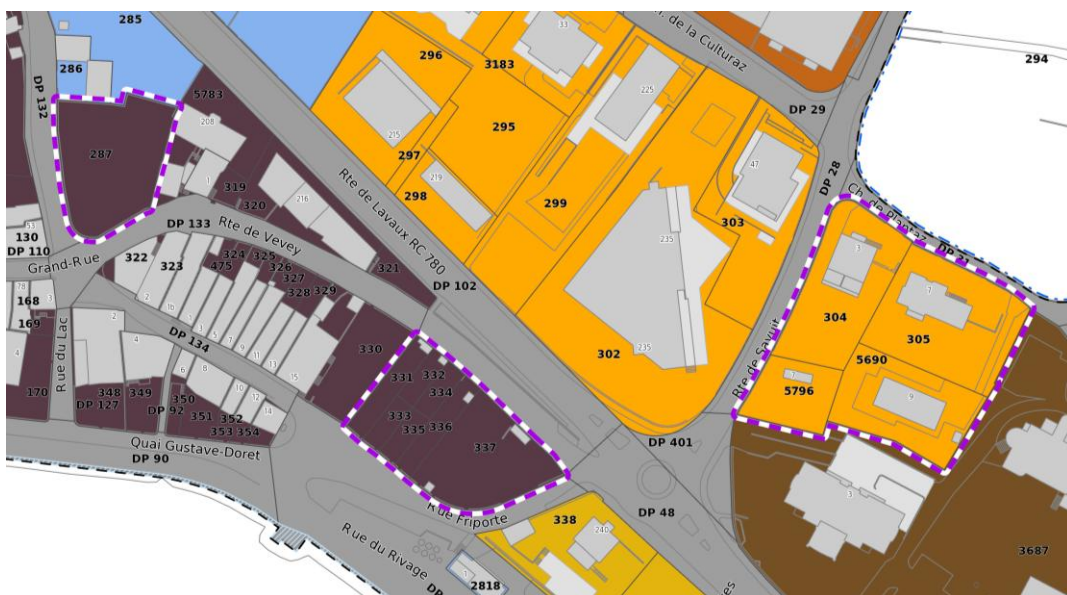


FIGURE 23 : PACOM I ENQUÊTE COMPLÉMENTAIRE 2025 – SITUATION LOCALE P. 287, 331-7



FIGURE 24 : PACOM I ENQUÊTE COMPLÉMENTAIRE 2025 – SITUATION LOCALE P. 1301-3

Résumé des motifs

2022 :

- Les anciens secteurs de verdure du PA du Bourg devraient être affectés, non pas en zone centrale 15 LAT – Ville et villages, mais en zone de verdure 15 LAT.
- Les parcelles à proximité de la Tour Bertholod ne devraient ni être nouvellement affectées en zone mixte, ni être maintenues dans une telle zone ; elles devraient être affectées en zone d'habitation de faible densité
- Les parcelles 1301-3 sont situées dans un secteur exposé aux accidents majeurs.

2025 : aucun nouveau motif.

Détermination de la Municipalité

- Dans le cadre de l'enquête complémentaire de 2025, le Plan d'affectation de la Zone ville et villages du secteur « Bourg de Lutry » a été entièrement intégré au PACom I. Ainsi, l'affectation et la protection existante des parcelles évoquées dans l'opposition de 2022 ont été reconduites ; la Municipalité estime ainsi avoir répondu au premier grief de l'opposante.
- Relevons que les parcelles 247 et 252 listées par l'opposante n'étaient pas des « secteur de verdure » dans le Plan d'affectation de la Zone ville et villages du secteur « Bourg de Lutry », mais des « espace extérieur à conserver II ».
- Les parcelles 304, 305, 5796 et 5690 sont directement situées dans le prolongement de la zone mixte située à l'ouest de la route de Savuit ; le choix une affectation en zone mixte de ces quatre parcelles repose sur une cohérence de quartier. Au sujet de l'IUS, celui-ci passe de 0.525 à 0.7. La hausse, pour ces parcelles localisées en centre d'agglomération, est modérée.
- Les parcelles 1301, 1302 et 1303 – situées en zone de centre d'agglomération – ne peuvent voir leur IUS réduit sans une excellente justification. La densification est un objectif si important que le Canton bloque quasiment toute baisse d'indice qui n'est pas justifiée par des contraintes essentielles. Leur exposition aux accidents majeurs est limitée, comme indiqué sur la planche n°7 du rapport 47 OAT, et n'est pas un critère suffisant pour justifier une baisse d'indice.

7.21 Opposition n°43²⁰²² et 5²⁰²⁵ de Me Kirschmann pour le compte de Henry D. Sykes – propriétaire

Informations générales

Opposant	Me KIRSCHMANN pour Henry Daniel SYKES
Parcelle	2287
Affectation PGA 1987	Zone de verdure spéciale à but sportif
Affectation PAComI 2022	Zone de tourisme et loisirs 15 LAT
Opposition 2022	n°43 : contestation de l'affectation
Affectation PAComI 2025	(idem 2022)
Opposition 2025	n°5 : maintien de l'opposition 2022 et demande de conciliation

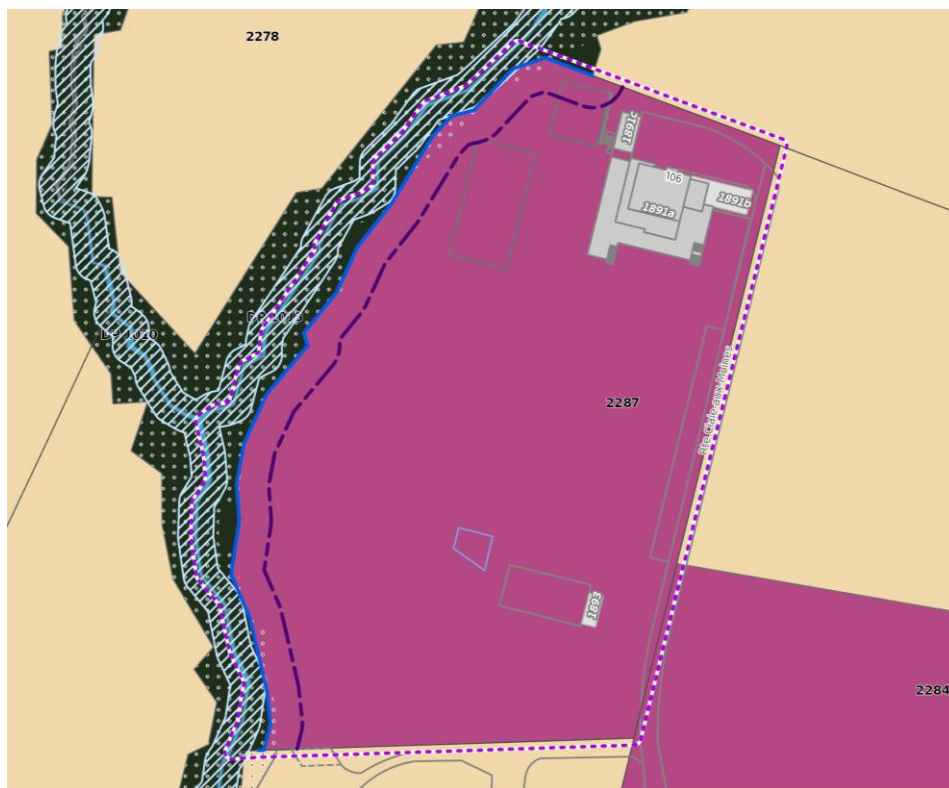


FIGURE 25 : PACom I ENQUÊTE COMPLÉMENTAIRE 2025 – SITUATION LOCALE P. 2287

Résumé des motifs

2022 :

- Pourquoi prévoir un IUS si faible alors que DGTL indiquait en 2021 « les IUS peuvent être maintenus » ?
- Le PACom I péjore tout projet futur.
- Les conditions de constructibilités de la zone sont tellement restrictives que le projet autorisé au sud de la parcelle deviendrait dérogatoire.

2025 : aucun nouveau motif.

Séance de conciliation

Une délégation municipale a reçu M. Sykes le 5 février 2026.

Détermination de la Municipalité

- La zone actuelle est censée être constructible mais ne comprend pas d'IUS; la seule limite est un coefficient d'occupation du sol de 0.5, les autres règles étant au bon vouloir de la Municipalité. Cette manière de faire n'est plus conforme et ne peut être prolongée.
- Il n'est pas possible de "*maintenir un IUS existant*", vu qu'il n'y a justement pas d'IUS sur cette zone. Le règlement précise que les installations et constructions existantes peuvent être maintenues sans autre, mais implicitement empêche les nouvelles constructions, à l'exception de halles sportives.
- Un IUS de 0.1 est certes problématique pour tout développement ultérieur de la parcelle. Toutefois, vu sa localisation, le développement de cette parcelle est en soi délicat et il ne serait pas envisageable de reprendre une règle permettant une occupation du sol de 0.5. De même, un IUS de 1.0, comme dans la Zone affectée à des besoins publics, ne serait vraisemblablement jamais accepté par la DGTL, ni souhaité par la Municipalité.
- L'IUS reprend le principe d'interdiction implicite de nouvelles constructions du règlement précédent, tout en permettant ici aussi la réalisation de halles sportives.

7.23 Opposition n°45²⁰²² de Véronique et Yves Steinhauser – anciens propriétaires

Informations générales

L'opposition de 2022 a été réalisée par Véronique et Yves Steinhauser ; depuis, le couple s'est séparé est revenue en mains exclusives de Véronique Burnier (ex Steinhauser).

<i>Opposante</i>	Véronique BURNIER
<i>Parcelle</i>	4104
<i>Affectation PGA 1987</i>	Zone viticole
<i>Affectation PAComI 2022</i>	Zone viticole 16 LAT
<i>Opposition 2022</i>	n°45 : demande une affectation constructible
<i>Affectation PAComI 2025</i>	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - D
<i>Opposition 2025</i>	-

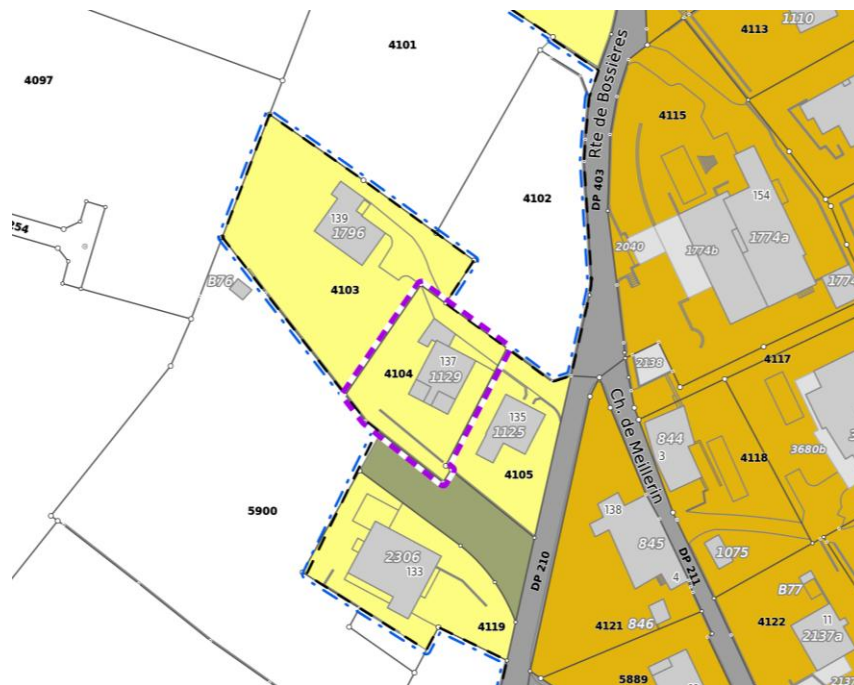


FIGURE 27 : PACOM I ENQUÊTE COMPLÉMENTAIRE 2025 – SITUATION LOCALE P. 4104

Résumé des motifs

- La parcelle est bâtie ; la passer en zone constructible n'aurait aucun impact sur le surdimensionnement.
- Une telle affectation constructible serait en réalité qu'une ratification d'un état de fait.

Séance de conciliation

Une délégation municipale a reçu Mme Burnier le 5 février 2026.

Quand bien même cette dernière n'avait pas fait opposition lors de l'enquête complémentaire, elle a demandé que l'aire de construction et d'aménagement soit étendue de sorte que seule la portion de son terrain plantée en vigne soit affectée en « aire des espaces à préserver ».

Consultée sur ce point, la DGTL a indiqué que « *D'après les informations du géoportail, les secteurs concernés par les extensions [des aires de construction et d'aménagement] semblent être aménagés en jardin. En raison de ce qui précède, ainsi que du fait que ces parcelles s'inscrivent dans un environnement sensible, tant du point de vue paysager que patrimonial, nous sommes d'avis qu'une nouvelle aire devra être planifiée sur lesdites extensions, qui pourrait s'appeler « aire des jardins et aménagements extérieurs ».* Cette aire sera inconstructible, à l'exception des aménagements légers en relation avec les jardins (petit cabanon, matériaux perméables, etc.). »

Cette ouverture de la DGTL ne correspond toutefois aucunement à la demande de l'opposante qui souhaitait une extension de l'aire de construction et d'aménagement.

Détermination de la Municipalité

En réponse à l'opposition de 2022, la parcelle litigieuse a été sortie de la zone viticole pour être affectée en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – D dans le cadre de l'enquête complémentaire de 2025. La Municipalité estime avoir ainsi répondu à l'opposition de 2022 qui est devenue sans objet.

Au sujet de sa demande de modification de l'emprise de l'aire de construction et d'aménagement – qui n'a pas fait l'objet d'une opposition lors de l'enquête complémentaire, mais qui a été sollicitée dans le cadre de la séance de conciliation, la Municipalité renonce à modifier le projet du PACom I au droit de la parcelle 4104. En effet, la création d'une nouvelle « aire des jardins et aménagements extérieurs » ne répond pas aux attentes de l'opposante.

