



Commune de Bourg-en-Lavaux

Plan d'affectation communal

Zone centrale : réflexion sur le maintien des
possibilités de construire

28 janvier 2025



vallotton et chanard sa
architectes - urbanistes fsu
021 310 0140
www.geapartners.ch
info@geapartners.ch

GEA valotton et chanard SA
architectes - urbanistes FSU
rue de bourg 28
CP 6326 1002 Lausanne
tél + 41 21 310 01 40
fax + 41 21 310 01 49
info@geapartners.ch
www.geapartners.ch

17032 FR

K:\MANDATS\Bourg_en_
Lavaux\17032_PGA_RPGA\3_
rapport\traitement_village\17032_
analyse_ISOS_bourgs_v5



Introduction

Demande de la DGIP-MS

Compte tenu de la qualité des centres historiques de Bourg-en-Lavaux, inscrits pour la plupart à l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS), la DGIP-MS demande que soit produite une **réflexion contextualisée pour chaque possibilité de construire maintenue au sein des zones centrales**, de manière à évaluer les atteintes potentielles aux objectifs de protection inscrits dans l'ISOS.

Pour rappel, l'ISOS définit ce qui mérite d'être protégé mais ne constitue pas une mesure de protection absolue. Par ailleurs, l'inventaire n'a pas pour vocation de mettre un périmètre sous cloche et d'y empêcher toute transformation. Lors du recensement, aucune pesée entre les intérêts de protection et ceux d'affectation en vue d'une planification n'est réalisée.

Objectifs de la commune

Les plans d'affectation en vigueur qui régissent les zones centrales, à l'exception du bourg d'Epesses (pour lequel un plan détaillé est en force), autorisent les constructions sur l'entier du périmètre.

La proposition de PACom, pour les zones centrales, réduit considérablement les possibilités d'intervention en précisant les secteurs où l'implantation d'une nouvelle construction est jugée favorable, dans le sens où elle ne péjore pas les caractéristiques du site mais contribue au développement vers l'intérieur de qualité.

Principes d'aménagement des bourgs et hameaux

Les principes d'aménagement suivants ont été définis pour traiter chaque site bâti selon les mêmes règles (proportionnalité et égalité de traitement) bien qu'il soit admis que le contexte ou d'autres règles influencent les propositions :

- **limitation accrue des possibilités constructives**, à l'exception des secteurs identifiés sur le plan, pour garantir la préservation des sites,
- **implantation de nouveaux bâtiments selon les principes caractéristiques des bourgs historiques** :
 - côté rue : les fronts bâtis sont complétés en disposant les périmètres constructibles en alignement des rues et en intégrant le principe de contiguïté (si les façades voisines le permettent),
 - côté vigne : les espaces d'aménagements extérieurs assurent la transition avec le vignoble.
- **règles constructives harmonisées sur l'ensemble des bourgs et hameaux appliquant un langage architectural respectueux des qualités reconnues et commun à l'ensemble des sites construits**

Objectifs du présent document

Le présent rapport vise à **documenter la justification des capacités constructives des zones centrales maintenues dans le futur PACom** (périmètres d'implantation), notamment en regard des objectifs de préservation du patrimoine. Aussi, il identifie les intérêts pertinents en présence, les apprécie et les met en balance.

Une fois la pesée des intérêts faite et la légitimité de construire démontrée, le dispositif d'affectation doit s'assurer que les projets pouvant être développés présentent une qualité convaincante. Aussi, le PACom a pour objectif de mettre en place le cadre suffisant mais nécessaire, sans définir un projet sur mesure. Pour cela, il :

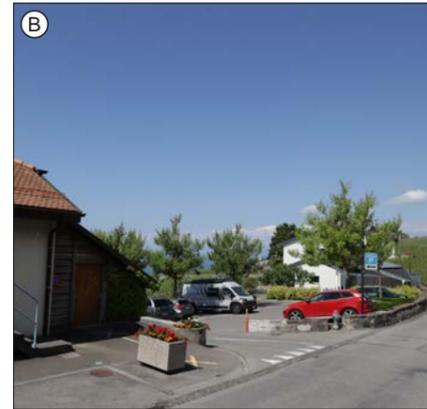
- fixe les aspects qualitatifs relatifs à la protection du site (ex. règles en matière d'intégration et d'esthétique),
- clarifie le processus et les rôles lors des travaux de construction.

Dispositif réglementaire proposé pour la zone centrale

- capacité constructive maîtrisée pour les bâtiments notés 1 à 3 (art. 26) : maintien des volumes existants (notes 1 à 2) et modestes agrandissements admis (note 3),
- capacité constructive contrôlée pour les bâtiments notés 4 à 7 (art. 26) : respect des principes d'intégration et d'implantation pour les agrandissements avec procédure importante de contrôle qualité pour tout projet en zone centrale,
- constructions nouvelles (art. 67) : implantation en cohérence avec le tissu bâti existant, respectueuse des aspects caractéristiques de sa silhouette générale tels que courbes, alignements et proportion et selon les principes inscrits sur le PACom (périmètre d'implantation des constructions et bande d'implantation obligatoire),
- règles constructives (art. 68, 69, 70, 71) :
 - ordre des constructions : maintien de l'ordre préexistant et ordre libre pour les nouvelles constructions,
 - distances à la limite : 3 mètres si pas de contiguïté,
 - distance entre bâtiments : 6 mètres,
 - hauteur au faîte et niveaux et niveaux : 12 mètres au faîte et 3 niveaux (bourgs et hameaux), 15 mètres au faîte et 4 niveaux (Cully),
 - longueur et largeur : fixées par les périmètres d'implantation des constructions et par le principe de respect des proportions.
- référence au "Guide Paysage Lavaux" (art. 32) : ouvrage de référence pour déterminer la bonne intégration des constructions, à prendre en compte dans le cadre de chaque projet de construction ou transformation,
- procédure importante de contrôle qualité pour tout projet en zone centrale :
 - avant-projet à la Municipalité pour tout projet en zone centrale (art. 64),
 - projet qui n'est pas de minime importance à soumettre à la CCU (art. 65) et à la CCL (art. 5),
 - bâtiments/objets notés 1 à 3 : préavis du département cantonal compétent (LPrPCI) (art. 26),
 - demande DGIP/MS : préavis du département cantonal compétent pour les sites ISOS avec objectifs de sauvegarde A (art. 63),
 - demande DGIP/MS : bâtiments / objets notés 4 : démolition-reconstruction à autoriser qu'exceptionnellement (art. 26).



Vues du site



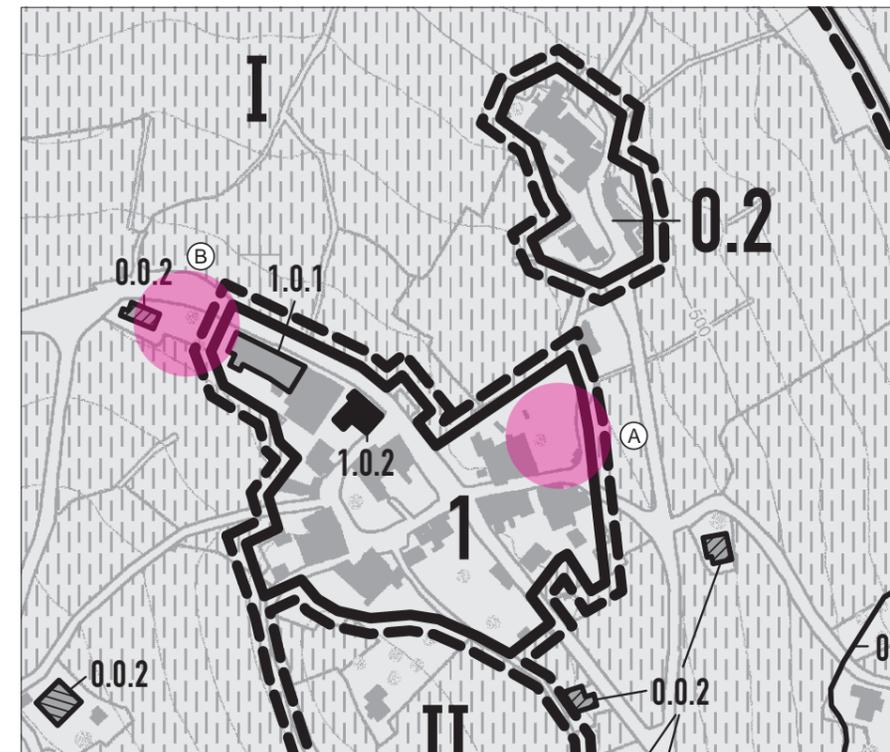
Report du Plan des zones (1983)



