



**Service  
du développement  
territorial**

Place de la Riponne 10  
1014 Lausanne

Personne de contact: I.Garcia  
T 021 316 79 39  
E isabel.garcia@vd.ch

V/réf. ED  
N/réf. IGA/lg - 159520



Municipalité de la  
Commune de Lutry  
Le Château  
Case postale 190  
1095 Lutry

Lausanne, le 3 mai 2017

**Commune de Lutry  
Plan de quartier « Burquenet-Sud »  
Examen préalable complémentaire**

Monsieur le Syndic,  
Madame la Conseillère municipale, Messieurs les Conseillers municipaux,

Le dossier cité en titre, établi par le bureau Esplanade aménagement, nous est parvenu le 1<sup>er</sup> septembre 2016 pour examen préalable, selon l'article 56 LATC. Il est composé des pièces suivantes:

- règlement d'août 2016;
- plan échelle 1 :500 du 15 août 2016;
- rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT d'août 2016.

Vous trouverez ci-joint:

- le rapport d'examen préalable comprenant l'appréciation globale du dossier;
- les préavis des services cantonaux consultés.

En restant à votre disposition pour d'éventuels compléments d'information, nous vous prions d'agrèer, Monsieur le Syndic, Madame la Conseillère municipale, Messieurs les Conseillers municipaux, nos salutations distinguées.

Pierre Imhof  
chef du Service du développement territorial

Yves Noirjean  
responsable Division aménagement communal

**Annexes :**

- ment.
- dossiers en retour

**Copies :**

- Bureau Esplanade SA
- Services cantonaux consultés



**Service  
du développement  
territorial**

Place de la Riponne 10  
1014 Lausanne

Personne de contact: I.Garcia  
T 021 316 79 39  
E isabel.garcia@vd.ch

V/réf. ED  
N/réf. IGA/lg - 159520

Lausanne, le 3 mai 2017

**Commune de Lutry  
Plan de quartier « Burquenet-Sud »  
Examen préalable complémentaire**

---

## **RAPPORT DE SYNTHÈSE D'EXAMEN PRÉALABLE (art. 56 LATC)**

*Les points précédés d'une puce de type "•" sont des demandes et ceux précédés d'une puce de type "o" des recommandations et/ou observations.*

### **1. PRÉSENTATION**

Le présent projet a fait l'objet d'un premier examen préalable le 27 avril 2016. De manière générale, la représentation graphique est toujours confuse et rend la mise en œuvre du plan difficile.

Par ailleurs, le projet ne règle pas la principale problématique relevée lors de l'examen préalable du 27 avril 2016 à savoir la coordination du Plan de quartier avec le projet d'axe fort de transports publics.

### **2. CONFORMITÉ DU PROJET**

Le projet a été soumis aux services cantonaux concernés, qui ont vérifié la conformité légale.

Pour l'ensemble des remarques et recommandations, il importe de se reporter aux préavis détaillés des services cantonaux consultés, qui font partie de l'examen préalable selon l'art. 56 LATC. Le présent rapport de l'examen synthétise les principales remarques des services cantonaux tout en les coordonnant et effectue une pesée des intérêts en présence selon l'art. 3 OAT.

#### **2.1 Conformité au Plan directeur cantonal (PDCn) du 1er août 2008**

La 4<sup>e</sup> adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn) a été transmise au Grand Conseil en octobre 2016. Celle-ci a notamment évolué sur la question du dimensionnement de la zone à bâtir (mesure A11) et sur l'année de référence pour le calcul des différents potentiels de croissance.

### Mesure A11 « zones d'habitation et mixte »

Les nouvelles règles pour le dimensionnement des zones à bâtir mettent fin au principe de la croissance illimitée à l'intérieur des périmètres de centres et dans les périmètres compacts des agglomérations. Ainsi, la zone à bâtir de ces secteurs, tout comme précédemment pour les secteurs hors des centres, doit correspondre aux besoins de développement des quinze années qui suivent l'entrée en vigueur de la planification.

