

Commune de Belmont-sur-Lausanne
PA « En Rueyres 2 »
Rapport explicatif selon art. 47 OAT



Auteurs de l'étude :

Peter Giezendanner, Architecte EPFL 1995, REG A, FSU, REG A

Julien Pache, urbaniste UNIGE

avenue de Sévelin 32B

CH-1004 Lausanne

021 626 23 56

lausanne@team-plus.ch

rue de Gruyères 53

CH-1630 Bulle

026 323 27 80

bulle@team-plus.ch

rue du Simplon 17

CH-1920 Martigny

027 723 27 80

martigny@team-plus.ch

Contenu

1.	Introduction et cadrage	5
1.1	Contexte et procédure	5
1.2	Localisation	6
2.	Données de base	7
2.1	État foncier	7
2.2	Affectations et périmètres	7
2.3	Disponibilités des terrains	8
3.	Recevabilité	9
3.1	Personnes qualifiées	9
3.2	Conditions formelles	9
3.3	Composition du dossier	9
4.	Planifications supérieures et conformité	10
4.1	LAT, LATC	10
4.2	Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM)	10
4.3	Plan des zones	11
4.4	PQ En Rueyres	12
4.5	Plan directeur Communal	12
4.6	Servitudes	13
5.	Projet de PA	14
5.1	Conception urbaine	14
5.2	Objectifs d'aménagements	16
5.3	Capacité d'accueil	18
5.4	Plus-value	18
5.5	Constructions	20
5.5.1	Projet	20
5.5.2	Aires d'évolution des constructions	21
5.5.3	Hauteurs	21
5.5.4	Cohérence architecturale et paysagère	22
5.6	Aménagement des espaces extérieurs	23
5.7	CFF	24
5.8	ERE	24
5.9	Mobilité	25
5.10	Environnement	25
5.11	Dangers naturels	26
5.12	Évacuation des eaux pluviales	26
5.13	Planification énergétique territoriale	26

Annexes

Annexe 1 : Conception d'ensemble illustrative des constructions

Annexe 2 : Étude de mobilité

Annexe 3 : Notice d'impact sur l'environnement (NIE)

Annexe 4 : Évaluation de risque dans les procédures de planification (ERPP)

Annexe 5 : Planification énergétique territoriale (PET)

Annexe 6 : Préavis CFF

Annexe 7 : Préavis DGIP, parcelle 59

1. Introduction et cadrage

1.1 Contexte et procédure

Préambule

Le présent Plan d'affectation concerne le secteur situé sur la Commune de Belmont-sur-Lausanne, à proximité de la gare de la Conversion. Le site s'inscrit dans un contexte topographique et paysager particulier, dans le vallon du Flonzel, avec plusieurs parcelles bâties qui l'entourent.

Actuellement affecté en zone de villas, ce secteur est hors du périmètre du projet de PACom et donc à traiter par plan d'affectation ad hoc. Les planifications antérieures (Plan de quartier « En Rueyres » 1969, Plan de zone 1984) y prévoyait la construction d'une bretelle d'autoroute, projet aujourd'hui abandonné. Le site est aujourd'hui faiblement bâti, avec seulement deux constructions de faible emprise. Ce secteur correspond ainsi à une situation contemporaine de mutation à proximité d'une gare, avec des enjeux de densification et de recherche de qualités urbaines.

Les parcelles du site, propriétés du Canton, ont été identifiées pour une cession à la Caisse de pensions de l'état de Vaud (CPEV). Retraites Populaires, agissant en tant que représentant du Maître de l'ouvrage, a établi un projet en adéquation avec les planifications supérieures. Ce projet répond au besoin de construction de logements sur le territoire communal. Préalablement à l'élaboration du PA, la CPEV a initié un appel à projets afin de sélectionner un projet architectural. L'objectif étant de disposer un projet architectural, assurant le développement qualitatif du site servant de référence pour l'élaboration du PA.

De manière générale, il s'agit de créer un nouvel ensemble architectural et paysager, comprenant environ 80 logements et des espaces de rencontre à l'échelle de cet ensemble. Une qualité particulière, visée par la vision préalable au PA, est l'intégration la plus harmonieuse possible des futurs bâtiments à leur contexte. L'implantation du projet repose sur la prise en compte de la topographie et la préservation de la forte présence végétale du site tout en garantissant des percées visuelles.

1.2 Localisation



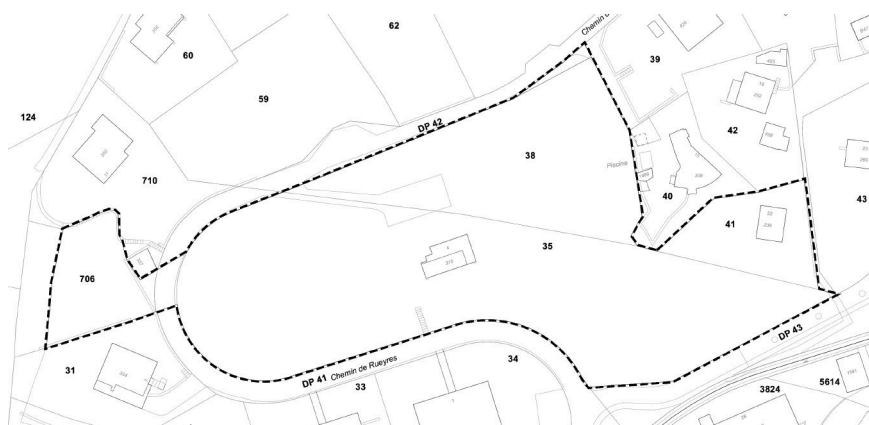
Situation du périmètre du PA, au sud de la commune de Belmont-sur-Lausanne (© geo.vd.ch, ASIT couleur)



Périmètre du PA (© geo.vd.ch, orthophotos)

