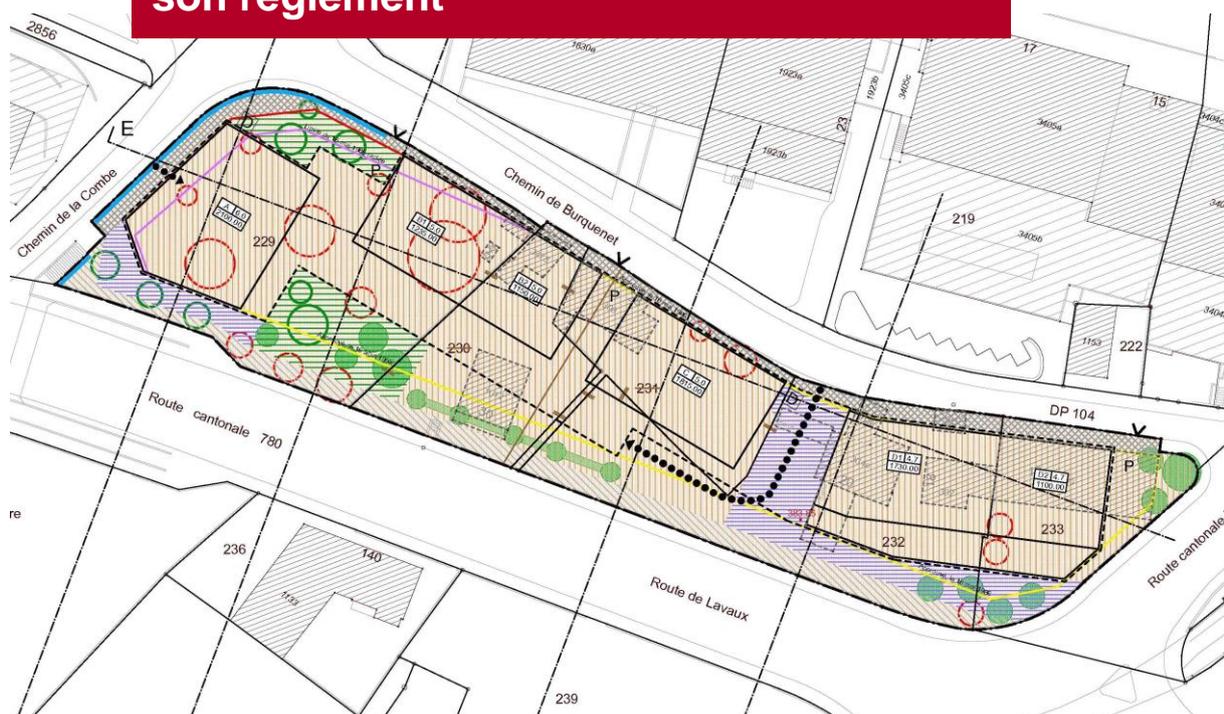


Préavis N° 1269 / 2019 au Conseil Communal  
concernant :

**l'adoption du plan de quartier (plan  
d'affectation) « Burquenet Sud » et de  
son règlement**



## TABLE DES MATIÈRES

Liste des abréviations utilisées .....	4
<b>1. Introduction.....</b>	<b>5</b>
<b>2. Description du PQ .....</b>	<b>5</b>
2.1 Périmètre.....	5
2.2 Objectifs généraux.....	6
2.3 Caractéristiques du projet.....	6
2.3.1 Morphologie urbaine	6
2.3.2 Affectations / densité / limite des constructions	7
2.3.3 Potentiel du PQ	8
2.3.4 Aménagements de quartier / traitement paysager / arborisation	8
2.3.5 Mobilité	9
2.3.5.1 Transports publics	9
2.3.5.2 Transports individuels motorisés	9
2.3.5.3 Mobilité douce	12
2.3.6 Aspects fonciers	12
<b>3. Conformité aux objectifs d'aménagement.....</b>	<b>13</b>
3.1 Conformité aux planifications et projets de rang supérieur.....	13
3.1.1 Plan directeur cantonal	13
3.1.2 Projet d'agglomération Lausanne-Morges	13
3.1.3 Projet de nouvelle ligne de bus à haut niveau de service	14
3.1.4 Schéma directeur de l'Est lausannois	14
3.1.5 Plan directeur communal	14
3.2 Thématiques particulières.....	14
3.2.1 Site	14
3.2.2 Bruit	15
3.2.3 Dangers naturels	16
3.2.4 Incidence de la nouvelle loi vaudoise sur la préservation et la promotion du parc locatif	16
<b>4. Procédure .....</b>	<b>16</b>
4.1 Examen préalable.....	16
4.1.1 Examen initial	16
4.1.2 Examen préalable complémentaire	17
4.1.3 Examen préalable complémentaire 2	17
4.1.4 Ultime contrôle	17
4.2 Enquête publique .....	17
4.3 Conciliation.....	18
4.4 Adoption par le Conseil communal, approbation par le Département compétent (DTE), mise en vigueur .....	18
<b>5. Oppositions et propositions de réponses .....</b>	<b>18</b>
5.1 Oppositions de propriétaires ou locataires d'appartements dans le voisinage direct du projet ou à proximité : n <sup>os</sup> 1, 3, 6 à 11, 12 à 30, 32, 33, 36 à 38.....	19
5.2 Opposition n° 31 de la Résidence Ilot du Parc SA, route de Taillepied 125, 1095 Lutry .....	22

5.3	Opposition n° 41 de M. David Tschudi, rue du Voisinand 10, 1095 Lutry .....	23
5.4	Opposition n° 34 de Patrimoine suisse – Section vaudoise (Mmes Béatrice Lovis, Présidente, et Sophie Cramatte, Secrétaire, membre du comité) .....	23
5.5	Opposition n° 35 de Me Laurent Fischer, avocat, au nom de l'Association Sauver Lavaux .....	24
5.6	Opposition n° 39 de M. Pierre-David Blanc, route de la Conversion 89, 1095 Lutry .....	25
5.7	Opposition n° 42 de M. et Mme Louis et Chantal Blanc, place des Halles 2, 1095 Lutry .....	25
5.8	Opposition n° 2 de Mme Romaine Dozin, route de Savuit 93, 1095 Lutry.....	26
5.9	Opposition n° 4 de Mme Simona Di Mento, route de la Petite-Corniche 9, 1095 Lutry .....	26
5.10	Opposition n° 5 de Mme Charlotte Mazel-Cabasse, chemin de Ponfilet 77, 1093 La Conversion .....	26
<b>6.</b>	<b>Conclusions .....</b>	<b>27</b>

## Annexes

**Liste des abréviations utilisées :**

BHNS/PP7	Projet de ligne de bus à haut niveau de service (BHNS), projet partiel n° 7 entre Pully et Lutry (PP7)
DTE	Département cantonal du territoire et de l'environnement
ISOS	Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse
LAF	Loi vaudoise sur les améliorations foncières du 29 novembre 1961
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire révisée (en vigueur depuis le 1 <sup>er</sup> mai 2014)
LATC	Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (telle qu'en vigueur jusqu'au 31 août 2018)
nLATC	LATC révisée entrée en vigueur le 1 <sup>er</sup> septembre 2018 (partie aménagement : abrogation des art. 1 à 79 LATC, remplacés par les art. 1 à 73 nLATC + modification de l'art. 132 LATC)
LLavaux	Loi vaudoise sur le plan de protection de Lavaux du 12 février 1979, modifiée par la loi du 21 janvier 2014 entrée en vigueur le 1 <sup>er</sup> septembre 2014 (contre-projet du Conseil d'Etat à l'initiative « Sauver Lavaux 3 »)
LPPPL	Loi vaudoise sur la préservation et la promotion du parc locatif du 10 mai 2016 (en vigueur depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 2018)
LRou	Loi vaudoise sur les routes du 10 décembre 1991
LUP	Logements d'utilité publique (au sens de la LPPPL)
OAT	Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire révisée (en vigueur depuis le 1 <sup>er</sup> mai 2014)
PAC Lavaux	Plan d'affectation cantonal (au sens de l'art. 4 al. 2 LLavaux)
PALM	Projet d'agglomération Lausanne-Morges
PDCn	Plan directeur cantonal (4 <sup>ème</sup> adaptation adoptée par le Conseil d'Etat le 21 juin 2017, approuvée par le Confédération le 31 janvier 2018)
PDCom	Plan directeur communal (approuvé par le Conseil d'Etat le 28 février 2000)
PGA	Plan général d'affectation communal (approuvé par le Conseil d'Etat le 24 septembre 1987)
PQ	Plan de quartier (au sens des art. 64 ss LATC)
RCAT	Règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire du 12 juillet 2005
RLATC	Règlement d'application de la loi 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions du 19 septembre 1986 (tel qu'en vigueur jusqu'au 31 août 2018)
nRLATC	RLATC révisé entré en vigueur le 1 <sup>er</sup> septembre 2018 (abrogation des art. 1 à 19b RLATC, remplacés par les art. 1 à 49 nRLATC)
RPQ	Règlement du PQ
SDEL	Schéma directeur de l'Est lausannois
SDT	Service cantonal du développement territorial
SPB	Surface de plancher utile brute
VSS	Association suisse des professionnels de la route et des transports

Au Conseil communal de Lutry,

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

## 1. Introduction

La mise en œuvre d'un plan de quartier dans le secteur Burquenet / La Combe, baptisé plan de quartier « Burquenet Sud » (ci-après PQ) a été décidée par la Municipalité dans sa séance du 28 mars 2011.

Située à l'intérieur du périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges, proche du Bourg et jouxtant la future ligne de bus à haut niveau de service (BHNS), cette planification a pour objectif de densifier le secteur en créant une zone de centre de localité. Cette zone est principalement destinée au logement, y compris le logement d'utilité publique (LUP), tout en accueillant des activités tertiaires compatibles (commerciales, administratives ou d'utilité publique).

Cette planification a également pour but d'assurer la compatibilité du mode d'utilisation du sol avec la planification directrice cantonale (PDCn, PALM), voire intercommunale (SDEL), ainsi qu'avec la volonté communale d'augmenter l'offre en logements à loyers abordables et d'améliorer la qualité des services à la population (développement d'un concept de logements protégés, par exemple).

La Commune de Lutry est en effet directement impliquée en sa qualité de propriétaire des 2 parcelles n<sup>os</sup> 229 et 230 comprises dans le périmètre du futur plan d'affectation (soit approximativement toute sa moitié Ouest).

Signalons enfin que les études ont été réalisées, tout au long du processus, en étroite relation avec l'ensemble des propriétaires des parcelles incluses dans le périmètre de planification.

## 2. Description du PQ

### 2.1 Périmètre<sup>1</sup>

Le périmètre du PQ est délimité par les routes de Lavaux (RC 780) au Sud et de la Conversion (RC 770) à l'Est ainsi que par les chemins de Burquenet au Nord et de la Combe à l'Ouest.

Il inclut 5 parcelles, soit les n<sup>os</sup> 229 et 230 (propriétés communales) et 231 à 233 (en mains privées), représentant une superficie totale de 5'707 m<sup>2</sup>.

Conformément au plan général d'affectation communal (PGA) du 24 septembre 1987, ces 5 parcelles sont déjà affectées en zone à bâtir :

- parcelle n° 229 : zone de verdure ou d'utilité publique (art. 145 RCAT) ;

---

<sup>1</sup> cf. PQ + art. 2 RPQ

- parcelles n<sup>os</sup> 230 à 233 : zone moyenne densité (art. 133 à 135 RCAT).

## 2.2 Objectifs généraux<sup>2</sup>

Les objectifs du PQ visent à :

- proposer une offre diversifiée en matière de logement, y compris en logements d'utilité publique (LUP) ;
- assurer une mixité entre logements et activités ;
- garantir la qualité de l'habitat par la disposition adéquate des constructions et les mesures environnementales nécessaires ;
- favoriser l'utilisation d'une partie des espaces extérieurs pour un public large ;
- préserver un passage public et créer une aire destinée au projet routier d'axe fort de transports publics (BHNS/PP7) en périphérie du quartier.