Les perspectives de croissance démographique attribuées par le Plan directeur cantonal (PDCn) à l'horizon 2030 pour le périmètre de l'Agglomération Lausanne-Morges (PALM) est de 80'280 habitants.

Dans le cadre de l'élaboration du PALM 2016, les communes ont inscrit les potentiels d'accueil de leurs planifications à venir, dont notamment le Plan de quartier « Burquenet-Sud » sous « mesures d'urbanisation non engagées ».

Afin de respecter les perspectives définies par le PDCn, le PALM 2016 distingue les mesures incompressibles (mesures ayant au minimum passé le stade de l'enquête publique) des mesures appartenant à l'inventaire de projets, catégorie à laquelle est rattaché le présent projet. A ce titre, le Plan de quartier pourra être approuvé préalablement pour autant que les perspectives de croissance accordée au PALM (80'280) soient respectées.

Pour le suivi de la légalisation des mesures PALM 2016, il est nécessaire de faire paraître dans le rapport 47 OAT le potentiel en nouveaux habitants et le potentiel en nouveaux emplois fixés par le plan de quartier. Dans tous les cas, le détail de ces calculs doit tenir compte des habitants et emplois existants.

- Adapter le rapport 47 OAT en se référant à ce qui précède.

### **2.2 Disponibilité des terrains – conformité à l'article 15a LAT**

La révision de la LAT contient de nouvelles dispositions qui visent à assurer la disponibilité des terrains constructibles. Selon l'article 15a LAT, les cantons sont tenus de définir les mesures à prendre pour garantir que les terrains classés en zone à bâtir sont réellement utilisés selon leur affectation.

Le projet de révision de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) répond à cette disposition par la mise en place du système décrit à l'article 49 LATC. Selon cet article, la commune doit assurer la disponibilité et l'usage effectif des terrains affectés à la zone à bâtir par un dispositif à soumettre à l'autorité cantonale.

Cette modification de la LATC n'étant pas encore entrée en vigueur, il n'est à ce stade pas nécessaire d'adapter votre projet. Nous souhaitons néanmoins vous rendre attentifs à cette évolution du cadre légal. En effet, il se peut que par la suite, si le dossier est soumis pour approbation après l'entrée en vigueur de la LATC, des compléments soient demandés, sous la forme par exemple de conventions signées entre les propriétaires et la Commune.

### **2.3 Création et maintien du milieu bâti**

#### Logements protégés

La zone mixte d'habitation et d'activités est destinée à l'habitation, aux logements protégés (soit des logements d'utilité publique), aux commerces et aux activités moyennement gênantes.

Si la notion de logement d'utilité publique (LUP) peut dorénavant figurer dans le règlement d'une planification, la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) n'étant pas encore

en vigueur, la Commune doit contracter des conventions privées afin de réaliser des LUP. Le SDT demande de:

- fournir toutes les conventions privées nécessaires à la réalisation de LUP pour l'approbation préalable.

#### Zone mixte d'habitation et d'activités

Si le règlement indique pour cette zone, un pourcentage maximal de 30% des surfaces nettes utiles dédiés aux activités tertiaires et moyennement gênantes, il ne limite cependant pas la possibilité de réaliser des logements sur l'ensemble des surfaces bruts de plancher. La mixité des affectations n'est donc pas garantie.

- Clarifier l'intention de la commune, soit il s'agit d'une zone d'habitation de forte densité où les activités moyennement gênantes peuvent y être installées, soit il s'agit d'une zone mixte d'habitation et de logements. Dans ce cas, il s'agit de préciser le pourcentage minimal attribué aux activités ;
- Mettre à jour la terminologie dans l'ensemble des documents ; plan, règlement et rapport d'aménagement.

#### Axe fort - Bus à haut niveau de service

Le plan de quartier borde la route cantonale 780a avenue de Lavaux (RC780a), route sur laquelle le projet d'infrastructure de transport d'un axe fort est en cours. Une coordination est donc nécessaire. La Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR-P) réitère sa demande du précédent examen.

Conformément à l'article 18m de la loi fédérale sur les chemins de fer du 20 décembre 1957, les transports lausannois (TL) doivent être consultés formellement lors de projets de planification.