7.24 Oppositions multiples de Me Meylan pour le compte des propriétaires Anne et Eric Chardonnens (n°46²⁰²² & n°24²⁰²⁵) et Claire-Lise Roulet et Françoise Estoppey (n°47²⁰²² & n°23²⁰²⁵)

Informations générales

<i>Opposants</i>	Me Meylan pour Anne Catherine et Eric CHARDONNENS
<i>Parcelle</i>	5728
<i>Affectation PGA 1987</i>	Zone d'habitation II
<i>Affectation PAComI 2022</i>	Zone viticole 16 LAT
<i>Opposition 2022</i>	n°46 : zonage en très faible densité 15 LAT - B
<i>Affectation PAComI 2025</i>	Zone de verdure 15 LAT
<i>Opposition 2025</i>	n°24 : demande de caducité de la procédure

<i>Opposantes</i>	Me Théo Meylan pour Claire-Lise ROULET (CLR) et Françoise ESTOPPEY (FE)	
<i>Parcelles</i>	4123 (CLR)	5723 (CLR), 5724, 5725 (FE)
<i>Affectation PGA 1987</i>	Zone d'habitation II	
<i>Affectation PAComI 2022 (n°47)</i>	Zone viticole 16 LAT	Zone de verdure 15 LAT
<i>Opposition 2022</i>	n°47 : zonage en zone de très faible densité 15 LAT B	
<i>Affectation PAComI 2025 (n°23)</i>	Zone de verdure 15 LAT	(idem 2022)
<i>Opposition 2025</i>	n°23 : demande une décision de caducité de la procédure sujette à recours	



FIGURE 28 : PACOM I ENQUÊTE COMPLÉMENTAIRE 2025 – SITUATION LOCALE P. 4123, 5723-5 & 5728

Résumé des motifs

2022 :

- Les contraintes imposées par le plan directeur cantonal vont à l'encontre des buts de la LAT étant donné qu'elles empêchent les constructions au sein d'un milieu déjà bâti.
- Le potentiel de croissance de 0.75 % pour ce secteur hors centre est contesté : la desserte offerte par la Gare de Bossières permettrait de justifier que les alentours de celle-ci soient considérés comme une « localité [hors centre] à densifier », bénéficiant alors d'un potentiel de croissance de 1.5 %.
- Des déclassements de réserves pourraient être entrepris à la frange du milieu bâti afin de permettre de maintenir le potentiel constructible des parcelles sises au cœur du milieu bâti – sans impact sur le surdimensionnement.
- La surface de plancher de 50 m² par habitant – considérée dans les calculs de redimensionnement – ne correspond aucunement à la situation lutrienne ; en considérant une surface de plancher réaliste pour Lutry, on constate qu'il n'y a pas de surdimensionnement à Lutry.
- Le bilan du surdimensionnement a été réalisé en 2015, il aurait dû être mis à jour au 31.12.2021 voire au 31.12.2020.
- La parcelle 5728 est entièrement équipée, proche d'une gare et entourée de constructions déjà existantes, et implantée au sein d'une zone largement bâtie.
- La délimitation du territoire urbanisé qui sort la parcelle 5728 (et ses deux parcelles voisines également non bâties) est contestée.
- Ce dézonage est contraire à la LAT, car la parcelle située en milieu bâti, entourée de constructions, bien desservie (mobilité ferroviaire et autoroutière), proche d'une agglomération et équipée.
- Périmètre du PACom douteux et contesté.

2025 :

- PACom I en contradiction avec la « *Vision Logement* » du Conseil d'État et les premiers éléments ressortant des réflexions préalables à l'élaboration du Plan directeur cantonal 2050.
- Du fait que la parcelle 5728 et ses voisines ont été affectées en zone de verdure, il ne fait pas de sens de la conserver hors du territoire urbanisé.
- La nouvelle affectation en zone à bâtir de 12 parcelles est contestée étant donné que d'autres – dont la 5728 – sont dézonées.
- Étant donné que le PACom I n'a pas été approuvé par le Conseil durant les 24 + 12 mois dès la mise à l'enquête initiale, les opposants estiment que l'entier de la procédure serait caduque.

Séance de conciliation

Une délégation municipale a reçu – à l'occasion de deux séances distinctes – Me Meylan et ses clients le 23 janvier 2026.

Dans le cadre de ces séances, les opposants ont demandé que le territoire urbanisé – figuré dans le rapport 47 OAT – soit mis à jour. Ce point a été soumis à la DGTL qui a validé cette modification. Leurs parcelles sont désormais comprises dans cette portion du territoire.

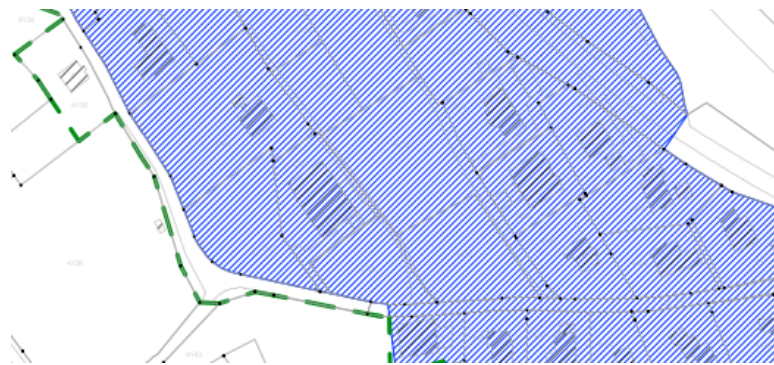


FIGURE 29 : PâCom I – PLANCHE N°3 – TERRITOIRE URBANISÉ MIS À JOUR 2026, INCLUANT DORÉNAVANT L'ENTIER DES PARCELLES NON BÂTIES AU CŒUR DE BONNE-VIGNE

Détermination de la Municipalité

- La délimitation des périmètres d'agglomération n'est pas idéale : il n'y a qu'un périmètre unique qui ne correspond ni à un noyau dense et complètement bâti du centre ni à un périmètre de projet qui comprend de futures extensions et des quartiers peu denses ; il mélange les deux aspects de manière partielle et imparfaite.
- On peut certes contester la répartition, faite par le Canton, du potentiel de croissance entre centre et hors-centre ainsi que la tendance à standardiser et uniformiser le territoire en 3-4 types de secteurs, avec une énorme partie du territoire soumis à un même régime hors centre de + 15.75 %. Toutefois, il s'agit là d'une décision du Plan directeur cantonal validée par le Grand Conseil et par la Confédération et non pas d'une décision communale.
- Ce n'est pas la Municipalité qui peut décider d'elle-même de changer la délimitation du périmètre de centre ou d'en créer un ex nihilo, particulièrement à La Croix-sur-Lutry, qui ne correspond en rien à un centre local. Cette classification a été effectuée par le Canton et validée par les Autorités.
- Un périmètre de centre requiert une densité nettement plus importante que celle en vigueur dans la Zone d'habitation de très faible densité dont il est question ici; en effet, les parcelles du secteur sont très peu denses, et sont construites souvent nettement en dessous de leur IUS de 0.35. Non seulement leur indice ne les qualifie pas pour un périmètre de centre, mais leur faible occupation actuelle renforce encore leur position "hors centre".
- Tout comme on peut déplorer la standardisation simplificatrice du Canton pour les catégories "centre" / "hors centre", on peut débattre de la pertinence d'imposer un ratio uniforme de 1 habitant par 50 m² de surface d'habitation pour tout le Canton, alors que certains centres sont à moins de 30 m² alors que des constructions rurales ou des quartiers de vastes villas vont au-delà de 100 m². On notera cependant que les statistiques reprises par l'opposition concernent l'ensemble des surfaces bâties, alors que la statistique du Canton vise uniquement la surface de logement (les statistiques cantonales montrent d'ailleurs que l'on s'est stabilisé à 43-45 m² / habitant au niveau cantonal).
- On peut aussi déplorer le principe de geler la population de référence au 31 décembre 2015, comme le fait le Canton et son Plan directeur cantonal, alors que la LAT est explicite sur le fait que le dimensionnement doit se faire pour les 15 prochaines années. Le Canton présupposait toutefois que la révision ne prendrait que quelques années et

avait donc fixé 2036 comme horizon de planification "à 15 ans"; toutefois, la lenteur des procédures et des services fait qu'il y aura moins de 15 ans entre l'entrée en vigueur des plans et l'échéance de 2036. Il ne s'agit toutefois pas d'un choix communal et la Municipalité ne peut pas décider d'elle-même de modifier le Plan directeur cantonal.

- Le projet communal de PACom I prévoyait initialement d'affecter en Zone de verdure les parcelles 4123, 4128 et 5728. Toutefois, la DGTL a demandé de toutes les affecter en Zone viticole 16 LAT dans le cadre de son examen préalable de 2021.
- Suite à l'opposition 46²⁰²² et d'autres similaires, la commune de Lutry a obtenu de la DGTL de pouvoir réviser la réaffectation de ce secteur, initialement exigée en Zone viticole 16 LAT; le Canton se contentant alors d'une Zone de verdure 15 LAT.
- Les raisons profondes à la réaffectation n'ont toutefois pas changé. Le surdimensionnement communal hors centre d'agglomération reste clairement supérieur à l'objectif du Plan directeur cantonal, même après le redimensionnement effectué par ce nouveau Plan d'affectation communal.
- En matière de droits acquis, il y a une jurisprudence de plus en plus significative, y compris au niveau du Tribunal fédéral :

TF 14.03.2019 - 1C_344/2018 (Val-de-Ruz - Chézard)

"En faisant valoir que son intérêt privé aurait dû avoir le pas sur l'intérêt public, le recourant perd cependant de vue que le classement de sa parcelle en zone de verdure s'inscrit dans le contexte de la révision générale du plan d'aménagement et du dimensionnement de la zone à bâtir de Chézard-Saint-Martin. En limitant les aménagements aux jardins potagers et aux petites installations liées à la détente, le classement en zone de verdure permet de protéger l'aspect du site et la végétation, même si le lieu concerné ne peut pas être fréquenté par des tiers. Il n'y a dès lors pas lieu de s'écarter du principe selon lequel, en matière d'aménagement du territoire, les buts d'intérêt public poursuivis par un plan d'affectation priment l'intérêt privé du propriétaire (en particulier s'il s'agit d'un intérêt financier; arrêt 1C_352/2014 du 10 octobre 2014 consid. 3.3; cf. AEMISEGGER/KUTTLER/MOOR/RUCH, Commentaire LAT, n° 40 ad art. 14 LAT)."

CDAP 10.05.2024 - AC.2023.0287 – Gilly

"Le dézonage est fondé sur l'art. 15 LAT, qui constitue une base légale suffisante. Le but qu'il poursuit, soit la réduction des zones à bâtir surdimensionnées, relève d'un intérêt public important (ATF 144 II 41 consid. 5.2). Il n'y a dès lors pas lieu de s'écarter du principe selon lequel, en matière d'aménagement du territoire, les buts d'intérêt public poursuivis par un plan d'affectation priment l'intérêt privé du propriétaire, en particulier s'il s'agit d'un intérêt financier (TF 1C_652/2022 du 7 mars 2024 consid. 3.3). Sous l'angle de la proportionnalité au sens strict, la mesure litigieuse est ainsi admissible; elle est en outre apte à atteindre le but d'intérêt public visé (soit la réduction du surdimensionnement du territoire communal). De point de vue de la règle de la nécessité, une mise en zone de verdure constitue une mesure moins incisive qu'un classement en zone agricole. On relèvera enfin que la propriétaire de la parcelle a disposé de longues années pour bénéficier des possibilités de construire que lui offrait l'ancienne planification, et ainsi valoriser son terrain, ce qui n'a pas été fait. Dans ce contexte, le grief tiré de la violation de la garantie de la propriété (cf. art. 26 Cst.) ne peut être qu'écarté."

L'arrêt de Gilly cité ci-dessus portait d'ailleurs sur la validation par la CDAP d'une réaffectation en Zone viticole protégée d'une moitié de parcelle représentant à peine 640 m², entourée sur 3 côtés par des villas et sur le dernier côté par une route de desserte et un DP la séparant des vignes.