## 2.3 Caractéristiques du projet

### 2.3.1 Morphologie urbaine

Le PQ prévoit un projet compact qui tient compte des contraintes du secteur (voisinage des constructions, accessibilité limitée au réseau routier, nuisances sonores, etc.).

Les constructions sont disposées en ordre semi-contigu (=> interstices dans le tissu construit) aux abords des chemins de Burquenet et de la Combe, à même d'en assurer la desserte.

Cette approche urbanistique, consistant à favoriser le raccordement avec le quartier Burquenet/Taillepied (par opposition à la création d'un front de rue le long de la route de Lavaux), a conduit à la délimitation de périmètres<sup>3</sup> et gabarits<sup>4</sup> de constructions hautes et souterraines ou semi-enterrées, tels que figurés sur le plan.

A l'intérieur d'un même périmètre, les constructions hautes doivent être érigées en ordre contigu<sup>5</sup>, dans un souci d'harmonisation.

Les gabarits de constructions hautes permettent d'ériger 5 niveaux habitables pour les périmètres de construction B, C et D et 6 niveaux habitables pour le périmètre de construction A<sup>6</sup>.

Les toitures sont plates et en principe végétalisées<sup>7</sup>.

---

<sup>2</sup> cf. art. 3 RPQ

<sup>3</sup> cf. art. 10 RPQ

<sup>4</sup> cf. art. 12 RPQ

<sup>5</sup> cf. art. 11 RPQ

<sup>6</sup> cf. PQ

<sup>7</sup> cf. art. 13 RPQ

Les périmètres et gabarits de constructions hautes D1 et D2 (à proximité du Voisinand et du Bourg) favorisent l'implantation de surfaces commerciales au niveau inférieur<sup>8</sup>, dont le périmètre est élargi à cet effet. L'usage du niveau supérieur est en revanche limité, afin de favoriser l'intégration des constructions dans le tissu construit<sup>9</sup>.

Au final, les constructions doivent composer un ensemble architectural cohérent<sup>10</sup>.

### 2.3.2 Affectations / densité / limite des constructions

Les nouvelles affectations permettent la réalisation de logements (LUP compris), de locaux d'utilité publique et d'activités tertiaires (commerciales ou administratives, notamment).

Le PQ affecte en Zone de centre de localité<sup>11</sup> l'ensemble du périmètre défini au § 2.1 ci-dessus.

Cette zone est subdivisée en 5 aires distinctes :

- aire de construction et de jardin<sup>12</sup> ;
- aire d'aménagements communs<sup>13</sup> ;
- aire d'aménagements collectifs ou publics<sup>14</sup> ;
- aire de passage public<sup>15</sup> ;
- aire de projet routier<sup>16</sup>.

Les possibilités de construire sont attribuées à chaque périmètre et gabarit de construction haute sous la forme de surfaces de plancher utiles brutes (SPB)<sup>17</sup> figurant sur le plan. Elles totalisent 9'130 m<sup>2</sup> SPB (soit un indice d'utilisation du sol de référence de 1.6).

Par ailleurs, le « *Plan d'extension partiel fixant la limite des constructions du 16 mai 1986 – Elargissement du chemin de Burquenet* » est modifié, pour sa partie concernant la future parcelle n° 229 (à l'Ouest et au Nord-Ouest du PQ), de manière à ce que la nouvelle limite des constructions soit en adéquation avec les périmètres de construction A et B.

---

<sup>8</sup> cf. art. 6 al. 2 RPQ

<sup>9</sup> cf. art. 12 al. 3 RPQ

<sup>10</sup> cf. art. 15 RPQ

<sup>11</sup> cf. art. 6 RPQ

<sup>12</sup> cf. art. 8 RPQ

<sup>13</sup> cf. art. 16 al. 1 et 2 RPQ

<sup>14</sup> cf. art. 16 al. 1 et 3 RPQ

<sup>15</sup> cf. art. 23 RPQ

<sup>16</sup> cf. art. 24 RPQ

<sup>17</sup> cf. art. 9 RPQ

### 2.3.3 Potentiel du PQ<sup>18</sup>

Le potentiel est principalement dévolu au logement, la part d'activités moyennement gênantes pour le voisinage se situant entre 10 et 30 % (pourcentages considérés pour chacun des groupements A-B1-B2 et C-D1-D2).

En considérant 90 % de logements (taux maximal préconisé par le Canton), le PQ peut donc accueillir env. 164 habitants (50 m<sup>2</sup> SPB / hab.), soit 152 nouveaux habitants par rapport à la situation actuelle.

Le potentiel en nouveaux emplois varie quant à lui d'une vingtaine à une soixantaine, en fonction de la part et du type d'activités finalement implantées dans le quartier.

En cas de réalisation significative de LUP ( $\geq 15$  %), un bonus de 10 % de SPB pourra être alloué par rapport aux surfaces fixées par le Plan<sup>19</sup>.

### 2.3.4 Aménagements de quartier / traitement paysager / arborisation<sup>20</sup>

Outre les constructions nouvelles (souterraines comprises), l'aire de construction et de jardin accueille leurs dégagements et les jardins privés.

Une aire d'aménagements collectifs ou publics est prévue devant les périmètres et gabarits de constructions D1 et D2 (future place de rencontre, par exemple). Son but est d'assurer un accès piétonnier direct au chemin de Burquenet ainsi qu'au parking souterrain desservant les parcelles n<sup>os</sup> 232 et 233 (dans leur nouvel état). Une aire du même type est constituée à l'autre extrémité du plan, au Sud du périmètre A (parcelle communale n° 229).

L'aire d'aménagements communs sur la parcelle communale n° 229 est subdivisée en deux surfaces : l'une le long du chemin de Burquenet (entre les périmètres A et B1), l'autre aux abords de la route de Lavaux (au Sud du périmètre B). Cette aire, largement arborée, est destinée à la détente et à la verdure ; elle comprend des places de détente pour les habitants et de jeu pour les enfants du quartier.

Les aspects paysagers du PQ sont coordonnés avec ceux du projet de BHNS/PP7 (=> alignement d'arbres en bordure de route). En complément, le PQ propose une arborisation par grappes en quelques emplacements spécifiques (aires d'aménagements communs et collectifs ou publics) ainsi qu'une arborisation d'alignement secondaire accompagnée par une haie basse continue en fond de jardin.

Les murs existants<sup>21</sup> le long des chemins de Burquenet et de la Combe seront préservés dans la mesure du possible.

---

<sup>18</sup> cf. art. 6 RPQ

<sup>19</sup> cf. art. 25 RPQ

<sup>20</sup> cf. art. 8 + 16 à 19 RPQ

<sup>21</sup> cf. art. 31 RPQ

## 2.3.5 Mobilité

### 2.3.5.1 Transports publics

Le périmètre est idéalement desservi par les transports publics : la gare CFF de Lutry se trouve à moins de 500 m, alors que 3 lignes tl de bus urbaines et locales passent à proximité immédiate du site (lignes 9, 68 et 69).

A terme, la nouvelle ligne de BHNS/PP7 remplacera l'actuelle ligne tl n° 9 et il est prévu que la fréquence des trains du RER passe au quart d'heure à l'horizon 2021.

### 2.3.5.2 Transports individuels motorisés

Une étude de mobilité a été réalisée par un bureau spécialisé, afin de vérifier le dimensionnement du stationnement, de déterminer le trafic induit par le PQ et d'examiner les effets de ce trafic sur le réseau routier environnant.

#### ❖ Stationnement<sup>22</sup>

Le nombre de places de stationnement pour véhicules motorisés est défini conformément aux normes VSS (association suisse des professionnels de la route et des transports) en vigueur.

Comme base de travail et contrairement au § 2.3.3 ci-dessus, il convient ici de considérer un scénario moyen (80 % SPB logement, 20 % SPB activités) et non maximal, le trafic généré par les activités étant plus important que celui généré par le logement : soit un potentiel de référence de 150 habitants env. (7'330 m<sup>2</sup> SPB) et 45 emplois (1'800 m<sup>2</sup> SPB).

#### ➤ Offre en stationnement pour les logements

Valeurs indicatives fixées par la norme VSS n° 640'281 :

1 place par 100 m<sup>2</sup> SPB pour les habitants  
+ 10 % pour les visiteurs.

=> 81 places de parc.

Soit **65 places de parc**, après application d'un coefficient de 80 % (tenant compte des « *conditions locales particulières* », du fait de la proximité avec le futur BHNS/PP7).

#### ➤ Offre en stationnement pour les activités

Les surfaces potentiellement dédiées aux activités dans les différents périmètres de construction peuvent être réparties de la manière suivante :

---

<sup>22</sup> cf. art. 22 RPQ

Périmètre	Services		Commerces à nombreuse clientèle	
	A faible clientèle (SBP)	A nombreuse clientèle (SBP)	SBP	SV
A	600 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	-	-
B1	-	-	-	-
B2	-	-	-	-
C	-	-	-	-
D1	-	-	350 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>
D2	-	-	250 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
Total	600 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	480 m <sup>2</sup>

Valeurs indicatives fixées par la norme VSS n° 640'281 :

- bureaux à faible clientèle :

2 places par 100 m<sup>2</sup> SPB pour les employés  
+ 0.5 place par 100 m<sup>2</sup> SPB pour les visiteurs et clients ;

- bureaux à nombreuse clientèle :

2 places par 100 m<sup>2</sup> SPB pour les employés  
+ 1 place par 100 m<sup>2</sup> SPB pour les visiteurs et clients ;

- magasins à nombreuse clientèle :

2 places par 100 m<sup>2</sup> SV (surf. de vente) pour les employés  
+ 8 places par 100 m<sup>2</sup> SV pour les clients.

Le tableau ci-dessous présente le résultat des calculs effectués sur la base de ces valeurs indicatives :

Périmètre	Activités (bureaux et commerces)		
	Employés	Visiteurs/clients	Total
A	24,0 pl.	9 pl.	33 pl.
B1	-	-	-
B2	-	-	-
C	-	-	-
D1	5,6 pl.	22,4 pl.	28 pl.
D2	4,0 pl.	16,0 pl.	20 pl.
Total	33,6 pl.	47,4 pl.	81 pl.

Soit **33 places de parc**, après application d'un coefficient de 40 % (estimation utilisée dans le périmètre compact du PALM pour un type de localisation « B »).

Au final, les besoins de l'ensemble du PQ s'élèvent donc à environ **98 places de parc**.

Ces places seront réparties entre 2 parkings souterrains (accès/sorties sur les chemins de Burquenet et de la Combe<sup>23</sup>) et 3 emplacements de surface (à raison de 4 places chacun).

