

Plan directeur et d'affectation communal



Commune de
Bourg-en-Lavaux

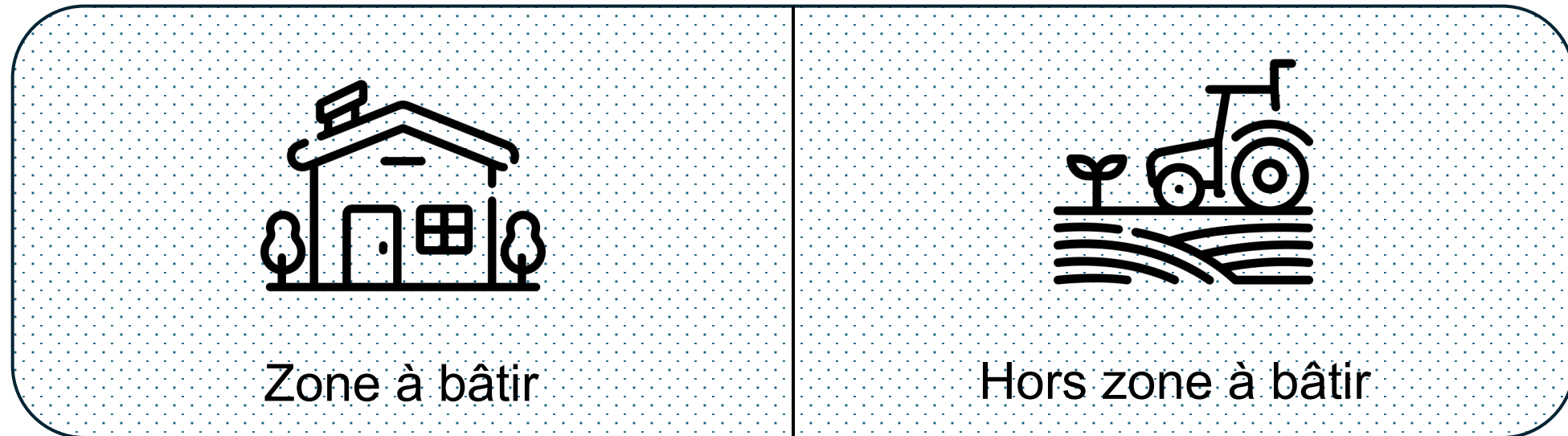
Information publique



Au programme

- Introduction
- Enjeux de la révision
- Présentation par thématique
- Calendrier
- Questions

Contexte général



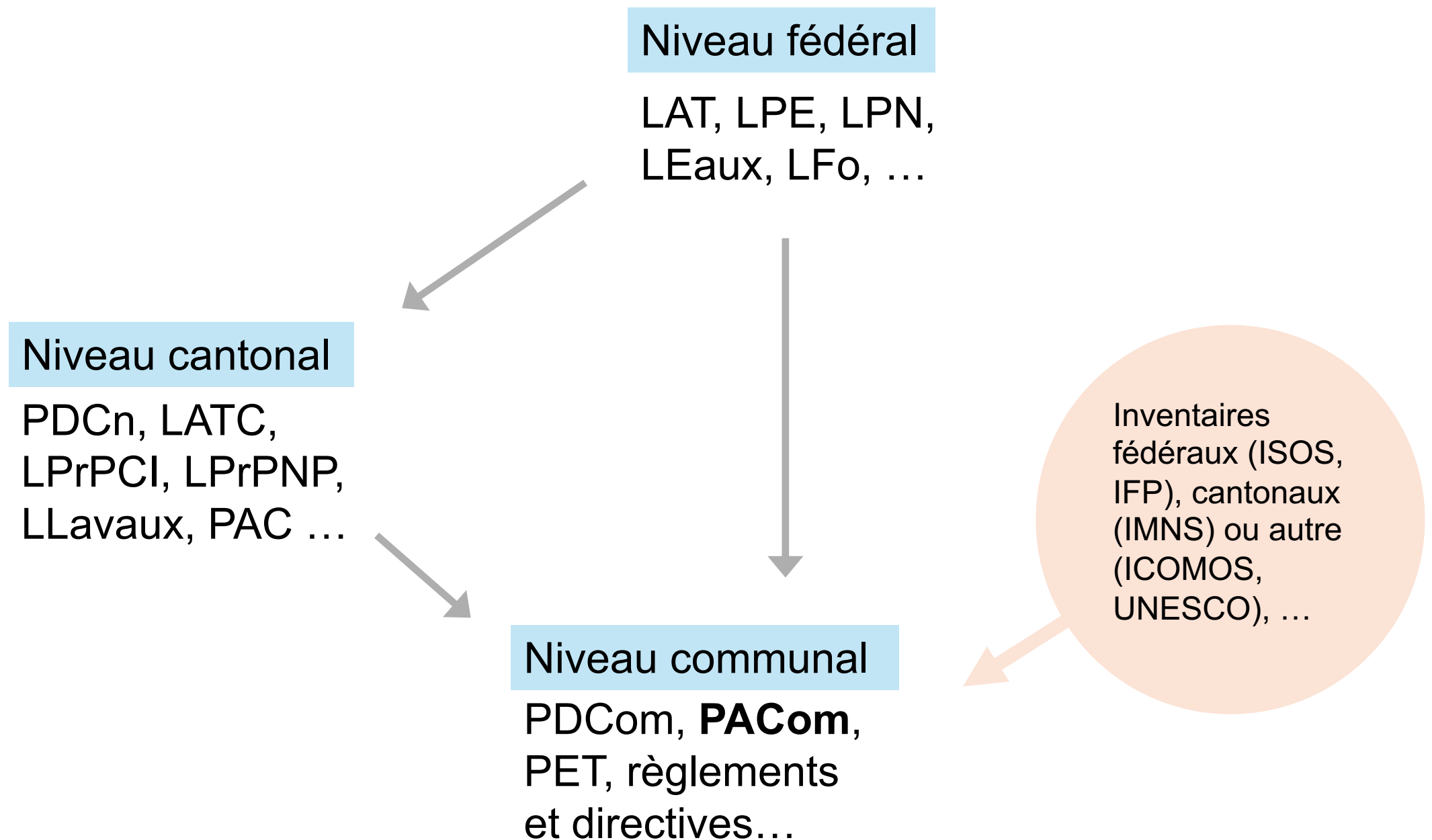
Zones d'habitation
Zone centrale
Utilité publique
...

Zone agricole
Zone viticole
Forêts
...



PARCELLES

Contexte légal



Le plan directeur et d'affectation communal, c'est quoi ?

Le plan directeur communal (*PDCom*)

définit la stratégie communale
d'aménagement du territoire pour les
15 à 25 prochaines années

coordonne les objectifs et les mesures
entre thématiques (paysage naturel et
bâti, environnement, urbanisation et vie
sociale, mobilité)



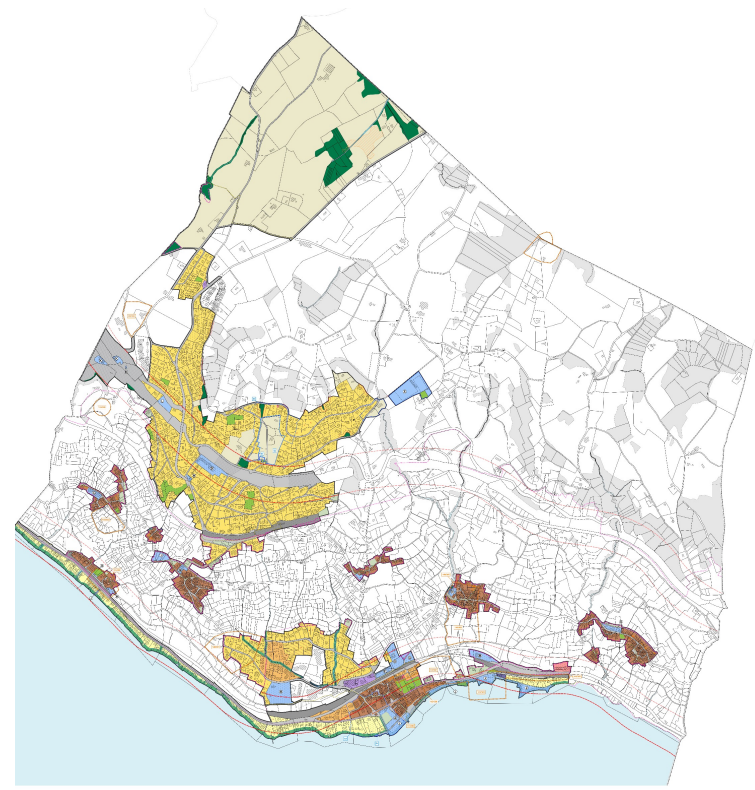
Le plan d'affectation communal (*PACom*)

définit les affectations principales (zones)