- Les principes de redimensionnement définis par le Canton postulent qu'un secteur d'une surface importante en limite de zone à bâtir doit être réaffecté. En l'espèce, les parcelles 4123, 4128 et 5728 représentent près de 5'000 m², ce qui est largement supérieur à la limite de 2'500 m² fixée par le Canton pour justifier une réaffectation. D'autre part, ces trois parcelles sont situées à l'extérieur du territoire urbanisé, tel qu'il a été défini sur la base des principes cantonaux.
- La plupart des parcelles recensées dans l'opposition 2022 n'ont en réalité aucun potentiel constructible. L'IUS de 0.35 est déjà en très grande partie voire totalement réalisé par les groupes de constructions existantes.
- D'une manière générale, toutes les réserves ont été identifiées et prises en compte dans l'évaluation du dimensionnement des zones à bâtir de Lutry. Elle fait l'objet d'un tableau spécifique conçu par le Canton, qui sépare très clairement et isole les deux composantes de la commune, centre et hors centre, chacun avec son propre bilan et son propre calcul du potentiel à disposition. Il n'y a pas un bilan unique pour tout le PACom I qui mélangerait des parcelles "centre" et des parcelles "hors centre".
- Les deux périmètres (centre et hors centre) font l'objet de bilans séparés et sont clairement délimités dans les bilans élaborés pour le Canton. Le secteur Curtinaux fait partie du centre et n'est pas comptabilisé dans le hors centre (auquel appartiennent les parcelles faisant l'objet de l'opposition). D'autre part, le Plan de quartier "Curtinaux" ne présente plus aucun potentiel disponible, celui des secteurs vides étant déjà entièrement épuisé par les constructions existantes.
- La notion de "zone à affectation différée" a été refusée par le Grand Conseil lors de la révision de la LATC; il est donc impossible d'y recourir, même si cela avait été utile. La Zone de verdure remplit de fait ce rôle dans le cas présent – s'il est important de limiter la constructibilité des terrains hors centre, la commune s'efforce d'en maintenir en "zone à bâtir" dans les situations où cela est défendable, même lorsque cette zone n'est de fait pas constructible, pour en faciliter la reconversion ultérieure en zone d'habitation.
- Les parcelles nouvellement affectées en Zone d'habitation sont toutes déjà bâties. L'acceptation de leur affectation en zone à bâtir a été difficile à obtenir. D'autre part, comme indiqué clairement dans l'examen complémentaire de la DGTL, elles sont affectées en de nouvelles zones dédiées, et comprennent des mesures qui garantissent et imposent un gel des droits à bâtir à l'existant, que ce soit par une mention explicite que les droits à bâtir sont définis par les surfaces de plancher existantes à l'entrée en vigueur du PACom I, ou par l'imposition d'un Secteur de protection du site bâti 17 LAT qui bloque leur constructibilité et leurs gabarit et volume existants. Ces mesures sont d'ailleurs indispensables et essentielles pour garantir un traitement équitable. La plus-value éventuelle est liée au changement d'affectation lui-même (passage de 16 LAT à 15 LAT) et non à une quelconque augmentation des droits à bâtir – le PACom I prenant soin à ce qu'il n'en ait aucune.
- La Zone réservée de Lutry est arrivée à échéance depuis un certain temps et a été rendue caduque lors de la mise à l'enquête publique du PACom I. Il n'y a pas de régime de deuxième Zone réservée à envisager, étant donné que la mise à l'enquête publique

d'un PACom est une contrainte suffisante pour les futurs projets de construction. D'autre part, la LATC prévoit une durée de 5 ans, renouvelable une fois pour 3 ans supplémentaires.

7.25 Oppositions n°48²⁰²² et 11²⁰²⁵ de Me Thiéry pour le compte de Jacqueline Per-net – propriétaire

Informations générales

<i>Opposants</i>	Me Thiéry pour Jacqueline PERNET
<i>Parcelles</i>	338 et 339
<i>Affectation PGA 1987</i>	Zone d'habitation II
<i>Affectation PAComI 2022</i>	Zone d'habitation de très faible densité – B avec garantie de disponibilité de terrains à bâtir
<i>Opposition 2022</i>	n°48 : conteste la garantie de disponibilité + demande amélioration foncière DP 47 et 91 (selon proposition DGTL)
<i>Affectation PAComI 2025</i>	(idem 2022)
<i>Opposition 2025</i>	n°11 : confirme l'opposition de 2022 et conteste la zone centrale pour le château de la Rive

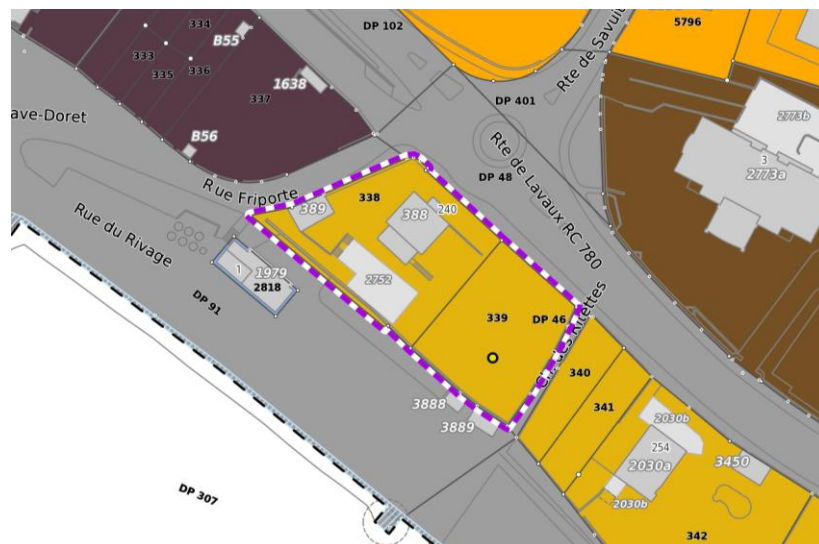


FIGURE 30 : PACOM I ENQUÊTE COMPLÉMENTAIRE 2025 – SITUATION LOCALE P. 338 ET 339

Résumé des motifs

2022 :

- Le périmètre du PACom I est contesté, le redimensionnement également.
- Le renvoi aux plans spéciaux de 1994 pourrait poser des problèmes d'application.
- La protection du Bourg est questionnée et une zone de protection 17LAT est suggérée.
- L'impératif d'assainissement de la qualité de l'air semble avoir été négligé.
- La mesure de disponibilité n'est pas justifiée et constitue une atteinte grave à la propriété.
- Il est regretté que les DP 91 et 47 n'aient pas été affectés dans le cadre du PACom I.

2025 :

- Maintien intégralement son opposition de 2022.
- S'oppose à la nouvelle affectation prévue pour la parcelle voisine n°3687 (EMS Château de la Rive), en particulier déplore qu'un ratio activité versus logement n'ait pas été imposé.

Séance de conciliation

Une délégation municipale a reçu Me Thiéry et sa cliente le 5 février 2026. À l'occasion de cette séance, Me Thiéry a indiqué que sa cliente souhaite privilégier un contrat de droit administratif et qu'elle envisageait également une réunification de ses parcelles si celle-ci permettait de faire tomber la mesure de disponibilité.

Au sujet d'un éventuel contrat de droit administratif, la DGTL demande, qu'au sein d'un même plan, un seul type de mesures soit retenu pour garantir la réalisation des droits à bâtir, par souci d'égalité de traitement.

Concernant la réunification des parcelles, cette mesure semble opportune étant donné que la parcelle résultante sera bâtie ; toutefois aucune prise de position formelle n'a été obtenue de la DGTL à ce sujet.

Il est donc proposé au Conseil de lever les deux oppositions, sachant que si la propriétaire procédait à une réunification de ses deux parcelles préalablement à l'approbation, le PACom I qui serait soumis à l'approbation cantonale ne comprendrait plus la mesure de disponibilité (la grande parcelle résultante étant bâtie).

Détermination de la Municipalité

- La zone à bâtir du PALM à l'est de la Lutrive, y compris le bourg, est comprise dans le Plan de protection de Lavaux. L'ensemble du périmètre de ce plan devait faire l'objet d'une mise à jour et être mis à l'enquête publique d'ici septembre 2019, selon la LLa-vaux. S'agissant d'une Loi cantonale, approuvée en votation populaire, il était difficile de ne pas inclure ce secteur dans le périmètre du Plan d'affectation et de ne pas se pencher sur sa planification.
- Le principal souci du TF à Montreux était que la délimitation du plan ne permettait pas d'appréhender le dimensionnement hors-centre d'une seule fois. La totalité des parcelles vouées au logement hors du périmètre de centre d'agglomération est comprise dans ce Plan d'affectation; le redimensionnement peut donc s'y effectuer en une seule fois. La fiche A11 du Plan directeur cantonal revient de fait à couper certaines communes en deux territoires distincts, avec des dimensionnements distincts, qui dès lors peuvent faire l'objet de planifications séparées voire successives.
- C'est pour l'inclusion du secteur du PALM à l'est de la Lutrive dans Le PACom I que l'on pourrait contester le découpage de ce Plan ; toutefois, le PACom I n'a quasiment aucun impact sur le dimensionnement du centre de Lutry.
- Si l'on suit la logique du TF d'un redimensionnement qui doit toucher l'ensemble d'un périmètre pour garantir l'égalité de traitement, on peut se demander si cela n'impliquerait pas que le PALM devrait procéder en bloc à une révision de tout son périmètre de centre, plutôt que d'attendre que chaque commune le fasse dans son coin.
- L'affectation des deux parcelles n'a pas foncièrement changé avec le nouveau Plan d'affectation : l'IUS reste à 0.35.
- Les parcelles 338 et 339 ne sont pas concernées par le redimensionnement des zones à bâtir et ne subissent aucune mesure visant à réduire les droits à bâtir (dézonage total ou partiel en Zone agricole, zone de verdure, etc.). Les arguments relatifs à cette problématique n'ont guère de sens.

- Ces deux parcelles sont actuellement dans le PGA, et pas dans une planification de détail (ni un plan de quartier ou le Plan d'affectation du Bourg). Les arguments relatifs à ces plans spéciaux n'ont guère non plus de sens.
- La Zone centrale reprend presque entièrement les règles de l'ancienne Zone ville et villages.
- Le Plan d'affectation de la Zone ville et villages, secteur bourg de Lutry a fait l'objet de nombreux recours au TF ; son fonctionnement et son application sont parfaitement connus de la commune et validés par la justice. Les jugements du TF signifient bien que ce plan est un plan de protection satisfaisant par rapport aux exigences légales, ISOS y compris.
- Une affectation en Zone de protection du site bâti 17 LAT serait impossible pour le bourg de Lutry. La DGTL refuse que l'on transfère en 17 LAT une zone à bâtir 15 LAT; elle demanderait de l'affecter en Zone centrale ou en Zone d'habitation et d'y superposer un Secteur de protection du site bâti 17 LAT. Le Plan d'affectation du Bourg de Lutry fait déjà office de plan de protection spécial et de Secteur de protection du site bâti.
- Le dossier a été validé par la DGE en ce qui concerne l'OPAIR le 27 juin 2022 (seule une réserve était émise sur la justification du stationnement sur la parcelle n° 5115 au Châtelard). Par ailleurs, une réflexion sur le stationnement aux abords du bourg permettra de vérifier les besoins, l'ampleur du stationnement à prévoir dans un parking souterrain, et aussi les réductions envisageables du stationnement en surface aux abords du centre-ville.
- La mesure de « disponibilité » s'impose à la parcelle 339, car elle est non bâtie. Une telle mesure n'est pas un dézonage mais bien une mesure visant à pousser le propriétaire à réaliser ses droits à bâtir dans l'horizon de planification de 15 ans. Il s'agit là de l'application directe de la LATC (art. 52) telle que votée par le Grand Conseil ; il ne s'agit pas d'une volonté de la Commune. Cette mesure d'incitation à construire est appliquée systématiquement aux parcelles non bâties, dans le présent Plan d'affectation et dans tous les autres du Canton, vu à la fois la pénurie de logements sur Vaud et vu le surdimensionnement généralisé des zones à bâtir dans le Canton (y compris dans le périmètre de centre du PALM). Lorsque l'essentiel du périmètre de centre sera révisé, toutes ses parcelles vides en zone à bâtir devront faire l'objet d'une mesure similaire (tout comme les parcelles vides des communes de Paudex et Belmont ont été ciblées). Il en va d'ailleurs de même pour les parcelles non bâties dans de petites communes rurales, loin de tout centre régional.
- La pesée des intérêts relative à une telle mesure a été effectuée par le Grand Conseil lors de la révision de la LATC. La pratique a été confirmée systématiquement par la DGTL, y compris son service juridique.
- Pour que la commune réaffecte en zone d'utilité publique son DP, il aurait fallu faire une procédure foncière parallèle qui aurait également dû être mise à l'enquête publique avant ou en même temps que le PACom I ; la commune a préféré ne pas le faire.

- Une Zone centrale – sans imposition de pourcentage dédié aux logements et aux activités – a été retenue pour la parcelle 3687 (Château de la Rive) afin que celle-ci permette une affectation de type EMS tel qu'actuellement mais également une affectation de type logements au cas où la structure privée qui assure les prestations d'EMS venait à disparaître. Cette situation est similaire à celle de la Zone d'habitation I du PGA en vigueur.

Séance de conciliation

Une délégation municipale a reçu Me Favre et une délégation de ses clients le 30 janvier 2026.

À cette occasion, la demande d'une Zone de verdure en lieu et place de la Zone viticole 16 LAT sur la moitié sud de la parcelle a été réitérée.

Consultée sur ce point, la DGTL a préavisé favorablement cette modification.

Détermination de la Municipalité

Considérant le récent préavis favorable de la DGTL, la Municipalité propose d'admettre l'opposition 21²⁰²⁵ et de prévoir, dans le cadre d'une enquête complémentaire 2, une affectation de type Zone de verdure au droit de la moitié sud de la parcelle 960.