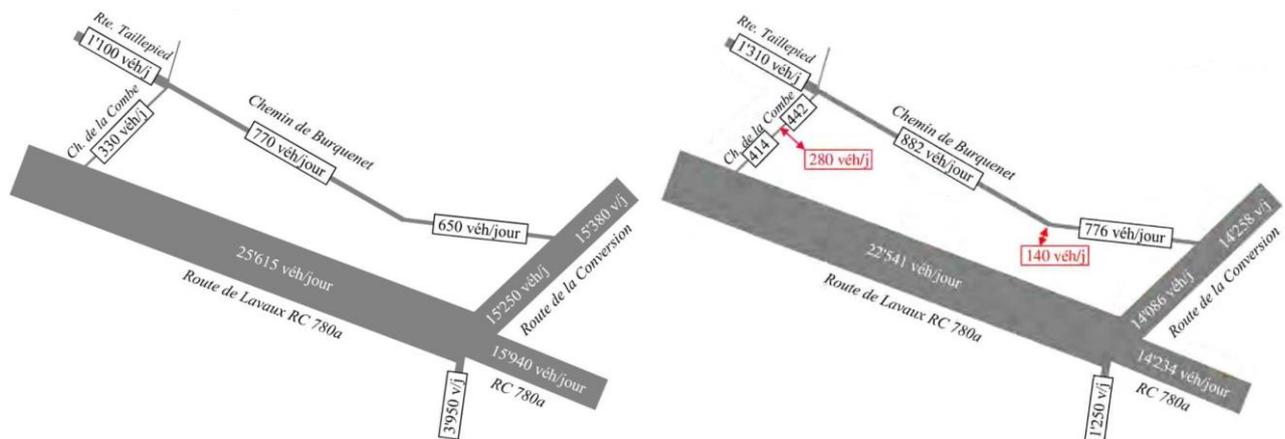
<sup>23</sup> cf. art. 21 RPQ

### ❖ Trafic induit par le PQ + effets sur le réseau routier

Hypothèses de calcul :

- habitants / visiteurs : 3 mouvements véhicules/jour/place de parc, du lundi au dimanche ;
- employés (bureaux) : 4 mouvements véh./jour/place de parc, du lundi au vendredi ;
- visiteurs (bureaux) : 8 mouvements véh./jour/place de parc, du lundi au vendredi ;
- employés (commerces) : 4 mouvements véh./jour/place de parc, du lundi au samedi ;
- clients (commerces) : 12 mouvements véh./jour/place de parc, du lundi au samedi.

Sur cette base et en cas de réalisation de l'ensemble des nouveaux droits à bâtir, le trafic journalier moyen (TJM) induit par le PQ est estimé à **420 véhicules/jour**.



Etat actuel

Etat futur (avec BHNS/PP7)

L'augmentation de trafic est d'environ 20 % sur le chemin de Burquenet, de 19 % sur la route de Taillepied et de 34 % pour le chemin de la Combe. Ce surcroît de trafic sera aisément absorbé par le réseau existant qui possède la réserve de capacité nécessaire.

### 2.3.5.3 Mobilité douce

Le PQ crée un nouvel espace public au Sud des périmètres de construction D1/D2, se prolongeant entre les périmètres C/D1 et assurant de fait une nouvelle liaison piétonne Nord-Sud, entre le chemin de Burquenet et le carrefour du Voisinand.

Un trottoir continu est également projeté sur le pourtour du PQ.

En outre, conformément à la norme VSS 640'065, environ 210 places de parc pour vélos devront être prévues (env. 130 aménagées à l'intérieur des bâtiments et 80 à l'extérieur), réparties comme suit :

- 176 places à l'usage des habitants et de leurs visiteurs ;
- 9 places à l'usage des personnes travaillant sur place ;
- 25 places à l'usage des visiteurs des bureaux et des commerces.

### 2.3.6 Aspects fonciers

Au regard des dispositions de l'art. 50 nLATC (55 LATC) et 4 LAF, la coordination entre aménagement du territoire et aspects fonciers doit être assurée.

Il en résulte que les modifications du parcellaire prévues par la présente procédure de planification doivent avoir été élaborées et agréées par les propriétaires avant l'adoption du PQ par le Conseil communal.

Afin d'assurer la bienfaisance du projet, ces modifications consistent en :

- ❖ la réunion des parcelles n<sup>os</sup> 231 et 232 (sous n° 232), appartenant aux mêmes propriétaires ;
- ❖ la réunion des parcelles communales n<sup>os</sup> 229 et 230 (sous n° 229) ;
- ❖ l'échange d'env. 73 m<sup>2</sup> de terrains d'égales valeurs, soit CHF 65'000.--, entre les nouvelles parcelles n<sup>os</sup> 229 et 232 ;
- ❖ l'inscription d'une servitude de passage public pour piétons et canalisations quelconques en faveur de la Commune de Lutry sur les nouvelles parcelles n<sup>os</sup> 229, 232 et 233 (le long des chemins de la Combe et de Burquenet), correspondant à l'« aire de passage public » du PQ ;
- ❖ la création d'une servitude pour passage public, correspondant à l'« aire de projet routier » intégrée au PQ (en lien avec le réaménagement de la route de Lavaux et le projet de BHNS/PP7).

A noter que cette dernière servitude a été mise à l'enquête publique simultanément avec le projet de BHNS - Réaménagement complet de la RC 780 (route de Lavaux) du 7 mai au 7 juin 2019.

Une convention ad hoc avalisant les opérations foncières susmentionnées et réglant les modalités d'usages et d'aménagements communs, collectifs et publics à réaliser dans le futur quartier, a été signée par les parties le 14 février 2019.

En vertu de l'autorisation générale de statuer sur les acquisitions et les aliénations d'immeubles ou de droits réels immobiliers dont la valeur n'excède pas Fr. 200'000.-- par cas, octroyée le 3 octobre 2016 à la Municipalité par le Conseil communal pour la législature 2016-2021, les opérations foncières précitées ne requièrent pas d'autorisation formelle du Conseil communal.

### 3. Conformité aux objectifs d'aménagement

#### 3.1 Conformité aux planifications et projets de rang supérieur

##### 3.1.1 Plan directeur cantonal

Le projet est conforme aux dispositions du PDCn, s'agissant des lignes d'action et mesures ci-dessous reportées qui lui sont applicables :

- A1 *Localiser l'urbanisation dans les centres*
  - A11 *Zones d'habitation et mixtes*
- A2 *Développer une mobilité multimodale*
  - A23 *Mobilité douce*
  - A25 *Politique de stationnement et plans de mobilité*
- A3 *Protéger l'homme et l'environnement contre les risques liés aux activités humaines*
  - A31 *Qualité de l'air*
  - A32 *Nuisances sonores*
  - A34 *Sites pollués*
  - A35 *Rayonnement non ionisant*
- B3 *Stimuler la construction de quartiers attractifs*
  - B33 *Affectations mixtes*
- C1 *Valoriser le patrimoine culturel*
  - C11 *Patrimoine culturel et développement régional*
- E1 *Valoriser le patrimoine naturel*
  - E13 *Dangers naturels*
- R1 *Projets d'agglomération*
  - R11 *Agglomération Lausanne-Morges*

##### 3.1.2 Projet d'agglomération Lausanne-Morges

La mesure R11 du PDCn, traitant spécifiquement du PALM, a notamment comme objectifs prioritaires de :

- ❖ développer l'agglomération vers l'intérieur ;
- ❖ faire des centralités et des sites stratégiques les moteurs du développement (*le Bourg de Lutry est identifié comme une centralité secondaire dans la stratégie d'urbanisation du PALM*) ;
- ❖ intensifier la vie urbaine en alliant qualité et densité ;

- ❖ mener une politique proactive de production de logements répondant aux besoins des différentes catégories sociales ;
- ❖ développer une mobilité favorisant les modes de transport durables, en lien avec l'urbanisation.

### 3.1.3 Projet de nouvelle ligne de bus à haut niveau de service

Le PQ est parfaitement coordonné avec le projet de BHNS/PP7 (mis à l'enquête du 7 mai au 7 juin 2019), partie intégrante du futur réseau d'agglomération d'axes forts de transports publics urbains, appelé à remplacer à terme l'actuelle ligne tl 9.

Le PQ destine en effet l'aire de projet routier<sup>24</sup> au projet BHNS/PP7.

### 3.1.4 Schéma directeur de l'Est lausannois

Le PQ respecte l'objectif d'aménagement inscrit dans le concept d'urbanisation différenciée du rapport technique « Mobilité et urbanisme » du SDEL », consistant à « *renforcer les centralités principales de Pully, Paudex et Lutry, ainsi que les axes structurants les reliant* ».

### 3.1.5 Plan directeur communal

Le PDCom intègre la majorité du secteur dans une « aire de l'urbanisation de ville » de type « territoire de l'habitat collectif à forte densité ».

Le PQ n'entre dès lors pas en contradiction avec le PDCom.

## 3.2 Thématiques particulières

### 3.2.1 Site

Le Bourg de Lutry et son voisinage immédiat sont inscrits à l'Inventaire des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS).

Le périmètre du PQ est en revanche situé à l'extérieur des environnements recensés.

Seul l'ancien cimetière situé sur la parcelle n° 229 est relevé dans l'Inventaire actualisé en 2014 (sous forme d'observation non contraignante).

Cet objet est également inscrit au titre de parc arborisé dans le plan communal de classement des arbres du 11 juin 1998.

Plus généralement, le secteur faisant l'objet du PQ représente la lisière d'un ancien et vaste espace de dégagements entourant le Bourg historique de Lutry ; cet espace entre Bourg et coteau est désormais en grande partie urbanisé. Le parc apparaît comme un espace résiduel bruyant et relativement peu investi par la population.

---

<sup>24</sup> cf. art 24 RPQ

La création de la route de Lavaux vers la fin des années 1920 a coupé en deux à la fois l'ancien cimetière et un secteur de parcelles horticoles. La partie au Nord de la route, plus petite, a dès lors perdu sa cohérence passée.

Entre 2012 et 2014, la Municipalité a mené une vaste étude en vue d'ériger un nouveau collège sur le site du Grand-Pont, au Sud de la route de Lavaux. Cette étude, approuvée par le Service Immeubles, Patrimoine et Logistique de l'Etat, prévoit que la moitié Est du secteur (= actuelles parcelles n<sup>os</sup> 198 et 235) soit libre de toute nouvelle construction.

La pérennisation du caractère inconstructible de ces terrains situés à proximité immédiate du Bourg assurera une compensation des valeurs spatiales et paysagères liées à la disparition du parc arborisé.

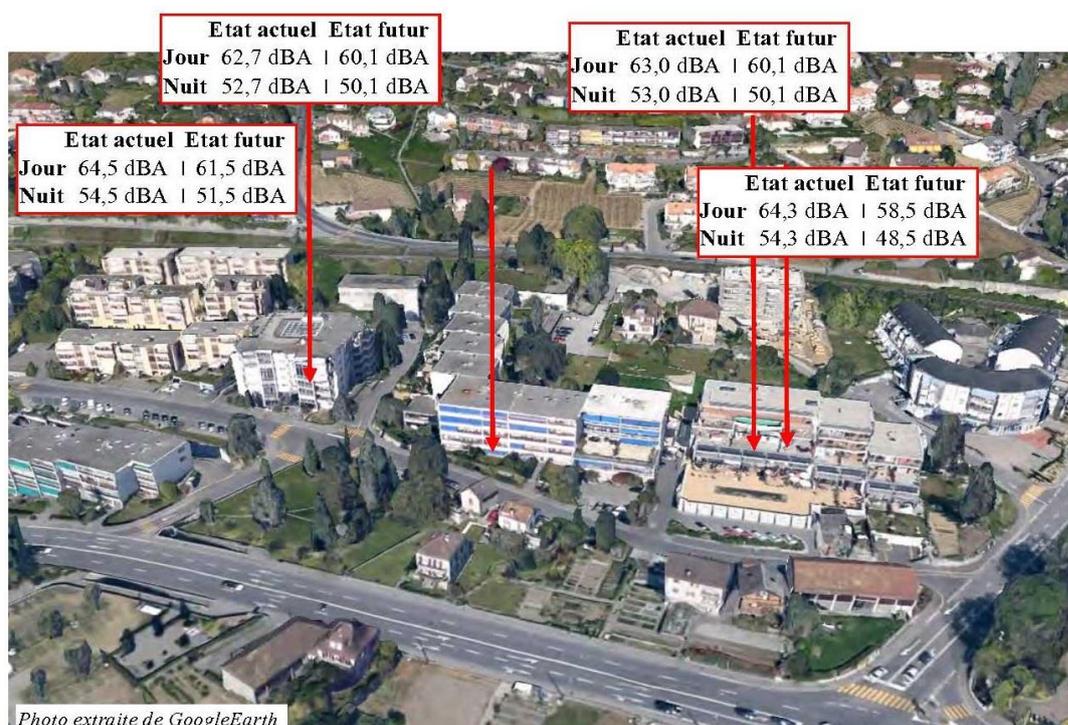
### 3.2.2 Bruit<sup>25</sup>

Le degré de sensibilité III est attribué à la Zone de centre de localité.