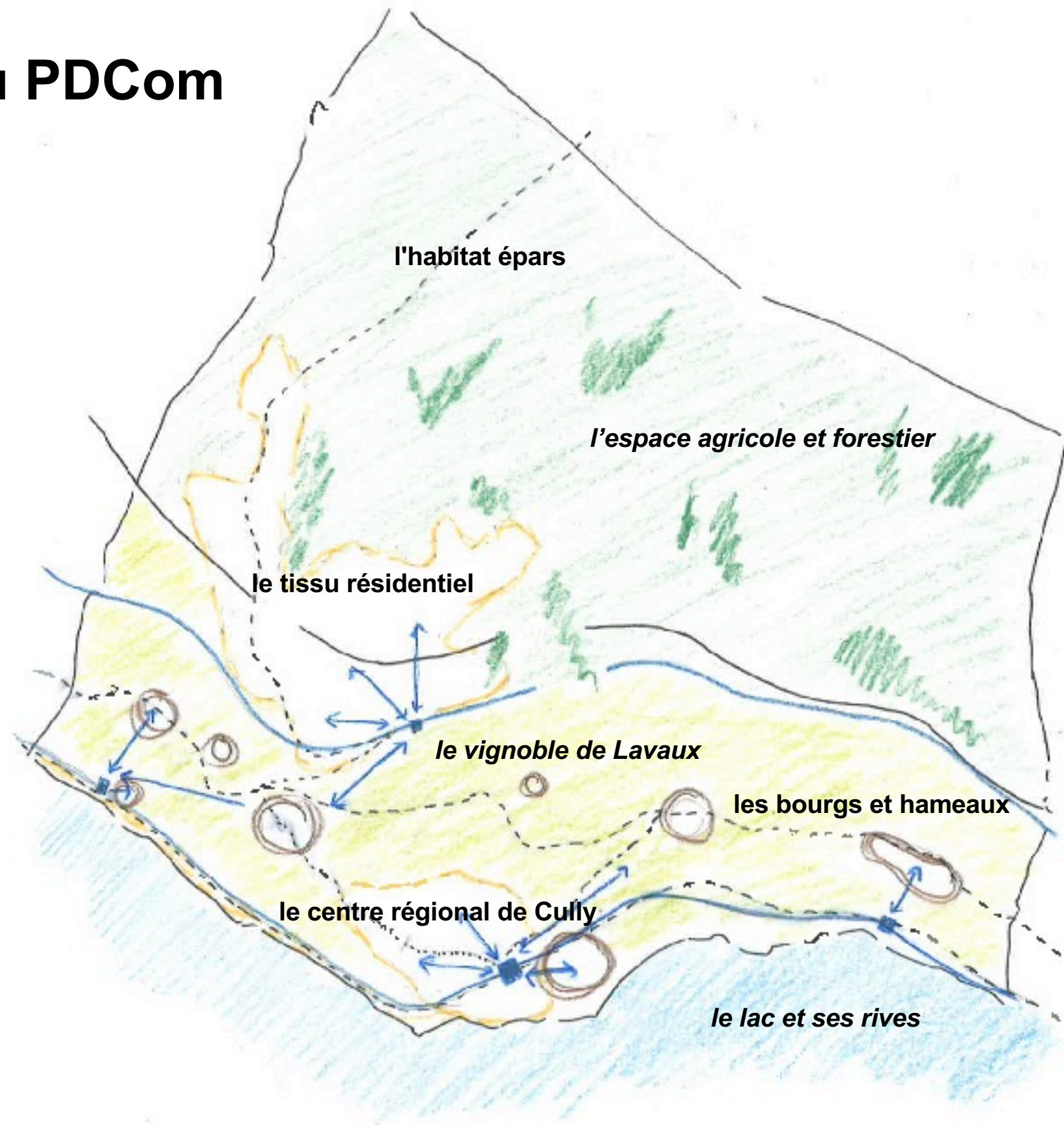
définit la mesure d'utilisation du sol

définit les règles constructives


définit le degré de sensibilité au bruit



Le territoire du PDCom



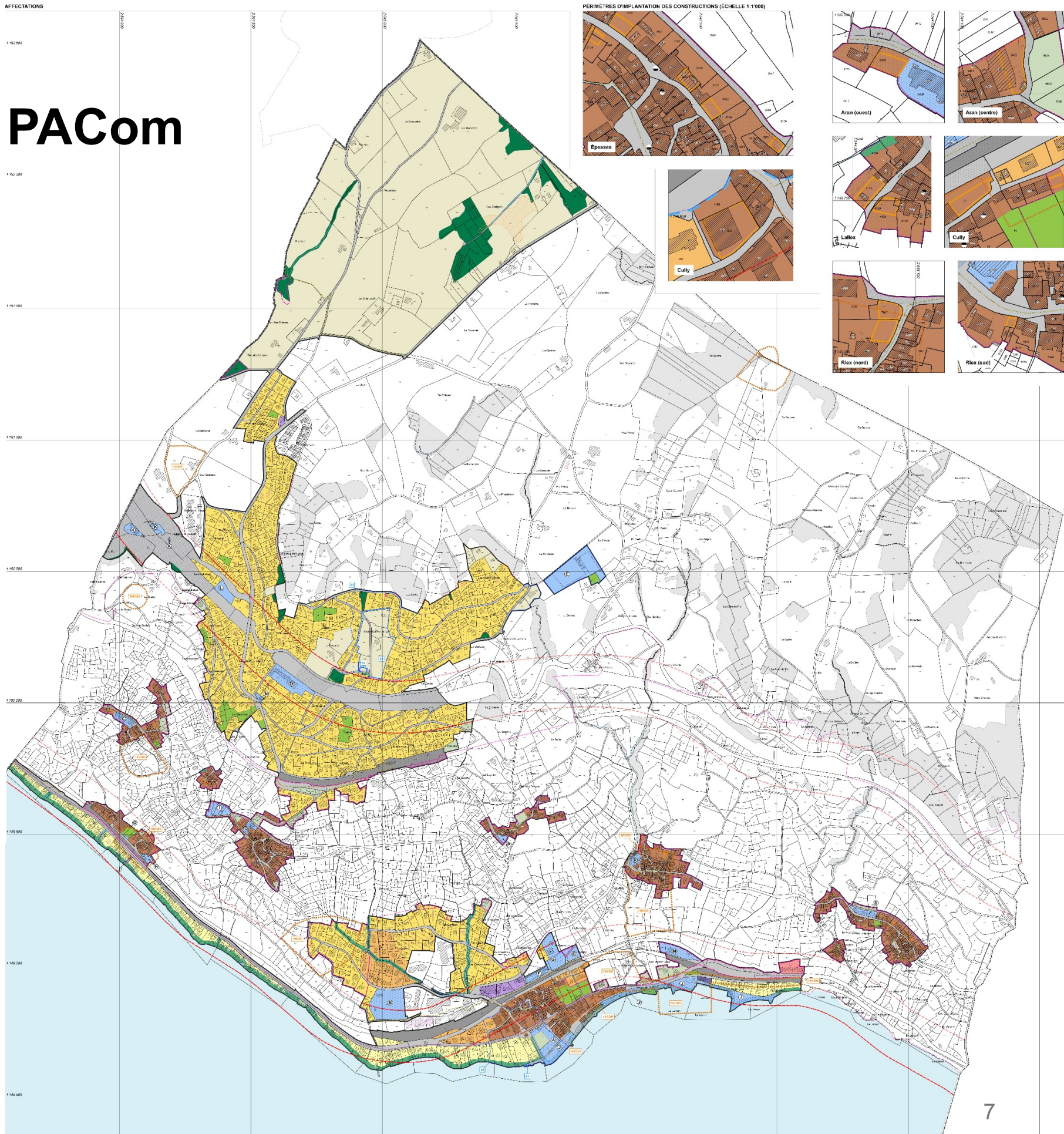
Le périmètre du PACom

 périmètre du plan d'affectation communal

AFFECTATION PRINCIPALE

-  zone centrale 15 LAT
-  zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A
-  zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B
-  zone d'habitation de faible densité 15 LAT
-  zone d'activités économiques 15 LAT
-  zone mixte 15 LAT
-  zone de tourisme et de loisirs 15 LAT
-  zone affectée à des besoins publics 15 LAT
-  zone de verdure 15 LAT A
-  zone de verdure 15 LAT B
-  zone de desserte 15 LAT
-  zone ferroviaire 15 LAT
-  zone agricole 16 LAT
-  zone viticole 16 LAT
-  zone des eaux 17 LAT
-  zone de desserte 18 LAT
-  aire forestière statique 18 LAT
selon constatation de la nature forestière (art. 24 LVLFo)
-  limite de la bande inconstructible des 10 mètres à la lisière forestière statique (art. 27 LVLFo)
-  périmètre du PAC Lavaux
-  périmètre des plans spéciaux légalisés


n°	nom
1	PPA "Champs-de'Essert" (06.03.2008)
2	PQ "Crêt Moulon-Les côtes du Signal" (06.10.1984)
3	PQ "Cret-Chatelet" (29.03.2012)
4	PPA "Les Colombaires" (20.01.2014)
5	PPA "Ruvines-Dessus" (30.04.1993)
6	PPA "Ruvines-Dessus" (8.10.2013)
7	PPA "Cully-Gare" (19.06.2013)



PÉRIMÈTRES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (ÉCHELLE 1:1'000)