Affectation	zone village et hameaux
Densité	-
Hauteur maximale	7 m à la corniche 12 m au faîte
Distance minimale à la limite de propriété	3 m
Distance minimale entre bâtiments	6 m
Distance minimale à la zone viticole	8 m
Ordre des constructions	contigu autorisé

- zone villages et hameaux
- secteur traité par plan spécial approuvé

Objectifs ISOS



- Ⓐ *périmètre 1*
 - composante principale implantée au niveau d'une légère rupture de pente, structurée par une boucle de voirie bordée de maisons vigneronnes, 1^{re} m. 17^e-fin 19^e s., animée par quelques fontaines
 - catégorie d'inventaire : A
 - objectif de sauvegarde : A
- Ⓑ *échappée dans l'environnement I*
 - coteau viticole en terrasses formant un cirque dans lequel prennent place les entités bâties, ponctué de domaines
 - catégorie d'inventaire : a
 - objectif de sauvegarde : a

Affectation



Affectations

- zone centrale 15 LAT
- zone affectée à des besoins publics 15 LAT
- zone de verdure 15 LAT
- zone viticole 16 LAT

Périmètres superposés

- périmètre d'implantation des constructions

Informations complémentaires

- périmètre du PAC Lavaux
- périmètre à plans spéciaux légalisés

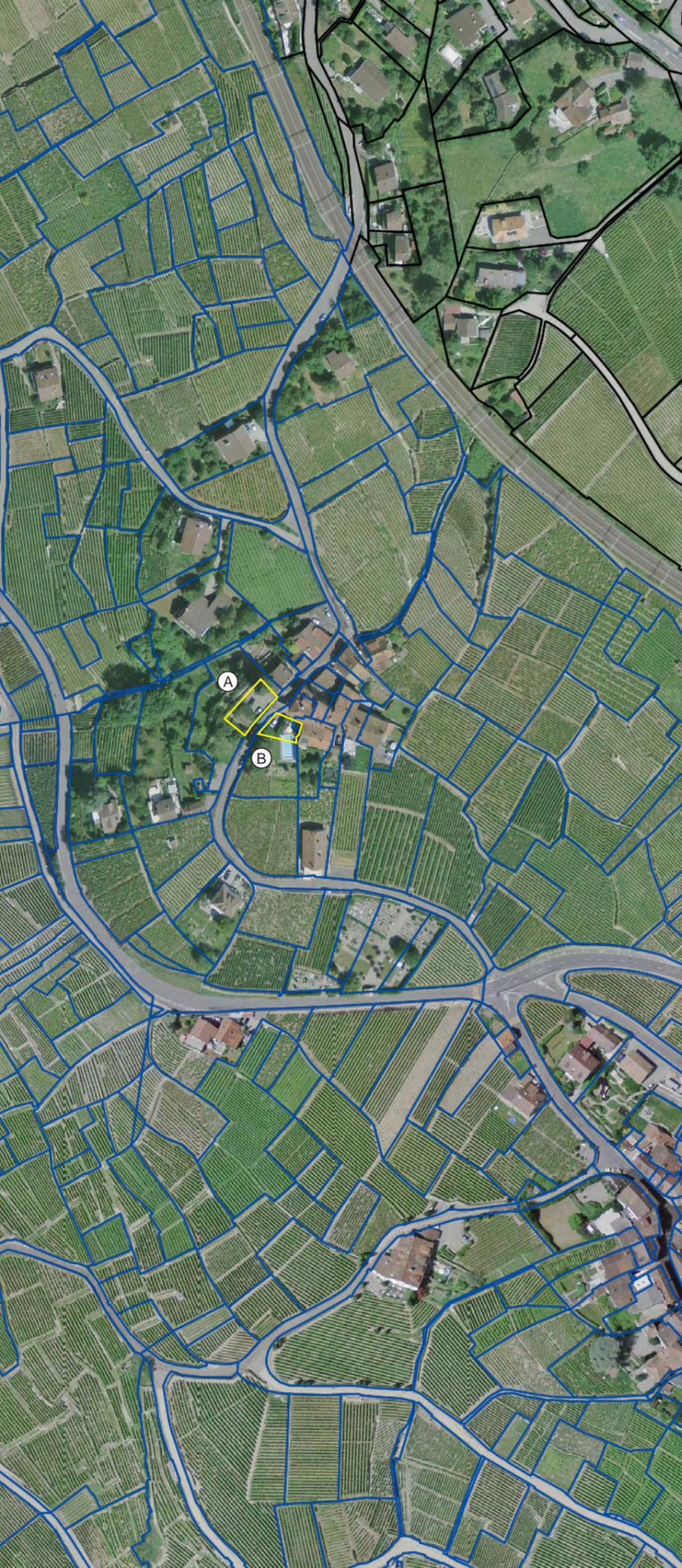
Recensement architectural



- note 1
- note 2
- note 3
- note 4

Justification des secteurs constructibles maintenus

Périmètre	Critère	Élément de justification
Ⓐ parcelle 9472	Descriptif de la parcelle	La parcelle est en partie bâtie et aménagée : <ul style="list-style-type: none"> ▪ présence d'une construction principale (note 3), d'une dépendance et d'une importante construction souterraine, ▪ aménagements ne participant pas à la qualité du site : stationnement en surface, résidu de vigne et faible arborisation.
	ISOS	Le périmètre A, situé au sein du périmètre 1 (ISOS), fait partie de la composante bâtie d'Aran. Le respect de l'objectif de sauvegarde "A" implique de sauvegarder la substance, de supprimer les interventions parasites et de prévoir des prescriptions détaillées si interventions. Compte tenu de l'état actuel du site (peu qualitatif) et du dispositif réglementaire mis en place (processus de contrôle notamment), une nouvelle construction, respectant les principes d'implantation, s'intégrant aux typologies bâties d'origine et valorisant l'aménagement des espaces non bâtis paysagers, permettrait de répondre aux objectifs de sauvegarde, notamment en améliorant la qualité de la parcelle (suppression des interventions parasites).
	Recensement	L'implantation d'une nouvelle construction soignée viendrait mettre en valeur la construction existante notée 3 et la nature du site.
	Qualité des vides et rapport au paysage	Le périmètre A correspond aux prolongements extérieurs de la construction sise au sud. De ce fait et compte tenu de la qualité d'aménagement, il ne présente pas une valeur qui pourrait justifier le maintien d'un vide constitutif à cet emplacement.
Ⓑ parcelle 9429	Descriptif de la parcelle	La parcelle est construite et aménagée : <ul style="list-style-type: none"> ▪ présence de la salle des Mariadoules et de l'ancien collège d'Aran, ▪ aménagements ne participant pas particulièrement à la qualité du site : stationnement en surface en partie arborisé.
	ISOS	Le périmètre B est indiqué comme participant à l'échappée dans l'environnement I, bien qu'il ne fasse pas partie du coteau viticole qui mérite protection. Il est en effet aujourd'hui destiné à du stationnement et est localisé entre deux parcelles bâties (salle des Mariadoules à l'est et habitation à l'ouest). L'objectif de sauvegarde "a" préconise la sauvegarde de l'état existant en tant qu'espace libre, mais compte tenu de sa nature il peut être admis qu'il ne participe pas réellement à l'échappée. A ce titre, une nouvelle construction, respectant les principes d'implantation et s'intégrant aux typologies bâties d'origine ne viendrait pas péjorer la qualité du site et donc remettre en cause les objectifs de sauvegarde de l'ISOS.
	Recensement	L'implantation d'une nouvelle construction n'a pas d'impact sur les objets recensés.
	Qualité des vides et rapport au paysage	La parcelle est aujourd'hui dédiée au stationnement des véhicules à l'air libre. Bien qu'elle présente un dégagement sur le grand paysage, sa qualité d'aménagement ne justifie pas le maintien de ce vide.
Ⓐ Ⓑ	IFP Lavaux IMNS Lavaux	Aran est concerné par ces inventaires de protection. Il convient ainsi de porter une attention particulière à la conservation des structures paysagères caractéristiques (ex. murs de pierres, ruelles étroites), au maintien de la forme compacte des villages et à leur intégration dans le vignoble ainsi qu'à la préservation de la substance originale des tissus bâtis.
	Echelle d'intervention	Au sein de son futur PACom et via le PAC Lavaux, la commune fait un effort considérable pour la préservation de son patrimoine bâti et paysager en limitant fortement les nouvelles interventions. Seuls deux secteurs sont jugés favorables à l'accueil de nouvelles constructions à Aran. La commune répond ainsi aux objectifs de la LAT en garantissant un développement vers l'intérieur mesuré et en limitant de manière accrue le mitage du territoire.
Conclusion		Au vu de ce qui précède, il peut être admis qu'aucune atteinte à l'ISOS n'est portée en maintenant le caractère constructible des périmètres A et B.