2. Données de base

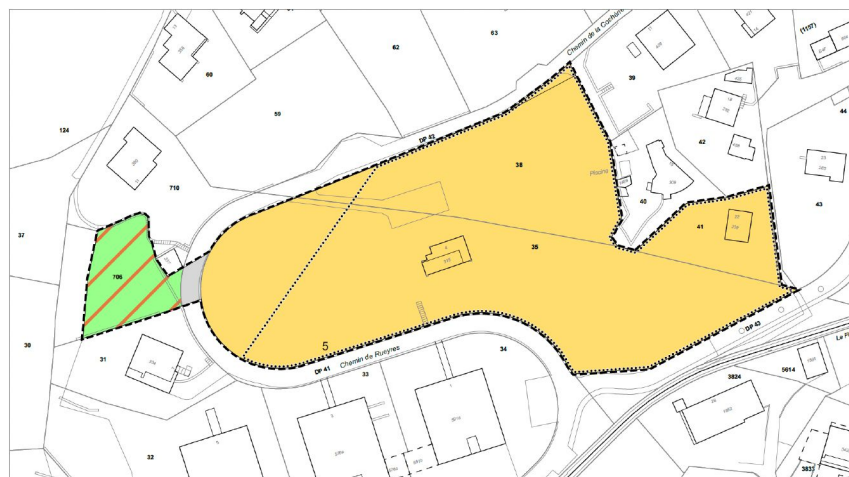
2.1 État foncier



Données parcellaires

Le secteur est composé des parcelles 35, 38, 41 et 706, propriétés du Canton et d'une partie du domaine public DP 41. Les parcelles propriété du Canton ont été identifiées pour une cession à la Caisse de pension de l'Etat de Vaud.

2.2 Affectations et périmètres



Légende		Zones		Autre périmètre superposé, à titre indicatif	
Généralités					
	Périmètre du PA		Zone d'habitation de moyenne densité 15LAT		Région archéologique
	Bâtiment cadastré		Zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT		
			Zone de desserte 15 LAT		

La figure ci-dessus présente les zones selon le PA.

2.3 Disponibilités des terrains

Le PA prévoit l'implantation de constructions sur les parcelles n°35 et 38. Ces deux parcelles sont actuellement libres de constructions ou partiellement bâties en prenant en compte le bâtiment ECA 315. Elles sont indiquées sur le plan comme parcelles concernées par la garantie de la disponibilité des terrains.

Afin de garantir cette disponibilité, le PA prévoit, à l'article sur la disponibilité des terrains:

- Un délai de construction, à compter de l'entrée en vigueur du PA, imparti aux propriétaires
- La perception d'une taxe par la Commune si ces conditions ne sont pas respectées

3. Recevabilité

3.1 Personnes qualifiées

Le PA « En Rueyres 2 » est établi avec l'appui des mandataires suivants :

Team+	Élaboration du PA et de l'étude de mobilité
Prona Romandie	Étude environnementale
Karakas & Français	Évaluation de risque (géotechnique)
Planair	Planification énergétique
Localarchitecture	Lauréat du concours de projet (architecture), suivi du PA
Forster Paysages	Lauréat du concours de projet (aménagements paysagers), suivi du PA

3.2 Conditions formelles

Le PA « En Rueyres 2 » est établi sur la base des données cadastrales fournies et authentifiées par un géomètre officiel pour l'enquête publique.

3.3 Composition du dossier

Dossier de plan d'affectation (PA) :

- > Le plan d'affectation à l'échelle 1 : 1'500
- > Le plan de détail à l'échelle 1 : 500, avec coupes
- > Le règlement
- > Le présent rapport selon l'article 47 OAT et ses annexes :
 - Conception d'ensemble illustrative des constructions
 - Étude de mobilité
 - Notice d'impact sur l'environnement (NIE)
 - Évaluation de risque dans les procédures de planification (ERPP)
 - Planification énergétique territoriale (PET)
 - Préavis CFF
 - Préavis DGIP, parcelle 59

4. Planifications supérieures et conformité

4.1 LAT, LATC

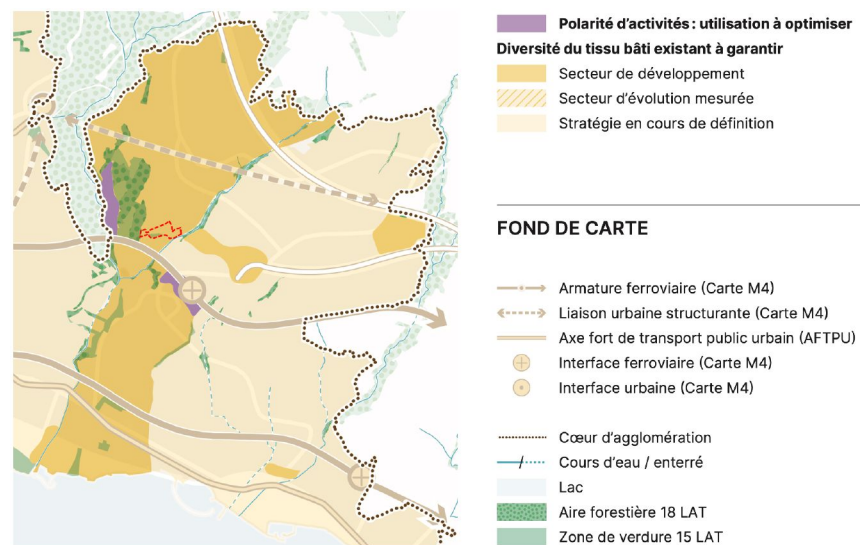
Le présent PA se conforme aux législations supérieures. Il applique les principes régissant l'aménagement développés dans l'article 3 de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et se conforme aux articles 22 ss de la Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) concernant les PA.