7.27 Oppositions n°51²⁰²² et 27²⁰²⁵ de Me Logoz pour le compte de Francis Grandchamp – propriétaire

Informations générales

<i>Opposant</i>	Me Logoz pour Francis GRANDCHAMP
<i>Parcelle</i>	4135
<i>Affectation PGA 1987</i>	Zone viticole
<i>Affectation PAComI 2022</i>	$\frac{2}{3}$ zone viticole 16 LAT ($\frac{1}{3}$ PAC Lavaux)
<i>Opposition 2022</i>	n°51 : demande un zonage en très faible densité
<i>Affectation PAComI 2025</i>	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – D
<i>Opposition 2025</i>	n°27 : demande une augmentation de l'aire de construction (pour parking et accès PMR)

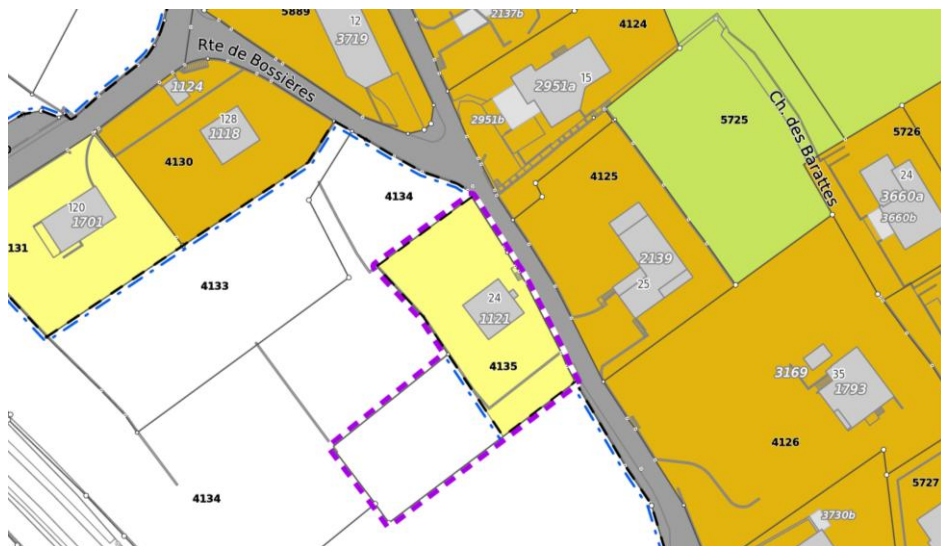


FIGURE 32 : PACOM I ENQUÊTE COMPLÉMENTAIRE 2025 – SITUATION LOCALE P. 4135

Résumé des motifs

2022 :

- Le PACom I viole le droit à l'égalité de traitement et le principe de proportionnalité : il suit certaines demandes de DGTL, formulées lors de l'examen préalable, mais pas toutes.
- Le Plan directeur cantonal prévoit que la réhabilitation du patrimoine bâti hors de la zone à bâtir doit être facilitée.
- La parcelle est bâtie depuis plus de 85 ans, et la construction est dédiée à de l'habitation.
- Il est contesté que la parcelle soit soumise à deux affectations différentes (PACom I au nord, PAC Lavaux au Sud).
- Le classement en zone viticole de la partie nord est disproportionné.
- Les parcelles 5723-4-5 ayant été affectées en zone de verdure alors qu'elles sont plantées de vignes, la parcelle 4135 devrait pouvoir être affectée en faible densité.
- Si une affectation complète de la parcelle 4135 était impossible, il faudrait, a minima, affecter la parcelle partiellement en zone à bâtir et partiellement en zone de verdure et/ou agricole.

2025 :

- L'ampleur de l'aire de construction nouvellement proposée est jugée trop faible au regard de celles prévues sur d'autres parcelles de la même zone.
- L'aire d'aménagement rendrait impossible l'aménagement prévu sur la parcelle (3 places de par cet une rampe PMR pour accéder à la maison).

Séance de conciliation

Une délégation municipale a reçu Me Logoz et son client le 5 février 2026.

Dans le cadre de la séance de conciliation, l'implantation de l'aire de construction et d'aménagement a été débattue. Actuellement, la parcelle ne dispose d'aucune place de stationnement et les voitures des propriétaires sont parkées sur la parcelle d'un voisin. Il a été rappelé que l'opposition demandait de revoir l'implantation de cette aire de construction et d'aménagement afin de pouvoir créer, à l'est de la maison, des places de parc et une rampe accessible pour les personnes à mobilité réduite.



FIGURE 33 : PROPOSITION DE MODIFICATION DE L'IMPLANTATION DE L'AIRES CONSTRUCTIBLES DE LA PARCELLE 4135, PERMETTANT LA RÉALISATION DE PLACES DE PARC ET D'UNE RAMPE D'ACCÈS

La proposition de modification de l'implantation de l'aire constructible de la parcelle 4135 a été soumise à la DGTL. Considérant que l'extension souhaitée à l'est était destinée exclusivement au stationnement et qu'une réduction correspondante serait opérée au nord-ouest – où se trouve de la vigne – la DGTL a préavisé positivement cette modification du PACom I.

Détermination de la Municipalité

Considérant le préavis favorable de la DGTL, la Municipalité propose d'admettre l'opposition 27²⁰²⁵ et de prévoir, dans le cadre d'une enquête complémentaire 2, une aire constructible implantée selon la figure 33 ci-dessus.

7.29 Opposition n°56²⁰²² de l'hoirie Madeleine Marcel – propriétaire

Informations générales

<i>Opposante</i>	Hoirie Madeleine MARCEL (Suzanne DEBLUË-MARCEL, Claire HUGUENIN-MARCEL, Françoise MARCEL BOVAY) <i>Propriétaire des parcelles 330, 332, 334 et 335</i>		
<i>Parcelles</i>	241, 245, 246, 248, 250, 251, 287, 330 à 337 et 4607	304-5, 5690 et 5796	1301-3
<i>Affectation PGA 1987</i>	PA « Bourg de Lutry » (secteur de verdure)	Zone d'habitation I	Zone mixte
<i>Affectation PAComI 2022</i>	Zone centrale 15 LAT – Ville et villages (secteur de verdure)	Zone mixte 15 LAT	
<i>Opposition 2022 N°52</i>	Zone de verdure	Zone d'habitation de faible densité	
<i>Affectation PAComI 2025</i>	(idem 2022)		
<i>Opposition 2025</i>	-		



FIGURE 35 : PACom I ENQUÊTE COMPLÉMENTAIRE 2025 – SITUATION LOCALE P. 241, 245, 246, 248, 250, 251 ET 4607



FIGURE 36 : PACOM I ENQUÊTE COMPLÉMENTAIRE 2025 – SITUATION LOCALE P. 287, 330 À 337



FIGURE 37 : PACOM I ENQUÊTE COMPLÉMENTAIRE 2025 – SITUATION LOCALE P. 1301-3

Résumé des motifs

- D'anciens secteurs de verdure se trouvent affectés à la zone centrale 15 LAT ; ils devraient être affectés en zone de verdure 15 LAT.
- Les parcelles à proximité de la Tour Bertholod ne devraient ni être nouvellement affectées en zone mixte, ni être maintenues dans une telle zone ; elles devraient être affectées en zone d'habitation de faible densité.

Détermination de la Municipalité

- Dans le cadre de l'enquête complémentaire de 2025, le Plan d'affectation de la Zone ville et villages du secteur « Bourg de Lutry » a été entièrement intégré au PACom I. Ainsi, l'affectation et la protection existante des parcelles évoquées dans l'opposition de 2022 ont été reconduites ; la Municipalité estime ainsi avoir répondu au premier grief de l'opposante.

- Les parcelles 304, 305, 5796 et 5690 sont directement situées dans le prolongement de la zone mixte située à l'ouest de la route de Savuit ; le choix d'une telle affectation mixte pour ces quatre parcelles repose sur une cohérence de quartier. Au sujet de l'IUS, celui-ci passe de 0.525 à 0.7. La hausse pour ces parcelles, localisées en centre d'agglomération, est modérée.
- Les parcelles 1301, 1302 et 1303 ne peuvent voir leur IUS réduit sans une excellente justification. La densification est un objectif si important que le Canton bloque quasiment toute baisse d'indice qui n'est pas justifiée par des contraintes essentielles. Leur exposition aux accidents majeurs étant limitée, comme indiqué sur la planche n°7 du rapport 47 OAT, ce n'est pas un argument suffisant pour justifier une baisse d'indice.

7.30 Opposition n°57²⁰²² de M. Pierre-Antoine Reymond – Propriétaire à Lutry, hors PACom I

Informations générales

<i>Opposant</i>	M. Pierre-Antoine REYMOND <i>propriétaire hors PACom I</i>			
<i>Parcelles</i>	282	285	283, 295-9, 302, 303, 3183	319-321, 5783
<i>Affectation PGA 1987</i>	Zone de verdure	PA « Bourg de Lutry »	Zone d'habitation I	PA Bourg
<i>Affectation PAComI 2022</i>	Besoins publics 15 LAT		Zone mixte 15 LAT	Zone centrale 15 LAT – Ville et villages
<i>Opposition 2022</i>	N°57 : conteste les affectations à proximité de la RC 780 + la gestion des parkings + quelques articles réglementaires			
<i>Affectation PAComI 2025</i>	(idem 2022)			
<i>Opposition 2025</i>	-			



FIGURE 38 : PACom I ENQUÊTE COMPLÉMENTAIRE 2025 – SITUATION LOCALE P. 282, 283, 285, 295-9, 302, 303, 319-321, 3183 ET 5783

Résumé des motifs

- Le périmètre est contesté : il n'y avait pas d'urgence à intégrer, au PACom I, les parcelles comprises dans le périmètre compact du PALM.
- Un nouvel article réglementaire est proposé : il permettrait à la Municipalité de réexaminer, dans le cadre du PACom II, certaines affectations définies dans le cadre du PACom I.

- L'affectation proposée à proximité directe de la RC780, entre le Voisinand et le giratoire de Savuit est contestée : les bâtiments au nord devraient pouvoir accueillir des services, des commerces et de l'habitat et, au sud, le poste de police devrait être démoli pour laisser place à un espace public végétalisé.
- La manière dont le stationnement est géré par le biais du PACom I est contestée (maintien du PEP La Possession, maintien de la zone d'intérêt public au nord-est du château).
- Les articles réglementaires relatifs aux capteurs solaires, aux zones affectées à des besoins publics et zones de tourisme et loisirs sont contestés.

Détermination de la Municipalité

- La zone à bâtir du PALM à l'est de la Lutrive, y compris le Bourg, est comprise dans le Plan de protection de Lavaux, or l'ensemble du périmètre de ce plan devait faire l'objet d'une mise à jour et être mis à l'enquête publique d'ici à septembre 2019, selon la LLavaux. S'agissant d'une Loi cantonale, approuvée en votation populaire, il était difficile de ne pas inclure ce secteur dans le périmètre du Plan d'affectation et de ne pas se pencher sur sa planification.
- La révision de portions de ce Plan d'affectation dans le futur Plan traitant du Centre d'agglomération ne sera vraisemblablement pas acceptée par la DGTL, qui part du principe qu'un Plan doit rester en vigueur pendant 15 ans et, sauf cas majeur, ne doit pas être révisé avant ce terme.
- La réglementation limite la constructibilité des parcelles n° 282 et 285 (respectivement au nord et au sud de la RC 780) à un parking pour éviter toute construction en surface, vu la proximité du bourg historique de Lutry.
- Une réflexion ultérieure sur le stationnement aux abords du Bourg permettra d'assurer une meilleure répartition entre les infrastructures existantes, de vérifier les besoins et l'ampleur du stationnement à prévoir à cet endroit, et aussi les réductions envisageables du stationnement en surface aux abords du centre-ville. La préservation des abords du bourg et du château est une exigence formelle de la DGIP. Dans l'intervalle, la réglementation propre à ces parcelles limite tout aménagement en surface à des jardins familiaux ou de la végétalisation.
- Tenant compte de l'utilisation actuelle des parcelles bordant la RC780, la définition d'une nouvelle zone mixte au nord de celle-ci (en lieu et place de la zone d'habitation I) a justement pour vocation de favoriser l'accueil de services tout en restant prioritairement destinée à l'habitation.
- Les autorisations liées aux panneaux solaires sont, de fait, limitées pour les bâtiments situés en secteur ISOS ou IFP Lavaux ; des guides opérationnels ont été établis pour ces secteurs. Pour tous les autres bâtiments, une simple procédure d'annonce est requise ; la Municipalité ne se prononce pas.
- Au sujet des articles réglementaires relatifs aux zones d'intérêt public et de tourisme, la DGTL demande expressément de lister les utilisations actuelles et prévues des parcelles vouées à de telles activités (y compris tourisme). Il s'agit effectivement d'un principe extrême, dû à une lecture littérale de la législation demandant que les zones à bâtir soient calibrées en fonction des besoins à 15 ans, pouvant poser problème à terme, car les communes ne peuvent pas prévoir leurs besoins dans 10-15 ans.

7.31 Oppositions n°58²⁰²² et 14²⁰²⁵ de Me Bouchat pour le compte de Rose-Marie Gex – propriétaire & Dorothea et Pierre Juvet – promettant-acquéreurs

Informations générales

<i>Opposants</i>	Me Bouchat pour Dorothea et Pierre JUVET et Rose-Marie GEX
<i>Parcelle</i>	4076
<i>Affectation PGA 1987</i>	Zone d'habitation II
<i>Affectation PAComI 2022</i>	½ : zone d'habitation de très faible densité B ½ : zone de verdure
<i>Opposition 2022</i>	n°58 : Contestation de la zone de verdure
<i>Affectation PAComI 2025</i>	(idem 2022)
<i>Opposition 2025</i>	n°14 : Confirme l'opposition 2022 et propose une variante pour la relocalisant la zone de verdure



FIGURE 39 : PACOM I ENQUÊTE COMPLÉMENTAIRE 2025 – SITUATION LOCALE P. 4076

Résumé des motifs

2022 :

- La délimitation du PACom I ne couvrant « qu'une infime portion du territoire communal » est contestée ; ce mode de faire empêche la vision globale que doit avoir un planificateur.
- L'arrêt du Tribunal fédéral relatif à Montreux confirme que le saucissonnage n'est pas admis.
- La délimitation du périmètre compact du PALM est d'ailleurs contestée.
- La planification ne tient pas compte du projet développé en 2016 pour lequel le permis a été refusé en 2017 du fait qu'il était dans le périmètre de la future zone réservée.
- La parcelle fait intégralement partie du territoire urbanisé, elle est équipée, est entourée de maisons d'habitations et est proche d'une gare ; l'affectation en zone de verdure ne fait donc aucun sens.

- Certaines parcelles de l'est lutrien ont pu se développer, dont la 5891 ; ceci manque de cohérence.

2025 :

- Le point de référence pour le dimensionnement de la zone à bâtir aurait dû être mis à jour en considérant la population au 31.12.2024.
- Il est déploré que certaines parcelles proches aient obtenu des permis de construire récemment.
- Il est relevé que la parcelle 5675, entièrement non bâtie est, elle, maintenue en zone constructible.
- Le zonage en zone de verdure constituerait une « dent creuse » au sein du territoire urbanisé.
- Un compromis pragmatique est proposé : la relocalisation de la zone de verdure au centre de la parcelle.