Vues du site



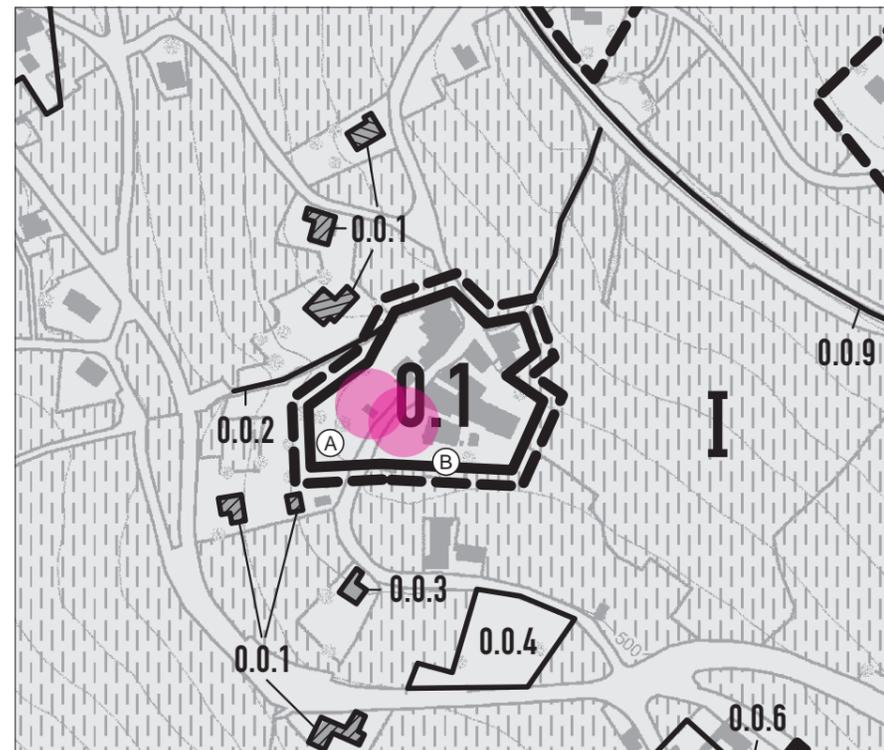
Report du Plan des zones (1984)



Affectation	zone village et hameaux
Densité	-
Hauteur maximale	7 m à la corniche 12 m au faîte
Distance minimale à la limite de propriété	3 m
Distance minimale entre bâtiments	6 m
Distance minimale à la zone viticole	8 m
Ordre des constructions	contigu autorisé

■ zone village et hameaux

Objectifs ISOS



(A) (B) ensemble 0.1

- groupement au lieu-dit Lallex situé sur un petit épaulement du relief, marqué par une rangée de maisons vigneronnes avec escaliers à rampe formant un front net, fin 18e-19e s. ; délimité à l'O par l'échancrure créée par un cours d'eau
- catégorie d'inventaire : A
- objectif de sauvegarde : A

Affectation



Affectations

■ zone centrale 15 LAT

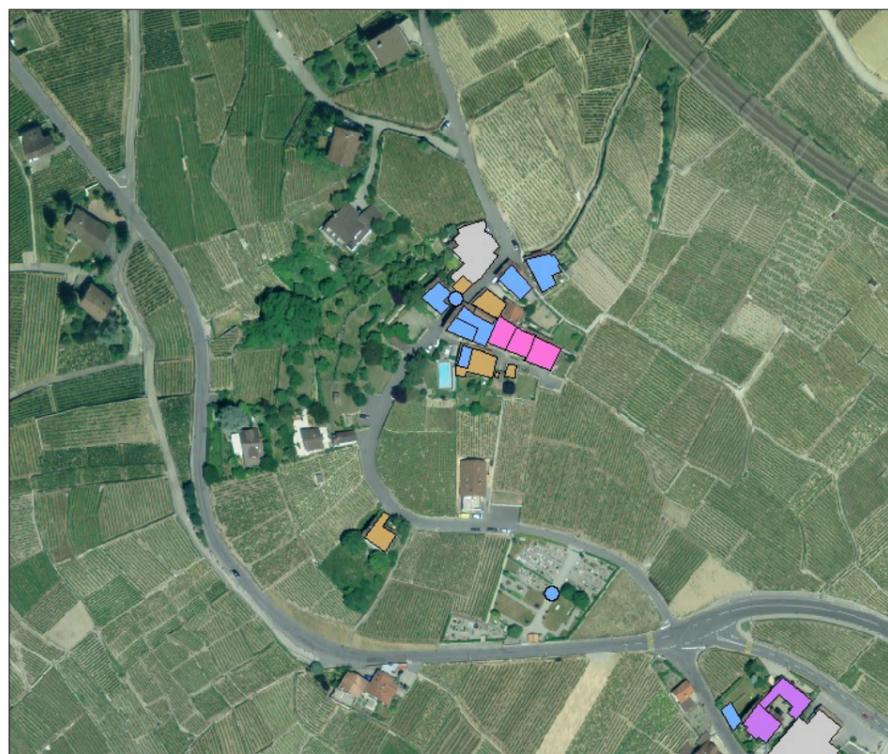
Périmètres superposés

■ périmètre d'implantation des constructions

Informations complémentaires

■ périmètre du PAC Lavaux

Recensement architectural



■ note 1

■ note 2

■ note 3

■ note 4

Justification du secteur constructible maintenu

Périmètre	Critère	Elément de justification
Ⓐ parcelle 4129	Descriptif de la parcelle	La parcelle est en partie bâtie et aménagée : <ul style="list-style-type: none"> ▪ présence d'une extension de la construction (appentis et véranda), sise au nord sur la parcelle 4130 et notée 4 ainsi que d'une dépendance, ▪ espace cours arboré et séparé du domaine public par un mur de pierre.
	ISOS	Le périmètre A, situé au sein de l'ensemble 0.1, fait partie du groupement de Lallex. Compte tenu de la situation du périmètre A et du dispositif réglementaire mis en place (processus de contrôle notamment), une nouvelle construction respectant les principes d'implantation, s'intégrant aux typologies bâties d'origine et valorisant l'aménagement des espaces non bâtis paysagers, pourrait compléter subtilement le front bâti et souligner l'entrée du hameau de Lallex, tout en préservant sa substance.
	Recensement	L'implantation d'une nouvelle construction n'a pas d'impact sur les objets recensés.
	Qualité des vides et rapport au paysage	Le périmètre A correspond aux prolongements extérieurs de la construction située au nord. De ce fait, il ne participe pas au grand paysage et ne présente pas une valeur qui pourrait justifier le maintien d'un vide constitutif à cet emplacement.
Ⓑ parcelles 4138 et 4142	Descriptif des parcelles	Les parcelles 4138 et 4142 sont en partie bâties et aménagées : <ul style="list-style-type: none"> ▪ constructions principales (2151 et 2156a) et dépendance (2155), situées au nord et à l'est du périmètre B, ▪ prolongements extérieurs des constructions (jardin, piscine, espaces de stationnement) délimités côté rue par des murets et haies opaques.
	ISOS	Le périmètre B se trouve être dans la même situation que le périmètre A vis-à-vis de l'ISOS. Une nouvelle construction respectant les principes d'implantation, s'intégrant aux typologies bâties d'origine et valorisant l'aménagement des espaces non bâtis paysagers, pourrait venir souligner l'entrée de Lallex, tout en préservant sa substance.
	Recensement	L'implantation d'une nouvelle construction n'a pas d'impact sur les objets recensés.
	Qualité des vides et rapport au paysage	Le périmètre B correspond aux prolongements extérieurs de la construction située au nord (parcelle 4138) et, sur sa partie est, est utilisée pour le stationnement de la parcelle 4142. De ce fait, il ne participe pas au grand paysage et ne présente pas une valeur qui pourrait justifier le maintien d'un vide constitutif à cet emplacement.
Ⓐ Ⓑ	IFP Lavaux IMNS Lavaux	Lallex est concerné par ces inventaires de protection. Il convient ainsi de porter une attention particulière à la conservation des structures paysagères caractéristiques (ex. murs de pierres, ruelles étroites), au maintien de la forme compacte des villages et à leur intégration dans le vignoble ainsi qu'à la préservation de la substance originale des tissus bâtis.
	Echelle d'intervention	Au sein de son futur PACom et via le PAC Lavaux, la commune fait un effort considérable pour la préservation de son patrimoine bâti et paysager en limitant fortement les nouvelles interventions. Seuls deux secteurs sont jugés favorables à l'accueil de nouvelles constructions à Lallex. La commune répond ainsi aux objectifs de la LAT en garantissant un développement vers l'intérieur mesuré et en limitant de manière accrue le mitage du territoire.