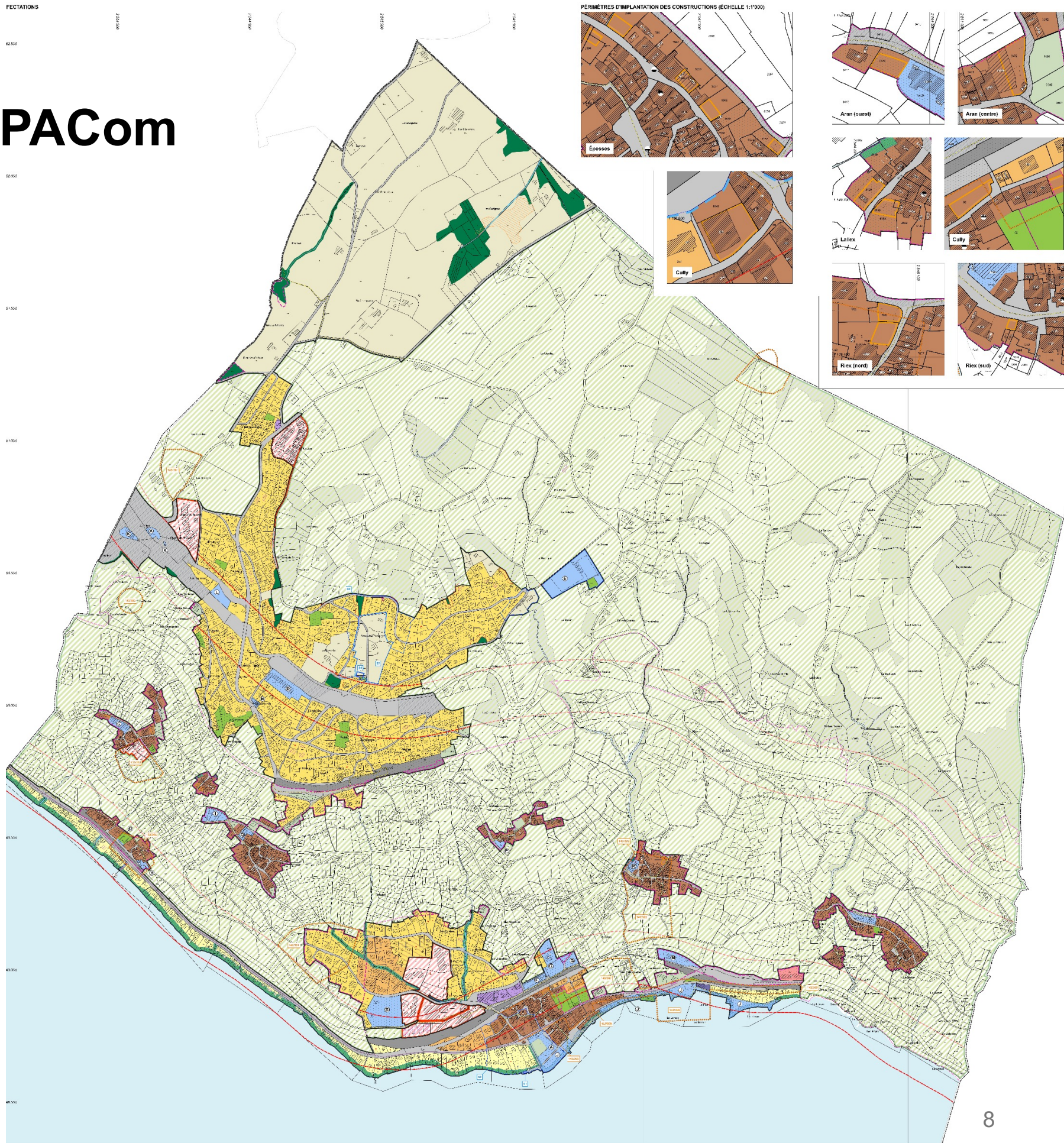
Le périmètre du PACom

 périmètre du plan d'affectation communal

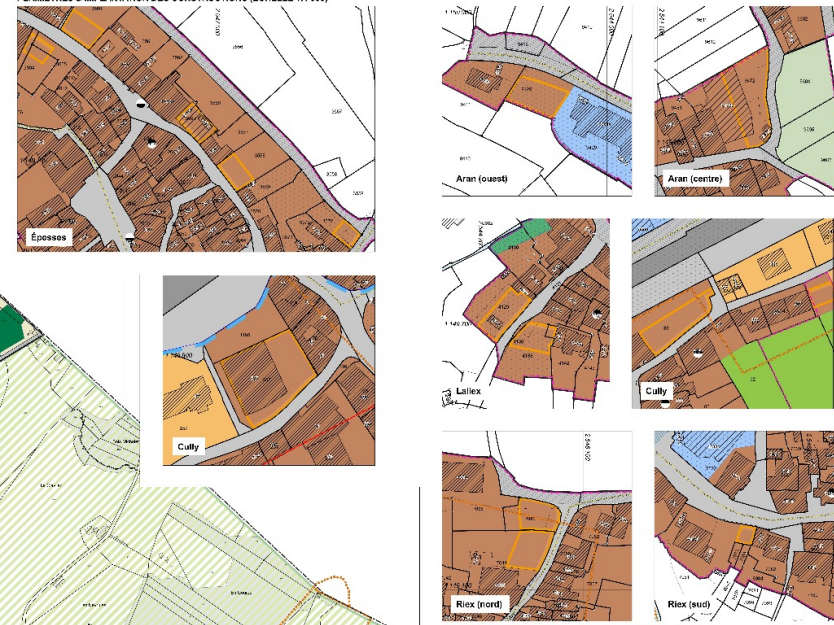
AFFECTATION PRINCIPALE

-  zone centrale 15 LAT
-  zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A
-  zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B
-  zone d'habitation de faible densité 15 LAT
-  zone d'activités économiques 15 LAT
-  zone mixte 15 LAT
-  zone de tourisme et de loisirs 15 LAT
-  zone affectée à des besoins publics 15 LAT
-  zone de verdure 15 LAT A
-  zone de verdure 15 LAT B
-  zone de desserte 15 LAT
-  zone ferroviaire 15 LAT
-  zone agricole 16 LAT
-  zone viticole 16 LAT
-  zone des eaux 17 LAT
-  zone de desserte 18 LAT
-  aire forestière statique 18 LAT
selon constatation de la nature forestière (art. 24 LVLFo)
-  limite de la bande inconstructible des 10 mètres à la lisière forestière statique (art. 27 LVLFo)
-  périmètre du PAC Lavaux
-  périmètre des plans spéciaux légalisés

n°	nom
1	PPA "Champs-de'Essert" (06.03.2008)
2	PQ "Crêt Moulon-Les côtes du Signal" (06.10.1984)
3	PQ "Cret-Chatelet" (29.03.2012)
4	PPA "Les Colombaires" (20.01.2014)
5	PPA "Ruvines-Dessus" (30.04.1993)
6	PPA "Ruvines-Dessus" (8.10.2013)
7	PPA "Cully-Gare" (19.06.2013)



PÉRIMÈTRES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (ÉCHELLE 1:1'000)