Les valeurs limites d'exposition au bruit à respecter sont les valeurs limites d'immission (parcelles équipées avant le 1<sup>er</sup> janvier 1985).

L'effet du trafic induit par le PQ sur les constructions situées aux abords des chemins de Burquenet et de la Combe est réduit ; la hausse des nuisances sonores va de + 0.1 à + 1.3 dBA.

Au final, après réalisation du PQ et avec l'introduction du BHNS/PP7, on constate que les immissions sonores seront nettement plus basses qu'actuellement :



<sup>25</sup> cf. art. 7 et 26 RPQ

Afin de respecter l'OPB, des mesures constructives devront être prises lors de la construction des futurs bâtiments. Une étude acoustique détaillée devra être établie au stade du permis de construire.

### **3.2.3 Dangers naturels**

Selon les cartes de dangers établies par le Canton, le périmètre du PQ n'est concerné par aucun phénomène naturel.

### **3.2.4 Incidence de la nouvelle loi vaudoise sur la préservation et la promotion du parc locatif <sup>26</sup>**

En application des art. 28 et 29 LPPPL, le RPQ prévoit la possibilité de réaliser des logements d'utilité publique.

Un bonus de 10 % de SPB pourra être octroyé pour les bâtiments comprenant au moins 15 % de LUP.

## **4. Procédure**

En cours de procédure, le Grand Conseil a adopté le 17 avril 2018 une modification substantielle de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions. Cette modification est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2018.

C'est pourquoi ci-après il est fait distinction entre la LATC (ancienne mouture de la loi) et la nLATC, soit la LATC révisée.

L'établissement du PQ « Burquenet Sud » est donc régi par les dispositions des art. 56 et suivants LATC (jusqu'à la phase d'enquête publique, non incluse) et 38 et suivants nLATC (dès la phase d'enquête publique).

L'inscription d'une servitude de passage public pour piétons et canalisations quelconques en faveur de la Commune de Lutry sur les nouvelles parcelles n<sup>os</sup> 229, 232 et 233 (le long des chemins de la Combe et de Burquenet), conformément au § 2.3.6 du présent préavis, est quant à elle régie par les dispositions des art. 1 et 13 LRou.

### **4.1 Examen préalable**

#### **4.1.1 Examen initial**

L'ensemble du dossier (plan, élévation et coupes, règlement, rapport de conformité 47 OAT) a été transmis au SDT le 3 novembre 2015 pour examen préalable, conformément aux dispositions des art. 56 LATC et 13 RLATC.

Par courrier du 27 avril 2016, le SDT nous a transmis son rapport d'examen ainsi que les préavis des Services cantonaux consultés.

---

<sup>26</sup> cf. art. 25 RPQ

Le projet a été jugé recevable, moyennant compléments et modifications sur divers points secondaires (coordination, stationnement, aspects fonciers).

#### 4.1.2 Examen préalable complémentaire

L'ensemble du dossier complété et modifié a été envoyé au SDT le 30 août 2016.

Par courrier du 3 mai 2017 (!), le SDT nous a fait parvenir son rapport d'examen préalable complémentaire dans lequel les Services cantonaux consultés ont émis de nouvelles remarques et demandes portant notamment sur les problématiques suivantes : coordination (essentiellement en fonction de l'évolution des dossiers LAT et PP7), zones et terminologie (emprise PP7), conventions privées préalables à la mise en œuvre du PQ.

#### 4.1.3 Examen préalable complémentaire 2

L'ensemble du dossier complété et modifié a été envoyé au SDT le 27 juin 2017.

Par courrier du 22 décembre 2017, le SDT nous a transmis son rapport d'examen préalable complémentaire 2.

Divers correctifs ont encore été demandés à cette occasion, suite notamment à la mise en vigueur de la LPPPL le 1<sup>er</sup> janvier 2018 (précisions à apporter quant aux notions de « mixité » et de « logements protégés »).

#### 4.1.4 Ultime contrôle

L'ensemble du dossier complété et modifié a une dernière fois été envoyé au SDT le 4 mai 2018.

Par courrier du 15 juin 2018, le SDT nous a remis son rapport d'ultime contrôle, ouvrant ainsi la voie à la mise à l'enquête publique du projet.

## 4.2 Enquête publique

Le dossier du PQ, ainsi que l'inscription d'une servitude de passage public pour piétons et canalisations quelconques en faveur de la Commune de Lutry sur les parcelles n<sup>os</sup> 229, 230, 231, 232 et 233 (le long des chemins de la Combe et de Burquenet), ont été soumis à l'enquête publique pendant 30 jours (art. 38 nLATC, art. 13 LRou), du 20 mars au 18 avril 2019 inclus.

Une information publique a eu lieu le 3 avril 2019 dans les locaux de la Direction des travaux.

Le projet a suscité 42 oppositions<sup>27</sup>, numérotées 1 à 42 ci-après, dont 1 (n° 40) a été retirée le 14 août 2019 par courrier de l'opposant.

La liste des opposants figure en **annexe 1** du présent préavis.

---

<sup>27</sup> Les oppositions sont disponibles dans leur intégralité sur le site Internet communal (cf. documents pour la séance du Conseil communal du 7 décembre 2019)

### 4.3 Conciliation

Compte tenu de l'art. 40 nLATC, la Municipalité a proposé à l'ensemble des opposants la tenue d'une éventuelle séance de conciliation.

15 séances de conciliation ont ainsi été organisées entre le 28 juin et le 26 septembre 2019 (opposants n<sup>os</sup> 9 à 11, 16, 17, 19 à 21, 23, 25, 30, 31, 34, 36, 38, 41, 42). A cette occasion, les opposants ont pour l'essentiel confirmé leurs oppositions, tandis que les représentants de la Municipalité ont attesté de la bienfaisance du projet et de sa conformité aux exigences légales.

Les procès-verbaux ont été établis par le Service de l'Aménagement du territoire et des Bâtiments et envoyés aux participants le 4 octobre 2019.

### 4.4 Adoption par le Conseil communal, approbation par le Département compétent (DTE), mise en vigueur

Conformément à l'art. 42 nLATC, le Conseil communal statue sur les réponses motivées aux oppositions non retirées en même temps qu'il se prononce sur l'adoption du plan et de son règlement.

Le dossier sera ensuite soumis au DTE (art. 21 nRLATC) pour approbation et notification aux opposants (décision du DTE + décisions communales sur les oppositions), avec ouverture des voies de recours devant le Tribunal cantonal, avant mise en vigueur (art. 43 nLATC).

A noter que la nLATC ne parle plus de « plan de quartier », mais uniquement de « plan d'affectation ».

## 5. Oppositions et propositions de réponses

Les 41 oppositions restantes au moment de la rédaction du présent préavis se décomposent comme suit :

- ❖ **19 oppositions** (n<sup>os</sup> 8 à 11, 12, 14 à 22, 25, 26, 36 à 38) de propriétaires ou locataires d'appartements sis au chemin de Burquenet 25, 27, 29, 31 et 35 (voisins directs du projet, en amont du chemin de Burquenet, côté Ouest) ;
- ❖ **7 oppositions** (n<sup>os</sup> 13, 23, 27, 29, 30, 32, 33) de propriétaires ou locataires d'appartements sis au chemin de Burquenet 13 et 17 (voisins directs du projet, en amont du chemin de Burquenet, côté Est) ;
- ❖ **1 opposition** (n° 28) d'une propriétaire d'un appartement sis à la route de Lavaux 123 (voisine directe du projet, à l'Ouest du chemin de la Combe) ;
- ❖ **5 oppositions** (n<sup>os</sup> 1, 3, 6, 7, 24) de propriétaires ou locataires d'appartements sis à la route de Taillepied 114, 115 et 121 (de part et d'autre de la route, à proximité mais ne jouxtant pas directement le projet) ;
- ❖ **1 opposition** (n° 31) de la Résidence Ilot du Parc SA, sise à la route de Taillepied 125 ;

- ❖ **1 opposition** (n° 41) d'un habitant de la rue du Voisinand 10 ;
- ❖ **1 opposition** (n° 34) de Patrimoine suisse – Section vaudoise ;
- ❖ **1 opposition** (n° 35) de Me Laurent Fischer, avocat, au nom de l'Association Sauver Lavaux ;
- ❖ **1 opposition** (n° 39) d'un habitant de la route de la Conversion 89 ;
- ❖ **1 opposition** (n° 42) de deux habitants de la place des Halles 2 ;
- ❖ **1 opposition** (n° 2) d'une habitante de la route de Savuit 93 ;
- ❖ **1 opposition** (n° 4) d'une habitante de la route de la Petite-Corniche 9 ;
- ❖ **1 opposition** (n° 5) d'une habitante du chemin de Ponfilet 77.

Ces interventions sont résumées ci-après, suivies des propositions de réponses de la Municipalité.

De nombreuses oppositions abordant de manière récurrente les mêmes thèmes, la Municipalité propose au § 5.1 ci-dessous une réponse « globale » qui sera adressée à l'ensemble des opposants. Cette réponse sera complétée pour les oppositions nécessitant une réponse plus précise sur des points soulevés de manière individuelle.

### **5.1 Oppositions de propriétaires ou locataires d'appartements dans le voisinage direct du projet ou à proximité : n<sup>os</sup> 1, 3, 6 à 11, 12 à 30, 32, 33, 36 à 38**

#### **Résumé des motifs :**

- la hauteur des futurs bâtiments est beaucoup trop élevée et va donc fortement impacter la vue et l'ensoleillement / la luminosité des appartements voisins ;
- ce projet démesuré va engendrer une augmentation de trafic conséquente et des nuisances qui s'y rapportent (bruit, pollution, sécurité, etc.) ;
- le projet va engendrer une perte de places de parc ;
- la disparition du parc (ancien cimetière), « poumon vert » très apprécié, est dommageable à la mixité urbaine et affectera la qualité de vie du quartier (habitants, promeneurs de chiens, personnes âgées, etc.) ;
- les infrastructures existantes (écoles, crèches, EMS, etc.) sont-elles suffisantes ?
- une perte de valeur des immeubles / appartements du voisinage est à craindre.

#### **Séances de conciliation**

Des séances de conciliation ad hoc ont été organisées par la Municipalité à la demande des opposants n<sup>os</sup> 9 à 11, 16, 17, 19 à 21, 23, 25, 30, 36, 38.

### **Réponse « globale » de la Municipalité**

- **Sur la densification, la volumétrie et l'intégration dans le milieu bâti pré-existant**

Aujourd'hui, le modèle périurbain (développement vers l'extérieur de la ville avec de faibles densités aux dépens des espaces naturels) atteint ses limites. Le territoire évolue vers une organisation plus différenciée sur la base d'un autre modèle, encourageant le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti et en limitant, voire en diminuant, les possibilités de bâtir à l'extérieur.

L'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2014 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, suivie de sa transposition dans le plan directeur cantonal vaudois, ont renforcé les bases légales de ce changement de paradigme.

La mise en œuvre de ce nouveau modèle est concrétisée par le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM), projet de territoire intercommunal regroupant tout ou partie de 26 communes de l'agglomération lausannoise. Le secteur Ouest de notre territoire communal (depuis la Lutrive en direction de Lausanne) est inclus dans le périmètre compact du PALM.

Le développement du secteur de Burquenet / La Combe, situé à proximité immédiate d'un futur axe fort de transports publics urbains (BHNS/PP7) mis à l'enquête publique en mai-juin 2019, répond pleinement aux objectifs précités.