Conclusion Au vu de ce qui précède, il peut être admis qu'aucune atteinte à l'ISOS n'est portée en maintenant le caractère constructible des périmètres A et B.



Vues du site



Report du Plan des zones (1983)



Affectation	zone de l'ancienne ville
Densité	-
Hauteur maximale	9.50 à la sablière
Distance minimale à la limite de propriété	3 m
Distance minimale entre bâtiments	6 m
Ordre des constructions	contigu autorisé

- zone de l'ancienne ville
- secteur traité par plan spécial approuvé
- zone des constructions et installations d'utilité publique
- zone viticole protégée

Objectifs ISOS



- Ⓐ Ⓑ *périmètre environnant VI*
 - petite extension résidentielle suivant la ligne de chemin de fer associant maisons individuelles contiguës et locatifs, déb. 20e s.–2004 ; tendance à altérer la lisibilité de l'arrière de l'entité principale
 - catégorie d'inventaire : b
 - objectif de sauvegarde : b
- Ⓒ *périmètre 2*
 - quartier résidentiel composé à l'origine de maisons cossues apparues au déb. 19e s., entourées de grands jardins, dont les parcelles côté lac s'étirent jusqu'aux rives, tissu lâche et discontinu comblé par des locatifs récents de trois à quatre niveaux, fin 20e–déb. 21e s.
 - catégorie d'inventaire : B
 - objectif de sauvegarde : B
 - objet 2.0.1 : bloc administratif de quatre niveaux, créant une rupture de style et de gabarit entre l'entité d'origine et les demeures inscrites dans un cadre de verdure, 1972
 - remarque : perturbation

Affectation



- Affectations**
- zone centrale 15 LAT
 - zone de verdure 15 LAT
- Périmètres superposés**
- périmètre d'implantation des constructions
- Informations complémentaires**
- périmètre du PAC Lavaux

Recensement architectural



- note 1
- note 2
- note 3
- note 4
- note 6
- note 7

Justification des secteurs constructibles maintenus

Périmètre	Critère	Élément de justification
Ⓐ parcelle 33	<i>Descriptif de la parcelle</i>	La parcelle est en partie bâtie et aménagée : <ul style="list-style-type: none"> ▪ présence d'une construction principale (note 3) avec son jardin à l'est, ▪ aménagements ne participant pas à la qualité du site : stationnement en surface (9 places), ▪ parcelle délimitée par un mur de soutènement au sud.
	<i>ISOS</i>	Le périmètre A, situé en limite du PE VI, constitue une extension résidentielle plus récente du bourg historique. L'objectif de sauvegarde "b" implique de fixer des prescriptions pour les constructions nouvelles. Compte tenu du dispositif réglementaire mis en place, une nouvelle construction, respectant les principes d'implantation, s'intégrant aux typologies bâties d'origine et valorisant l'aménagement des espaces non bâtis paysagers, permettrait de répondre aux objectifs de sauvegarde.
	<i>Recensement</i>	De par la proximité directe à des bâtiments patrimoniaux, notés 2 et 3, l'implantation d'une nouvelle construction sur la parcelle 33 doit faire l'objet d'une intégration fine.
	<i>Qualité des vides et rapport au paysage</i>	Le périmètre A est aujourd'hui dédié en grande partie au stationnement des véhicules à l'air libre. Sa qualité d'aménagement ne justifie pas le maintien de ce vide.
Ⓑ parcelle 137	<i>Descriptif de la parcelle</i>	La parcelle 137, de taille importante, présente plusieurs affectations : zone constructible au sein d'un plan spécial, zone d'habitation de faible densité et zone viticole. Le périmètre B vient confirmer le droit à bâtir, encore non bâti aujourd'hui, régi par le PPA "Rue de la Justice", et compléter l'ensemble mitoyen situé à l'ouest (mur borgne en attente).
	<i>ISOS</i>	Le périmètre B est situé au sein du même PE VI que la parcelle 33. Une nouvelle construction en contiguïté de l'ensemble mitoyen permettrait de marquer la fin du tissu bâti de la zone centrale sans compromettre les objectifs de sauvegarde de l'ISOS.
	<i>Recensement</i>	L'implantation d'une nouvelle construction n'a pas d'impact sur les objets recensés.
	<i>Qualité des vides et rapport au paysage</i>	Le périmètre est aujourd'hui occupé par un jardin et quelques arbres de petite taille. Il ne participe pas au grand paysage et ne présente pas de valeur qui justifierait le maintien d'un vide constitutif.
Ⓒ parcelle 258	<i>Descriptif de la parcelle</i>	La parcelle est bâtie (construction notée 7) et présente des aménagements ne participant pas à la qualité du site (accès et stationnement en surface).
	<i>ISOS</i>	Le périmètre 2 est composé d'un tissu discontinu et est marqué par la présence d'immeubles récents. Le bâtiment existant (2.0.1) est qualifié de "perturbation" par l'ISOS. De par sa proximité directe avec le noyau d'origine (1), il convient d'améliorer l'intégration et le caractère de ce bâtiment. La définition d'un périmètre d'implantation sur cette parcelle donne l'opportunité au propriétaire de poursuivre ces objectifs.
	<i>Recensement</i>	La construction existante n'est pas jugée satisfaisante du point de vue architectural (note 7 : objet altérant le site). Une construction en contiguïté avec le bâti situé sur la parcelle 261 permettrait de qualifier cette entrée dans le bourg historique (mur borgne en attente).
	<i>Qualité des vides et rapport au paysage</i>	Les espaces non bâtis, essentiellement bituminés, et le rapport à la rue (stationnement en front de rue) ne répondent pas aux qualités d'aménagement attendues au sein de la zone centrale.
Ⓐ Ⓑ Ⓒ	<i>Centre régional</i>	Les secteurs A, B et C font partie du périmètre centre. Leur situation géographique et le bilan du dimensionnement en centre sont favorables à un développement.
	<i>IFP Lavaux IMNS Lavaux</i>	Les périmètres A et C ne sont pas concernés par ces inventaires de protection. Le périmètre B est, quant à lui, touché par l'IFP. Dès lors, il convient de porter une attention particulière à la conservation des structures paysagères caractéristiques (ex. murs de pierres, ruelles étroites), au maintien de la forme compacte des villages et à leur intégration dans le vignoble ainsi qu'à la préservation de la substance originale des tissus bâtis.
	<i>Echelle d'intervention</i>	Au sein de son futur PACom et via le PAC Lavaux, la commune fait un effort considérable pour la préservation de son patrimoine bâti et paysager en limitant fortement les nouvelles interventions. Seuls trois secteurs sont jugés favorables à l'accueil de nouvelles constructions et au remplacement de la construction existante (secteur C). La commune répond ainsi aux objectifs de la LAT en garantissant un développement vers l'intérieur mesuré.

Conclusion Au vu de ce qui précède, il peut être admis qu'aucune atteinte à l'ISOS n'est portée en maintenant le caractère constructible des périmètres A, B et C.