Intentions de la Municipalité



Mise en conformité avec le droit supérieur

Réflexions sur la zone à bâtir, densification, dézonage

Protection du paysage et de l'environnement

Adaptation à l'évolution des lois et pratiques professionnelles

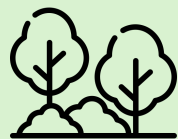


Harmoniser les règles de construction

6 plans et règlements anciens et 19 plans partiels

Suppression des inégalités de traitement

Diminution des problèmes d'interprétation des règles



Protéger l'environnement

Création de nouvelles règles du non-bâti

Gestion des dangers naturels

Perméabilité, arborisation, économie d'énergie



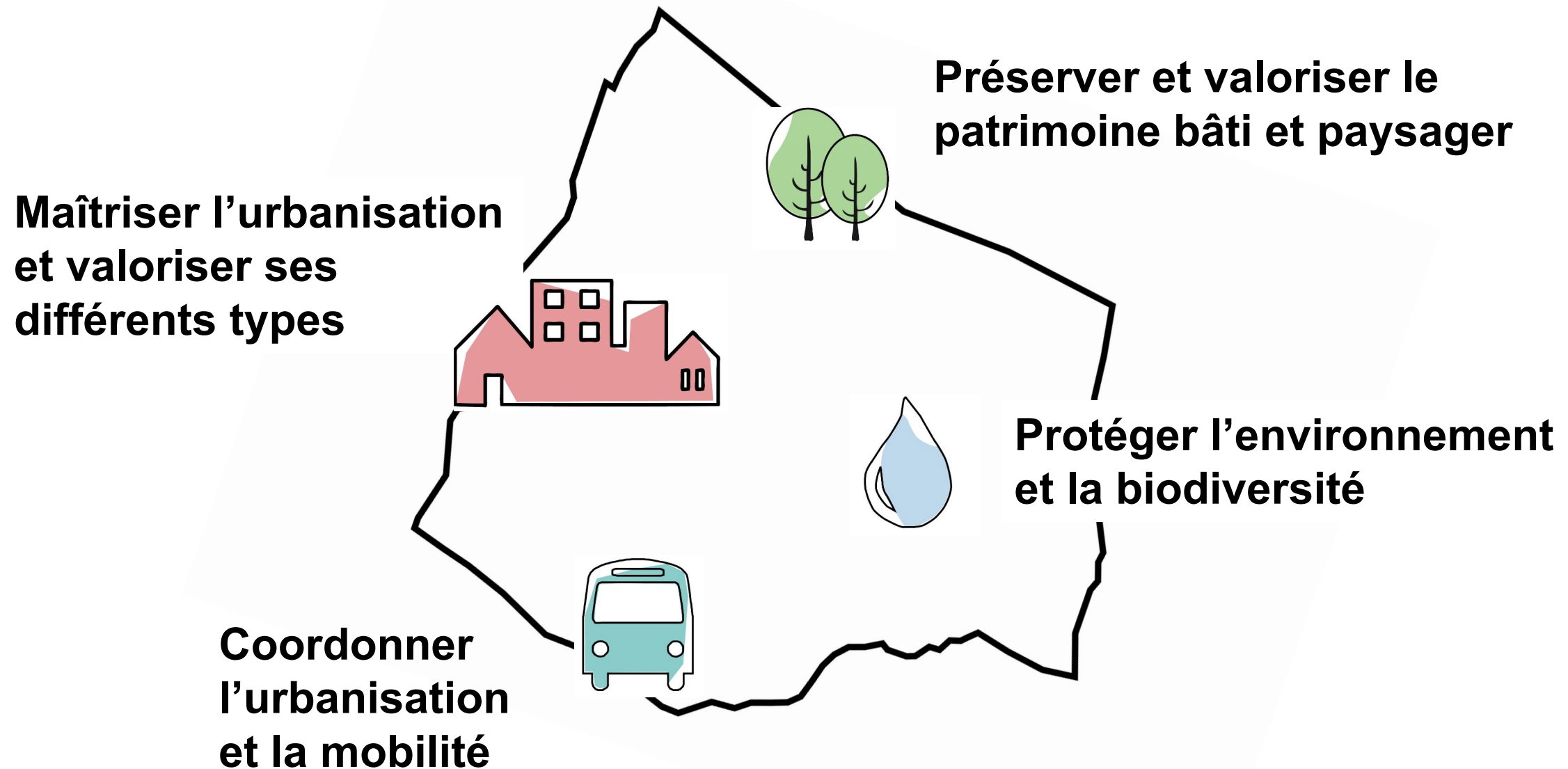
Soigner la qualité du patrimoine bâti

Conciliation préservation du patrimoine et dynamisme économique

Garantie de qualité des interventions dans les bourgs

Inventaires fédéraux et réflexion sur l'application concrète

Thématiques développées





Maîtriser l'urbanisation

Pourquoi ?

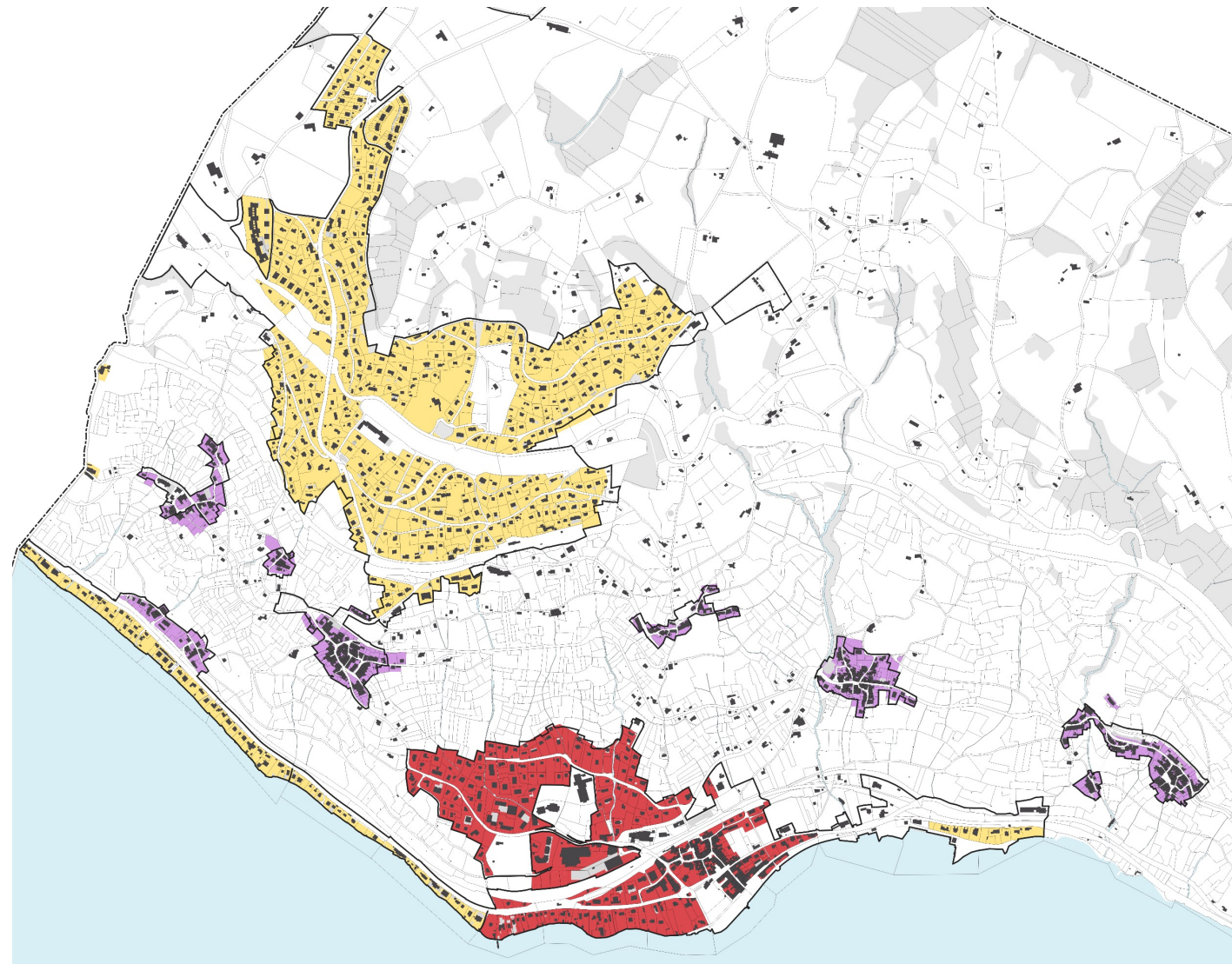
- Concentrer l'habitat autour des centralités et préserver les terres agricoles (LAT et PDCn)

Comment ?

En centre : augmentation des droits à bâtir : **rouge**

Hors centre :

- › Réduction des capacités constructives en secteur résidentiel : **jaune**
- › Évaluation de l'impact des nouvelles constructions et préservation des vides constitutifs au sein des bourgs et hameaux : **mauve**





Maîtriser l'urbanisation

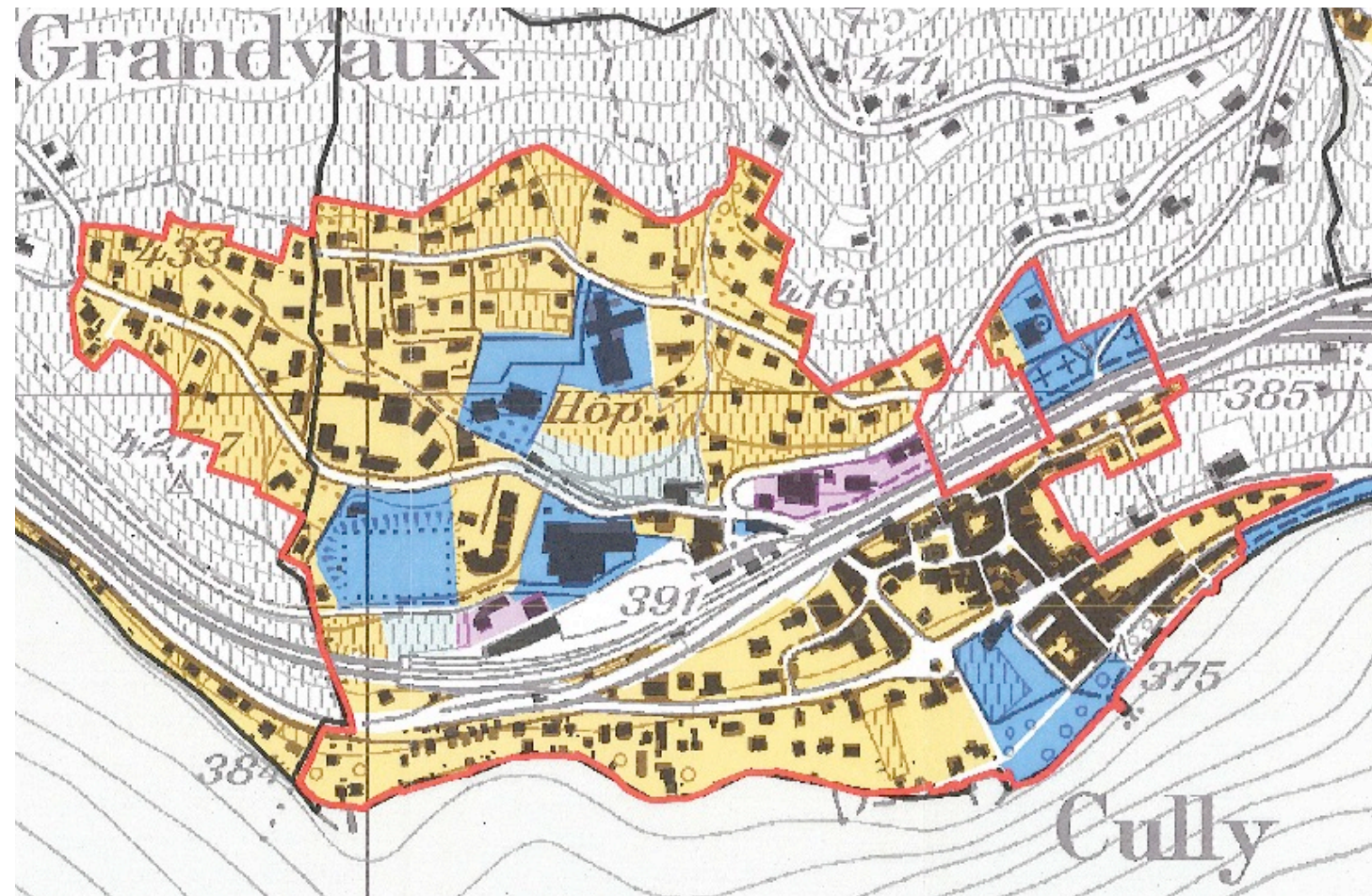
Le bilan du dimensionnement

- Il évalue les **besoins** en zone à bâtir d'habitation à l'horizon 2036
- Il évalue la **capacité d'accueil** en habitants de la zone à bâtir actuelle et projetée