- Transmettre aux TL un dossier complet afin d'obtenir une détermination actualisée.

#### Aire de mouvement et d'aménagements collectifs

Cette aire de mouvement et d'aménagements collectifs est définie de telle manière qu'il n'est pas possible de délimiter clairement l'espace réservé pour la réalisation de chemin piéton et la place publique de celui réservé pour le futur projet routier lié à l'axe fort de transport (AFTPU).

L'article 17 du règlement parle de deux aires destinées aux aménagements de quartier : l'aire de détente et de verdure et l'aire de mouvement et aménagements collectifs. Dans ces deux aires, des kiosques ou pavillons peuvent être érigés et mettre en péril le futur projet routier.

L'aire de mouvement et d'aménagements collectifs est divisée en deux « sous-secteurs » ce qui ajoute une confusion supplémentaire quant à la lisibilité des possibilités offertes.

La DGMR et le SDT demandent de :

- Corriger le plan et le règlement afin de distinguer l'aire destinée au futur projet routier et celle destinée à l'aire de mouvement et d'aménagements collectifs. Le règlement peut être adapté, par exemple, de la manière suivante :

Un article spécifique pour « aire des emprises des futurs projets routiers » définit de telle manière : « l'aire d'emprise des futurs projets routiers est destinée à être cédée au domaine privé communal ou au domaine public communal ou cantonal pour une extension des voies de communications et des infrastructures publiques ;

Un autre article concernant les aménagements possibles définit comme : « *L'aire d'emprise des futurs projets est inconstructible à l'exception des constructions propres à sa destination et des voies d'accès au PPA pour véhicules piétons, cyclistes. Des aménagements à caractère urbain ou paysager sont autorisés sous réserves de leur possible démolition sans condition, en cas d'extension des voies de communication.*

*Tout aménagement privé dans cette aire sera soumis à la commune pour approbation.*

- Représenter en plan l'emprise exacte du futur projet routier.

La nouvelle arborisation doit être coordonnée avec le futur projet routier, son emplacement ne peut être qu'indicatif.

- Modifier la légende et adapter le règlement en conséquence

L'aire de mouvement et d'aménagements collectifs prévoit à l'article 17 du règlement, la création d'une place publique et de chemins piétons à caractère public.

- Signer la convention pour l'inscription de passage et d'usage public avant l'enquête publique du plan de quartier.

#### Conditions de réalisation selon l'article 8 du règlement du plan de quartier

L'article 8 contraint de construire simultanément des constructions privées sur des parcelles différentes. De telles conditions de réalisation ne peuvent prendre place dans un règlement, car il s'agit de droit privé qui doit être réglé par des conventions relatives à l'inscription de servitudes foncières d'accès et d'usages de places de parc.

- Supprimer l'article 8 du règlement
- Signer les conventions avant la mise à l'enquête publique du plan de quartier.

#### **2.4 Application de la directive cantonale pour la structuration et l'échange de données numériques géoréférencées d'affectation du sol (directive NORMAT)**

Les dossiers de planification doivent être accompagnés de fichiers informatiques respectant la directive NORMAT. Ces fichiers doivent être livrés au SDT avant l'approbation préalable. Le SDT recommande toutefois de les livrer avant la mise à l'enquête publique, afin de ne pas retarder l'approbation du dossier le moment venu.

### **3. PESEE DES INTERETS ET COORDINATION DU PROJET**

En l'état, le projet de Plan de quartier doit être modifié selon les demandes et remarques des Services cantonaux rassemblés dans le présent rapport ainsi que dans les préavis des Services cantonaux annexés notamment :


- calculer le nombre exact de nouveaux habitants et emplois en référence au projet d'agglomération Lausanne-Morges ;
- clarifier le type de zone et adapter les documents en conséquence ;
- coordonner le Plan de quartier avec le projet d'axe fort en consultant les TL et en réservant les emprises nécessaires à la réalisation de cet axe ;
- mettre à l'enquête publique en parallèle au Plan de quartier les servitudes de passage publiques ;
- signer toutes les conventions nécessaires à la mise en œuvre du Plan de quartier concernant les logements protégés pour l'approbation préalable.