Vues du site



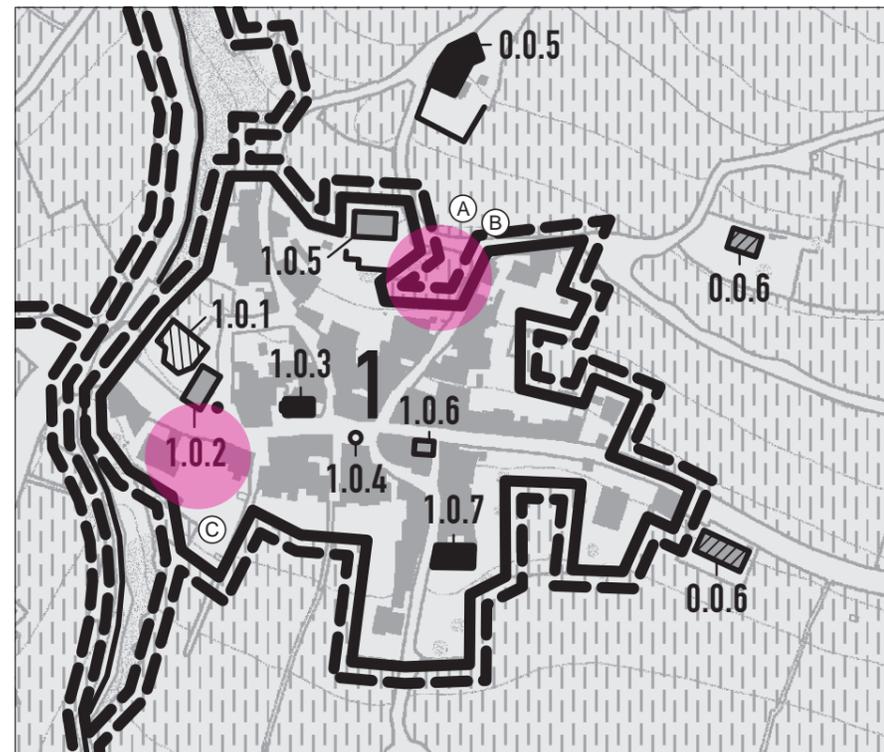
Report du Plan des zones (1983)



Affectation	zone village et hameaux
Densité	-
Hauteur maximale	7 m à la corniche 12 m au faîte
Distance minimale à la limite de propriété	3 m
Distance minimale entre bâtiments	6 m
Distance minimale à la zone viticole	8 m
Ordre des constructions	contigu autorisé

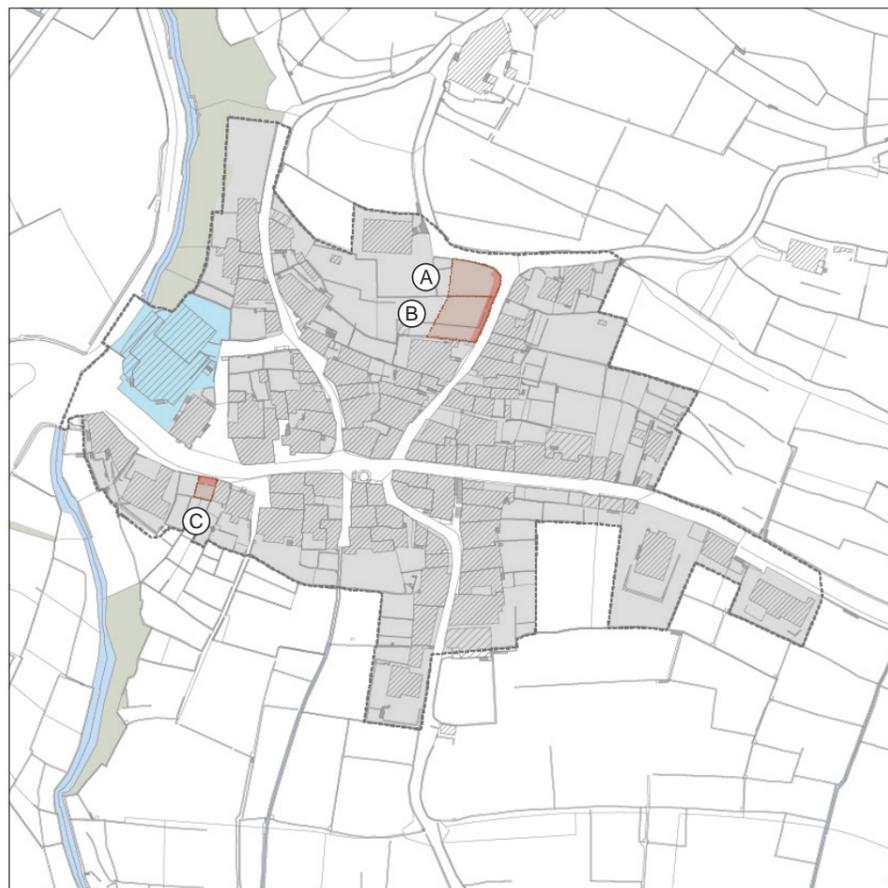
- zone village et hameaux
- secteur traité par plan spécial approuvé
- secteur soumis à l'élaboration préalable d'un plan spécial

Objectifs ISOS



- (A) (B) *échappée dans l'environnement III*
 - coteau viticole en terrasses bien préservé créant un remarquable fond uniforme
 - catégorie d'inventaire : a
 - objectif de sauvegarde : a
- (C) *périmètre 1*
 - composante d'origine structurée par un axe horizontal duquel s'échappent des axes perpendiculaires tortueux, bâti s'échelonnant le long du versant, maisons vigneronnes étroites et contiguës, souvent dotées de dômes, 17e–fin 19e s.
 - catégorie d'inventaire : A
 - objectif de sauvegarde : A

Affectation



Affectations

- zone centrale 15 LAT
- zone affectée à des besoins publics 15 LAT

Périmètres superposés

- périmètre d'implantation des constructions

Informations complémentaires

- périmètre du PAC Lavaux

Recensement architectural



- note 1
- note 2
- note 3
- note 4

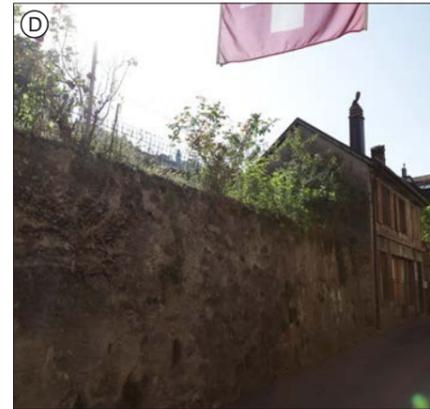
Justification des secteurs constructibles maintenus

Périmètre	Critère	Élément de justification
Ⓐ Ⓑ parcelles 7040 et 7041	Descriptif des parcelles	La parcelle 7040 est aujourd'hui non bâtie et en partie aménagée : stationnement à l'air libre, stockage, parchet de vigne, végétation. La parcelle 7041 est, quant à elle, bâtie dans sa partie sud et en pré dans sa partie nord, dans la continuité de la parcelle 7040.
	ISOS	Les périmètres A et B sont indiqués comme participant à l'échappée dans l'environnement III, bien qu'ils ne fassent pas partie du coteau viticole qui mérite protection. Leur position en aval de la route les sépare de manière claire du vignoble. L'objectif de sauvegarde "a" préconise la sauvegarde de l'état existant en tant qu'espace libre, mais compte tenu de leur nature peu qualitative il peut être admis qu'ils ne participent pas réellement à l'échappée. A ce titre, des nouvelles constructions, respectant les principes d'implantation et s'intégrant aux typologies bâties d'origine ne viendraient pas péjorer la qualité du site et donc remettre en cause les objectifs de sauvegarde de l'ISOS.
	Recensement	L'implantation de nouvelles constructions n'a pas d'impact sur les objets recensés.
Ⓒ parcelle 7081	Qualité des vides et rapport au paysage	La faible qualité d'aménagement du secteur (stationnement et stockage notamment) ne justifie pas le maintien de ce vide.
	Descriptif de la parcelle	La parcelle est en partie bâtie et aménagée : <ul style="list-style-type: none"> ▪ présence d'une construction principale (note 4) et d'une dépendance, ▪ prolongements extérieurs de la construction : espace-cour dédié au stationnement côté rue, jardin, piscine et vigne.
	ISOS	Le périmètre C, situé dans le périmètre 1 (ISOS), fait partie de la composante bâtie de Riex. Compte tenu de la localisation du périmètre, une construction étroite en contiguïté du bâtiment situé sur la parcelle voisine à l'est, respectant les principes d'implantation le long de la rue et les typologies bâties d'origine, permettrait de compléter le front bâti (mur borgne en attente) tout en préservant un dégagement sur le grand paysage depuis la place, située au nord de la route. Les objectifs de sauvegarde seraient ainsi respectés.
Ⓐ Ⓑ Ⓒ	Recensement	L'implantation d'une nouvelle construction n'a pas d'impact sur les objets recensés.
	Qualité des vides et rapport au paysage	Bien que le secteur présente aujourd'hui un dégagement sur le grand paysage, la qualité du site serait améliorée en complétant le front bâti (mur borgne). Un espace ouvert est toutefois maintenu pour garantir une percée sur le lac.
	Echelle d'intervention	Au sein de son futur PACom et via le PAC Lavaux, la commune fait un effort considérable pour la préservation de son patrimoine bâti et paysager en limitant fortement les nouvelles interventions. Seuls trois secteurs sont jugés favorables à l'accueil de nouvelles constructions à Riex. La commune répond ainsi aux objectifs de la LAT en garantissant un développement vers l'intérieur mesuré et en limitant de manière accrue le mitage du territoire.

