



**PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL**  
**Séance de conciliation – Procès-verbal**

<b>Lieu</b>	Administration communale, Cully	<b>Date</b>	19.05.2025	<b>Heure</b>	14h45
<b>Sujet</b>	Déclassement des franges en zone viticole/agricole Déclassement de zone d'habitation à très faible densité à zone viticole ou zone de verdure.				

	<b>Présences</b>
Commune de Bourg-en-Lavaux	M. Jean-Yves Cavin, Municipal Mme Nadine Schmied, Cheffe de service Mme Sorya Cornet
Opposant.e.s	SI Sisami SA, représentée par Mme Maude Vogel et M. Philippe Gmür, parcelle 5570, opposition n°5
	Mmes Line Forney et Laure Fabry, représentée par Me Luc Pittet, parcelles 9469 et 9605, opposition n°23

<b>Intervenant.e.s</b>	<b>Griefs des opposant.e.s</b>
SI Sisami SA	Portion de parcelle non incluse dans le PACLavaux, elle est adjacente à des constructions et à la gare de Grandvaux, pas mentionnée dans l'examen préalable, inégalité de traitement.
Mmes Line Forney, Laure Fabry et Françoise Porchet-Forney	Les calculs du dimensionnement ne sont plus actuels, recalcul demandé. D'autres parcelles ne sont pas dézonées ou sont rezonées. Les parcelles des opposant.e.s ne sont pas mentionnées dans l'examen préalable, les parcelles sont constructibles et accessibles.

<b>Intervenant.e.s</b>	<b>Discussion</b>
M. Cavin	M. Cavin rappelle le cadre réglementaire et légal dans lequel la révision du PACom prend place et les objectifs de la séance.
Me Pittet	Me Pittet n'aime pas l'idée des séances de conciliation groupées.
Mme Schmied	<p>Mme Schmied explique les raisons qui ont conduit la Municipalité à dézoner les parcelles des opposants :</p> <p>La zone à bâtir de la Commune est surdimensionnée. L'art. 15 LAT oblige les communes surdimensionnées à prendre des mesures pour réduire leur zone à bâtir. La Municipalité a mis en œuvre les mesures de dézonage en application de la fiche d'application de la DGTL "Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15ans ou peu adéquates pour le développement ?".</p> <p>La parcelle 5570 étant hors centre et très clairement en frange de la zone à bâtir, elle répond aux critères pour le déclassement, conformément à la fiche d'application.</p> <p>Si les parcelles 9469 et 9605 ne sont pas citées dans l'examen préalable, c'est que leur déclassement était déjà prévu dans les documents soumis au Canton.</p>





Bien que le calcul du dimensionnement puisse effectivement être remis en question du point de vue de sa méthode, il a été validé et doit être appliqué pour la révision du PACom. Le maintien en zone à bâtir des parcelles 9469 et 9605 ne serait possible qu'en cas de sous-dimensionnement ou d'un dimensionnement nul.

*M. Gmür*

M. Gmür conteste que la partie de la parcelle actuellement en zone bâtie soit considérée comme frange de la zone. Il la qualifie de dent creuse (ou une brèche dans la zone à bâtir). Le PAC Lavaux a dézonné certaines parcelles, dont celle de SI Siami SA.

Hors séance : Dans les explications de la DGTL, on trouve notamment celle-ci : « les parcelles à dézoner par les communes ont été exclues du PAC, à l'exception de celle de Bourg-en-Lavaux qui était suffisamment avancée dans son plan d'affectation communal pour que l'on puisse les inclure et qui a adhéré à l'inclusion de ces parcelles dans le PAC... » (extrait du rapport de la Commission chargée d'examiner l'exposé des motifs et projet de décret approuvant le Plan d'affectation cantonal n°363 Lavaux, p.25). M. Gmür en conclut que la Commune et le Canton se sont mis d'accord pour ne pas dézoner la partie en zone à bâtir de la parcelle 5570 puisqu'elle n'a pas été intégrée dans la PAC Lavaux.