À Bourg-en-Lavaux

- Il est sur-dimensionné hors du périmètre de centre
- Il est sous-dimensionné à l'intérieur du périmètre de centre

En rouge le périmètre de centre





Maîtriser l'urbanisation

Le bilan du dimensionnement

	Centre <i>(habitants)</i>	hors centre <i>(habitants)</i>
<i>Population de référence 2015*</i>	1'595	3'652
<i>Population maximale en 2036</i>	2'164	4'227
<i>Besoins supplémentaires horizon 2036</i>	569	514
<i>Capacité d'accueil actuelle</i>	378	946
<i>Sur-capacité actuelle</i>	- 191	+ 432
<i>Redimensionnement PACom</i>	+ 174	- 248
<i>Redimensionnement PAC Lavaux</i>		- 47
<i>Sur-capacité projetée</i>	- 17	+ 137

* année de référence pour l'évaluation des réserves selon la DGTL
(basée sur la mesure A11 du PDCn)



Densifier le centre

Pourquoi ?

- Répondre à l'exigence du développement vers l'intérieur du milieu bâti (LAT)
- Garantir le développement économique local

les périmètres de centre d'agglomération, régionaux et locaux

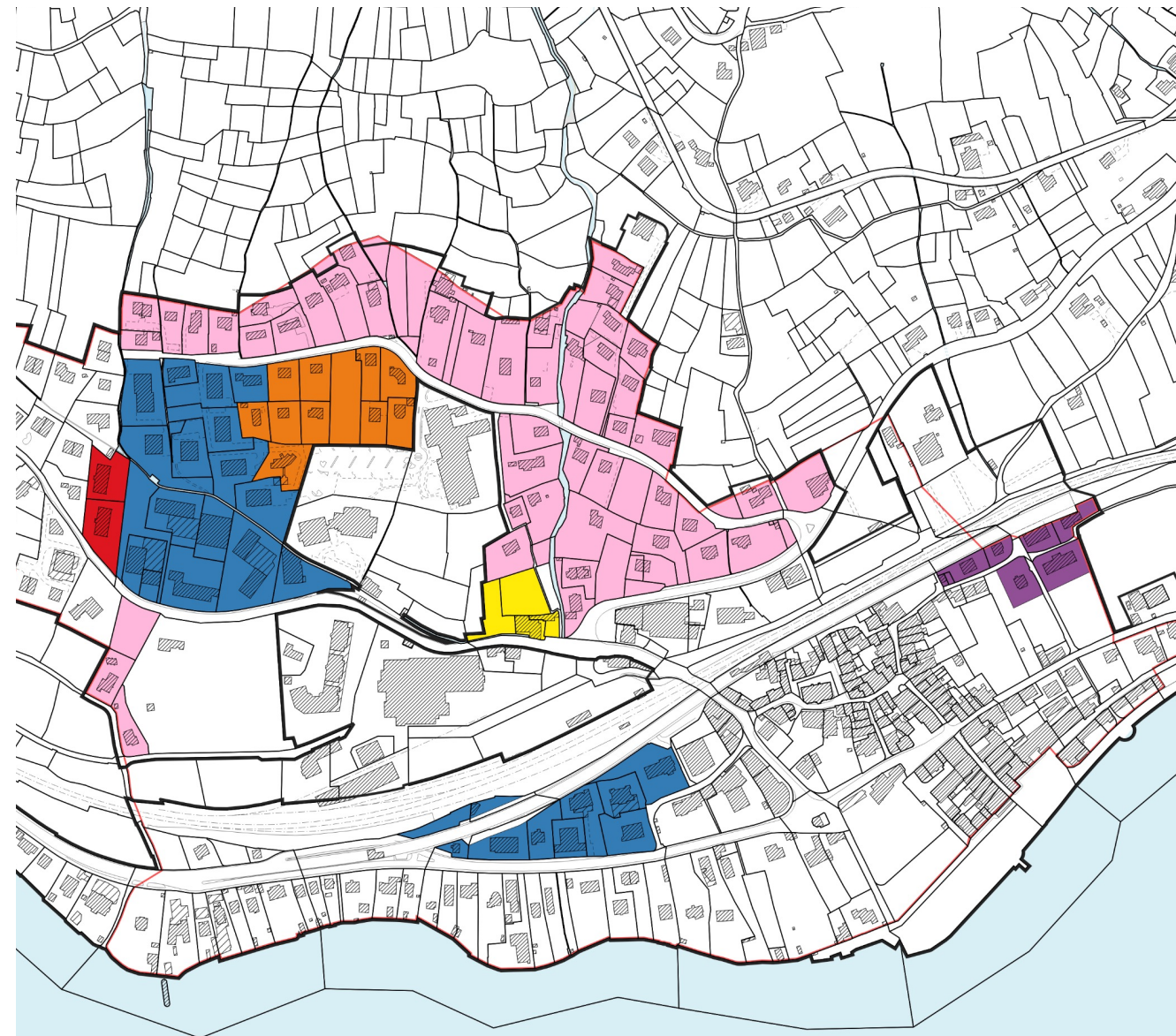




Densifier le centre

Comment ?

- Réponse à la croissance dans le respect des morphologies bâties existantes
- Harmonisation des mesures constructives pour les secteurs d'habitat individuel : **rose** et **jaune**
 - › IUS 0,35 / ISB 0,2 / Iver 0,5
 - › 2 niveaux (voire 3 selon la pente)
- Densification des secteurs d'habitat collectif : **violet**, **orange**, **bleu** et **rouge**
 - › IUS 0,625 / ISB 0,4 / Iver 0,5
 - › 4 niveaux
 - › secteur orange : densification à condition d'élaborer une planification spéciale





Redimensionner la zone à bâtir

Les mesures de dézonage hors centre

- Les franges non bâties
 - › en zone de verdure
 - › en zone agricole
 - › en zone viticole