Séance de conciliation

Une délégation municipale a reçu Me Bouchat et ses clients le 30 janvier 2026.

Lors de cette séance, les opposants ont présenté un compromis visant à relocaliser la zone de verdure 15 LAT au centre de la parcelle dégageant ainsi une nouvelle aire constructible au nord (sans impact sur le nombre de m² constructible). Cette proposition a également été accompagnée d'une proposition complémentaire visant à dézoner une partie de la Zone d'habitation de très faible densité de la parcelle 4240 située juste en face de la parcelle 4076.

La DGTL a préavisé négativement tant le compromis que la proposition complémentaire, estimant que « *les critères de redimensionnement de la zone à bâtir doivent être appliqués, conformément à la fiche d'application y relative. Partant, les parties centrales et nord du bien-fonds doivent être affectés en zone de verdure 15 LAT.* », tout en confirmant qu'ils peuvent admettre le maintien d'un secteur constructible à proximité du bâtiment existant.

Compte tenu de cette prise de position forte, le projet de PACom I, soumis au Conseil, n'a pas été adapté pour cette parcelle.

Détermination de la Municipalité

- Cette vaste parcelle était affectée en zone à bâtir par le Plan des zones de 1987. La LAT prévoit que la zone à bâtir doit répondre aux besoins des 15 prochaines années. Or la parcelle 4076 n'a pas fait l'objet d'une nouvelle construction. En se basant sur la jurisprudence, notamment du TF, on peut aisément conclure qu'une parcelle dont les droits à bâtir n'ont pas ou très peu été utilisés pendant des décennies, alors même qu'elle était en zone à bâtir, n'aurait pas dû être affectée ainsi à l'origine – ou dans une proportion bien moindre. Cela est d'autant plus le cas lorsque la zone à bâtir communale est clairement surdimensionnée.
- Le PACom I couvre plus de 5 km², soit 60 % du territoire communal. Pour comparaison, le périmètre de centre représente environ 2 km².
- Le principal souci du TF à Montreux était que la délimitation du plan ne permettait pas d'appréhender le dimensionnement hors-centre d'une seule fois. La totalité des parcelles vouées au logement hors du périmètre de centre d'agglomération est comprise dans ce PACom I; le redimensionnement peut donc s'y effectuer en une seule fois.

- Le chef du SDT (DGTL) expliquait régulièrement que le redimensionnement devait en premier lieu porter sur le hors centre, qui concentrait l'essentiel du potentiel constructible et du surdimensionnement du Canton, les secteurs de centre d'agglomération étant moins prioritaires.
- Selon la pratique cantonale et même certains jugements récents des tribunaux, la logique de densification et de construction dans les zones à bâtir existantes ne prévaut que dans les centres et les secteurs hors centre correctement dimensionnés. Le surdimensionnement doit être combattu, car révélateur de fait de l'étalement urbain, surtout au regard de l'objectif cantonal de concentrer 75 % de la croissance de population dans les centres. Cet objectif est sans doute contestable et trop optimiste, mais il ne résulte pas d'une volonté communale.
- La fiche A11 du Plan directeur cantonal revient de fait à couper certaines communes en deux territoires communaux distincts, avec deux systèmes de dimensionnement différents, et qui dès lors peuvent faire l'objet de planifications séparées, voire successives.
- C'est la LATC qui supprime les Plans généraux d'affectation et met tous les plans au même niveau, menant à terme à un collage de plans sur le territoire communal. Si le TF venait à être d'avis que la commune de Lutry ne peut pas traiter séparément les périmètres centre et hors-centre pour les réviser et redimensionner, cela serait implicitement le signe que la LATC elle-même est fautive et non conforme.
- Le Plan directeur cantonal coupe clairement Lutry en deux. D'une part, la zone à bâtir à l'est de la Lutrive est située hors centre (hormis le Bourg et ses abords), avec un surdimensionnement indéniable (potentiel de croissance d'environ 50 % au départ, alors que l'objectif cantonal est de 15.75 % d'ici à 2036). D'autre part, la zone comprise dans le périmètre compact du PALM où le dimensionnement se règle dans le cadre de coordinations internes à l'agglomération – avec un surdimensionnement de base bien moindre. A priori, le potentiel actuel du périmètre de centre sur Lutry est d'un peu moins de 40 %, soit environ 2'500 habitants, alors que l'objectif cantonal de croissance pour le PALM pour 2036 est de 100'000 habitants, ce qui correspond grossièrement à une hausse de 40 %.
- La manière de définir la population de référence est, certes, discutable, toutefois, il s'agit d'une pratique constante du Canton dans le cadre du Plan directeur cantonal en vigueur. Une application littérale de la LAT devrait effectivement amener à prendre une date récente comme référence pour les besoins à 15 ans; néanmoins, à moins d'un recours contestant explicitement ce point, on peut douter que le Canton changera sa pratique tant qu'un futur Plan directeur cantonal ne sera pas en vigueur. Par ailleurs, la population de la commune a augmenté de 1'000 habitants entre 2015 et 2024; on peut admettre que celle du territoire hors centre a augmenté d'environ 250 habitants. Même si la population de référence était de 2'250 habitants, cela ne représenterait qu'un potentiel de croissance d'environ 355 habitants, alors qu'il était de 1'020 habitants en 2015; le potentiel du Plan des zones de 1987 serait donc encore de 770 habitants en 2025 (soit plus du double du potentiel fixé par le Plan directeur cantonal).
- La parcelle 4076 a une superficie de 4'087 m², ce qui permettait, selon le Plan des zones, la réalisation de 1'430 m² de surface de plancher. Le PACom I en affecte 2'051 m² en Zone de verdure et 2'036 m² en Zone d'habitation, ce qui permet désormais environ 713 m² de surface de plancher. Le bâtiment existant représentant légèrement plus de 700 m² de surface de plancher, le Plan vise à ne pas dézoner plus de

surface que nécessaire pour en retirer tout potentiel – ce qui explique que la zone à bâtir s'étende au nord de la construction sur une partie des vignes. La commune souhaitait maintenir en Zone d'habitation l'ensemble de la parcelle 4076 dans le Plan d'affectation soumis à examen préalable, et c'est la DGTL qui a refusé et demandé son affectation en Zone agricole dans son préavis. Vu que la surface réellement surdimensionnée était inférieure au seuil de 2'500 m² à partir duquel la DGTL requiert une Zone agricole, elle a donc été réaffectée en Zone de verdure, qui reste en principe une zone à bâtir, bien qu'inconstructible et sans droit à bâtir.

- La commune avait refusé le permis de construire le 27 février 2017 en anticipation de la zone réservée communale qui est entrée en vigueur le 23 avril 2018. En 2024, le refus était évident, vu la procédure PACom I en cours. Cependant, si la parcelle devait effectivement être dézonée, la volonté répétée ces dernières années d'y construire devra être relayée auprès du Canton – Service juridique de la DGTL. Vu qu'il prévoit un fonds de compensation pour les expropriations; il pourrait entrer en matière étant donné qu'une volonté claire et répétée de réaliser les droits à bâtir a été exprimée au cours du temps.
- Au sujet du permis de construire de la parcelle 5891, le secteur n'avait pas été compris dans la Zone réservée, et DGTL n'a pas bloqué la procédure ; le permis a pu être délivré.
- La solution proposée par les opposants présente une qualité moindre vu qu'elle prévoit de construire un bâtiment contre l'autoroute, c'est-à-dire au plus près des nuisances, et laisserait une Zone de verdure 15 LAT entre les deux constructions. Le projet de PACom I visait justement à laisser un secteur tampon entre l'autoroute et la zone constructible.

7.32 Oppositions n°59²⁰²² & 15²⁰²⁵ de Me Bouchat pour le compte de Rose-Marie Gex – propriétaire

Informations générales

<i>Opposante</i>	Me Bouchat pour Rose-Marie GEX
<i>Parcelle</i>	4092
<i>Affectation PGA 1987</i>	Habitation II
<i>Affectation PAComI 2022</i>	Zone d'habitation de très faible densité B Zone viticole 16 LAT
<i>Opposition 2022</i>	N°59 : contestation de la zone viticole
<i>Affectation PAComI 2025</i>	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – B Zone de verdure 15 LAT
<i>Opposition 2025</i>	N°15 : contestation de la zone de verdure, demande du potentiel constructible et propose une variante pour la disposition de la zone de verdure



FIGURE 40 : PACOM I ENQUÊTE COMPLÉMENTAIRE 2025 – SITUATION LOCALE P. 4092

Résumé des motifs

2022 :

- La délimitation du PACom I ne couvrant qu'une portion du territoire communal est contestée ; plusieurs arrêts du Tribunal fédéral et de la CDAP vont d'ailleurs dans ce sens.
- La planification étant trop tardive au regard du délai annoncé dans la mesure A11, elle ne saurait être validée.
- La parcelle fait intégralement partie du territoire urbanisé, elle est équipée, est bâtie et entourée de maisons d'habitations, est proche d'une gare et hors PAC Lavaux ; l'affectation en zone de viticole ne fait donc aucun sens.
- Certaines parcelles de l'est lutrien ont pu se développer, dont la 5891 et la 1969 (no de parcelle visiblement erroné) ; ceci démontre une inégalité de traitement.
- La zone viticole est contestée, une zone de verdure semble plus adéquate.

2025 :

- Le point de référence pour le dimensionnement de la zone à bâtir aurait dû être mis à jour en considérant la population au 31.12.2024
- Un compromis pragmatique est proposé : la relocalisation de la zone de verdure, sans incidence sur son dimensionnement

Séance de conciliation

Une délégation municipale a reçu Me Bouchat et ses clients le 30 janvier 2026.

Lors de cette séance, une proposition d'adaptation de l'implantation de la zone de verdure et une éventuelle adaptation de son ampleur a été soumise pour l'opposante.

Consultée sur ce point, la DGTL indiquait préavis positivement l'adaptation de l'implantation de l'aire de verdure, mais profitait également de la consultation pour réitérer sa demande formulée lors de l'examen préalable de 2021, à savoir « *que toutes les parties en vignes de la parcelle 4092 [...] doivent être traitées comme la partie ouest et être affectées en zone de verdure 15 LAT, en application de l'article 15 LAT.* ».

Compte tenu de cette prise de position, le projet de PACom I, soumis au Conseil, n'a pas été adapté pour cette parcelle.

Détermination de la Municipalité

- L'ancien chef du SDT (actuelle DGTL) a régulièrement expliqué que le redimensionnement devait en premier lieu porter sur le hors centre, qui concentrait l'essentiel du potentiel constructible et du surdimensionnement du Canton, les secteurs de centre d'agglomération étant moins prioritaires.
- La fiche A11 du Plan directeur cantonal revient de fait à couper certaines communes en deux territoires communaux distincts, avec deux systèmes de dimensionnement différents, et qui dès lors peuvent faire l'objet de planifications séparées voire successives.
- La zone à bâtir à l'est de la Lutrive située hors du centre d'agglomération présente un surdimensionnement indéniable (potentiel de croissance d'environ 50 % au départ, alors que l'objectif cantonal est de 15.75 % d'ici à 2036).
- La zone à bâtir du PALM à l'est de la Lutrive, y compris le Bourg, est comprise dans le Plan de protection de Lavaux, or, selon la LLavaux, l'ensemble du périmètre de ce plan devait faire l'objet d'une mise à jour et être mis à l'enquête publique d'ici septembre 2019. S'agissant d'une Loi cantonale, approuvée en votation populaire, il était difficile de ne pas inclure ce secteur dans le périmètre du PACom I et de ne pas se pencher sur sa planification.
- Le PACom I couvre ainsi plus de 5 km², soit 60 % du territoire communal, dont près d'un kilomètre carré de zone à bâtir. Pour comparaison, le périmètre de centre représente environ 2 km², pour ainsi dire entièrement en zone à bâtir, soit à peine le double de la surface constructible de celle du PACom I.
- Le principal souci du TF à Montreux était que la délimitation du plan ne permettait pas d'appréhender le dimensionnement hors-centre d'une seule fois. La totalité des parcelles vouées au logement hors du périmètre de centre d'agglomération est comprise dans ce PACom I; le redimensionnement peut donc s'y effectuer en une seule fois.