Plus particulièrement, l'art. 3 al. 3 LAT définit, pour les territoires réservés à l'habitat et à l'exercice d'activités économiques, les objectifs suivants :

- > Répartir judicieusement les lieux d'habitation et les lieux de travail et les planifier en priorité sur des sites desservis de manière appropriée par les transports publics (art. 3 al. 3 let. a LAT);
- > Prendre les mesures propres à assurer une meilleure utilisation [...] des possibilités de densification des surfaces de l'habitat (art. 3 al. 3 let. a bis LAT) ;
- > Maintenir ou créer des voies cyclables et des chemins pour piétons (art. 3 al. 3 let. c LAT) ;
- > Assurer les conditions dont dépend un approvisionnement suffisant en biens et services (art. 3 al. 3 let. d LAT).

Les parties vouées à la construction (zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT) sont équipées, au sens de l'art. 19 LAT.

4.2 Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM)



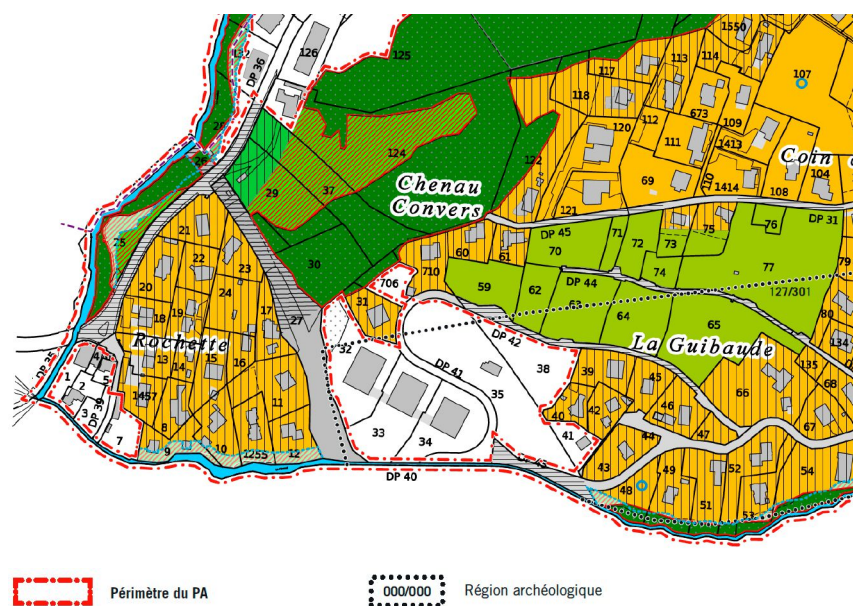
Extrait du PALM (Stratégie sectorielle urbanisation, décembre 2024) et périmètre du PA

Le PA se trouve, selon le projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM 2025, 5^e génération), à l'intérieur d'un secteur de développement. Le PALM (chap. 7.4.4) définit une densité minimale de 125 habitants/emplois à l'hectare dans le cœur d'agglomération, conformément à la mesure A11 du PDCn.

4.3 Plan des zones



Plan des zones, 1984, périmètre du PA « En Rueyres 2 » superposé



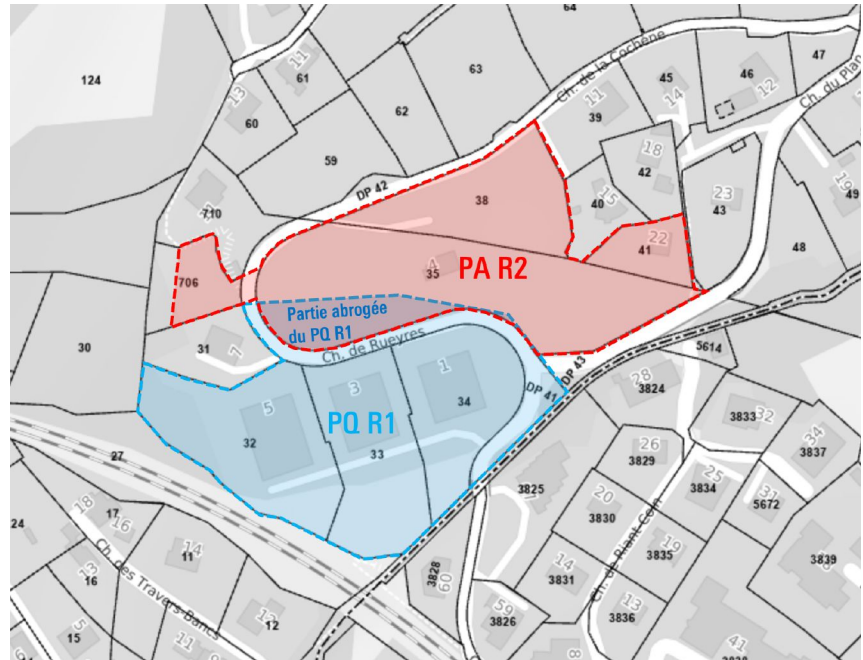
Plan des zones, dossier pour enquête publique PACom juin 2023 : périmètre du PACom et région archéologique

La révision du PACom de Belmont-sur-Lausanne a été mise à l'enquête publique en juin 2023.

Le plan d'affectation des zones indique notamment :

- le secteur En Rueyres étant hors périmètre du PACom
- la région archéologique (reportée sur le présent PA)

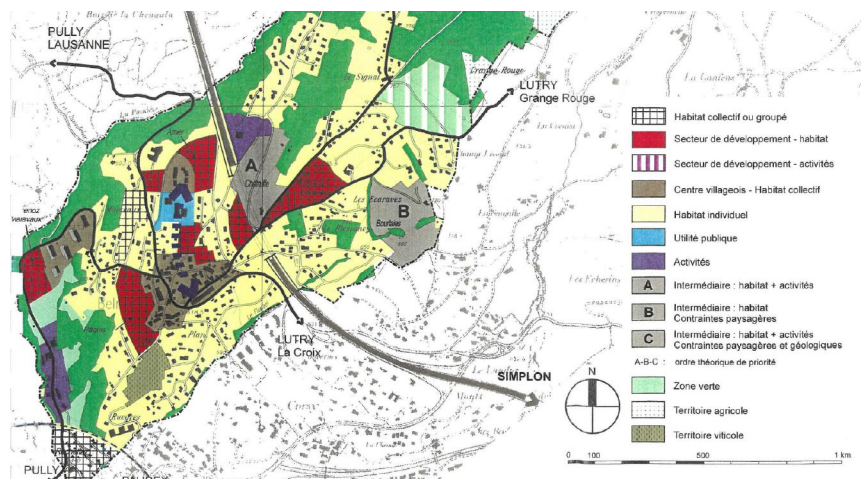
4.4 PQ En Rueyres



Le périmètre du plan de quartier En Rueyres (PQ R1), approuvé en 1969, s'étend jusqu'à la bretelle d'autoroute qu'il était alors projeté de réaliser sur le secteur du PA.