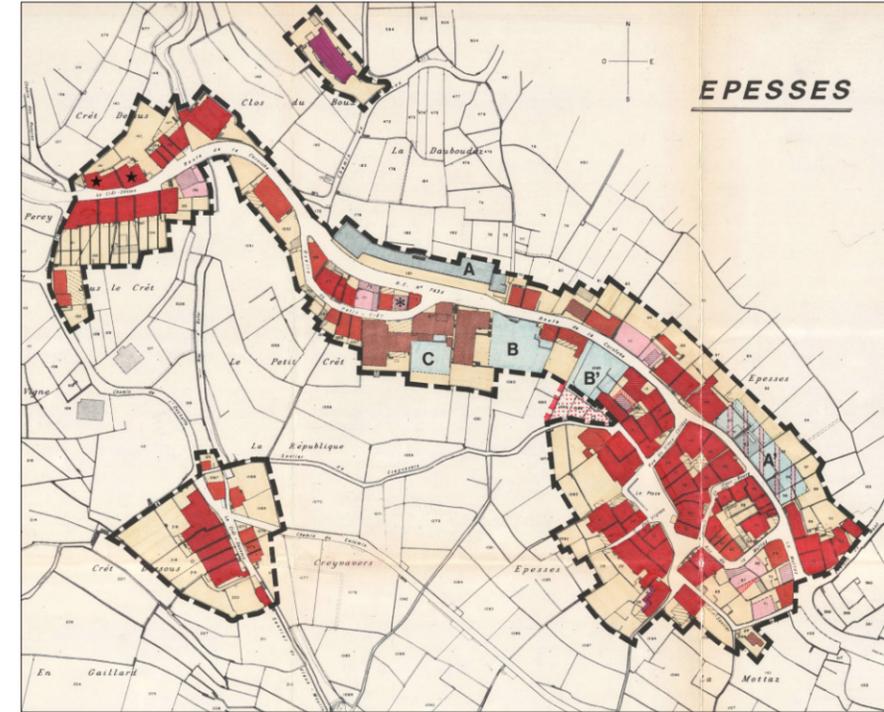
Conclusion Au vu de ce qui précède, il peut être admis qu'aucune atteinte à l'ISOS n'est portée en maintenant le caractère constructible des périmètres A, B et C.



Vues du site



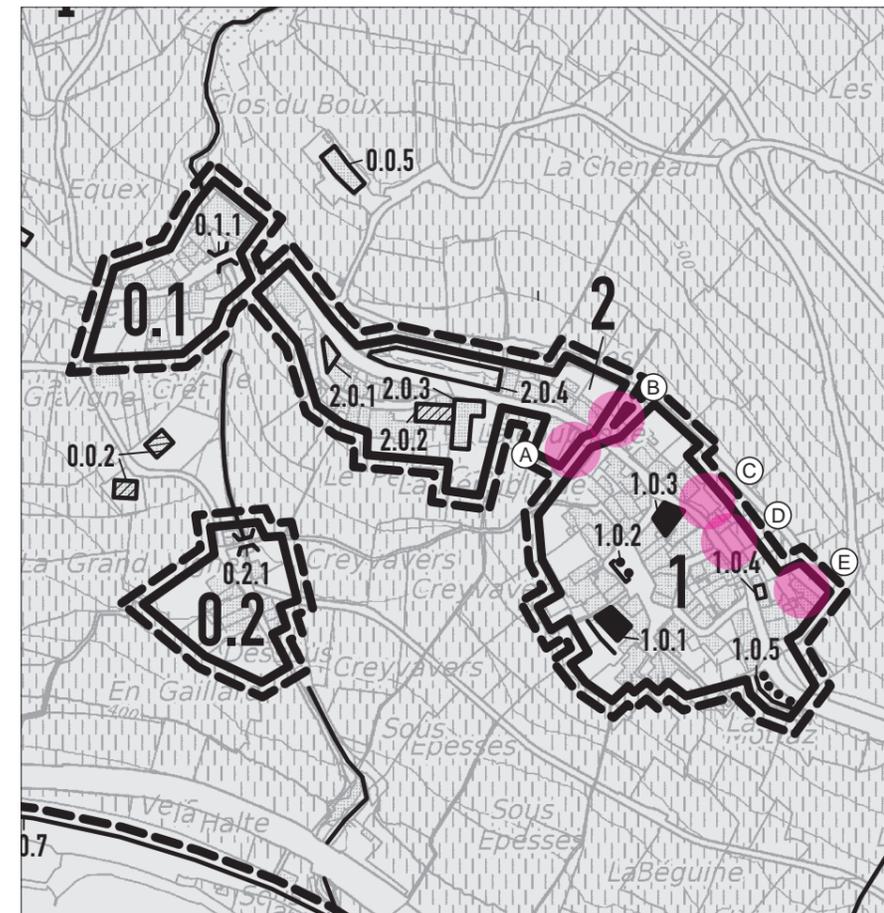
Report du Plan d'extension partiel (1981)



Affectation zone du village selon PEP

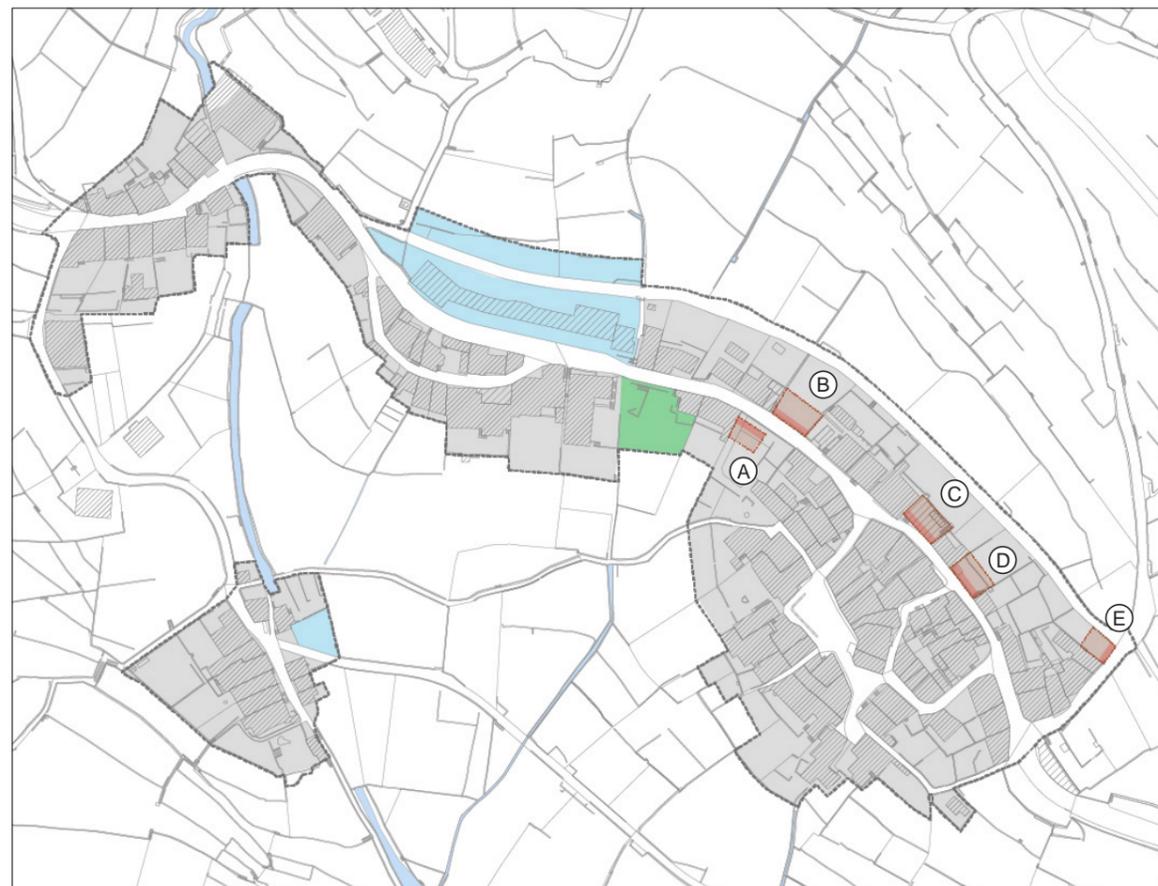
- zone de bâtiments classés
- zone de bâtiments à conserver A
- zone de bâtiments à conserver B
- zone de bâtiments disparates
- zone de bâtiments villageois nouveaux
- zone d'architecture épousant la configuration du sol
- zone de prolongements extérieurs des bâtiments