- C'est la LATC qui supprime les Plans généraux d'affectation et met tous les plans au même niveau, menant à terme à un collage de plans sur le territoire communal. Si le TF venait à être d'avis que la commune de Lutry ne peut pas traiter séparément les périmètres centre et hors-centre pour les réviser et redimensionner, cela serait implicitement le signe que la LATC elle-même est fautive et non conforme.
- À la demande de la DGTL, la parcelle 4092 a été sortie du Territoire urbanisé (p. 7 de l'examen préalable) ; toutefois, à l'issue des séances de conciliation, la DGTL a accepté que cette parcelle soit réintégrée au territoire urbanisé.
- La vaste parcelle 4092 était affectée en zone à bâtir par le Plan des zones de 1987. La LAT prévoit que la zone à bâtir doit répondre aux besoins des 15 prochaines années. Or la parcelle n° 4092 n'a fait l'objet que d'une unique construction. En se basant sur la jurisprudence, notamment du TF, on peut aisément conclure qu'une parcelle dont les droits à bâtir n'ont pas ou très peu été utilisés pendant des décennies, alors même qu'elle était en zone à bâtir, n'aurait pas dû être affectée ainsi à l'origine – ou dans une proportion bien moindre. Cela est d'autant plus le cas lorsque la zone à bâtir communale est clairement surdimensionnée.
- Au sujet du permis de construire de la parcelle n° 5891, le secteur n'avait pas été compris dans la Zone réservée, et DGTL n'a pas bloqué la procédure ; le permis a pu être délivré.
- La parcelle n° 4092 a une superficie de 6'007 m², ce qui permettait, selon le Plan des zones, la réalisation de 2'102 m² de surface de plancher. Le PACom I maintenait 3'499 m² en Zone d'habitation, ce qui offre 1'225 m² de surface de plancher. Le bâtiment existant représentant environ 250 m² de surface de plancher, le Plan permet encore la réalisation d'une construction de près de 975 m².
- La Commune avait d'abord proposé une Zone de verdure dans la version d'examen préalable du Plan, et c'est le Canton qui a explicitement demandé une Zone viticole. Comme il arguait que le secteur vide représentait plus de 2'500 m² et ne pouvait donc pas rester en Zone de verdure, même non constructible, la surface dézonée devait donc forcément dépasser cette limite de 2'500 m².
- L'enquête publique complémentaire a permis de réaffecter la Zone viticole 16 LAT originellement requise par la DGTL en Zone de verdure 15 LAT. Ce faisant, le PACom I prévoit donc toujours de réaffecter 2'508 m². Une telle Zone de verdure représente une alternative moins contraignante que la Zone viticole.
- La proposition de l'opposante – dans le cadre de l'opposition à l'enquête complémentaire et rappelée en séance de conciliation – revient à déplacer en partie la Zone de verdure 15 LAT tout en maintenant quasiment telle quelle la surface dézonée. Cette proposition empêcherait l'aménagement d'un accès au Nord de la parcelle en y accédant depuis la Route du Bras-de-Fer ; toutefois, la parcelle dispose déjà d'un accès direct existant au nord, à la Route de la Croix.
- On peut déplorer le principe de geler la population de référence au 31 décembre 2015, comme le fait le Canton et son Plan directeur cantonal, alors que la LAT est explicite sur le fait que le dimensionnement doit se faire pour les 15 prochaines années. Le Canton présupposait toutefois que la révision ne prendrait que quelques années et avait donc fixé 2036 comme horizon de planification "à 15 ans"; toutefois, la lenteur

des procédures et des services fait qu'il y aura moins de 15 ans entre l'entrée en vigueur des plans et l'échéance de 2036. Il ne s'agit toutefois pas d'un choix communal et la Municipalité ne peut pas décider d'elle-même de modifier le Plan directeur cantonal.

- Les illustrations de l'Annexe II du Rapport OAT reprennent la couche des affectations actuelles telle que représentée sur le guichet cartographique cantonal, afin de les commenter; il ne s'agit pas du « projet futur », comme on peut le voir en bien d'autres endroits.
- La Planche 6 de l'enquête complémentaire comprend hélas, effectivement, une erreur d'indication pour la parcelle n° 4092 comme pour les parcelles n° 4123, 4128 et 5728, qui étaient en Zone viticole 16 LAT et en DS III dans la version de première enquête publique (2022). C'est toutefois bien le Plan et son Règlement qui font foi, dans leur version de l'enquête complémentaire, et donc effectivement le DS II qui est en vigueur sur toute la parcelle, Zone d'habitation comme Zone de verdure.

7.33 Opposition n°60²⁰²² d'Aude Savoy – propriétaire

Informations générales

<i>Opposante</i>	Aude SAVOY
<i>Parcelle</i>	1060
<i>Affectation PGA 1987</i>	Zone viticole
<i>Affectation PAComI 2022</i>	(PAC Lavaux)
<i>Opposition 2022</i>	Inclure dans la planification communale
<i>Affectation PAComI 2025</i>	(idem 2022)
<i>Opposition 2025</i>	-

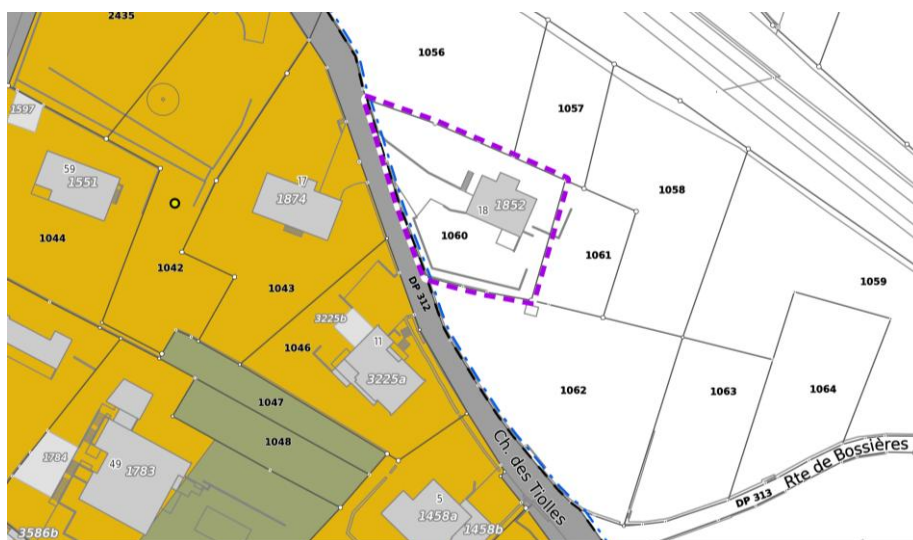


FIGURE 41 : PACOM I ENQUÊTE COMPLÉMENTAIRE 2025 – SITUATION LOCALE P. 1060

Résumé des motifs

- À l'occasion d'une séance de conciliation au sujet de PAC Lavaux, il aurait été dit que la Commune n'avait pas manifesté de volonté particulière de traiter la parcelle 1060 dans le cadre de sa planification.
- Alors que d'autres parcelles bâties ont été restituées, pourquoi pas celle-ci ne l'a pas été alors qu'elle est toute proche d'un secteur urbanisé ?

Séance de conciliation

Une délégation municipale a reçu Mme Savoy le 30 janvier 2026.

Détermination de la Municipalité

- La parcelle est bâtie mais néanmoins affectée en Zone viticole de longue date par le Plan des zones. Elle est aussi vouée à la Zone viticole par le Plan cantonal de protection de Lavaux (approuvé en votation populaire et d'un niveau supérieur). Enfin et surtout, cette parcelle est située dans le périmètre du PAC Lavaux, de compétence et de délimitation cantonale. La commune ne peut inclure dans son propre Plan d'affectation des terrains situés dans un périmètre de planification cantonale.

Détermination de la Municipalité

- Le principal souci du TF à Montreux était que la délimitation du plan ne permettait pas d'appréhender le dimensionnement hors-centre d'une seule fois. La totalité des parcelles vouées au logement hors du périmètre de centre d'agglomération est comprise dans le PACom I; le redimensionnement peut donc s'y effectuer en une seule fois. La fiche A11 du Plan directeur cantonal revient de fait à couper certaines communes en deux territoires communaux distincts, avec des dimensionnements séparés de leurs zones à bâtir, et qui dès lors peuvent faire l'objet de planifications séparées voire successives.
- De fait, c'est pour l'inclusion du secteur du PALM à l'est de la Lutrive dans le PACom I que l'on pourrait contester le découpage de ce Plan. Mais le PACom I a peu d'impact sur le dimensionnement du centre de Lutry, comparé à la révision future du périmètre de centre à l'ouest de la Lutrive. Si l'on suit la logique du TF d'un redimensionnement qui doit toucher l'ensemble d'un périmètre pour garantir l'égalité de traitement, on peut se demander si cela n'impliquerait pas que le PALM devrait procéder en bloc à une révision de tout son périmètre de centre, plutôt que d'attendre que chaque commune le fasse de son côté.
- Le Plan de Burquenet-Sud n'est plus "actuellement contesté", étant donné qu'il a été accepté en votation populaire et est entré en vigueur.
- Les problèmes soulevés par Maître Bovay par rapport à la procédure ne sont pas infondés, mais ils découlent de la révision de la LATC, qui supprime les Plans généraux d'affectation et met tous les plans au même niveau, menant à terme à un collage de plans sur le territoire communal. Si le TF venait à être d'avis que la commune de Lutry ne peut pas traiter séparément les périmètres centre et hors-centre pour les réviser et redimensionner, cela impliquerait que la LATC elle-même est fautive et non conforme et n'aurait pas dû être approuvée par Berne.
- Une affectation en Zone de protection du site bâti 17 LAT serait impossible pour le bourg de Lutry. La DGTL refuse que l'on transfère en 17 LAT une zone à bâtir 15 LAT; elle demanderait de l'affecter en Zone centrale ou en Zone d'habitation et d'y superposer un Secteur de protection du site bâti 17 LAT (c'est ce qui est notamment arrivé à Paudex). Le Plan d'affectation du Bourg de Lutry fait déjà office de plan de protection spécial et de Secteur de protection du site bâti.
- Concernant les capteurs solaires, ce n'est pas la Municipalité qui souhaite limiter sa marge de manœuvre et son droit de regard, mais bien le Canton. La DGE-DIREN tend à restreindre le contrôle des autorités aux seules constructions à l'inventaire et monuments historiques (en gros notes 1 et 2 du recensement). Toutefois, à Lutry, un guide opérationnel a été élaboré en collaboration avec les services cantonaux. Faisant fois de directive, il précise quel type de panneau photovoltaïque il est possible de mettre sur chaque toiture des périmètres ISOS-A ou IFP Lavaux.
- Les règles propres aux monuments culturels A, B et C se trouvent à l'art. 129. Il s'agit de règles s'appliquant à tout le Plan et non au seul bourg – on trouve aussi ailleurs dans le territoire communal des bâtiments en notes 1, 2 et 3. Cela explique que ces règles ne soient pas localisées dans les volets réglementaires "Ville et villages", car elles ne peuvent être limitées à cette zone.

7.35 Opposition n°63²⁰²² de Me Desfayes pour le compte de la Communauté héréditaire de feu Marcel Milloud représentée par Charles Roberts – propriétaire

Informations générales

Opposants	Me Desfayes pour la communauté héréditaire de feu Marcel Milloud représentée par Charles Roberts
Parcelles	4266
Affectation PGA 1987	Zone d'habitation de faible densité
Affectation PAComI 2022	Zone de verdure 15 LAT
Opposition 2022	Zonage en très faible densité 15 LAT - A
Affectation PAComI 2025	(idem 2022)
Opposition 2025	-



FIGURE 43 : PACOM I ENQUÊTE COMPLÉMENTAIRE 2025 – SITUATION LOCALE P. 4266

Résumé des motifs

- Le terrain est non bâti, mais entouré de terrains bâtis, régulièrement entretenus et hors du plan de protection de Lavaux.
- La parcelle ne présente aucun intérêt biologique particulier étant donné sa déclivité, la parcelle se prêterait très mal à une zone de délaçement.
- La zone verte consiste en un mitage « à l'envers » du territoire – contraire à la LAT.
- Un projet a été projeté en 2014 ; il n'a pas pu être mené à bien du fait de la zone réservée dès le 23 avril 2018.

Séance de conciliation

Une délégation municipale a reçu Me Desfayes le 23 janvier 2026.

Détermination de la Municipalité

- La parcelle est entièrement non bâtie et représente un certain potentiel de droits à bâtir, alors que la zone à bâtir hors centre est surdimensionnée. Cette parcelle n'a fait l'objet d'aucune construction pendant 30 ans, entre l'entrée en vigueur du Plan des zones en 1987 et la création de la Zone réservée en 2017. Or la zone à bâtir doit répondre aux besoins des 15 prochaines années ; a posteriori, on constate qu'un terrain intouché pendant 30 ans n'aurait pas dû être affecté en zone à bâtir.
- La commune souhaitait maintenir cette parcelle en Zone d'habitation dans le PACom I soumis à examen préalable, et c'est la DGTL qui a refusé et demandé son affectation en Zone agricole lors de l'examen préalable, car, comme le soulève d'ailleurs l'argumentaire, la parcelle fait plus de 2'500 m². La commune a néanmoins préféré une Zone de verdure, plutôt que d'établir une Zone agricole de 2'700 m² en plein secteur bâti ; de plus, une zone de verdure reste en principe une zone à bâtir, bien qu'inconstructible et sans droit à bâtir (implicitement, un retour en zone d'habitation lors de la prochaine révision de la planification communale sera plus aisé). De fait, nous avons évité de créer des Zones agricoles minuscules, lorsque les terrains faisaient moins de 5-6'000 m².
- Comme l'indique l'argumentaire, une partie des parcelles de ce secteur est faiblement bâtie et présente déjà un potentiel de densification qui pèse sur le dimensionnement de Lutry hors périmètre de centre.
- Nous prenons note que la parcelle est effectivement désormais entretenue régulièrement, depuis mi 2016. Visiblement, la visite de terrain effectuée par le bureau Maibach dans le cadre de son expertise s'est tenue quelques mois avant la reprise des entretiens réguliers – et l'entretien avait sans doute été temporairement délaissé à la suite du changement de propriétaire, ou était plus réduit sous l'ancien propriétaire (on peut voir les nettes différences sur GoogleMaps/Earth et StreetView ou en comparant les photos du terrain dans l'expertise et dans l'argumentaire de Me Desfayes).
- En conséquence, c'est bien pour de pures raisons de redimensionnement que la Zone de verdure est proposée – comme c'est le cas pour d'autres terrains hors centre. La demande de la DGTL d'instaurer une Zone agricole fait encore moins de sens, vu qu'elle aurait instauré un trou agricole mais non exploité ou exploitable, dans le territoire urbanisé. La commune n'est pas en désaccord profond avec la critique de la politique cantonale visant à créer des trous dans le bâti, et c'est bien pour cela qu'elle avait d'abord décidé de ne pas réaffecter la parcelle 4266.