Le nouveau plan d'affectation En Rueyres 2 (PA R2) abroge partiellement, dans son périmètre, le PQ R.

4.5 Plan directeur Communal



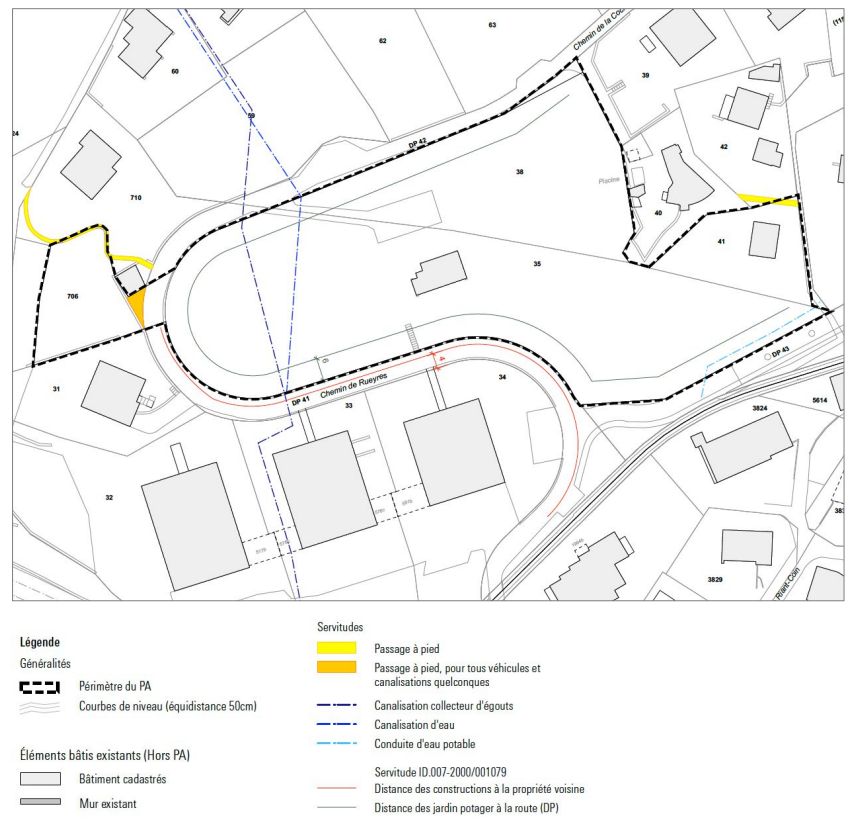
La commune de Belmont-sur-Lausanne dispose d'un plan directeur communal (PDCOM), approuvé le 12 mai 1999. Bien que celui-ci soit ancien, il demeure une planification stratégique pour la commune.

La destination prévue par le PDCOM pour le secteur est de l'habitat individuel. (Les trois immeubles d'habitat collectif du PQ En Rueyres sont toutefois représentés dans cette même zone.) Cette destination est remplacée par les plans de zone mentionnés plus haut.

Les nouvelles planifications directrices (PALM) ont rendu obsolète le PDCOM sur cet aspect.

4.6 Servitudes

Les contraintes liées aux servitudes existantes sont reportées sur le plan ci-dessous.



Plan des contraintes, servitudes

En particulier, la parcelle no 35 est grevée d'une servitude de restrictions de bâtir et d'usage (007-2000/001079) datant de 1961.

Cette servitude comporte les limites suivantes, en regard des bien-fonds 31 ; 32 ; 33 et 34 :

- > Interdiction d'implanter les bâtiments à moins de 4 m. de la limite de la propriété voisine, distance mesurée dans l'axe du bâtiment (al. 1).
- > Interdit de créer ou de cultiver un jardin potager à moins de 6 m. de la route appartenant au domaine public.

Le PA respecte ces limites ainsi que les autres points de la servitude (clôtures, chalets, etc).

5. Projet de PA

5.1 Conception urbaine

Les éléments de la conception urbaine reprennent des principes mis en avant par le projet lauréat du concours. Ces principes sont repris dans l'élaboration du PA. Les illustrations du projet de concours sont présentées ici à titre illustratif.

Un nouveau quartier d'habitation

La conception de ce quartier d'habitation représente un nouvel ensemble bâti respectueux de son milieu naturel et du bâti environnant. Son objectif est de minimiser son impact sur site et d'offrir un bilan positif en termes de gestion des ressources et des énergies.



Principe d'implantation du projet de concours (Localarchitecture x Forster Paysages)

Le projet lauréat se présente comme un ensemble d'habitation sur un coteau arboré. Le travail volumétrique effectué et la gestion de la topographie ont permis d'imaginer une architecture qui s'infléchit pour épouser les courbes de niveaux et s'adapter aux altimétries du contexte naturelle ou bâti (canopée des arbres existants, quartiers voisins). Les bâtiments s'implantent et s'insèrent de part et d'autre d'un cheminement qui épouse une ligne topographique (autour de l'altitude de 522 m). Cet espace de cheminement constitue donc un lien qui relie l'ensemble des constructions et à plus grande échelle les coulées vertes de la Paudèze et du Flonzel.