La partie de la parcelle 5570 n'était pas concernée par ce dézoning. C'est la Commune qui a décidé de la dézoner. Il n'en comprend pas les raisons du dézoning surtout que l'accès à la parcelle d'en-dessus (5568) se fait par la parcelle 5570. Il aimerait que la partie de la parcelle 5570 concernée reste en zone à bâtir. Il est donc demandé que la partie en zone à bâtir le reste.

M. Gmür constate une inégalité de traitement importante entre la situation de la parcelle 5570 et, par exemple, les parcelles au Nord-Est de Riex mentionnées dans l'opposition. Celles-ci sont en nature de vigne, ont, réunies, une surface plus importante et restent affectées en zone à bâtir (zone central 15 LAT).

*Mme Schmied*

Mme Schmied répond de ces parcelles n'ayant pas de périmètre d'implantation, elles ne sont pas constructibles (art.67 RPACom).

*M. Gmür*

M. Gmür répond que contrairement à la situation de la parcelle 5570, ces parcelles constituent bien une frange importante de la vigne et que, si la Commune veut effectivement y supprimer toute constructibilité, il faudrait les dézoner.

*Me Pittet*

Me Pittet trouve qu'il n'y a pas d'égalité de traitement entre les parcelles : Certaines sont dézonées, d'autres n'ont plus de périmètre d'implantation mais restent en zone à bâtir. La parcelle 9469 pourrait rester en zone centrale sans périmètre d'implantation au lieu d'être mise en zone de verdure.

*M. Cavin*

M. Cavin explique que l'égalité de traitement est difficile à appliquer. La Commune reste surdimensionnée et certains choix ont dû être faits. Les parcelles qui sont en zone à bâtir mais sans périmètre d'implantation sont des parcelles inconstructibles.

*Mme Vogel*

Il y a une année environ, lors d'une séance concernant le hors zone à bâtir, Mme Vogel avait compris que le but était de ne pas dézoner aux abords des transports. Mme Vogel ne comprend pas le sens du dézoning de la partie de la parcelle 5570 qui se trouve à côté de la gare de Grandvaux.



- M. Cavin* M. Cavin précise que Cully et ses abords ont été définis comme zone de centralité par le Canton et peuvent être densifiés. Le reste de la Commune, considéré comme hors centre, ne le peut pas.
- La révision du plan d'affectation cantonal est en cours.
- Me Pittet* Me Pittet trouve qu'il y a une grande différence entre le projet de base et celui mis à l'enquête publique.
- M. Gmür* M. Gmür précise que dans l'examen préalable du Canton, en décembre 2023, la partie de la parcelle 5570 n'était pas dans la liste des parcelles à dézoner.
- Mme Schmied* Mme Schmied informe que si la parcelle ne figurait pas dans la liste c'est qu'elle était déjà dézonée dans le projet soumis au Canton.
- M. Cavin* M. Cavin explique que le PAC Lavaux affecte la vigne en zone viticole et que le PACom suit la même schématique.
- Mme Schmied* Mme Schmied informe que le PAC Lavaux ne suffit pas à dézoner les surfaces nécessaires pour réduire le surdimensionnement de la Commune. Le PACom a également dû dézoner certaines parcelles ou parties de parcelle.
- M. Gmür* M. Gmür mentionne un arrêt concernant la question de la brèche dans le tissu bâti dans une situation similaire sur la Commune Le Chenit (hors séance : Arrêt AC 2019.0384). La CDAP a conclu qu'une brèche dans le milieu bâti ne devait pas être dézonée.
- M. Cavin* M. Cavin explique que le procès-verbal de la séance sera transmis aux opposant.e.s avec un délai pour indiquer s'ils maintiennent ou retirent leur opposition. La Municipalité remettra ensuite un préavis portant sur l'adoption du PACom et les propositions de réponses aux oppositions maintenues au Conseil communal pour adoption. Puis, le dossier sera transmis au Canton pour approbation.
- Fin de la séance à 15h25.

<b>Distribution</b>
---------------------

A la Municipalité et aux opposant.e.s.

Les remarques éventuelles sur le contenu du présent procès-verbal sont à transmettre par écrit au service urbanisme et durabilité dans un délai de 10 jours dès la réception du présent procès-verbal.

Procès-verbal établi à Cully, le 13.06.2025, corrigé le 25.08.2025.