Objectifs ISOS



- Ⓐ *périmètre 2*
 - composante secondaire longeant la courbe de niveau, boucle de voirie bordée d'un double front de rue, succession de rangées de maisons villageoises et vigneronnes, 19e-1re m. 20e s.
 - catégorie d'inventaire : AB
 - objectif de sauvegarde : A
- Ⓐ Ⓑ *échappée dans l'environnement I*
 - coteau viticole en terrasses remarquablement bien préservé formant un impressionnant tapi continu
 - catégorie d'inventaire : a
 - objectif de sauvegarde : a
- Ⓒ Ⓓ Ⓔ *périmètre 1*
 - composante principale traversée par un axe horizontal, voirie secondaire perpendiculaire formant une boucle en aval, bâti compact, contigu et étagé constitué ess. de maisons vigneronnes remontant aux 17e-19e s.
 - catégorie d'inventaire : A
 - objectif de sauvegarde : A

Affectation



Affectations

- zone centrale 15 LAT
- zone affectée à des besoins publics 15 LAT
- zone de verdure 15 LAT
- zone viticole 16 LAT

Périmètres superposés

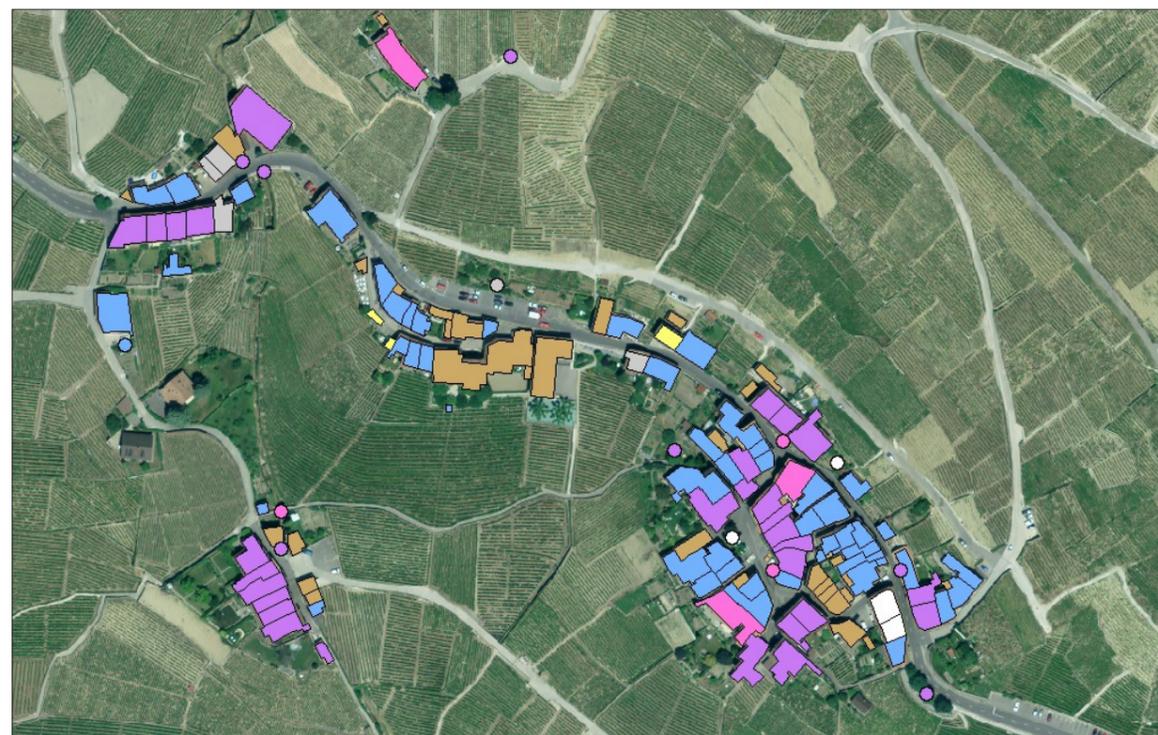
- périmètre d'implantation des constructions