Illustration en coupe du bâtiment B (Localarchitecture x Forster Paysages)

Le volume des constructions émerge des arbres avec un impact maîtrisé, la surface des étages supérieurs étant réduite par rapport à celle des étages inférieurs. La question de l'échelle a été abordée comme un fil conducteur dans la conception du projet de concours : l'échelle du bâti, du paysage, des quartiers, l'échelle humaine de proximité, l'échelle de la végétation ainsi que celle de la faune en tant que site relais en lien à plus grande échelle.

Des terrasses constituent une structure qui entoure chaque bâtiment et apporte de la légèreté au volume. Cette structure active de balcons permet d'accueillir par étage les panneaux photovoltaïques qui forment des pare-soleils en façade sud, sud-ouest et sud-est.

Affectations actuelles des constructions

L'état foncier du périmètre du PA est décrit au début du rapport. En ce qui concerne l'occupation actuelle du site, celui-ci accueille deux maisons individuelles :

Parcelle 35

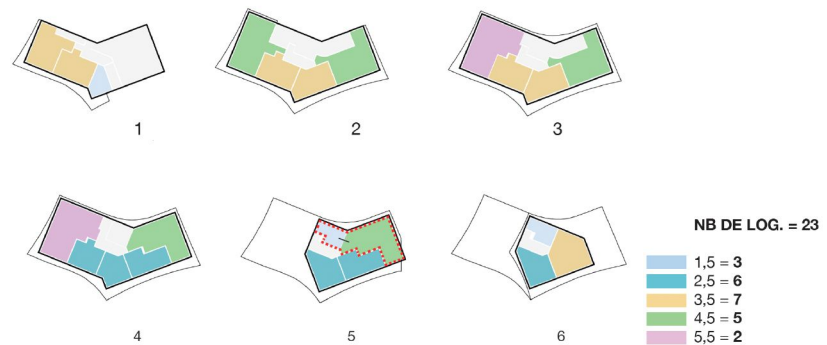
- > Maison à un logement, ECA 315, construite en 1960

Parcelle 41

- > Maison à un logement, ECA 239, construite en 1951

Affectations futures des constructions

L'objectif est de réaliser un quartier d'environ 80 logements, allant du studio au 5.5 pièce. Cette donnée est indicative et sujette à l'évolution du projet. Elle permet néanmoins une première indication. Une partie de ces logements sont des logements d'utilité publique (LUP). Il n'y a pas d'activité prévue sur ce site.



Proposition des typologies de logement du bâtiment C (Localarchitecture)

Le projet d'architecture propose une typologie de logements variés au sein de chaque bâtiment. Par ailleurs, certains appartements peuvent être combinés (transformation d'un 4.5 p en 5.5 p par exemple). Cette possibilité de modification typologique apporte de la flexibilité dans le temps.

Adaptation de la zone à bâtir

En 2025, le taux de vacance des logements en immeubles multifamiliaux était de 0.3% selon Wuest&Partner. Il est admis qu'un marché équilibré se traduit par une vacance autour de 1.5%.

A Belmont-sur-Lausanne, le marché locatif est presque absent. Les 80 logements locatifs du quartier de Rueyres 2 permettront de soulager le marché du logement de la Commune.

5.2 Objectifs d'aménagements

Le PA se fonde sur des objectifs et principes d'aménagement décrits ci-après.

Valoriser la qualité paysagère et environnementale du site en maintenant les continuités écologiques est-ouest et la liaison biologique au nord



Le PA prévoit de conserver au maximum les arbres existants sur le site et de renforcer la canopée par la plantation d'arbres supplémentaires. Il prévoit notamment de consacrer une aire spécifique de liaison biologique. D'autres mesures sont prévues telles que le placement de la parcelle 706, à l'ouest du secteur, en zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT.

Selon l'avis de la DGE-BIODIV (examen préalable du 2.12.2025), l'aire de liaison biologique définie garantit une fonctionnalité suffisante pour les déplacements de la petite faune en particulier. Les modalités relatives aux aménagements de l'aire de travail pompier du bâtiment B sont conformes aux objectifs de l'aire de liaison biologique.

Concilier les fonctions de loisirs et de rencontres des espaces extérieurs avec la préservation de la biodiversité



Le PA prévoit la création d'une aire de rencontre. Son implantation suit une courbe d'altitude (522.00 m) offrant ainsi un espace plan propice aux rencontres.



Favoriser l'intégration des mobilités douces et l'accessibilité piétonne.



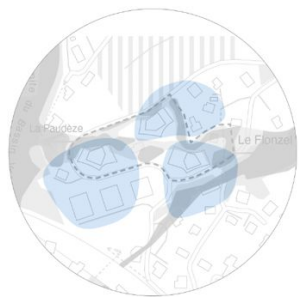
- Cheminement de mobilité douce
- Sentier pédestre
- Itinéraire de randonnée pédestre à l'inventaire cantonal, à titre informatif
- Accès mobilités douces au bâtiment
- Accès des véhicules motorisés au parking souterrain

Le PA favorise la mobilité douce sur le site. Il prévoit de nombreux accès en tenant compte de la topographie particulière du terrain. Les véhicules motorisés ne circulent pas sur le site à l'exception de l'aire d'accès au parking souterrain.

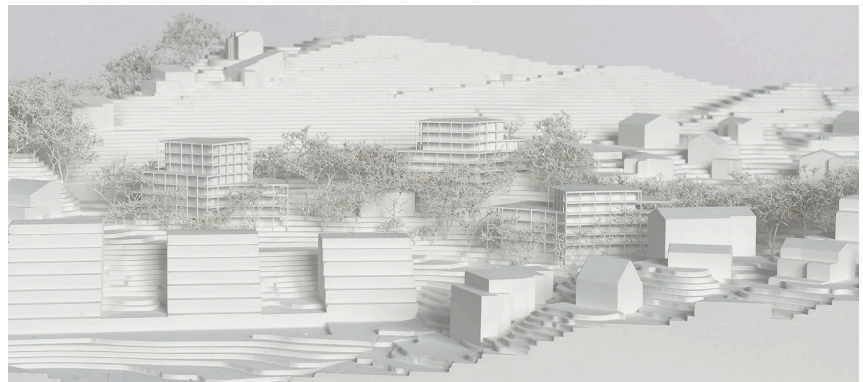


Assurer une diversité de l'offre de logements, en exigeant la réalisation de logements d'utilité publique (LUP)

Le PA prévoit 30% de LUP imposé par le règlement. La réalisation de LUP volontaires donne lieu à un bonus.