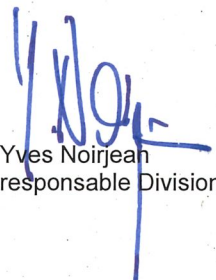
Par ailleurs, nous vous rappelons que l'ensemble des demandes formulées dans l'examen préalable du 26 avril 2016 demeurent.

#### 4. SUITE DE LA PROCEDURE

Au regard de ce qui précède, les documents seront corrigés et transmis en 2 exemplaires pour le Service du développement territorial (SDT), la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) pour un examen préalable complémentaire.

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

  
Pierre Imhof  
chef du Service du développement territorial

  
Yves Noirjean  
responsable Division aménagement communal

**Service  
du développement  
territorial**

Place de la Riponne 10  
1014 Lausanne

Personne de contact: I.Garcia  
T 021 316 79 39  
E isabel.garcia@vd.ch

V/réf. ED  
N/réf. IGA/lg - 159520

Lausanne, le 3 mai 2017

**Commune de Lutry  
Plan de quartier « Burquenet-Sud »  
Examen préalable complémentaire**

## PREAVIS DES SERVICES CANTONAUX

- Service du développement territorial (SDT)
- Direction générale de l'environnement (DGE)
- Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR)

*Les points précédés d'une puce de type "•" sont des demandes et ceux précédés d'une puce de type "o" des recommandations et/ou observations.*

### SERVICE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (SDT)

#### Division aménagement communal (SDT-AC)

#### 1. Bases légales

- loi sur l'aménagement du territoire (LAT) ;
- ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) ;
- loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) ;
- règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC).

#### 2. Remarques de forme et de détail

##### 2.1 Rapport d'aménagement

- Mettre à jour dans le rapport 47 OAT, la terminologie de la zone ;
- Adapter le rapport 47 OAT en fonction du rapport de synthèse de l'examen préalable ;
- Page 5, modifier le coefficient de 0.525 et remplacer par 0.625 ;
- Indiquer clairement le nombre de nouveaux habitants et d'emplois en référence au PALM.

## 2.2 Plan

- Légende : préciser les éléments obligatoires et indicatifs ;
- Légende : faire figurer les éléments inscrits sur le plan et supprimer ce qui n'existe pas « projet en coup indicatif » ;
- Légende et plan : améliorer la lisibilité des limites des constructions nouvelles et limites parcellaires projetées ;
- Plan : pour une meilleure lisibilité du plan, nous vous suggérons de faire un plan d'ensemble avec la zone d'affectation et un plan de détails au 1 :500.

## 2.3 Règlement

- Article 6, adapter selon le rapport de synthèse de l'examen préalable ;
- Article 6, compléter surface de plancher brute utile ;
- Article 7, préciser le nom de la zone ;
- Article 13, adapter selon le rapport de synthèse ;
- Article 17, adapter selon le rapport de synthèse.

## 3. Coordonnées du répondant SDT-AC

I. Garcia.

## Division sites et projets stratégiques (SDT-SPS)

---

### 1. Bases légales :

- Art. 55 LATC, 4 LAF

### 2. Généralités

Le dossier a été examiné en regard du principe de coordination entre les aspects fonciers et l'aménagement du territoire.

### 3. Préavis

Corrections de limites :

Le projet concerne 5 parcelles en propriétés privées, la parcelle N° 229 est propriété de la Commune de Lutry. Il prévoit plusieurs corrections de limites parcellaires, indiquées sur le plan, en particulier le groupement des parcelles N<sup>os</sup> 231 et 232 appartenant à un seul et même chapitre cadastral.

- Les conventions relatives à ces modifications parcellaires doivent être signées avant l'enquête publique du PQ.

Stationnement (parkings souterrains) :

L'art. 8 du règlement fixe des conditions de réalisation liées à la mise à disposition d'installations de stationnement (parkings souterrains).

- Les conventions relatives à l'inscription de servitudes foncières d'accès et d'usage de places de parc doivent être signées entre les propriétaires concernés avant l'enquête publique du PQ.