Informations complémentaires

- périmètre du PAC Lavaux

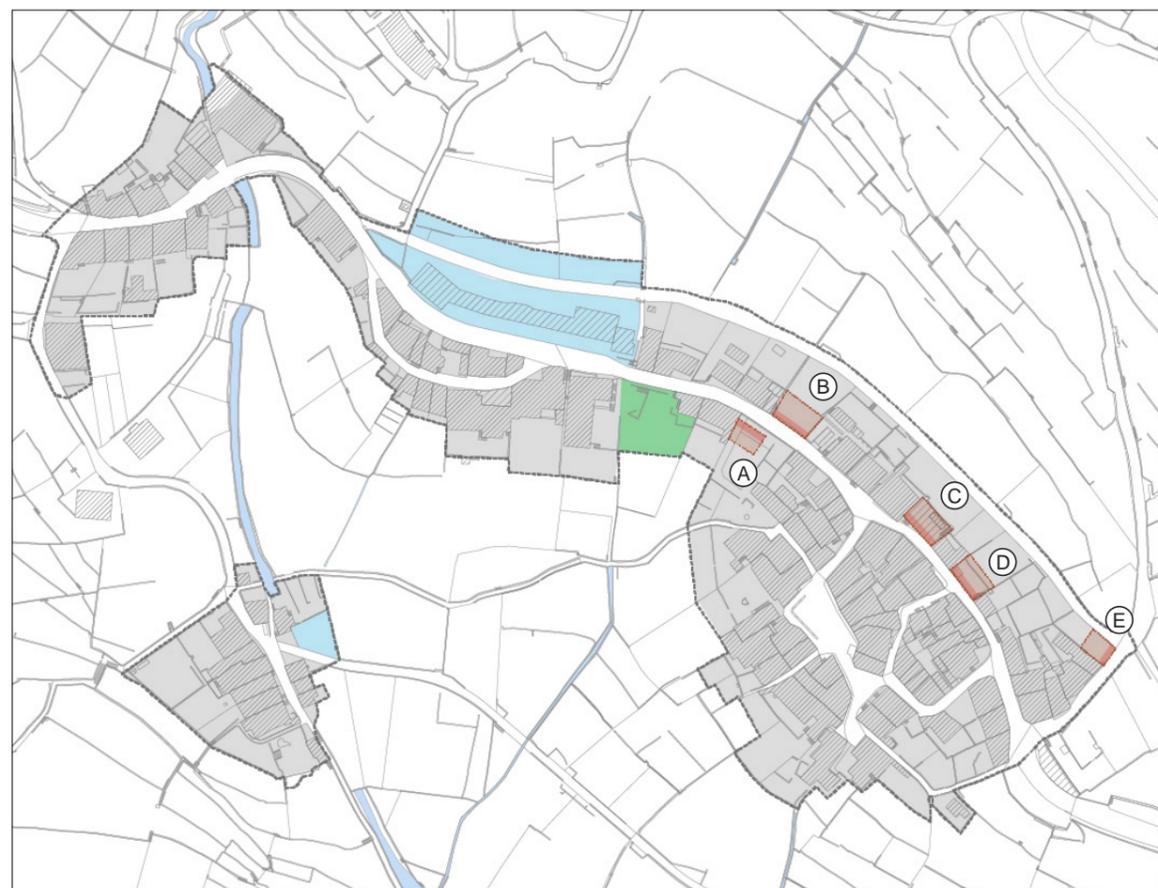
Périmètre	Critère	Élément de justification
(A) parcelles 3065, 3066, 3104	<i>Descriptif des parcelles</i>	Les parcelles comprises au sein du périmètre A sont aujourd'hui non bâties, à l'exception d'une dépendance, et sont aménagées sous forme de jardin.
	ISOS	A cheval sur le périmètre 2 (ISOS) et sur l'échappée dans l'environnement I (bien qu'en réalité ne participant pas au coteau viticole), le périmètre A est situé au sein d'une césure qui marque la séparation de deux entités bâties d'origine (périmètres ISOS 1 et 2). Le respect de l'objectif de sauvegarde "a" voudrait préserver ce vide. Toutefois, compte tenu de la localisation du périmètre, une construction étroite en contiguïté du bâtiment situé sur la parcelle voisine à l'ouest, respectant les principes d'implantation le long de la rue et les typologies bâties d'origine, permettrait de compléter le front bâti (mur borgne en attente) tout en préservant un dégagement sur le grand paysage et en marquant cette rupture bâtie. Les objectifs de sauvegarde seraient ainsi respectés.
	<i>Recensement</i>	L'implantation d'une nouvelle construction n'a pas d'impact sur les objets recensés.
(B) parcelle 3560	<i>Qualité des vides et rapport au paysage</i>	Bien que le secteur présente aujourd'hui un dégagement sur le grand paysage, la qualité du site serait améliorée en complétant le front bâti (mur borgne). Un espace ouvert est toutefois maintenu pour garantir une percée sur le lac.
	<i>Descriptif de la parcelle</i>	La parcelle est aujourd'hui non bâtie et présente des jardins sur sa partie basse et de la vigne sur sa partie haute. Un mur de soutènement important la sépare de la route de la Corniche.
	ISOS	Le périmètre B, est indiqué comme participant à l'échappée dans l'environnement I, bien qu'il ne fasse pas complètement partie du coteau viticole qui mérite protection. Par ailleurs, il est situé au sein d'une césure qui marque la séparation de deux entités bâties d'origine (périmètres ISOS 1 et 2). Le respect de l'objectif de sauvegarde "a" voudrait préserver ce vide. Toutefois, compte tenu de l'important mur de soutènement qui marque déjà la continuité bâtie entre les entités d'origine (périmètres ISOS 1 et 2), une construction respectant les principes d'implantation le long de la rue et les typologies bâties d'origine, ne viendrait pas péjorer la qualité du site et donc remettre en cause les objectifs de sauvegarde reconnus par l'ISOS.
	<i>Recensement</i>	De par la proximité directe à un bâtiment noté 3 à l'est, l'implantation d'une nouvelle construction sur la parcelle 3560 doit faire l'objet d'une intégration fine.
	<i>Qualité des vides et rapport au paysage</i>	Compte tenu de la présence du mur de soutènement, les jardins occupant aujourd'hui le périmètre B ne sont pas perceptibles depuis la rue. Leur préservation est de ce fait non prioritaire. La partie en vigne est, quant à elle, préservée par le dispositif réglementaire.

Recensement architectural



- note 1
- note 2
- note 3
- note 4

Affectation



Affectations

- zone centrale 15 LAT
- zone affectée à des besoins publics 15 LAT
- zone de verdure 15 LAT
- zone viticole 16 LAT

Périmètres superposés

- périmètre d'implantation des constructions

Informations complémentaires

- périmètre du PAC Lavaux

Périmètre	Critère	Elément de justification
© parcelle 3563	Descriptif de la parcelle	La parcelle est en partie bâtie et aménagée : <ul style="list-style-type: none"> ▪ présence d'une construction principale (note 3), avec son garage recouvert d'un jardin à l'est, ▪ parcelle délimitée par un mur de soutènement au sud.
	ISOS	Le périmètre C, situé dans le périmètre 1 (ISOS), fait partie de la composante bâtie d'Epesses. Compte tenu de l'important mur de soutènement qui marque déjà la continuité bâtie en amont de la route de la Corniche, une construction en contiguïté du bâtiment situé à l'est, respectant les principes d'implantation le long de la rue et les typologies bâties d'origine, permettrait de compléter le front bâti (murs borgne en attente à l'est) sans péjorer la qualité du site et donc sans remettre en cause les objectifs de sauvegarde reconnus par l'ISOS.
	Recensement	De par la proximité directe à un bâtiment noté 3 à l'ouest, l'implantation d'une nouvelle construction sur la parcelle 3563 doit faire l'objet d'une intégration fine.
	Qualité des vides et rapport au paysage	Le périmètre C présente les mêmes caractéristiques que le périmètre B. La préservation de ce vide n'est pas prioritaire au regard des objectifs décrits dans l'ISOS. La qualité du site serait même améliorée en complétant le front bâti (mur borgne).
© parcelle 3568	Descriptif de la parcelle	La parcelle est aujourd'hui non bâtie et présente des jardins sur sa partie basse et de la vigne sur sa partie haute. Un mur de soutènement important la sépare de la route de la Corniche.
	ISOS	Le périmètre D se trouve être dans la même situation que le périmètre C vis-à-vis de l'ISOS. Au vu de la présence du mur de soutènement qui marque déjà la continuité bâtie en amont de la route de la Corniche, une construction en contiguïté des bâtiments voisins, respectant les principes d'implantation le long de la rue et les typologies bâties d'origine, permettrait de compléter le front bâti (murs borgne en attente de part et d'autre) sans péjorer la qualité du site et donc sans remettre en cause les objectifs de sauvegarde reconnus par l'ISOS.
	Recensement	L'implantation d'une nouvelle construction n'a pas d'impact sur les objets recensés.
	Qualité des vides et rapport au paysage	Le périmètre D présente les mêmes caractéristiques que le périmètre B. La préservation de ce vide n'est pas prioritaire au regard des objectifs décrits dans l'ISOS. La qualité du site serait même améliorée en complétant le front bâti (mur borgne).
© parcelle 3572	Descriptif de la parcelle	La parcelle est aujourd'hui non bâtie et en partie aménagée : espaces de stationnement à l'air libre et parchet de vigne.
	ISOS	Le périmètre E se trouve être dans la même situation que le périmètre C vis-à-vis de l'ISOS. Compte tenu de la nature des aménagements existants (stationnement notamment), une nouvelle construction, respectant les principes d'implantation et s'intégrant aux typologies bâties d'origine, permettrait de répondre aux objectifs de sauvegarde de l'ISOS, notamment en marquant la fin du tissu bâti de la zone centrale au nord-est et en améliorant la qualité d'aménagement du site.
	Recensement	L'implantation d'une nouvelle construction n'a pas d'impact sur les objets recensés.
	Qualité des vides et rapport au paysage	La qualité d'aménagement de la parcelle (stationnement notamment) ne justifie pas le maintien de ce vide.
(A) (B) (C) (D) (E)	IFP Lavaux IMNS Lavaux	Epesses est concerné par ces inventaires de protection. Il convient ainsi de porter une attention particulière à la conservation des structures paysagères caractéristiques (ex. murs de pierres, ruelles étroites), au maintien de la forme compacte des villages et à leur intégration dans le vignoble ainsi qu'à la préservation de la substance originale des tissus bâtis.
	Echelle d'intervention	Au sein de son futur PACom et via le PAC Lavaux, la commune fait un effort considérable pour la préservation de son patrimoine bâti et paysager en limitant fortement les nouvelles interventions. Seuls cinq secteurs sont jugés favorables à l'accueil de nouvelles constructions à Epesses. La commune répond ainsi aux objectifs de la LAT en garantissant un développement vers l'intérieur mesuré et en limitant de manière accrue le mitage du territoire.

Conclusion Au vu de ce qui précède, il peut être admis qu'aucune atteinte à l'ISOS n'est portée en maintenant le caractère constructible des périmètres A, B, C, D et E.