Assurer une intégration harmonieuse des futurs bâtiments en accord avec la topographie et l'arborisation du site



Maquette du projet de concours (Localarchitecture x Forster Paysages)

L'intégration des bâtiments tire profit de la pente. Leur géométrie se compose de socles surélevés d'émergences. Ces émergences sont de taille restreinte et disposées de manière à préserver les vues depuis les constructions voisines. Les socles des bâtiments s'inscrivent en cohérence avec la canopée qui est renforcée.

5.3 Capacité d'accueil

Le PA permet la réalisation de 7'500 m² SPd, hors bonus lié à la réalisation de LUP.

Selon la mesure A11 du PDCant, cela correspond à une capacité d'accueil de :

$$7'500 \text{ m}^2 / 50 = 150 \text{ habitants}$$

Cette capacité correspond à une densité d'habitants pour l'entier de surface du PA de :

$$150 / 9'427 \text{ m}^2 = 159 \text{ habitants/hectare}$$

En termes de densité pour la zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT, cela correspond à un IUS de :

$$7'500 \text{ m}^2 / 8'676 \text{ m}^2 = 0,865$$

5.4 Plus-value

Par rapport à la situation en force actuellement, les capacités constructives sont augmentées avec l'instauration de la zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT. Ces changements engendrent une augmentation de la valeur constituant potentiellement un avantage majeur au sens de l'art. 64 LATC.

Si tel est le cas, les bien-fonds concernées seront soumis à une compensation sous forme d'une taxe sur la plus-value selon une estimation à réaliser par un expert indépendant comparant les droits à bâtir actuels, définis par l'affectation en vigueur, avec l'affectation et les droits donnés par le PA.



RDPPF, Plan d'affectations, illustrations primaires, consulté le 11.02.2026

L'affectation en vigueur, selon cadastre RDPPF (Plan de zone 1984 et PQ « En Rueyres » 1969), définissant la capacité constructive actuelle, est la suivante :

- Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT (zone de villas)
- Zone de verdure 15 LAT (zone de verdure), pour une partie de la parcelle 35.

Les parcelles 35, 38, 41 sont concernées par la plus-value à l'entrée en vigueur du PA En Rueyres 2.

données foncières		potentiel actuel						potentiel PA		
Bien-fond (hors DP)	ST[m ²]	affectation	STd [m ²]	IOS* ¹	SB [m ²]	Niveaux* ²	SPd [m ²]	affectation	STd [m ²]	SPd [m ²]
35	5 585	ZHTFD 15 LAT	4 518	1/7	645	2,80	1 807	ZHMD 15 LAT	5 585	7 500
		ZV 15 LAT	1 067	0	0	-	-			
38	2 353	ZHTFD 15 LAT	2 353	1/7	336	2,80	941	ZHMD 15 LAT	2 353	
41	738	ZHTFD 15 LAT	738	1/7	105	2,80	295	ZHMD 15 LAT	738	
706 (partiel)	667	ZHTFD 15 LAT	677	1/7	97	2,80	271	ZPNP 17 LAT	677	-
TOTAL	9 343		9 353		1 184		3 314		9 353	7 500

ZV: Zone de verdure

ZHMD: Zone d'habitation de moyenne densité

ZHTFD: Zone d'habitation de très faible densité

ZPNP: Zone de protection de la nature et du paysage

AF: Aire forestière

*1 Règlement du plan des zones et de police des constructions (RPZPC) 1982, art.12

*2 RPZPC 1982, art. 14:

RDC+1+Combles pour bâtiments de plus de 100 m² SB

RDC+Combles pour les bâtiments de 80 à 100 m² SB

Les éléments suivants sont à considérer dans l'estimation et la répartition de la plus-value entre les parcelles:

- Le PA ne prévoit pas de nouvelle construction sur la parcelle 41.
- Les bâtiments existants peuvent être démolis ou maintenus.
- Le PA affecte la surface concernée de la parcelle 706 (hors aire forestière) en zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT, constituant une diminution des capacités constructives de cette parcelle.
- L'estimation de la plus-value devra être effectué en cohérence avec la méthode appliquée aux parcelles voisines suite à leur nouvelle affectation en zone d'habitation moyenne densité 15 LAT à l'entrée en vigueur du PACom (selon enquête publique juin 2023).
- La part obligatoire (par quota) et conventionnelle (volontaire) de LUP.

5.5 Constructions

5.5.1 Projet



Extrait de la conception d'ensemble illustrative des constructions

Une conception d'ensemble illustrative des constructions a été réalisée sur la base du projet d'architecture et se trouve en annexe.

5.5.2 Aires d'évolution des constructions



Les aires d'évolution des constructions sont définies selon la conception d'ensemble des constructions. Une marge extérieure est ajoutée par rapport au projet du concours pour permettre une souplesse dans les étapes ultérieures de son développement.