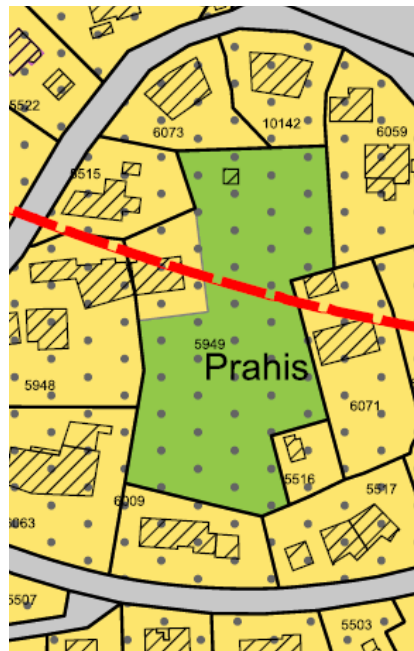




Redimensionner la zone à bâtir

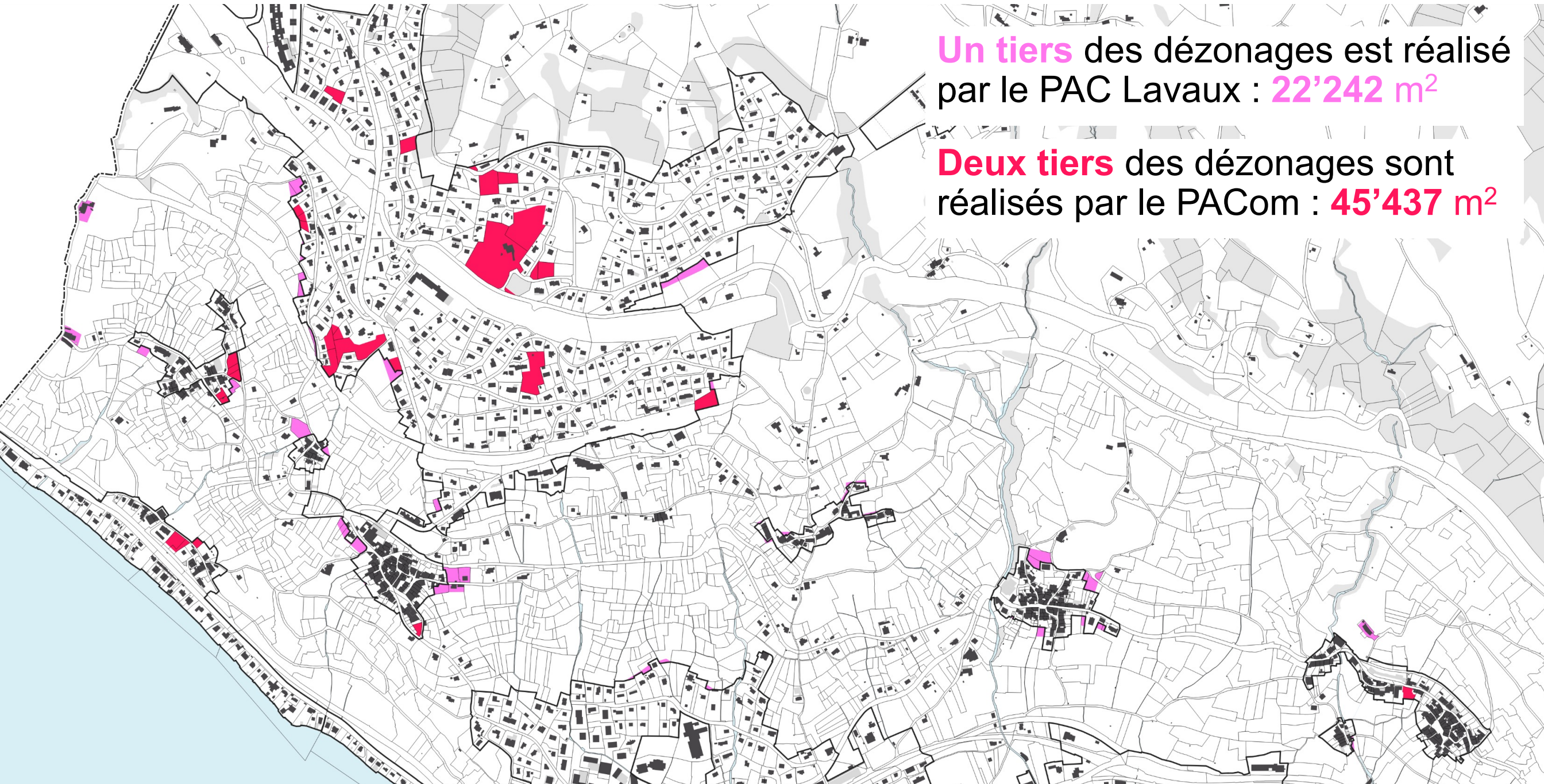
Les mesures de dézonage hors centre

- Les **espaces vides** de plus de 2'500 m²
 - › en zone de verdure
 - › en zone agricole





Redimensionner la zone à bâtir



Un tiers des dézonages est réalisé par le PAC Lavaux : **22'242 m²**

Deux tiers des dézonages sont réalisés par le PACom : **45'437 m²**



Maintenir une mixité habitat-activités

Pourquoi ?

- Garantir des places de travail au sein de la commune et diminuer son caractère « dortoir »

Comment ?

- Assurer l'activation des rez-de-chaussée en zone centrale avec des commerces
- Permettre la mixité des affectations
- Permettre une mise en conformité du chantier naval





Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager

Pourquoi ?

- Maintenir la qualité du cadre de vie dans un contexte viti-vinicole et une forte pression sur les logements

Comment ?

- Intégrer les objectifs de sauvegarde selon les caractéristiques des bourgs (notamment classés ISOS)
- Soutenir le développement économique des bourgs et hameaux
- Garantir la qualité des transitions entre espaces bâti et naturel





Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager

Quelle concrétisation ?

- Harmonisation des **règles constructives** de la zone centrale : **brun**





Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager

Quelle concrétisation ?

- Limitation des possibilités constructives, à l'exception des **périmètres d'implantation des constructions**
- Définition de **principes d'implantation** caractéristiques des bourgs
 - › côté rue : fronts bâtis complétés par un principe de contiguïté là où elle peut être admise
 - › côté vigne : transition avec le vignoble par l'aménagement d'espaces paysagers (ex. jardins)





Protéger l'environnement et la biodiversité

Pourquoi ?

- Répondre au cadre légal en la matière et aux préoccupations environnementales

Comment ?

- Intégrer le périmètre de Lavaux, inscrit aux inventaires des paysages et sites (IFP et IMNS)
- Réglementer les biotopes (le Tronchet)
- Garantir une surface de verdure et perméable au sein de la zone à bâtir
 - › Indice de verdure
 - › Indice de pleine terre
 - › Mesures de protection des milieux naturels, de la faune et de la flore indigène

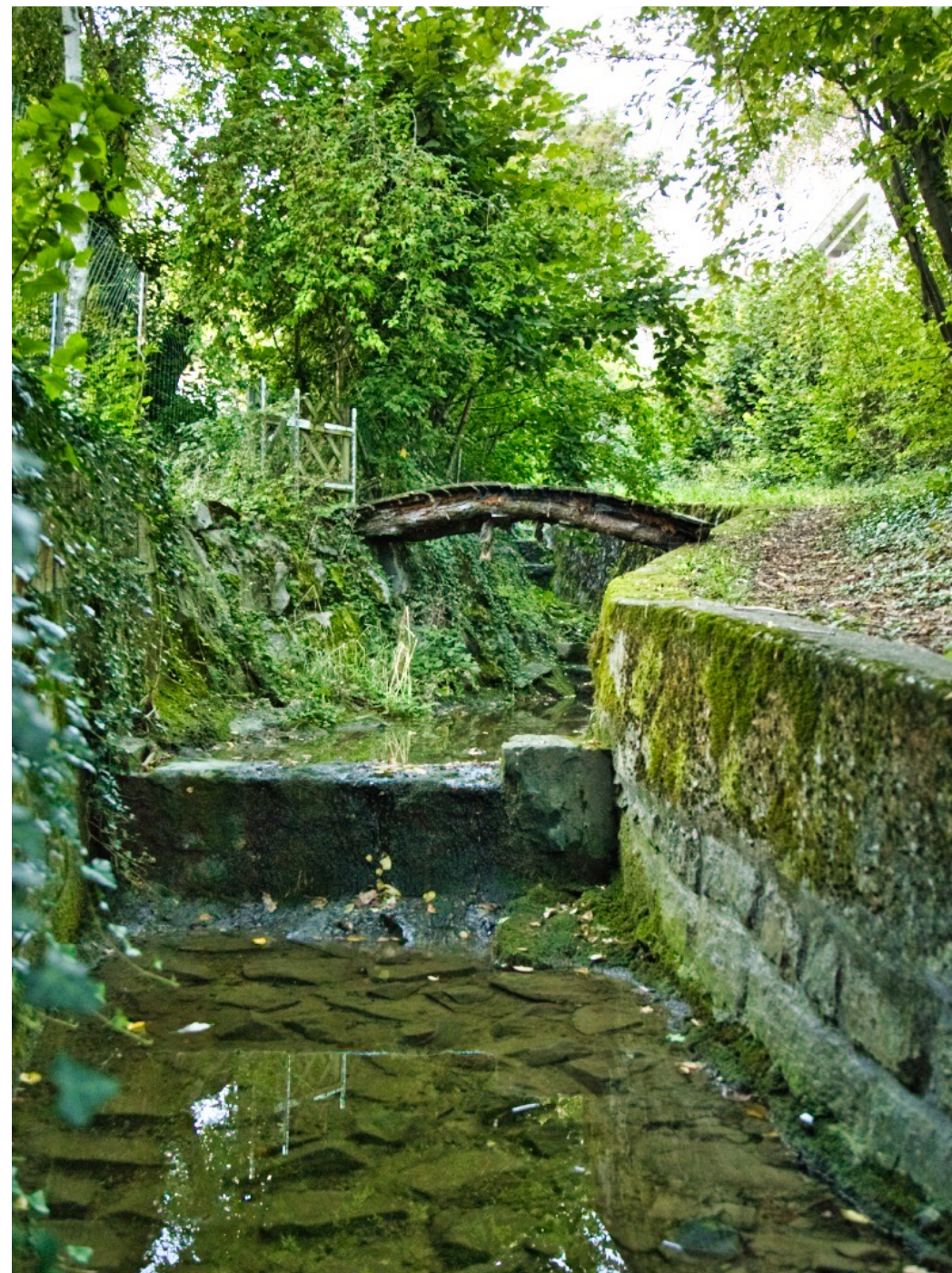
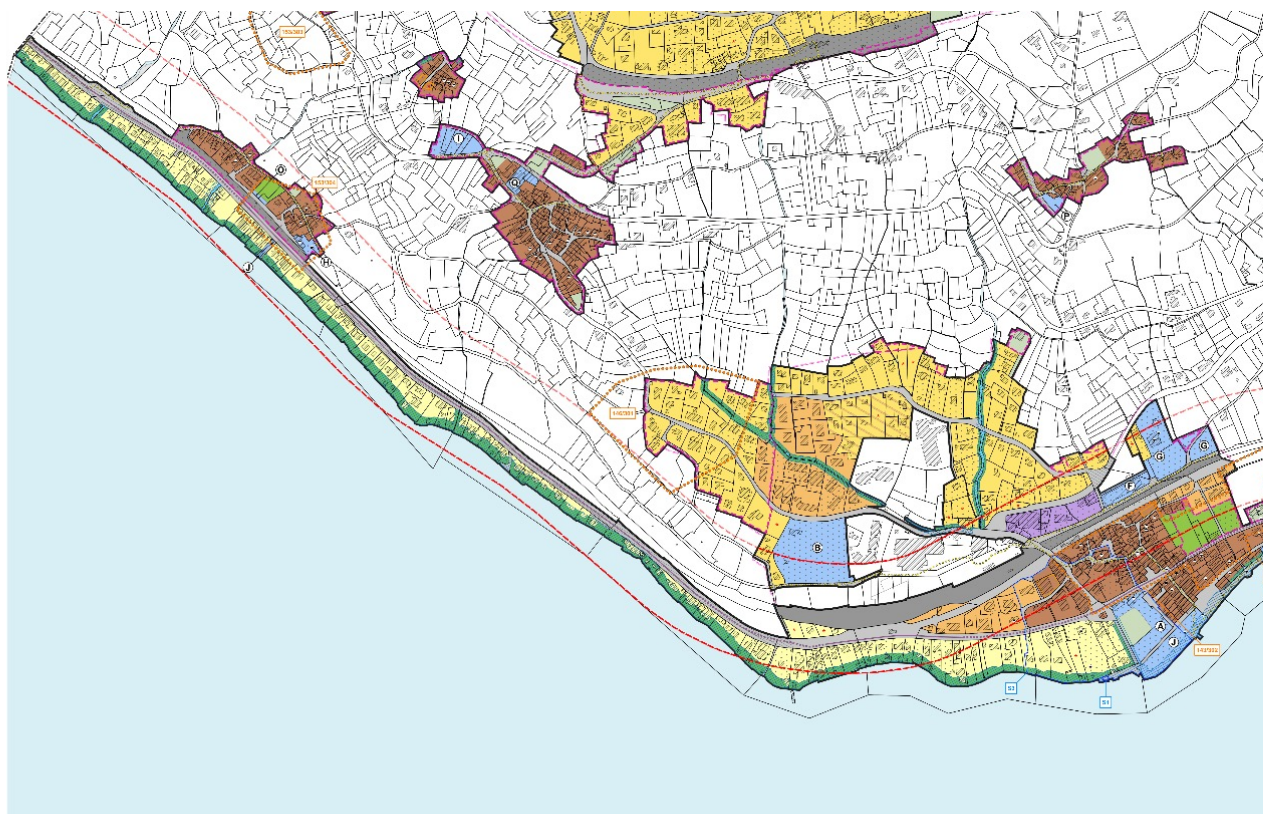