Aire de détente et de verdure :

L'article 17 du projet de règlement stipule que l'aire de détente et de verdure est destinée aux habitants du quartier.

- Une convention relative à l'inscription d'une servitude d'usage de cet espace doit être signée par l'ensemble des propriétaires avant l'enquête publique du PQ.

Au sens du plan et du règlement, le chemin piétonnier projeté sur la parcelle N° 229 ne présente pas de caractère public. Compte tenu de l'inscription de la servitude d'usage mentionnée ci-dessus, sa mention au droit de l'aire de détente et de verdure est superflue. Par contre :

- Au droit de l'aire de construction et de jardin, une convention relative à l'inscription d'une servitude de passage à pied doit être signée par l'ensemble des propriétaires avant l'enquête publique du PQ

Aire de mouvement et d'aménagements collectifs :

Cette aire est inscrite sur chacune des parcelles du PQ. L'article 17 du projet de règlement mentionne que l'aire de mouvement et d'aménagements collectifs présente un caractère public.

- Une convention relative à l'inscription d'une servitude de passage public ou d'usage public doit être signée entre tous les propriétaires et la Commune de Lutry avant l'enquête publique du PQ.
- Compte tenu de l'inscription de la servitude d'usage public mentionnée ci-dessus, la mention du chemin piétonnier sur la parcelle N° 232, au droit de l'aire de mouvement et d'aménagements collectifs est superflue.

La bande de terrain sise sur l'aire de mouvement et d'aménagements collectifs et située le long de l'avenue de Lavaux est destinée aux aménagements du projet d'axe fort de transports publics. Elle fera l'objet d'une servitude publique.

- Dans le cadre de la coordination des procédures, un projet routier y relatif selon la loi sur les routes devrait être mis à l'enquête publique en même temps que le projet de PQ.

Sous réserve de la prise en compte des remarques précédentes, le SDT-Division sites et projets stratégiques préavise favorablement le projet de PQ.

### **3.1 Rapport d'aménagement**

Chapitre Foncier et servitude :

- Préciser que les conventions relatives aux aspects fonciers et aux servitudes sont signées avant l'enquête publique du PQ

### **3.2 Plan**

- Supprimer les tronçons de la liaison piétonne au travers de l'aire de détente et de verdure (remplacée par l'inscription d'une servitude d'usage).
- Supprimer la mention de la liaison piétonne au travers de l'aire de de mouvement et d'aménagements collectifs (remplacée par l'inscription d'une servitude de passage public ou d'usage public).
- Manque : bâtiment 1012 en légende

### 3.3 Règlement

Article 17 :

- Alinéa 2, supprimer la mention de la liaison piétonne au travers de l'aire de détente et de verdure (remplacée par l'inscription d'une servitude d'usage).

#### 4. Coordonnées du répondant :

Guy Gilliland

## DIRECTION GENERALE DE L'ENVIRONNEMENT (DGE)

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

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

Le projet de Plan de quartier a déjà été préavisé positivement par la DGE-BIODIV début 2016.

L'actuel projet ne suscite pas de remarque complémentaire.

La DGE-BIODIV préavisé positivement au projet de Plan de quartier. Nous nous tenons à disposition pour tout renseignement complémentaire.

Référence : Paul Kulling.

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

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

Le PQ « Burquenet-Sud » a fait l'objet d'un premier examen préalable, qui a donné lieu à une synthèse en date du 27.04.2016. Dans ce cadre, la DGMR-ADM et la DGMR-P ont émis une série de demandes et de recommandations.

#### Division administration (DGMR-ADM)

La DGMR-ADM constate que sa demande relative à l'obtention d'un préavis des tl n'a apparemment pas été prise en compte (aucun préavis des tl annexé au dossier soumis à examen préalable complémentaire). Cette demande est donc réitérée.

#### 1. Proximité d'une ligne de trolleybus

Le périmètre du dossier de planification est situé à proximité du tracé de la ligne de trolleybus tl 9 (futur axe fort de transports publics).