7.36 Oppositions n°64²⁰²² & 26²⁰²⁵ de Me Rübli pour le compte pour le compte de Valérie Dormenval – propriétaire

Informations générales

<i>Opposante</i>	Me Rübli pour Valérie DORMENVAL
<i>Parcelle</i>	1303
<i>Affectation PGA 1987</i>	Zone mixte (part. PALM) et non zonée
<i>Affectation PAComI 2022</i>	Zone mixte 15 LAT et zone ferroviaire 15 LAT
<i>Opposition 2022</i>	n°64 : Suspendre révision PAComI + plan de quartier p. 1301, 1302 et 1303
<i>Affectation PAComI 2025</i>	n°26 : Zone mixte étendue à l'est
<i>Opposition 2025</i>	Entier de la parcelle en zone mixte



Résumé des motifs

2022 :

- La parcelle serait en périmètre de centre d'agglomération et donc au sein d'un périmètre devant être densifié.
- Étant donné que les CFF n'ont plus l'utilité de la partie nord de la parcelle 1303, il ne fait pas de sens de la maintenir en zone ferroviaire.
- La nouvelle distance minimale d'une construction à la limite de parcelle (7m au lieu de 6m) est inutile et injustifiée.
- Le maintien de la limite de construction LRou ne se justifie pas.
- La parcelle devait être concernée par une procédure de type « Plan de quartier » et non pas par le présent PACom I qui devrait être suspendu.

2025 :

- Suite à l'achat d'une parcelle affectée en zone ferroviaire par l'opposante, la délimitation du périmètre de centre du PALM aurait dû être révisée.

- La frange nord de l'actuelle parcelle 1303 aurait alors également été en périmètre compact et aurait alors dû être affectée en zone mixte.
- Étant donné la faible surface dont il est question, une telle affectation devrait être accordée dès à présent.

Séance de conciliation

Une délégation municipale a reçu Me Rübli le 6 mars 2026.

Détermination de la Municipalité

- Concernant la délimitation de la zone mixte, la base officielle des limites de zones, établie par le Canton, était fautive à l'est de cette parcelle et avait mal représenté le vieux Plan des zones de 1987 lors de la numérisation du Plan. Cette erreur a été corrigée lors de l'enquête publique complémentaire afin de rétablir la Zone mixte sur sa totalité. On peut aussi penser que la limite du périmètre de centre d'agglomération est implicitement déplacée ; toutefois, elle devra formellement l'être lors de sa prochaine révision.
- La limite du périmètre de centre d'agglomération passe effectivement à travers la parcelle 1303, étant donné qu'elle suit la zone mixte existante. La définition de tels périmètres se base en premier sur les affectations, plus que sur les limites parcellaires – particulièrement lorsqu'une partie de cette parcelle est formellement affectée en Zone ferroviaire.
- L'opposition reconnaît explicitement que le terrain ajouté à l'ancienne parcelle n° 1303 vient d'une parcelle CFF affectée en Zone ferroviaire. Le changement de propriétaire et le remaniement parcellaire ne changent rien à l'affectation du sol, qui est indépendante de ces facteurs et relève strictement de ce que le Plan en vigueur a défini pour chaque surface.
- L'opposante demande donc à la commune de réaffecter la Zone ferroviaire que la propriétaire avait acquise en toute connaissance de cause – la convention avec les CFF précisant explicitement que le terrain est affecté en Zone ferroviaire et que l'acquéreuse devra envisager un changement d'affectation par elle-même, sans que cela soit la responsabilité desdits CFF. Une telle demande aurait pu être formulée lors de l'acquisition du terrain – pas forcément en vue d'une modification immédiate du changement de zone, mais au moins pour que la demande soit intégrée parmi les modifications à étudier lors de la future révision du Plan des zones. En lieu de cela, la propriétaire semble attendre que la commune procède à ce changement de son propre chef, sans qu'on le lui ait demandé, et à ses propres frais – avec pour corollaire une augmentation non négligeable de la valeur foncière de son terrain, acheté vraisemblablement au prix de la Zone ferroviaire –, et ne se manifeste que, l'enquête publique venue, lorsque rien n'a changé dans l'affectation de la parcelle en question.
- L'affectation en Zone ferroviaire n'est pas un choix nouveau de la commune; c'est une affectation ancienne datant de l'époque lointaine où ce terrain était propriété des CFF. La commune n'a pas le devoir de modifier cette zone lors d'un remaniement parcellaire; une telle tâche incombe aussi aux propriétaires, qui peuvent en faire la demande.
- Cette affectation n'est certainement pas un dézonage, étant donné que la Zone ferroviaire du nouveau PACom I correspond exactement à la Zone ferroviaire déjà en vigueur lors l'acquisition de ce terrain par l'opposante, et en vigueur depuis des décennies avant cela – comme précisé dans cette opposition même. Tout au plus s'agirait-il

d'un refus de classement en zone à bâtir d'un terrain qui n'en était précédemment pas; or les communes n'ont aucune obligation légale ou morale de répondre aux désirs de classement des propriétaires, comme la jurisprudence l'a largement répété, et donc de lancer à ses frais une planification visant à augmenter le potentiel constructible et la valeur d'une parcelle privée. En l'absence même de demande concrète de la propriétaire sur un reclassement de ce terrain, exprimée en amont de l'enquête publique, il n'y avait a priori pas même de refus de classement lors de la première enquête publique.

- L'opposition 2025 fait référence à des parcelles nouvellement affectées en Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – D et E ; celles-ci sont toutes déjà bâties. L'acceptation de leur affectation en zone à bâtir a été difficile à obtenir. D'autre part, comme indiqué clairement dans l'examen complémentaire de la DGTL, elles sont affectées en de nouvelles zones dédiées, et comprennent des mesures qui garantissent et imposent un gel des droits à bâtir à l'existant, que ce soit par une mention explicite que les droits à bâtir sont définis par les surfaces de plancher existantes à l'entrée en vigueur du PACom I, ou par l'imposition d'un Secteur de protection du site bâti 17 LAT qui bloque leur constructibilité et leurs gabarit et volume existants. Ces mesures sont d'ailleurs indispensables et essentielles pour garantir un traitement équitable. La plus-value éventuelle est liée au changement d'affectation lui-même (passage de 16 LAT à 15 LAT) et non à une quelconque augmentation des droits à bâtir – le PACom I prenant soin à ce qu'il n'en ait aucune. Ainsi, si le volume des constructions peut être légèrement augmenté en Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – D, les surfaces de plancher de ces parcelles sont cependant bloquées dans les volumes existants.
- Au sujet des limites de construction à la route, elles n'ont jamais été délimitées sur cette parcelle. En appliquant par défaut la Loi sur les routes, on a une bande inconstructible de 5 à 5.5 m de large le long de la limite parcellaire à la route. La limite réduite, comme sur la parcelle n° 5115 du Châtelard (où elle ne sert qu'à délimiter un parking souterrain et non une construction en surface), serait de 5 m. Toutefois, réduire la limite de construction à la route n'a pas d'impact sur la distance de construction à la limite parcellaire. En effet, cette distance de construction à la limite parcellaire est ici de 7 m; elle est reprise de la réglementation actuelle de la zone mixte à Lutry et elle est la norme pour toute la nouvelle Zone mixte 15 LAT.

7.37 Opposition n°65²⁰²² de Me Sözermann pour le compte de Jean-Marc Beyeler, Christine Pirker et Valérie Baud (héritiers de feu Charles Beyeler) – propriétaires

Informations générales

<i>Opposants</i>	Me Sözermann pour le compte de Jean-Marc Beyeler, Christine Pirker et Valérie Baud (héritiers de feu Charles Beyeler)
<i>Parcelles</i>	4061
<i>Affectation PGA 1987</i>	Habitation II
<i>Affectation PAComI 2022</i>	Très faible densité B + zone de protection de la nature et paysage 17 LAT
<i>Opposition 2022</i>	n°65 : contestation de la zone de protection de la nature et paysage, demande une affectation constructible
<i>Affectation PAComI 2025</i>	(idem 2022)
<i>Opposition 2025</i>	-



Figure 45 : PACom I Enquête complémentaire 2025 – Situation locale p. 4061

Résumé des motifs

- Le PACom I affecte de manière très importante le potentiel constructible, ce qui ne fait aucun sens étant donné que la parcelle est comprise dans le territoire urbanisé et qu'elle est parfaitement desservie en transports publics.
- Pourquoi les parcelles attenantes à la 4061 n'ont pas également été affectées en zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT ? Il y a inégalité de traitement.
- Une juste indemnité devrait être accordée étant donné que la mesure d'aménagement restreint gravement le droit de propriété.

Séance de conciliation

Une délégation municipale a reçu Me Sözermann et J.-M. Beyeler le 6 mars 2026.

Détermination de la Municipalité

- L'intégralité de la parcelle 4061 est située dans le territoire urbanisé. C'est le cas depuis l'examen préliminaire et cela n'a pas changé; la DGTL n'a d'ailleurs pas demandé de modifier ce point, même si elle souhaitait le redimensionnement et la réaffectation partielle de ce secteur.
- Avec la parcelle communale voisine 4059, le secteur dézonné représente 2'685 m². L'ampleur du secteur (plus de 2'500 m²) fait que le Canton demanderait forcément une réaffectation si la commune ne le faisait pas d'elle-même.
- Les parcelles voisines 4496, 4985 et 4993 sont déjà intégralement construites et l'évaluation du Canton postule que leurs droits à bâtir ont été entièrement réalisés (à quelques m² près) ; la parcelle 4061 n'est que fort partiellement bâtie, à hauteur de moins de 30 %. Les seules parcelles présentant un potentiel important sont la parcelle communale 4059, entièrement dézonnée, et la parcelle 4061, dézonnée à moitié. Il y aurait pu y avoir inégalité de traitement si la parcelle 4059 avait été partiellement maintenue en zone à bâtir. L'inégalité de traitement est d'ailleurs considérée comme fort relative par la jurisprudence du TF en matière d'aménagement :

TF 14.03.2019 - 1C_344/2018 (Val-de-Ruz - Chézard)

"Une décision viole le droit à l'égalité de traitement lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à régler ou lorsqu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances. Ce principe n'a qu'une portée réduite dans l'élaboration des plans d'affectation. Il est en effet dans la nature même de l'aménagement local que la délimitation des zones crée des inégalités et que des terrains de même situation et nature puissent être traités différemment en ce qui concerne tant leur attribution à une zone déterminée que leur possibilité d'utilisation. Du point de vue constitutionnel, il suffit que la planification soit objectivement soutenable, c'est-à-dire qu'elle ne soit pas arbitraire (arrêt 1C_76/2011 du 29 juillet 2011 consid. 4.1, in SJ 2012 I 77; ATF 121 I 245 consid. 6e/bb p. 249 et les arrêts cités)."

- La parcelle couvre 2'067 m²; son IUS étant de 0.35, le potentiel constructible est donc de 723 m² de surface de plancher. Le Canton postule que la construction existante représente environ 204 m² de surface de plancher – l'expertise réalisée pour les opposants confirme 144 m² de SPD et 60 m² supplémentaires servant de dépôt –, ce qui laisse un potentiel constructible d'une dizaine d'habitants. La délimitation de la lisière forestière confirme que celle-ci s'arrête à la limite parcellaire. Le PACom prévoit d'affecter 1'084 m² en Zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT; cela laisse 983 m² en Zone d'habitation de très faible densité, soit 344 m² de surface de plancher, soit 160 m² encore réalisables.
- La question de l'indemnité relève du Canton – Direction juridique de la DGTL en charge des compensations et indemnités –, vu que la législation cantonale prévoit un fonds pour ces cas. La question se posera alors de savoir s'il y a expropriation matérielle, qui donne droit à indemnisation – ce qui relève de l'appréciation du Canton, voire de la jurisprudence du Tribunal fédéral, qui n'est pas souvent favorable aux propriétaires lorsqu'il y a surdimensionnement significatif de la commune (voir arrêts TF arrêt

1C_275/2022 - Mellingen et 1C_302/2023 - Ormont-Dessus). Un élément pouvant peser est la volonté affichée des propriétaires de réaliser les droits à bâtir restants; si rien n'a été entrepris ces 15 dernières années (horizon de validité par défaut d'un Plan d'affectation et d'une zone à bâtir), le risque d'une décision défavorable augmente sensiblement.

- Même si la Zone agricole peut être imposée dans des secteurs qui ne sont pas utilisés pour une agriculture intensive, elle ne s'avère pas toujours des plus pertinentes. En l'espèce, vu la présence du vallon de la Lutrive, du cordon boisé, de son intérêt faunistique comme territoire biologique, voire comme liaison biologique, et vu l'importance donnée, aux niveaux cantonal et de l'agglomération, à l'armature verte et bleue du paysage, il nous a semblé préférable d'opter pour la Zone de protection de la nature et du paysage - certes, la parcelle en question n'est pas directement touchée par un inventaire fédéral des milieux naturels, mais le cours de la Lutrive et son environnement immédiat sont inclus dans l'Inventaire cantonal des monuments naturels et des sites.

7.38 Opposition n°13²⁰²⁵ de Christine et Pierre-Alexandre Schlaeppi – propriétaires

Informations générales

<i>Opposants</i>	Christine et Pierre-Alexandre SCHLAEPPI
<i>Parcelle</i>	1218
<i>Affectation PGA 1987</i>	Zone viticole
<i>Affectation PAComI 2022</i>	Zone viticole 16 LAT
<i>Opposition 2022</i>	-
<i>Affectation PAComI 2025</i>	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – E Secteur de protection du site bâti 17 LAT
<i>Opposition 2025</i>	n°13 : opposition au développement empêché

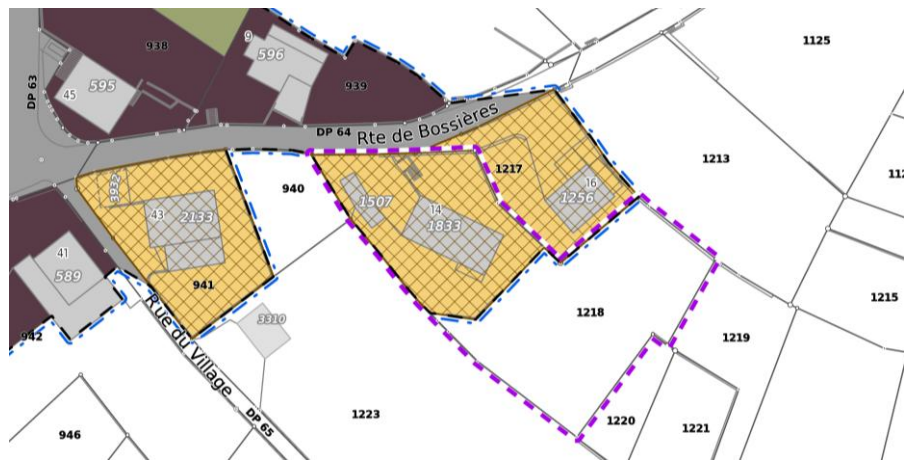


FIGURE 46 : PACOM I ENQUÊTE COMPLÉMENTAIRE 2025 – SITUATION LOCALE P. 1218

Résumé des motifs

- La zone de protection du site bâti rend de fait le secteur inconstructible ; une telle restriction est disproportionnée et illégale.