Protéger l'environnement et la biodiversité

Rives et cours d'eau

- Zone d'habitation de très faible densité définie spécifiquement
- Espace réservé aux eaux

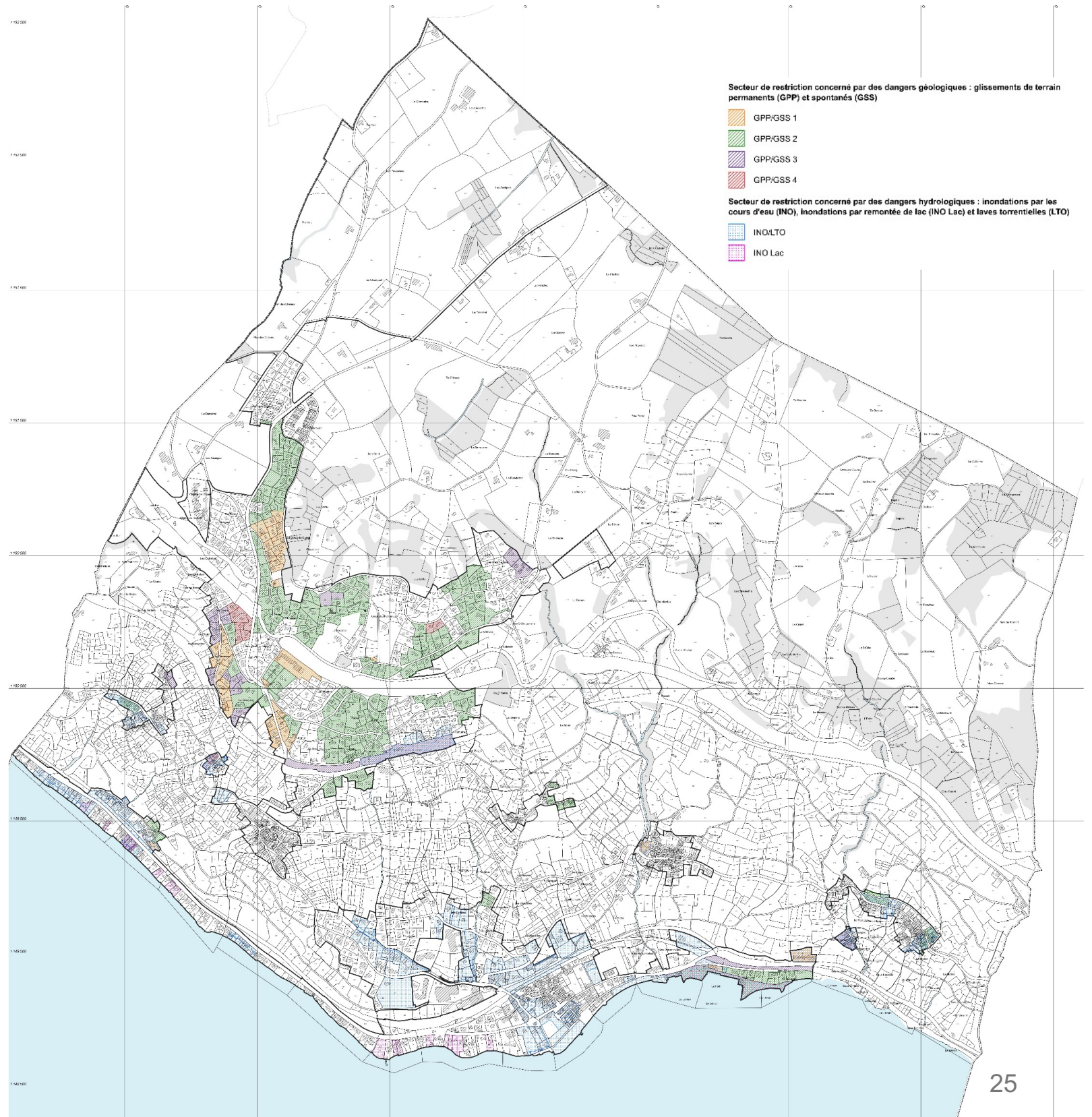




Protéger l'environnement et la biodiversité

Dangers naturels

- Rapport d'étude (ERPP)
 - › Laves torrentielles et inondations par les cours d'eau
 - › Inondations par les remontées du lac
 - › Glissements spontanés et permanents
 - › Chutes de pierres et de blocs
- Mesures du PACom
 - › Secteurs de restrictions identifiés dans le plan
 - › Recommandations intégrées dans le règlement