Les nouvelles constructions présentent 5 niveaux (6 pour le bâtiment le plus à l'Ouest) et sont disposées en ordre semi-contigu (= > interstices dans le tissu construit évitant l'effet « barre ») aux abords des chemins de Burquenet et de la Combe, qui seront à même d'en assurer la desserte. L'indice d'utilisation du sol (1.6) et la hauteur maximale des constructions (limitée entre 400 et 402 m d'Est en Ouest), sont en cohérence avec le proche voisinage (PQ « La Combe » au Nord, Plan d'extension « Taillepied – Grand Pont » à l'Ouest).

L'accueil de 150 nouveaux habitants et d'une quarantaine d'emplois (commerces, administration), ainsi que le développement de logements à loyers abordables (sur la parcelle communale) et la possibilité de réaliser des logements d'utilité publique (dans l'ensemble du périmètre), sont également l'expression de la volonté communale.

- **Sur la disparition du parc arborisé**

Le projet de densification conduit à faire de la route cantonale la limite entre le coteau urbanisé et l'espace de dégagement autour du Bourg historique.

A l'issue des travaux, l'ensemble du site présentera les caractéristiques suivantes, de part et d'autre de la route de Lavaux :

Côté amont : front des immeubles et leurs espaces verts (nouvelles aires d'aménagements communs + jardins), renforcés par l'alignement structurant d'arbres d'avenue, plantés dans le cadre de la requalification de la route de Lavaux (projet BHNS/PP7).

Côté aval : dégagement sur le Bourg historique constitué de parcelles de jardins, de potagers et de petites cultures horticoles.

Comme le préconise l'étude de faisabilité pour un nouveau collège du Grand-Pont (cf. § 3.2.1 du présent préavis), la disparition du parc arborisé (au sens du plan communal de classement des arbres) en amont de la route cantonale, sera à terme compensée à l'aval par la pérennisation du dégagement sur le Bourg historique. Les parcelles communales n<sup>os</sup> 198 et 235, actuellement sises en zone de verdure ou d'utilité publique, deviendront ainsi de facto inconstructibles.

Dès lors, l'ensemble du site s'accordera pleinement avec les orientations stratégiques développées dans le cadre du Schéma directeur de l'Est lausannois (cf. « Etude stratégique d'évolution du paysage de l'Est lausannois », novembre 2016), consistant notamment, pour le tissu bâti, à « *maintenir le caractère verdoyant associé au tissu bâti et veiller à l'intégration paysagère des interventions urbanistiques* » ainsi qu'à « *affirmer l'identité des différents tissus urbanisés et axes de mobilité structurant le territoire* ».

- **Sur la perte de vue et l'éventuelle perte de valeur immobilière**

Selon une jurisprudence constante, le droit à la vue n'est pas protégé en droit public. Tout propriétaire qui acquiert un bien-fonds dans une zone à bâtir doit s'attendre à ce que les parcelles voisines puissent être construites conformément aux possibilités réglementaires en vigueur, voire même si ces possibilités sont ultérieurement modifiées pour prévoir une densification.

La problématique d'une éventuelle perte de valeur immobilière ressort du droit privé qui échappe à la compétence de la Municipalité.

- **Sur le stationnement, la circulation et le bruit induit**

Les besoins en matière de stationnement, calculés sur la base de la norme VSS SN 640 281, s'élèvent à **65 places de parc pour les logements**, après application d'un coefficient de 80 % (tenant compte des « *conditions locales particulières* » liées à la proximité du futur BHNS/PP7) et à **33 places de parc pour les activités**, après application d'un coefficient de 40 % (estimation utilisée dans le périmètre compact du PALM pour un type de localisation « B »).

Ces 98 places seront réparties entre 2 parkings souterrains (accès/sorties sur les chemins de Burquenet et de la Combe) et 3 emplacements de surface (à raison de 4 places par emplacement).

Sur cette base et en cas de réalisation de l'ensemble des nouveaux droits à bâtir, le trafic journalier moyen (TJM) induit par le PQ est estimé à **420 véhicules/jour**.

L'augmentation de trafic est d'environ 20 % sur le chemin de Burquenet, de 19 % sur la route de Taillepied et de 34 % pour le chemin de la Combe. Ce surcroît de trafic sera aisément absorbé par le réseau existant qui possède la réserve de capacité nécessaire.

Au besoin, des mesures correctives de gestion du trafic seront évaluées ces prochaines années (notamment au débouché du chemin de Burquenet sur la

route de la Conversion), en vue d'améliorer la sécurité des usagers, en fonction des études de mobilité en cours sur le territoire communal.

L'effet du trafic induit par le PQ sur les constructions situées aux abords des chemins de Burquenet et de la Combe est réduit : la hausse des nuisances sonores est comprise entre + 0.1 et + 1.3 dBA.

Au final, après réalisation du PQ et avec l'introduction du BHNS/PP7, on constate que les immissions sonores seront nettement plus basses qu'actuellement (largement en deçà des valeurs légales).

S'agissant des futurs bâtiments, des mesures constructives devront être prises lors de leur construction, afin de respecter l'OPB. Une étude acoustique détaillée devra être établie au stade du permis de construire.

- **Sur les besoins en nouvelles infrastructures**

La capacité des équipements communautaires en service (équipements scolaires, parascolaires, transports publics, en particulier) est suffisante pour absorber environ 150 nouveaux habitants et 40 emplois.

Nos services communaux restent attentifs à l'évolution des besoins (notamment en matière de places d'accueil dans les garderies). Le cas échéant, des mesures d'amélioration seront apportées ces prochaines années.

## **5.2 Opposition n° 31 de la Résidence Ilot du Parc SA, route de Taillepied 125, 1095 Lutry**

### **Motifs**

Les représentants de la Résidence Ilot du Parc SA demandent à ce que le projet soit revu pour tenir compte de la préservation des espaces verts, « poumon vert » auquel les résidents sont très attachés. Ces espaces permettent en effet aux personnes âgées à mobilité réduite de garder une certaine indépendance.

### **Séance de conciliation**

Une séance de conciliation s'est tenue le 28 juin 2019 en présence de Mme Mélody Raboud et de M. David Pinto, administrateurs, ainsi que d'une délégation de la Municipalité.

### **Déterminations de la Municipalité**

Identiques à celles figurant dans la réponse « globale » au § 5.1.

Au surplus, la Municipalité précise qu'il n'appartient pas à la collectivité publique de réaliser des espaces verts pour les établissements médicaux-sociaux, au sens des Directives et recommandations architecturales des établissements médico-sociaux vaudois (DAEMS) où il est précisé que « *chaque établissement offre des espaces extérieurs collectifs adaptés à son implantation territoriale* ».

### **5.3 Opposition n° 41 de M. David Tschudi, rue du Voisinand 10, 1095 Lutry**

#### **Motifs**

- la construction de bâtiments d'une hauteur excessive, à proximité de la vieille ville, est inesthétique et dévalorise les quartiers alentours ;
- l'ancien cimetière doit être préservé et des zones vertes doivent être aménagées afin de permettre au quartier de « respirer » ;
- aucune distance n'est laissée entre l'angle SE du bâtiment D2 et la route de la Conversion, alors que ce débouché devra évoluer en fonction de la circulation ;
- dans la situation actuelle, les débouchés du chemin de Burquenet sur la route de la Conversion, puis de cette dernière sur la route de Lavaux, sont problématiques : le projet de PQ ne semble pas en tenir compte.

#### **Séance de conciliation**

Une séance de conciliation s'est tenue le 26 septembre 2019 en présence de M. David Tschudi et d'une délégation de la Municipalité.

#### **Déterminations de la Municipalité**

Identiques à celles figurant dans la réponse « globale » au § 5.1.

### **5.4 Opposition n° 34 de Patrimoine suisse – Section vaudoise (Mmes Béatrice Lovis, Présidente, et Sophie Cramatte, Secrétaire, membre du comité)**

#### **Motifs**

- l'espace de projet, qui constitue la porte d'entrée de Lutry, est un endroit stratégique pour la protection de Lutry et la région de Lavaux, particulièrement exposé à la vue (mais aussi aux nuisances du trafic routier) ;
- rien n'est dit sur le ou les rapports de la Commission communale consultative d'urbanisme, voire la consultation d'autres associations et organisations ;
- on ne peut pas « aveuglément » appliquer l'indice « de densité humaine maximale » dans un endroit où il y a nécessité de préservation d'un patrimoine historique, soit à l'entrée du bourg historique de Lutry, protégé par la LLavaux, inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO et considéré comme ville d'importance nationale par l'ISOS fédéral ;
- le projet est en contradiction avec l'ISOS, tout au moins dans sa version antérieure à 2013, où le secteur était inclus dans le périmètre V (« ancien vignoble en partie construit, développement ancien et récent », avec un objectif de sauvegarde a) ; aucune explication n'est en outre donnée sur la suppression du parc public mentionné à l'ISOS ; au vu de l'art. 15 LAT (=> redimensionnement des zones à bâtir) et de la situation du PQ (proximité site UNESCO + LLavaux), une expertise de la Commission fédérale des monuments historiques est requise ;

- le projet est contraire à l'art. 33 LLavaux (exigence d'une transition correcte entre territoires hors / dans le périmètre du plan de protection de Lavaux) ; absence d'une vision globale, comprenant les deux côtés de la route cantonale ; aménagement inadéquat et inacceptable au vu de la procédure générale de révision en cours du PGA ;
- les nuisances sonores ont été minimisées (contrôle des valeurs limites d'immission au lieu d'assurer le respect des valeurs de planification) ;

### **Séance de conciliation**

Une séance de conciliation s'est tenue le 17 septembre 2019 en présence de Me Jean-Claude Perroud, avocat et membre du comité, et de Mme Evelyne de Reynier, architecte et co-présidente de la commission technique, ainsi que d'une délégation de la Municipalité.

### **Déterminations de la Municipalité**

Identiques à celles figurant dans la réponse « globale » au § 5.1.

Au surplus, la Municipalité précise les points suivants :

S'agissant de la prise en compte des aspects patrimoniaux et historiques (ISOS, UNESCO, LLavaux), le Service cantonal des Immeubles, patrimoine et logistique, Section monuments et sites (SIPAL-MS) n'a formulé aucune remarque ou réserve à l'égard du projet de PQ dans le « rapport de synthèse d'examen préalable (art. 56 LATC) » du 27 avril 2016. Aucun examen ou expertise complémentaire n'est donc requis. En outre, la consultation de la Commission consultative communale d'urbanisme (ou d'autres associations et organisations) n'est pas obligatoire.

La problématique du bruit est traitée dans le « rapport de synthèse d'examen préalable (art. 56 LATC) » du 27 avril 2016. La Direction cantonale de l'environnement industriel, urbain et rural (DGE-DIREV) y expose très clairement que le DSIII est attribué à l'ensemble du périmètre du PQ et que les valeurs limites d'immission sont à prendre en compte pour une zone affectée à la construction de locaux à usage sensible au bruit si les parcelles ont été équipées avant le 1<sup>er</sup> janvier 1985.

## **5.5 Opposition n° 35 de Me Laurent Fischer, avocat, au nom de l'Association Sauver Lavaux**

### **Motifs**

- le projet est contraire à l'art. 33 LLavaux (exigence d'une transition correcte entre territoires hors / dans le périmètre du plan de protection de Lavaux) ; la création d'une barre d'immeubles de 15 m de haut crée un contraste frappant avec le bourg et ses abords ainsi que, plus loin, avec les vignes ;
- le projet nuit à l'esthétique de la commune qui, « aveuglée par son souhait de densification excessif », n'a par ailleurs pas tenu compte de l'ISOS.

### **Déterminations de la Municipalité**

Identiques à celles figurant dans la réponse à l'opposition n° 34, au § 5.4 (réponse « globale » + déterminations complémentaires).