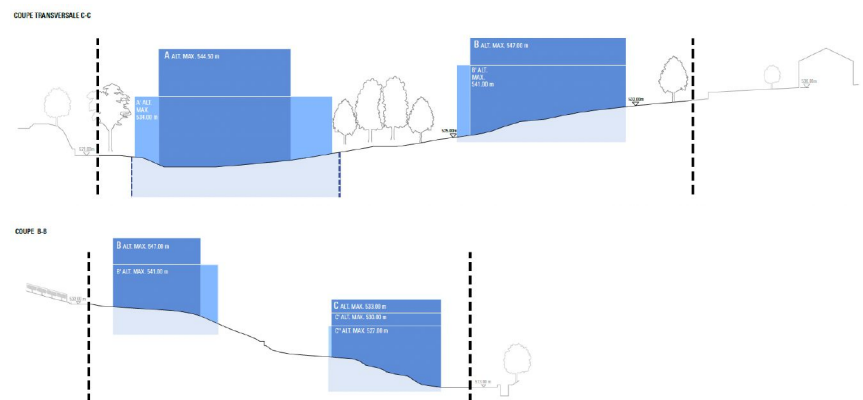
A l'intérieur de ces aires, la surface bâtie maximale est limitée et définie par le règlement du PA.

5.5.3 Hauteurs

Altitude des aires d'entrées

L'altitude des aires d'entrée est déterminée pour chaque bâtiment selon la topographie.

Hauteurs totales



Extrait de coupes

Les volumes d'implantation se composent pour chaque construction d'une base surmontée d'une émergence. Les hauteurs totales sont fixées pour chaque aire d'évolution des constructions au moyen d'altitudes maximales.

Ces altitudes sont définies selon les gabarits du projet au stade de concours avec ajout de marges.

5.5.4 Cohérence architecturale et paysagère

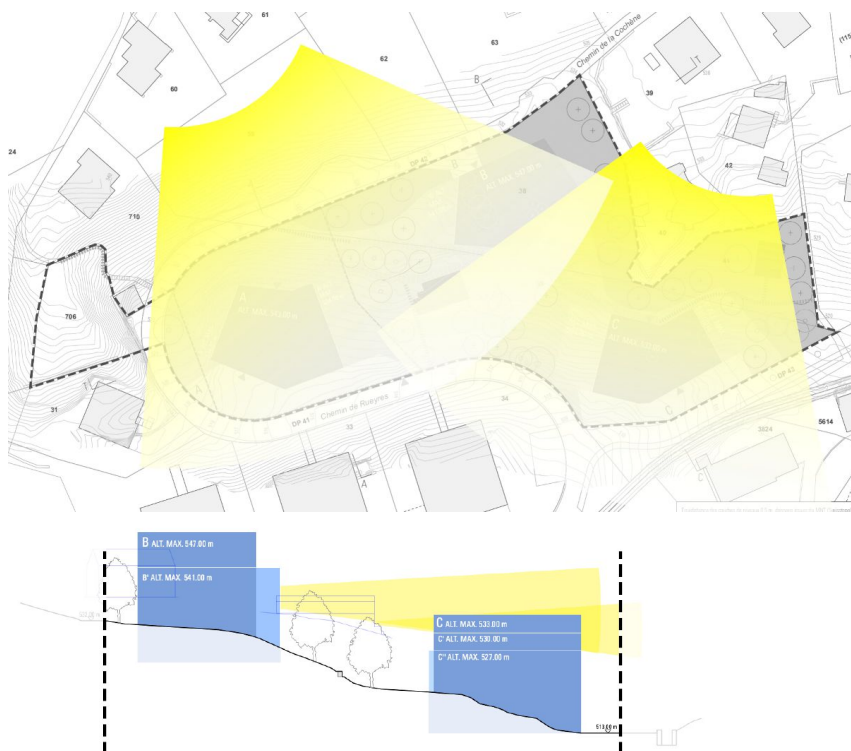


Illustration du projet de concours (Localarchitecture x Forster Paysages)

Le projet architectural se déploie sur le site comme un ensemble cohérent et intégré au contexte urbain et paysager existant. En cela, il vise une unité spatiale qui permet d'organiser des installations communes et des équipements de manière adaptée.

Aussi, le projet architectural réalisé préalablement au PA est accompagné de l'élaboration d'une conception paysagère d'ensemble pour les espaces ouverts du secteur.

Préservation des vues



Les mesures d'implantation garantissent des cônes de vue

Les aires de chaque bâtiment sont définies de manière à préserver les vues principales depuis les bâtiments voisins et les cheminements hors PA.

5.6 Aménagement des espaces extérieurs

Les aires d'espaces extérieurs sont définies sur la base du projet paysager accompagnant le projet architectural. Elles se distinguent en quatre catégories :

- > Aire de rencontre
- > Aire de liaison biologique
- > Aire de prairie
- > Aire d'entrée

Le règlement du PA définit la destination de ces aires. L'objectif est de garantir des espaces ouverts continus, avec des aménagements de qualité favorisant la mobilité douce tout en permettant le passage de la faune.

Liaison biologique et prise en compte des obstacles



Liaison biologique et murs

Le PA minimise les obstacles pour le passage de la faune. Toutefois des obstacles importants tels que des murs sont observés aux abords du PA. La disposition des aménagements extérieurs tient compte de ces obstacles.

Maintien en prairie naturelle de la parcelle 59

La parcelle 59, hors périmètre du PA et propriété de l'état de Vaud, est en zone viticole mais pas plantée. Or, une telle plantation pourrait affecter la fonctionnalité de la liaison biologique. Sur proposition de la DGE-BIODIV, la Commune de Belmont-sur-Lausanne a proposé à la DGIP d'inscrire une servitude de « maintien en prairie naturelle » sur cette parcelle. La DGIP a donné un préavis positif, expressément conditionné à l'entrée en force du PA. Ce préavis figure en annexe, accompagné de la demande de la Commune.