Séance de conciliation

Une délégation municipale a reçu M. Schlaeppi le 27 février 2026.

Lors de cette séance, l'opposant a sollicité l'ajout d'un alinéa à l'article réglementaire 130 – Secteur de protection du site bâti 17 LAT. L'alinéa proposé est : « *Sous réserve de la protection du paysage, une modeste augmentation du volume existant avant l'entrée en force du Plan d'affectation peut être autorisée pour des motifs techniques objectivement fondés.* ». Cette modification lui permettrait alors de pouvoir séparer son logement en deux habitations et de construire un accès indépendant pour l'étage supérieur.

Dans sa prise de position du 2 avril 2026, la DGTL a préavisé négativement cet ajout arguant que le terme « modeste » restait arbitraire et que l'augmentation du volume bâti ne pouvait être admise selon les objectifs de sauvegarde préconisés par l'ISOS.

Détermination de la Municipalité

- Vu l'affectation actuelle de la parcelle 1218 et compte tenu du surdimensionnement dont souffre la commune, hors périmètre de centre, le Canton part du principe qu'il est hors de question de créer de nouvelle zone à bâtir impliquant de nouveaux droits à bâtir.
- Toutefois, transférer les parcelles au Plan d'affectation communal alors qu'elles restent en Zone viticole ne représente qu'un intérêt limité pour la commune et les propriétaires. De fait, par défaut, on peut effectivement s'attendre à ce qu'elles soient réaffectées en zone à bâtir – la LLavaux indiquant que les communes se chargent de la zone à bâtir et le PAC Lavaux de la zone de non-bâtir.
- Dans la mesure où de nombreuses parcelles actuellement en zone à bâtir sont partiellement ou entièrement réaffectées et où des droits à bâtir existants sont supprimés, dans un but de redimensionnement, il est équitable de ne pas créer de nouveaux droits à bâtir sur des parcelles nouvellement affectées en zone à bâtir.
- Au niveau de la DGTL, la demande principale était d'empêcher de créer un potentiel constructible sur ces parcelles. Cela pouvait se faire de diverses manières, qui ont été envisagées (notamment par des mesures similaires à celles définies dans les nouvelles zones à bâtir aux environs de Bossières). Ces mesures étaient acceptées par la DGTL; elles auraient toutefois limité le potentiel constructible des parcelles à l'existant. Par contre, la DGIP a eu des exigences plus importantes qui visaient à limiter non seulement les droits à bâtir, mais aussi la localisation des petites constructions, les légères extensions et les transformations des constructions existantes, etc. et a exigé l'imposition d'un secteur bloquant de manière plus complète la constructibilité du secteur – sur la base de l'ISOS et du Plan de protection de Lavaux.

7.39 Opposition n°19²⁰²⁵ de Me Favre pour le compte de Janine et Thierry Buche, Martine Robert, Caroline Schuler et Emmanuèle Porta au sujet de la parcelle communale 345

Informations générales

<i>Opposants</i>	Me Favre pour Janine et Thierry BUCHE, Martine ROBERT, Caroline SCHULER <i>propriétaires de la parcelle 347</i> et Emmanuèle PORTA <i>ancienne propriétaire de la parcelle 1394</i>
<i>Parcelles</i>	345
<i>Affectation PGA 1987</i>	Zone de verdure ou d'utilité publique
<i>Affectation PAComI 2022</i>	Zone de verdure 15 LAT
<i>Opposition 2022</i>	-
<i>Affectation PAComI 2025</i>	(idem 2022)
<i>Opposition 2025</i>	n°19 : demande une zone de verdure 17 LAT

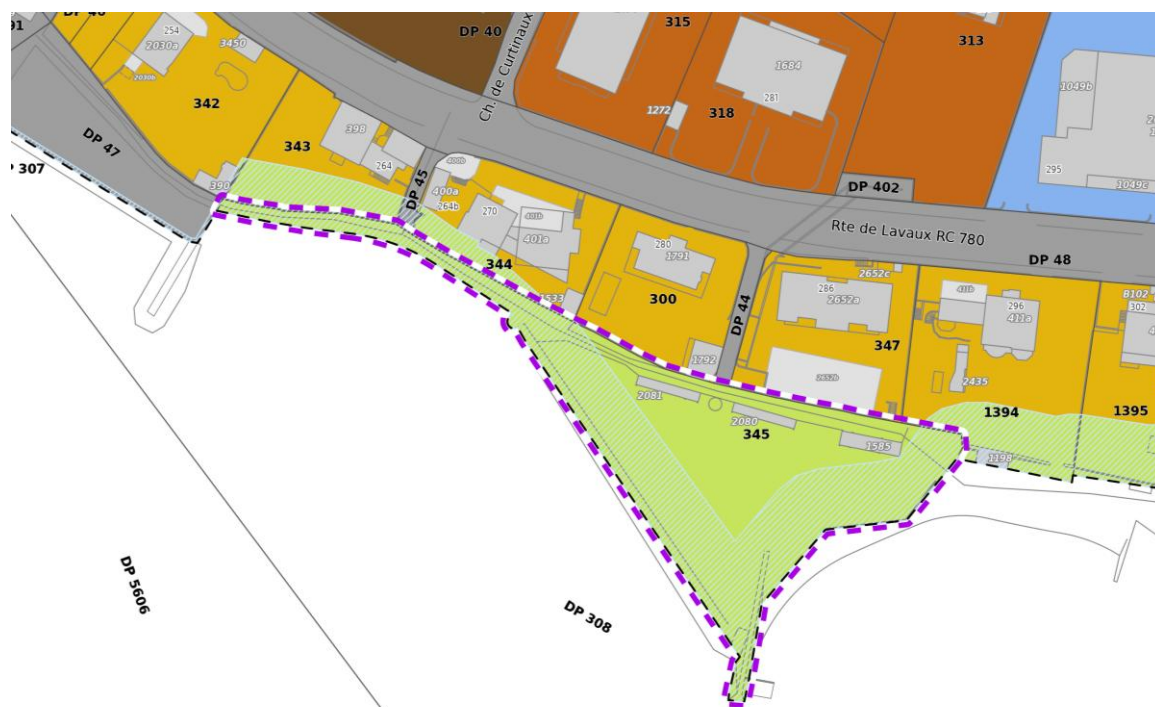


FIGURE 47 : PACOM I ENQUÊTE COMPLÉMENTAIRE 2025 – SITUATION LOCALE P. 345

Résumé des motifs

- L'affectation proposée ne tient pas compte de la protection prévue à l'ISOS, de l'espace réservé aux eaux, des objectifs de sauvegarde du Plan directeur des rives et de l'art 3 de la LAT.
- Une zone de verdure 17 LAT inconstructible serait adaptée.
- L'art 73 RPACom I devrait être complété afin de prendre en compte l'objectif de protection des rives du lac.

Séance de conciliation

Une délégation municipale a reçu Me Favre et une délégation de ses clients le 13 février 2026.

Détermination de la Municipalité

- L'opposition porte sur un objet qui n'a pas été modifié depuis la première enquête publique et n'a pas fait l'objet d'opposition à cette époque. **On peut donc postuler qu'elle n'est pas recevable.**
- On constate que, sur le fond, c'est la crainte de voir la plage de Lutry et ses aménagements et constructions actuels se développer encore plus qui est remise en cause. De fait, en lisant l'opposition, on a l'impression que les opposants postulent que la protection des rives du lac implique qu'aucune activité de loisir ne devrait s'y dérouler.
- « ISOS a » implique que le secteur ne doit pas faire l'objet de construction principale, ce qui est de fait le cas avec la Zone de verdure 15 LAT.
- Les jardins ICOMOS sont régulièrement affectés en Zone de verdure 15 LAT lorsqu'ils sont situés dans un contexte urbain.
- L'Espace réservé aux eaux limite les secteurs d'implantation des constructions et aménagements.
- Que le Règlement permette l'aménagement de places de stationnement sur la Zone de verdure 15 LAT n'implique pas qu'il y en aura forcément. En premier lieu, il faut un accès routier adéquat, et il est déjà fort limité dans ce cas.
- La DGTL n'aime pas transférer une zone 15 LAT en zone 17 LAT. Cela se fait rarement, car cela revient à supprimer formellement une zone à bâtir. Souvent, elle préfère opter pour une zone 15 LAT maintenue sur laquelle se superpose un secteur 17 LAT (voir les quelques parcelles au nord-est de Savuit, ou le château de Bochat sur la commune de Paudex). Comme dans ce cas de figure il s'agit de la plage de Lutry avec vestiaires, buvette et place de jeux, il est évident que le Canton s'y opposerait.
- Enfin, il faut relever que le nouveau PACom représente une évolution notable de l'affectation de cette parcelle, qui était précédemment en Zone de verdure et d'utilité publique, sans limite significative de constructibilité. La nouvelle affectation tient compte du contexte en affectant ce secteur à une zone qui ne permet plus la réalisation de constructions principales. Certes, les raisons citées par l'opposition (ISOS, rive du lac) auraient rendu irréaliste la création d'un nouveau bâtiment sur cette parcelle, mais le changement d'affectation concrétise et entérine cet état de fait.

8. Conclusions

Fondés sur ce qui précède, nous vous proposons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Lutry

- vu le préavis municipal n° 1348 / 2026 ;
- oui le rapport de la Commission désignée pour examiner cet objet ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

décide

- I. D'admettre les oppositions 38²⁰²², 20²⁰²⁵, 21²⁰²⁵ et 27²⁰²⁵ et de prévoir une enquête complémentaire 2 comprenant :
 - a. l'affectation en Zone viticole (non protégée) des parcelles 784, 804 et 870,
 - b. l'affectation en Zone de verdure de la moitié sud de la parcelle 960,
 - c. la modification de l'assiette de l'aire de construction et d'aménagement de la parcelle 4135,
 - d. l'ajout d'un alinéa à l'article 69 du RPACom I permettant d'habiter l'entier des volumes existants en Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – E.
- II. De lever les autres oppositions formulées à l'encontre du projet de révision partielle du plan d'affectation communal, phase I : secteurs inclus dans le périmètre du plan de protection de Lavaux & hors du périmètre de centre cantonal (PALM) et son règlement, dans le cadre de l'enquête publique du 16 novembre au 15 décembre 2022 et de l'enquête complémentaire du 5 novembre au 4 décembre 2025, et d'adopter les réponses aux oppositions figurant au chapitre 7 du présent préavis.
- III. D'adopter le Plan d'affectation communal, phase I : secteurs inclus dans le périmètre du plan de protection de Lavaux & hors du périmètre de centre cantonal (PALM) ainsi que son règlement tels que soumis à l'enquête publique complémentaire du 5 novembre au 4 décembre 2025, sous réserve du chiffre 1 ci-dessus.
- IV. D'adopter le plan de constatations de nature forestière.
- V. De donner à la Municipalité les pouvoirs nécessaires pour répondre aux actions qui seraient intentées à l'encontre de la Commune de Lutry du fait de l'adoption de ce plan, l'autorisant à plaider devant toutes les instances, à recourir et, le cas échéant, à transiger.

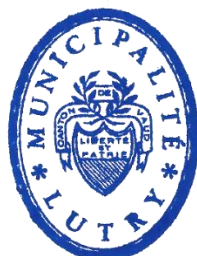
AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



Charles Monod

Le Secrétaire



Patrick Csikos

Adopté en séance de Municipalité du 11 mai 2026.

Municipaux délégués :

M. Pierre-Alexandre Schlaeppli, à l'exception du traitement de son opposition 13²⁰²⁵, pour laquelle le Municipal M. Etienne Blanc a été délégué.

9. Annexes

1. Liste des opposants à l'enquête initiale de 2022 et/ou l'enquête complémentaire de 2025 et séances de conciliations
2. Dossier de révision partielle du plan d'affectation communal phase I : secteurs inclus dans le périmètre du plan de protection de Lavaux + hors périmètre de centre cantonal – PALM (PACom I) comprenant :
 - a. Le plan d'affectation :
 - i. Plan 1 – Plan d'affectation 1/2'000
 - ii. Plan 2 – Plan d'affectation de détail de la Zone centrale 15 LAT « Ville et villages »
 - iii. Plan 3 – Plan d'affectation de détail de la Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – D
 - iv. Plan 4 – Dangers naturels
 - b. Le plan 5 - Plan fixant la limite des constructions
 - c. Le plan de constatations de nature forestière (délimitation de l'aire forestière)
 - d. Le règlement
 - e. Le rapport 47 OAT
3. Prises de position cantonales :
 - a. Rapport d'examen préalable du 21 octobre 2021
 - b. Rapport d'examen complémentaire du 3 octobre 2024
 - c. Rapport d'examen complémentaire 2 du 16 septembre 2025
 - d. Détermination DGMR du 23 mars 2026
 - e. Détermination DGTL du 2 avril 2026
4. Oppositions