## **5.6 Opposition n° 39 de M. Pierre-David Blanc, route de la Conversion 89, 1095 Lutry**

### **Motifs**

- l'abandon de l'un des derniers poumons verts à l'ouest du bourg est très dommageable à l'équilibre général de cette composante des abords des anciens quartiers ;
- la hauteur du futur bâtiment A forme un décroché vertical choquant et inacceptable par rapport aux bâtiments existants des deux côtés de la RC 780, entre le Grand-Pont et le chemin de la Combe ; les hauteurs des futurs bâtiments B à D ne sont guère plus faibles et tranchent complètement à l'approche de la face Ouest du bourg ;
- la distance entre l'angle Sud-Est du plan et la route de la Conversion est aberrante et illogique ;
- les limites fixées par le PQ sont beaucoup moins restrictives que les plan de zones et règlement sur les constructions en vigueur.

### **Séance de conciliation**

M. Pierre-David Blanc n'a pu assister, pour raison de santé, à la séance de conciliation agendée le 11 septembre 2019.

Il a toutefois tenu par courrier du même jour à confirmer les termes de son opposition.

### **Déterminations de la Municipalité**

Identiques à celles figurant dans la réponse « globale » au § 5.1.

## **5.7 Opposition n° 42 de M. et Mme Louis et Chantal Blanc, place des Halles 2, 1095 Lutry**

### **Motifs**

- la hauteur des futurs bâtiments est excessive par rapport aux autres bâtiments du voisinage ;
- aucune distance n'est laissée entre l'angle SE du bâtiment D2 et la route de la Conversion, alors que ce débouché devra évoluer en fonction de la circulation ;
- dans la situation actuelle, les débouchés du chemin de Burquenet sur la route de la Conversion, puis de cette dernière sur la route de Lavaux, sont problématiques : le projet de PQ ne semble pas en tenir compte ;

- la zone verte / jardin public de l'ancien cimetière (« léguée par nos Anciens ») doit être préservée.

#### **Séance de conciliation**

Une séance de conciliation s'est tenue le 17 septembre 2019 en présence de M. Louis Blanc et d'une délégation de la Municipalité.

#### **Déterminations de la Municipalité**

Identiques à celles figurant dans la réponse « globale » au § 5.1.

### **5.8 Opposition n° 2 de Mme Romaine Dozin, route de Savuit 93, 1095 Lutry**

#### **Motif**

L'écrin de verdure dans le village doit être préservé.

#### **Déterminations de la Municipalité**

Identiques à celles figurant dans la réponse « globale » au § 5.1.

### **5.9 Opposition n° 4 de Mme Simona Di Mento, route de la Petite-Corniche 9, 1095 Lutry**

#### **Motif**

Il faut garder un espace vert à Lutry.

#### **Déterminations de la Municipalité**

Identiques à celles figurant dans la réponse « globale » au § 5.1.

### **5.10 Opposition n° 5 de Mme Charlotte Mazel-Cabasse, chemin de Ponfilet 77, 1093 La Conversion**

#### **Motifs**

Il faut garder des espaces verts ouverts à tous et accessibles, limiter le bétonnage et garder les arbres.

#### **Déterminations de la Municipalité**

Identiques à celles figurant dans la réponse « globale » au § 5.1.

## 6. Conclusions

Fondés sur ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Lutry

- vu le préavis municipal n° 1269/2019
- ouï le rapport de la Commission désignée pour examiner cet objet

décide

- I. d'adopter le nouveau plan de quartier (plan d'affectation) « Burquenet Sud » et son règlement ;
- II. d'admettre les propositions de réponses aux oppositions enregistrées lors de l'enquête publique, telles qu'elles figurent au chapitre 5 du présent préavis ;
- III. 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 de quartier (plan d'affectation), l'autorisant à plaider devant toutes instances, à recourir et, le cas échéant, à transiger.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

Le secrétaire

Jacques-André Conne

Denys Galley

Adopté en séance de Municipalité du 28 octobre 2019

Municipal délégué : M. Pierre-Alexandre Schlaeppli

**Annexes** :

- liste des opposants (*annexe 1*)
- PQ « Burquenet Sud » :
  - plan (*annexe 2*)
  - règlement (*annexe 3*)

Les annexes suivantes sont en outre disponibles sur le site Internet communal (cf. documents pour la séance du Conseil communal du 7 décembre 2019).

- rapport de synthèse d'examen préalable du 27 avril 2016
- rapport de synthèse d'examen préalable complémentaire du 3 mai 2017
- rapport de synthèse d'examen préalable complémentaire 2 du 22 décembre 2017
- ultime contrôle du 15 juin 2018
- oppositions, numérotées de 1 à 42 (sans n° 40)

## Annexe 1 : liste des opposants

1	Mme	<b>Abrezol</b>	Anne	Rte de Tailleped 115	Lutry
2	Mme	<b>Dozin</b>	Romaine	Rte de Savuit 93	Lutry
3	M.	<b>Bailly</b>	Joris	Rte de Tailleped 121	Lury
4	Mme	<b>Di Mento</b>	Simona	Rte de la Petite-Corniche 9	Lutry
5	Mme	<b>Mazel-Cabasse</b>	Charlotte	Ch. de Ponfilet 77	La Conversion
6	Mme	<b>Della Pieta</b>	Ghislaine	Rte de Tailleped 114	Lutry
7	Mme	<b>Colelough</b>	Marie-Claire	Rte de Tailleped 114	Lutry
8	Mme	<b>Kappeler</b>	Danièle	Ch. de Burquenet 29	Lutry
	Mme	<b>Medlinger</b>	Alessandra	Ch. de Burquenet 29	Lutry
	Mme	<b>Penseyres</b>	Nadine	Rte de Tailleped 112	Lutry
9	Mme	<b>Sghaïer</b>	Valérie	Ch. de Burquenet 25	Lutry
10	Mme	<b>Sghaïer</b>	Isabelle	Ch. de Burquenet 31	Lutry
11	Mme	<b>Murisier</b>	Alice	Ch. de Burquenet 35	Lutry
12	M.	<b>Rüegg</b>	Alfred	Ch. de Burquenet 25	Lutry
13	M.	<b>Schüpbach</b>	Jean-Claude	Ch. de Burquenet 17	Lutry
14	Mme	<b>Bataillard</b>	Gisèle	Ch. de Burquenet 27	Lutry
15	Mme	<b>Calvier</b>	Nicole	Ch. de Burquenet 27	Lutry
16	M.	<b>Sghaïer</b>	Alexandre	Ch. de Burquenet 25	Lutry
17	Mme	<b>Swagemakers</b>	Susan	Ch. de Burquenet 29	Lutry
	M.	<b>Swagemakers</b>	Basile		
18	M.	<b>James</b>	Romain	Ch. de Burquenet 31	Lutry
19	Mme	<b>Albrecht Albrecht</b>	Patricia Michel	Ch. de Burquenet 25	Lutry
20	Mme	<b>Novello</b>	Simone	Ch. de Burquenet 25	Lutry
21	Mme	<b>L'Eplattenier</b>	Nathalie	Ch. de Burquenet 27	Lutry
	M.	<b>Tancredi</b>	Pascale		
22	Mme	<b>Kaufmann</b>	Francine	Ch. de Burquenet 35	Lutry
23	Mme	<b>Schüpbach</b>	Josiane	Ch. de Burquenet 17	Lutry
24	Mme	<b>Hansen</b>	Lis		
	c/o	Mme Lise Chambost	Salomoni	Rte de Tailleped 114	Lutry
25	M.	<b>Costa</b> <i>(propriétaire au ch. de Burquenet 25)</i>	Filipe	Rue Billard 13	Gimel
26	Mme	<b>Traumann</b>	Ann	Ch. de Burquenet 27	Lutry
27	Mme	<b>Monod</b>	Christine	Ch. de Burquenet 13	Lutry
	M.	<b>Paturel</b>	Jacques		
28	Mme	<b>Swagemakers</b>	Thaïea	Rte de Lavaux 123	Lutry
29	M.	<b>Blanc</b> <i>(propriétaire au ch. de Burquenet 13)</i>	Etienne	Grand-Rue 46	Lutry

30	M.	<b>Cosendai</b>	Jonas	Ch. de Burquenet 13	Lutry
31		<b>Résidence Ilot du Parc SA</b>		Rte de Taillepied 125	Lutry
32	M.	<b>Jomini</b>	François	Ch. de Burquenet 13	Lutry
33	Mme	<b>Dubath</b>	Virginie	Ch. de Burquenet 13	Lutry
34		<b>Patrimoine suisse – Section vaudoise</b>			
35		<b>Association Sauver Lavaux</b>	(Me Laurent Fischer, avocat)		
36	Mme	<b>Bolomey</b>	Patricia	Ch. de Burquenet 25	Lutry
37	Mme	<b>Blatti</b>	Arlette	Ch. de Burquenet 29	Lutry
38	Mme	<b>Burrus</b>	Carole	Ch. Ruyères 7	Belmont
			<i>(propriétaire au ch. de Burquenet 27)</i>		
39	M.	<b>Blanc</b>	Pierre-David	Rte de la Conversion 89	Lutry
41	M.	<b>Tschudi</b>	David	Rue du Voisinand 10	Lutry
42	Mme	<b>Blanc</b>	Chantal	Place des Halles 2	Lutry
	M.	<b>Blanc</b>	Louis		

**COMMUNE DE LUTRY**  
**PLAN DE QUARTIER "BURQUENET SUD"**

Approuvé par la Municipalité de Lutry, le .....	
Le Syndic:	Le Secrétaire:
.....	.....

Soumis à l'enquête publique du ..... au .....	
Le Syndic:	Le Secrétaire:
.....	.....

Adopté par le Conseil Communal de Lutry, le .....	
Le Président:	La Secrétaire:
.....	.....

Approuvé par le Département compétent le .....	
La Cheffe du Département:	
.....	
Entré en vigueur, le .....	

29 juin 2018

**ANCIEN ETAT**

Parcelle N°	Propriétaires	Surface terrain m2
229	Lutry la Commune	2'084
230	Lutry la Commune	717
231	Rickli Jim et Steve	666
232	Rickli Jim et Steve	1'550
233	Rickli Kim, Lou et Max	690
<hr/>		
Total		5'707

**NOUVEL ETAT**

Parcelle N°	Propriétaires	Surface terrain m2
229	Lutry la Commune	2'801
232	Rickli Jim et Steve	2'216
233	Rickli Kim, Lou et Max	690
<hr/>		
Total		5'707