Stationnement des véhicules motorisés des visiteurs

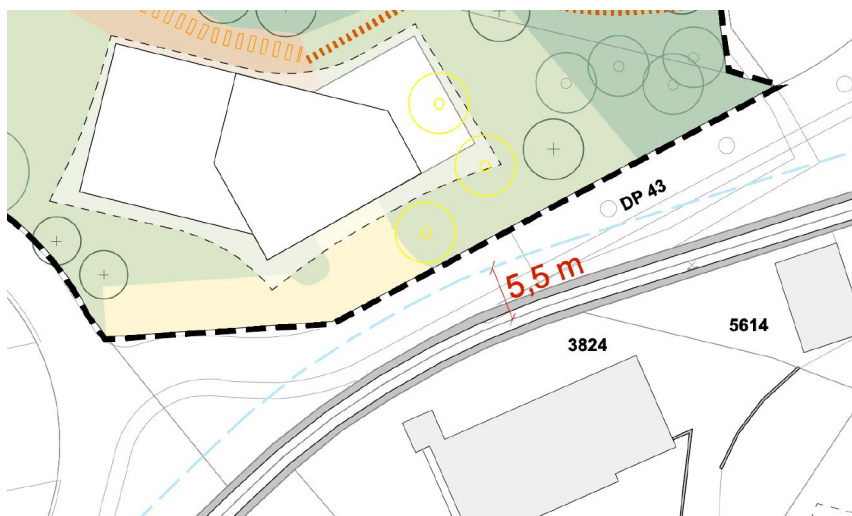
Les places de stationnements visiteurs peuvent prendre place en surface sur les aires d'entrées A et C, sous réserve de la faisabilité, notamment des visibilitées. L'accès au parking souterrain est mentionné sur le plan de détail.

5.7 CFF

Le périmètre du PA se trouve à une distance de plus de 50 m de l'axe de la voie CFF la plus proche. Toutefois une partie hors périmètre du PA de la parcelle 706 se trouve à une distance inférieure. Lors de l'examen préliminaire, la DGTL a estimé que le secteur étant proche de la voie CFF, un préavis CFF est nécessaire pour l'examen préalable.

Après examen du dossier qui leur a été soumis, les CFF informent qu'ils donnent leur accord au projet de PA et n'ont pas de remarque particulière à formuler. Ce préavis figure en annexe

5.8 ERE



Espace réservé aux eaux du Flonzel

Un échange a eu lieu avec la DGE-EAU qui informe que, selon les directives actuelles appliquées, la largeur naturelle du Flonzel est évaluée à 1,5 m selon leur base de données, sans « intérêt nature » particulier, ni « enjeu inondation » particulier. La largeur minimale d'espace réservé aux eaux (ERE) selon l'OEaux art. 41a alinéa 2 s'applique, soit 11 m pour l'entier de l'ERE. Pour le PA la limite à considérer est donc de 5,5 m depuis l'axe cours d'eau (soit le milieu du DP eau, équivalent à la limite communale).

L'ERE est documenté par l'image ci-dessus et n'a pas formellement d'incidence sur la constructibilité du site.

5.9 Mobilité

L'étude de mobilité en annexe présente les éléments relatifs aux enjeux suivants :

- Accessibilité multimodale du PA
- Besoin en stationnement du PA
- Génération de trafic du PA
- Impact du PA sur le réseau routier
- Accessibilité et aménagements

Les éléments contraignants découlant de l'étude de mobilité ont été transcrits dans le PA.

Cette étude prévoit en particulier un nombre de cases de stationnement voitures plafonné à 88. Ces cases sont prévues en sous-sol (accès mentionné sur le plan). Seules quelques places visiteurs sont possibles en extérieur, sur les aires d'entrées des bâtiments A et C.

Le trafic généré par le PA est estimé à environ 300 mouvements par jour. Les charges de trafic générées par le PA sont faibles et compatibles avec le réseau routier environnant et ce, quelles que soient les mesures entreprises sur le chemin du Flonzel par la commune de Lutry et les impacts sur le schéma de circulation.

Le PA prévoit trois types de liaisons de mobilité douce :

- les cheminements de mobilité douce
- les sentiers pédestres
- un itinéraire de randonnée pédestre inscrit à l'inventaire cantonal

La continuité et la sécurité de l'itinéraire de randonnée pédestre, indiqué à titre informatif sur le plan de détail, est assurée, en particulier aux débouchés entre le périmètre du PA et l'itinéraire.

5.10 Environnement

La notice d'impact sur l'environnement (NIE) en annexe présente l'impact du projet selon les thématiques suivantes :

- Nature et paysage
- Forêts
- Air
- Bruit
- Eaux souterraines
- Eaux superficielles
- Évacuation des eaux
- Sol
- Déchet et gestion des matériaux
- Site archéologique

Les éléments découlant de la NIE ont été transcrits dans le PA.

5.11 Dangers naturels




L'évaluation des risques en annexe présente l'exposition du PA au dangers suivants :

- Glissement de terrain permanent (GPP)
- Ruissellement (RUI)
- Chute de pierres et blocs (CPB)
- Glissement de terrain superficiel (GSS)
- Inondation et crues

Les éléments contraignants découlant de l'évaluation des risques ont été considérés lors de l'élaboration du PA.



Dangers naturels

-  Secteur de restriction 1 (GPP)
-  Secteur de restriction 2 (CPB)
-  Secteur de restriction 3 (RUI)

5.12 Évacuation des eaux pluviales

Dans le cadre du PA, un prédimensionnement des besoins en rétention avec explicitation des volumes nécessaires a été établi.

Dans le cadre des permis de construire, le respect des normes s'appliquera également en tenant compte des éléments réellement construits (choix final de toitures végétalisées et autre revêtement). Concernant les points de raccordement, il est recommandé de favoriser le rejet au réseau communal plutôt que directement au cours d'eau.

Le concept d'évacuation des eaux devra être conforme plans généraux d'évacuation des eaux (PGEE), aux lois et aux normes en vigueur.

5.13 Planification énergétique territoriale

La planification énergétique en annexe présente les éléments relatifs aux ressources et besoins suivants :

- Potentiel photovoltaïque
- Production de chaleur
- Besoins énergétiques
- Scénarios de consommation et approvisionnement

Les éléments découlant de la planification énergétique ont été considérés lors de l'élaboration du PA.