Conformément à l'article 3 de l'Ordonnance sur les trolleybus qui se réfère à l'article 18m de la Loi sur les chemins de fer (LCdF; RS 742.101), l'entreprise de transport public doit être consultée et le préavis de l'entreprise joint au dossier soumis à l'examen préalable.

Aucun document attestant de la démarche requise n'est joint au dossier mis en consultation. Le requérant ou son mandataire est prié de prendre contact avec l'entreprise de transport concernée afin d'obtenir le préavis ou de fournir à la DGMR-ADM tout document attestant de la prise en compte des dispositions légales précitées.

L'avis de l'entreprise de transport public doit être pris en considération, notamment dans le cas où celle-ci formule des remarques ou un avis négatif. L'objectif est d'obtenir une prise de position positive de l'entreprise, si nécessaire en modifiant les dispositions du dossier de planification. Dans le cas où aucun accord ne serait trouvé entre les parties, l'autorité cantonale soumet le dossier à l'office fédéral compétent (art.18m al.2 let.a LCdF).

La DGMR-ADM rappelle le droit de recours conféré à l'office fédéral compétent contre toute décision des autorités cantonales allant à l'encontre des intérêts de l'entreprise de transport public (art. 18m al.3 LCdF).

- Demander un préavis des tl.

#### Division planification (DGMR-P)

La DGMR-P constate que sa demande relative à l'article du règlement du plan de quartier portant sur le stationnement des voitures a été prise en compte à satisfaction. Cette demande portait sur la nécessité d'une distinction claire entre les éléments concernant le stationnement lié aux logements et les éléments concernant le stationnement lié aux activités.

Toutefois, les modifications apportées au règlement, au plan et au rapport 47 OAT afin de coordonner le plan de quartier avec le projet d'axe fort de transports publics urbain (AFTPU) sur l'avenue de Lavaux appellent certaines remarques, qui se traduisent par une nouvelle demande de la DGMR-P.

#### **1. Coordination avec le projet d'axe fort de transports publics urbains – servitude publique le long de l'avenue de Lavaux**

Le plan et le règlement du plan de quartier indiquent une servitude publique, dont l'emprise est présentée comme indicative, en bordure de la RC 780. Cette servitude a pour but de permettre la réalisation d'un projet d'axe fort de transports publics urbains (AFTPU), développé parallèlement au PQ « Burquenet-Sud ». Le plan du PQ indique que cette servitude empiète sur l'aire de mouvement et d'aménagements collectifs.

La DGMR-P considère que la partie du périmètre du plan de quartier concernée par cette servitude doit être représentée comme une surface vierge de tout contenu (arborisation, etc.) et distincte de l'aire de mouvement et d'aménagements collectifs. Par ailleurs, son emprise ne doit pas être indicative, mais doit refléter précisément les emprises du projet routier d'AFTPU.

La DGMR-P rappelle enfin qu'une autre solution possible pour assurer la coordination entre le projet d'AFTPU et le plan de quartier aurait pu consister à prévoir une cession au domaine public des surfaces nécessaires au projet d'AFTPU.

- Corriger le plan et le règlement du plan de quartier afin de distinguer la surface faisant l'objet d'une servitude publique de l'aire de mouvement et d'aménagements collectifs.
- Représenter avec précision l'emprise de la servitude publique, en coordination avec le projet d'AFTPU.

Référence : PBT.

### **Division coordination et administration - routes (DIRH/DGMR/ADR)**

---

Le projet est établi sur une base cadastrale qui représente un état futur, sans mention de l'état existant. En application de l'article 3 du règlement d'application de la loi du 10 décembre 1991 sur les routes (RLROU), les projets qui touchent les routes doivent être présentés sur une base cadastrale à jour. Si un projet s'appuie sur un état futur, ce dernier doit être représenté et mentionné comme tel sur la base du cadastre en vigueur et non pas sur la base d'un cadastre futur. Ces remarques portent essentiellement sur le cadastre et les aménagements en périphérie du PQ, la RC 780 et le carrefour avec la route de la Conversion.

- Le dossier doit donc être adapté dans ce sens.

Référence : dcu.