Coordonnées cartographiques moyennes : 2.542.150 / 1.150.600

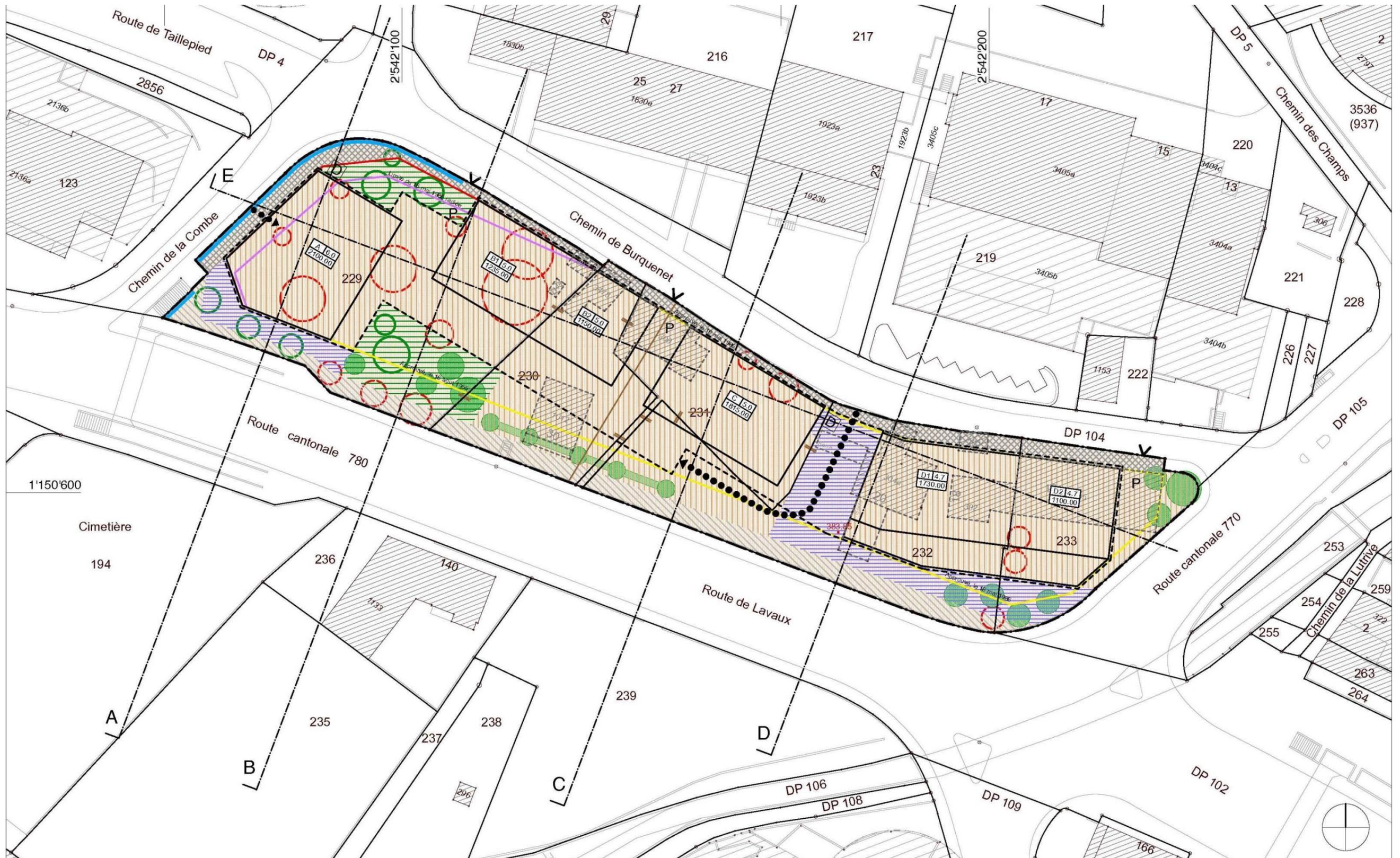
## Annexe 2b : PQ « Burquetet Sud » (légende)

### Légende

	Périmètre
	Zone de centre de localité
	aire de construction et de jardin
	aire d'aménagements communs
	aire d'aménagements collectifs ou publics
	aire de passage public
	aire de projet routier
	désignation du périmètre / nombre de niveaux habitables capacité constructive SPBm2
	périmètre et gabarit de construction haute
	périmètre et gabarit de construction souterraine ou semi-enterrée
	niveau de référence de la place de rencontre
	altitude maximale de la construction
	bâtiment à démolir
	accès stationnement de surface
	stationnement de surface
	accès parking souterrain
	arborisation maintenue
	arborisation supprimée
	mur à préserver
	limite parcellaire projetée
	limite parcellaire supprimée
	limite des constructions maintenue
	limite des constructions radiée
	limite des constructions nouvelle

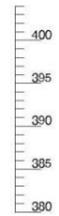
### Eléments indicatifs

	gestion des déchets (emplacement indicatif)
	arborisation nouvelle (disposition indicative)
	haie basse nouvelle (disposition indicative)

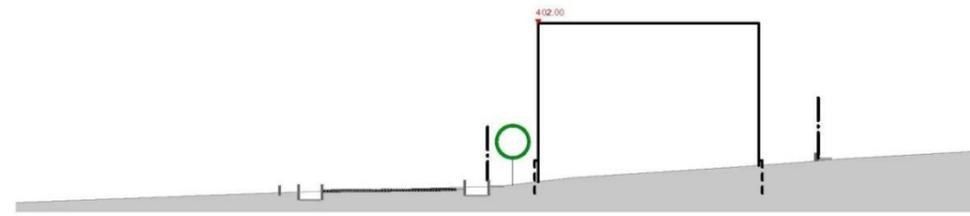


Annexe 2d : PQ « Burquenet Sud » (coupes)

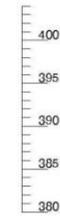
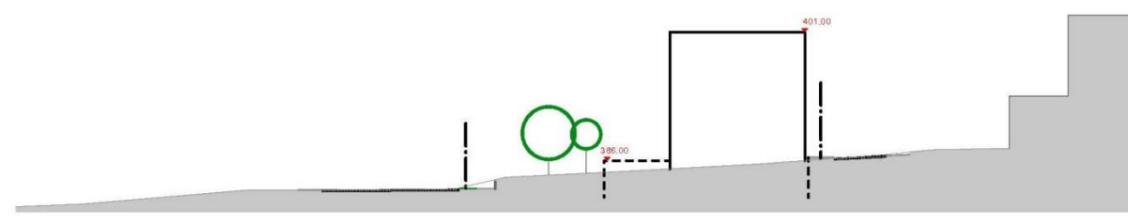
Coupes



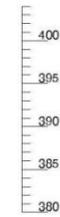
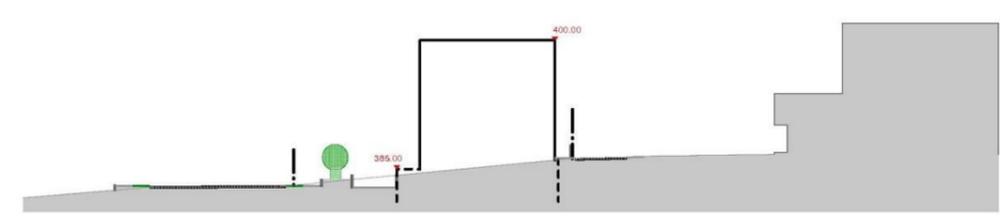
A



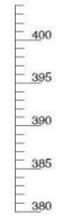
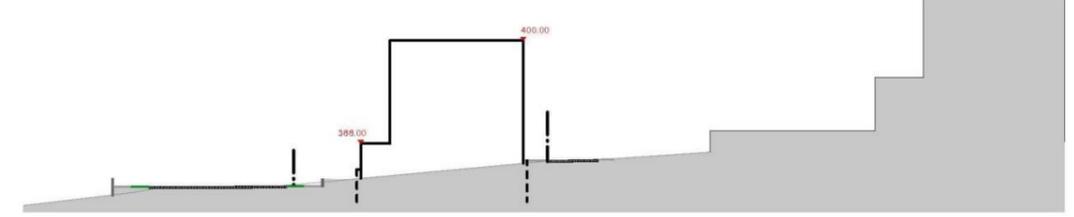
B



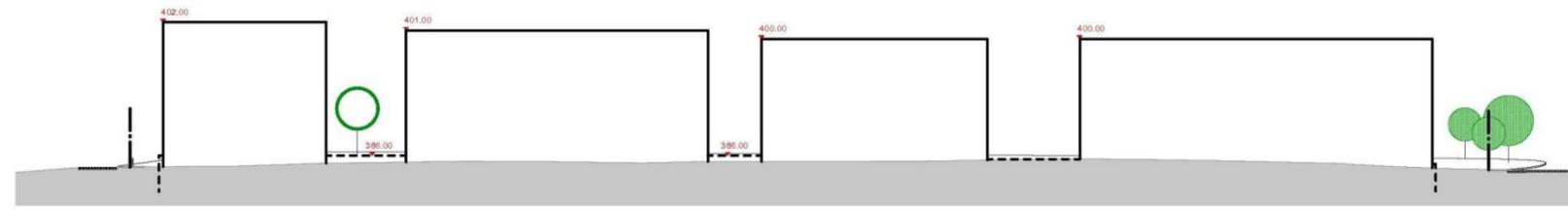
C



D



E



COMMUNE DE LUTRY  
RÈGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER  
«**BURQUENET SUD**»

Approuvé par la Municipalité, le .....

Le Syndic:

Le Secrétaire:

.....

.....

Soumis à l'enquête publique du ..... au .....

Le Syndic:

Le Secrétaire:

.....

.....

Adopté par le Conseil communal, le .....

Le Président:

La Secrétaire:

.....

.....

Approuvé par le Département compétent, le .....

La Cheffe du Département:

.....

Entré en vigueur, le .....

**Dossier présenté par :**

Esplanade Aménagement S.A., urbanisme et aménagement du territoire  
Av. Ruchonnet 15, 1003 Lausanne

et

Commune de Lutry  
Aménagement du territoire et Bâtiments  
Le Château, 1095 Lutry

### **ART. 1 DOCUMENTS**

Le Plan de quartier "Burquenet Sud" est composé de:

- le plan et les coupes à l'échelle 1:500
- le présent règlement

### **ART. 2 CHAMP D'APPLICATION**

Les dispositions du Plan de quartier s'appliquent au périmètre figuré sur le plan.

### **ART. 3 BUTS**

<sup>1</sup> Le Plan de quartier (PQ) "Burquenet Sud" change l'affectation d'un secteur du Plan général d'affectation de la commune de Lutry.

<sup>2</sup> Il a pour but de:

- a) proposer une offre diversifiée en matière de logement, y compris en logements d'utilité publique
- b) assurer une mixité entre logements et activités
- c) garantir la qualité de l'habitat par la disposition adéquate des constructions et les mesures environnementales nécessaires
- d) favoriser l'utilisation d'une partie des espaces extérieurs pour un public large
- e) préserver un passage public et créer une aire destinée au futur projet routier d'axe fort de transports publics en périphérie du quartier

### **ART. 4 REFERENCES**

<sup>1</sup> Le Plan de quartier est établi conformément aux dispositions de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) et son Règlement d'application (RLATC).

<sup>2</sup> Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les autres dispositions communales, cantonales et fédérales sont applicables.

---

## ZONE D'AFFECTATION

### **ART. 5 CONTENU DU PLAN DE QUARTIER**

Ce Plan de quartier comprend une zone d'affectation, subdivisée en cinq aires destinées aux constructions et aux jardins, aux usages communs et collectifs du quartier, au passage public, ainsi qu'au projet routier d'axe fort de transports publics. Cette Zone de centre de localité est régie par différentes conditions et mesures particulières.

### **ART. 6 ZONE DE CENTRE DE LOCALITE**

<sup>1</sup> La Zone de centre de localité est principalement destinée au logement, y compris le logement d'utilité publique, et accueille également des activités tertiaires, qui peuvent être notamment commerciales, administratives ou d'utilité publique. Les activités moyennement gênantes pour le voisinage sont autorisées; elles doivent couvrir 10 à 30 % de la surface brute de plancher utile au sein du groupement des périmètres A, B1 et B2, ainsi qu'au sein du groupement des périmètres C, D1 et D2.

<sup>2</sup> Dans les périmètres de constructions hautes D1 et D2, comptant comme un seul périmètre, la surface de vente est limitée à 800 m<sup>2</sup>. Le niveau inférieur de ces constructions est obligatoirement destiné aux activités commerciales.

<sup>3</sup> Peuvent être définies comme activités moyennement gênantes les cafés, les restaurants, les activités commerciales et d'intérêt général et les autres activités semblables répondant à des besoins dépassant ceux du quartier.

#### **ART. 7 SENSIBILITÉ AU BRUIT**

Le degré de sensibilité au bruit III est attribué à la Zone de centre de localité. Les valeurs limites d'exposition au bruit à respecter sont les valeurs limites d'immission.

#### **ART. 8 AIRE DE CONSTRUCTION ET DE JARDIN**

L'aire de construction et de jardin est destinée aux parties construites du quartier qui prennent place dans des périmètres et gabarits de constructions hautes et souterraines ou semi-enterrées et aux parties aménagées sous la forme de jardins privés. Ces parties peuvent comprendre des dépendances tels que pergola ou cabane de jardin. Elle permet également de réaliser une arborisation d'alignement secondaire en fond de jardin.