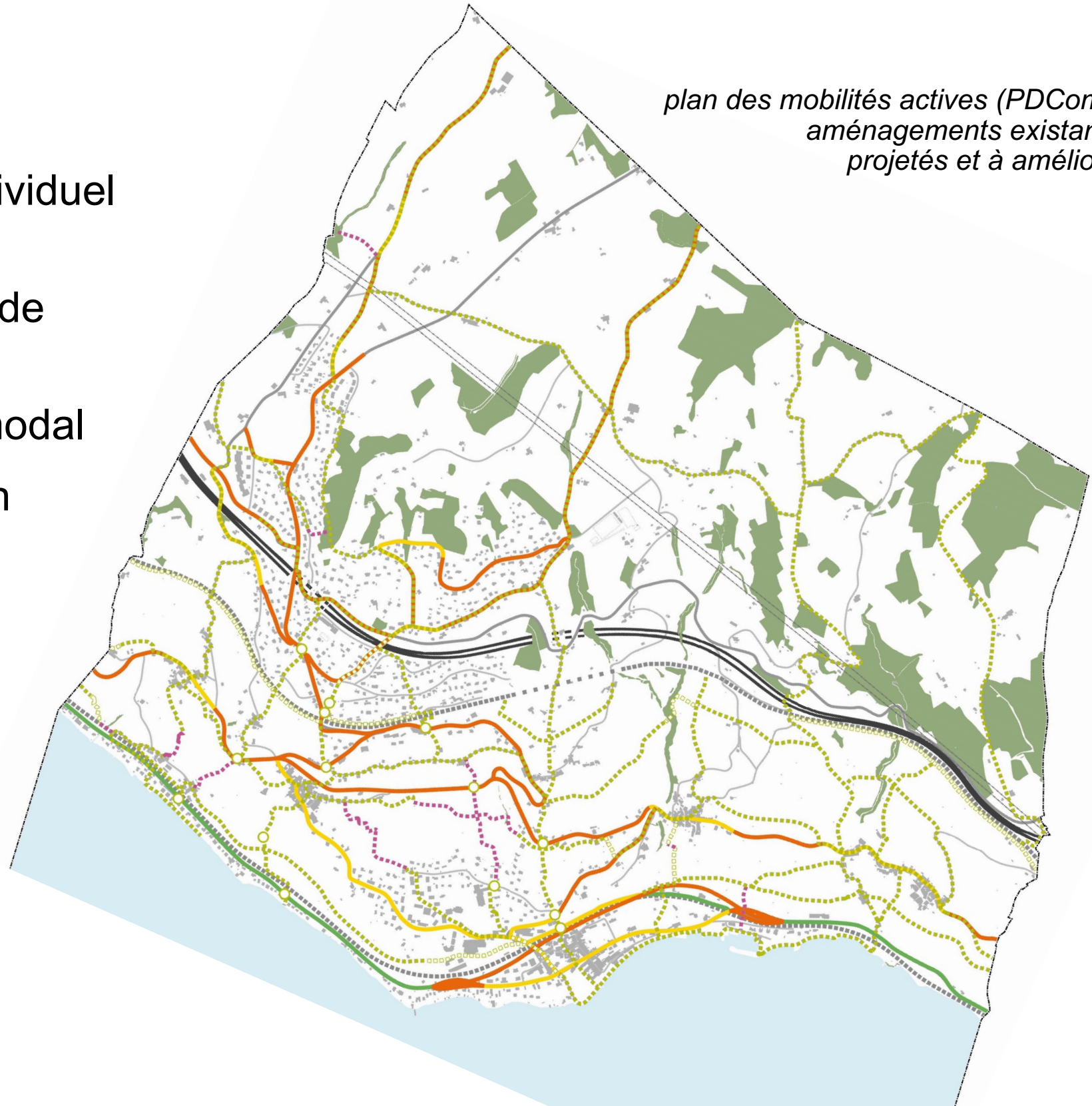


Coordonner l'urbanisation et la mobilité

Principes

- Maîtriser le trafic individuel motorisé
- Renforcer le réseau de mobilités actives
- Favoriser le report modal
- Rationaliser l'offre en stationnement

*plan des mobilités actives (PDCoM) :
aménagements existants,
projetés et à améliorer*



Aspects financiers

Taxe sur la plus-value

Art. 64 à 70 LATC:
Taxation effectuée par le Canton selon les nouveaux droits à bâtir

20% de l'augmentation de la valeur, inscription au registre foncier, taxe exigible lors d'un permis de construire ou la revente du terrain

Indemnisation

Art. 71 à 73b LATC:
Doit être demandée par le propriétaire au Canton

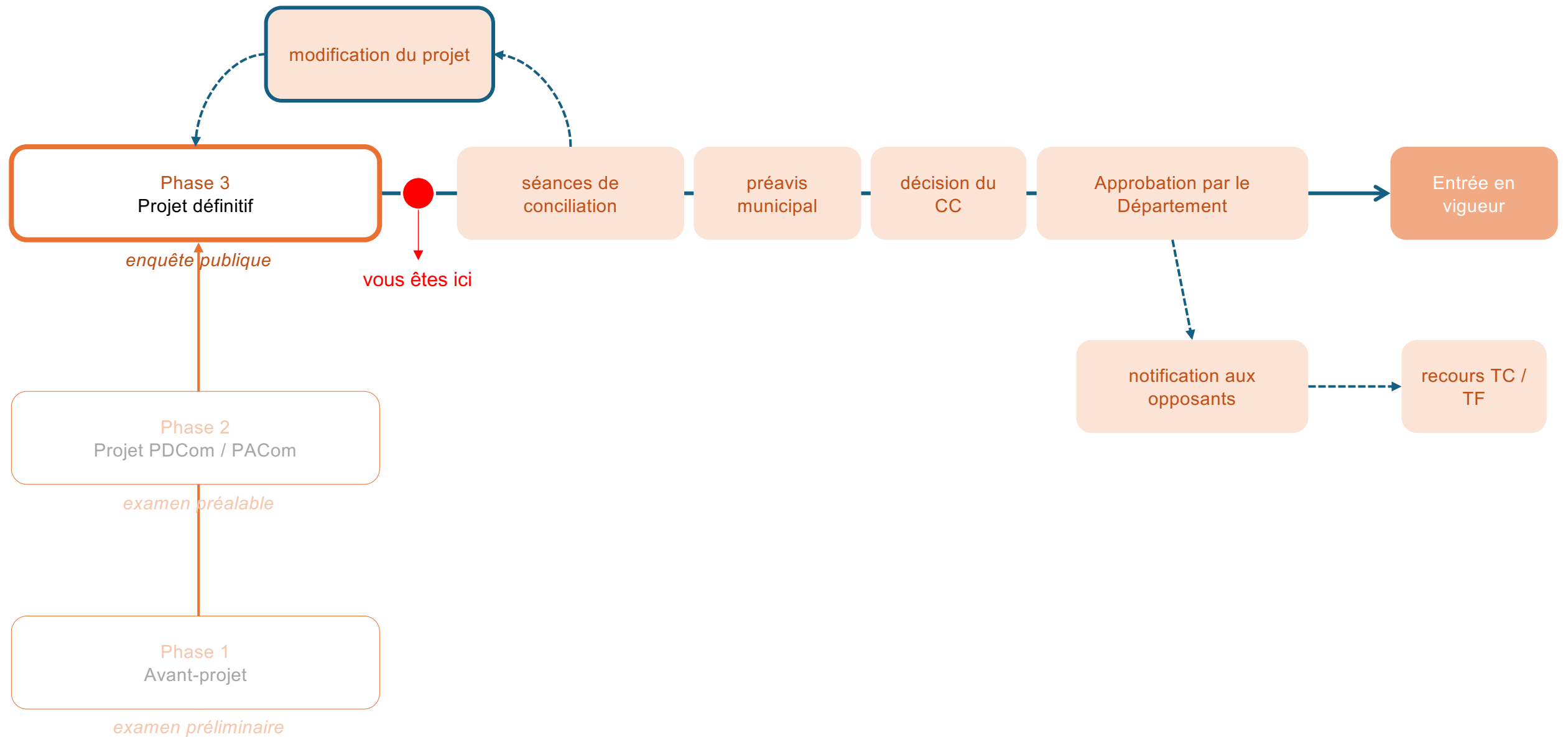
La restriction au droit de propriété doit être équivalente à une expropriation matérielle. Procédure disponible sur le site du Canton.

Disponibilité des terrains

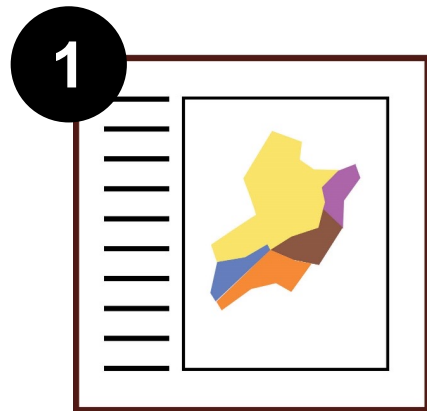
Art. 52 LATC:
Identifiés sur le plan avec une *, taxe communale

La demande de permis de construire doit être déposée dans les 12 ans suivant l'adoption du PACom, sinon une taxation annuelle de 1% de la valeur du terrain (réévalué) avec progression de 0,5% jusqu'à 5%. Dans la zone centrale, les terrains peuvent être déclassés plutôt que taxés.

Quelle est la procédure ?



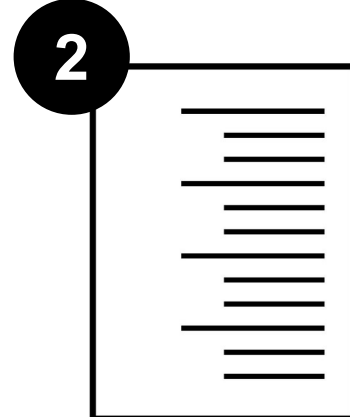
Les documents à l'enquête/consultation



Plan d'affectation communal

et

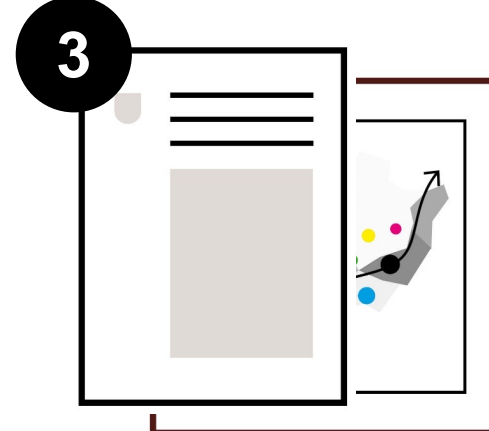
Plan de constatation de la nature forestière



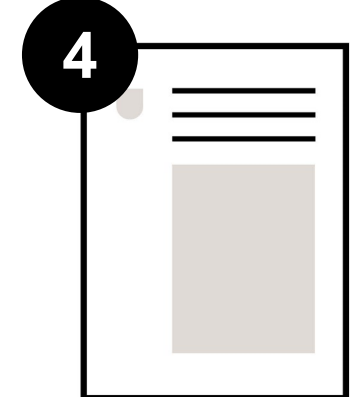
Règlement

Annexes

- › Plan des dangers naturels



Plan directeur communal



Rapport 47OAT

Annexes

- › Rapport ERPP

1, 2

Documents liants pour les propriétaires – opposables

3, 4

Documents non liants pour les propriétaires – non opposables

Questions

Service d'urbanisme
021 821 04 64
urbanisme@b-e-l.ch

Merci de votre participation