#### **ART. 9 CAPACITE CONSTRUCTIVE ET MODE DE CALCUL**

<sup>1</sup> La capacité constructive des périmètres et gabarits de constructions hautes est déterminée par la surface de plancher utile brute (SPB), telle qu'indiquée sur le plan.

<sup>2</sup> Le calcul de la surface de plancher utile brute est effectué selon le règlement communal en vigueur au moment de la demande du permis de construire.

#### **ART. 10 PERIMETRES DE CONSTRUCTIONS HAUTES ET SOUTERRAINES OU SEMI-ENTERREES**

<sup>1</sup> Les périmètres de constructions hautes sont destinés au logement et aux activités.

<sup>2</sup> Les périmètres de constructions souterraines ou semi-enterrées sont destinés au stationnement et aux locaux non habitables ou utiles. Les constructions souterraines ou semi-enterrées ne présentent pas plus d'une façade entièrement dégagée.

#### **ART. 11 ORDRE DES CONSTRUCTIONS**

<sup>1</sup> Les constructions hautes doivent être érigées en ordre contigu, à l'intérieur d'un même périmètre.

<sup>2</sup> Les constructions souterraines ou semi-enterrées doivent être érigées en limite de propriété, entre parcelles voisines.

#### **ART. 12 GABARIT DE CONSTRUCTION, ALTITUDES MAXIMALES, NIVEAUX HABITABLES ET CONSTRUCTIONS PROJETEES**

<sup>1</sup> Les constructions sont régies en hauteur par les gabarits de constructions hautes et souterraines ou semi-enterrées.

<sup>2</sup> Les altitudes maximales à l'acrotère des constructions ou au niveau fini du terrain sont mentionnées sur les coupes.

<sup>3</sup> Les gabarits des constructions hautes sont indiqués sur le plan. Pour les périmètres de constructions hautes D1 et D2, le niveau du dernier niveau habitable peut occuper au plus 70% de la surface du niveau sur lequel il est situé. Le niveau fini à l'acrotère de la toiture du dernier niveau habitable est mentionné sur les coupes.

<sup>4</sup> Les superstructures à fonction technique peuvent ponctuellement dépasser les altitudes maximales, lorsqu'elles sont jugées indispensables, que leur importance est réduite au minimum nécessaire et qu'elles sont traitées avec un soin particulier.

#### **ART. 13 TOITURE**

<sup>1</sup> La toiture des constructions est plate.

<sup>2</sup> Dans la mesure où la toiture n'est pas accessible, elle est végétalisée afin d'assurer la rétention des eaux de pluie.

<sup>3</sup> Les éventuels capteurs solaires devront être masqués par l'acrotère des toitures et ne devront pas nuire à leur végétalisation.

#### **ART. 14 PARTIES SAILLANTES**

<sup>1</sup> Des parties de bâtiments non fermées – balcon, terrasse, avant-toit – peuvent dépasser des périmètres d'implantation des constructions en façades sud sur une profondeur de 1.50 m.

<sup>2</sup> Sont autorisés hors des périmètres ou gabarits des constructions souterraines ou semi-enterrées, la rampe d'accès et les éventuels accès piétons couverts et les sorties de ventilation.

#### **ART. 15 ESTHÉTIQUE DES CONSTRUCTIONS**

<sup>1</sup> Les constructions doivent composer un ensemble architectural cohérent par le traitement des volumes, le dessin des façades et le choix des matériaux, ainsi que par l'aménagement des espaces extérieurs, plus particulièrement des parties communes du quartier.

<sup>2</sup> La Municipalité veille à la cohérence architecturale de l'ensemble du quartier.

#### **ART. 16 AIRES DESTINEES AUX AMENAGEMENTS DE QUARTIER**

<sup>1</sup> Les aires destinées aux aménagements du quartier se subdivisent en aire d'aménagements communs et en aire d'aménagements collectifs ou publics. Elles peuvent comprendre, à l'intérieur des limites des constructions, des dépendances tels que pavillon ou kiosque. Ces aires permettent également la plantation d'une arborisation sous la forme de grappes.

<sup>2</sup> L'aire d'aménagements communs est destinée à la détente et à la verdure; elle comprend des surfaces arborées et des places de détente pour les habitants et le jeu des enfants du quartier.

<sup>3</sup> L'aire d'aménagements collectifs ou publics est destinée à la voie d'accès au parking souterrain et à divers aménagements piétonniers, comme les emplacements liés au carrefour du Voisinand et aux surfaces commerciales.

#### **ART. 17 AVANT-PROJET DES AMENAGEMENTS**

L'avant-projet des aménagements du quartier porte sur les aménagements du quartier. L'avant-projet est établi par des professionnels qualifiés; il est à la charge des propriétaires.

#### **ART. 18 AMENAGEMENTS EXTERIEURS, MOUVEMENT DE TERRE ET NIVEAU DE REFERENCE**

<sup>1</sup> Les aménagements extérieurs, par le jeu des haies, des murs, des terrasses et de l'arborisation, doivent renforcer la valeur paysagère de l'ensemble. L'émergence des constructions souterraines est limitée au strict minimum.

<sup>2</sup> Les mouvements de terre sont limités à 1,50 m, sauf dans les parties destinées aux accès des constructions.

<sup>3</sup> Le niveau de référence de la place de rencontre doit être respecté à proximité de la fraction de périmètre de construction D1.

#### **ART. 19 ARBORISATION**

<sup>1</sup> Les arbres inventoriés maintenus et les arbres supprimés sont indiqués sur le plan.

<sup>2</sup> Les arbres et la végétation existants qui ne pourraient être maintenus seront remplacés par des plantations de valeur équivalente.

<sup>3</sup> Les plantations nouvelles doivent être réalisées avec des essences indigènes de la station. Elles doivent permettre notamment le remplacement de l'arborisation supprimée.

<sup>4</sup> La plantation des nouveaux arbres mentionnés sur le plan est impérative; leur localisation et leur disposition sont indicatives.

#### **ART. 20 GESTION DES DECHETS**

Les emplacements pour la récupération des déchets sont mentionnés sur le plan à titre indicatif.

#### **ART. 21 ACCES ET VOIES DE DESSERTE**

<sup>1</sup> Les accès pour les véhicules motorisés sont précisés sur le plan. La visibilité au droit des accès doit être assurée conformément à la norme VSS en vigueur.

<sup>2</sup> Les voies et les rampes ont une largeur d'au moins 4,5 m.

<sup>3</sup> Le revêtement des voies carrossables est imperméable.

#### **ART. 22 STATIONNEMENT**

<sup>1</sup> Le nombre de cases de stationnement requis pour les véhicules motorisés et les vélos se calcule conformément aux normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS). Pour tenir compte de la performance des transports publics, l'offre en cases de stationnement doit être réduite à 80 % des valeurs indicatives pour le logement et à 40% pour les activités.

<sup>2</sup> Seule une partie du stationnement des véhicules motorisés des visiteurs peut être disposée en plein air aux emplacements définis sur le plan. Les places de stationnement sont limitées à quatre par emplacement.

<sup>3</sup> Les emplacements de stationnement des vélos doivent être sécurisés, abrités et aisément accessibles par les cyclistes.

#### **ART. 23 AIRE DE PASSAGE PUBLIC**

Cette aire est destinée à la réalisation d'un trottoir longeant le chemin de la Combe et le chemin de Burquenet, en bordure du Plan de quartier.

#### **ART. 24 AIRE DE PROJET ROUTIER**

<sup>1</sup> Cette aire est destinée à la réalisation d'un futur projet routier impliquant l'extension des voies de communication et des infrastructures publiques.

<sup>2</sup> Cette aire est inconstructible, à l'exception des constructions propres à sa destination et des voies d'accès au Plan de quartier pour piétons et cyclistes. Des aménagements à caractère urbain ou paysager sont autorisés, sous réserve de leur possible démolition sans condition en cas d'extension des voies de communication.

## **ART. 25 LOGEMENTS D'UTILITE PUBLIQUE**

<sup>1</sup> En application de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) du 10 mai 2016, des logements d'utilité publique peuvent être réalisés.

<sup>2</sup> Les bâtiments dont les surfaces brutes de plancher comprennent au moins 15 % de logements d'utilité publique peuvent bénéficier d'un bonus de 10 % de surfaces brutes de plancher supplémentaires, par rapport aux surfaces fixées par le Plan.

<sup>3</sup> Les logements d'utilité publique peuvent être réalisés sur la totalité des surfaces brutes de plancher vouées à l'habitation.

---

## **DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES**

### **ART. 26 PROTECTION CONTRE LE BRUIT**

<sup>1</sup> Afin de ne pas dépasser les valeurs limites d'immission et lorsque des mesures de protection à la source ou sur le chemin de propagation ne sont pas suffisantes, l'atténuation du bruit sera recherchée par une disposition adéquate des locaux en plan et des ouvertures en façade et par des mesures de protection qui seront choisies en fonction du dépassement des valeurs limites.

<sup>2</sup> Les mesures additionnelles et les dispositifs limitant la perception du bruit peuvent déborder légèrement des périmètres et des gabarits des constructions.

<sup>3</sup> Une étude acoustique démontrant la conformité aux exigences ci-dessus sera fournie lors de la demande de permis de construire pour toutes les constructions du Plan de quartier.

### **ART. 27 PROTECTION DE L'AIR**

Le chauffage des bâtiments se fera par le biais d'agents énergétiques à faibles émissions d'oxyde d'azote, par exemple géothermie, pompe à chaleur, gaz ou chauffage à distance.

### **ART. 28 ECONOMIE D'ENERGIE ET ENERGIE RENOUVELABLE**

<sup>1</sup> Les nouvelles constructions doivent bénéficier de performances techniques permettant d'atteindre les valeurs cibles fixées par la norme SIA 380/1.

<sup>2</sup> Le quartier doit disposer d'un Concept énergétique proposant différentes options permettant d'en améliorer l'efficacité énergétique, notamment au niveau du chauffage qui doit être établi avant la première demande d'autorisation de construire.

### **ART. 29 PREVENTION DES ACCIDENTS MAJEURS**

Lors de l'élaboration des projets de construction, il s'agira de rechercher des mesures de protection contre les risques liés aux transports de marchandises dangereuses sur la route cantonale. Un dossier de présentation de l'évaluation des risques et des mesures de protection retenues accompagnera la demande de permis de construire pour toutes les constructions du Plan de quartier.

### **ART. 30 PREVENTION DES INCENDIES**

Les voies d'accès à l'ensemble du site et les ouvrages – notamment les dalles des parkings – doivent tenir compte des gabarits de travail et de circulation et des caractéristiques des véhicules pompiers.

#### **ART. 31 MURS A PRESERVER**

<sup>1</sup> Les murs indiqués sur le plan seront, dans la mesure du possible, préservés. Des interruptions peuvent être aménagées pour les accès.

<sup>2</sup> Les parties de murs qui ne pourraient être maintenues doivent être reconstruites dans l'alignement des parties maintenues.

#### **ART. 32 REGION ARCHEOLOGIQUE**

Proche d'une région archéologique, l'ensemble du secteur fera l'objet de sondages préliminaires permettant de vérifier que les réalisations projetées ne portent pas atteinte à des vestiges dignes d'intérêt selon la LPNMS. Ces sondages seront réalisés selon les modalités définies par l'archéologie cantonale, avant la demande de l'autorisation de construire.

---

### **DISPOSITIONS FINALES**

#### **ART. 33 DEROGATION**

La Municipalité peut accorder des dérogations au présent Plan de quartier dans les limites du droit cantonal (art. 85 LATC).

#### **ART. 34 MISE EN VIGUEUR**

En vertu de l'art. 42 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions, le présent Plan de quartier est approuvé par le Département compétent. Le Plan abroge à l'intérieur de son périmètre toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires.