



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

Lieu	Administration communale, Cully	Date	03.06.2025	Heure	10h00
Sujet	Abrogation des plans spéciaux situés sur les rives				

	Présences
Commune de Bourg-en-Lavaux	M. Jean-Yves Cavin, Municipal Mme Nadine Schmied, Cheffe de service Mme Sorya Cornet
Bureau GEA	Mme Florence Rey, Géographe-Urbaniste
Gross & Associés	Me Daniel Guignard, Avocat
Opposant.e.s	Me Jacques Haldy, accompagné de M. Nicolas Tardin et Mme Stéphanie Tardin, représentant Mme Valérie et M. Olivier Métraux, parcelles 4299, 4340 et 9059, oppositions n°7, 8 et 9
	M. Didier Schwarz, accompagné de Me Raphaël Dessemontet, parcelle 4266, opposition n°21

Griefs des opposant.e.s	
Mme Valérie et M. Olivier Métraux	Opposition à l'espace réservé aux eaux (ERE) qui recouvre la parcelle, aux mesures d'utilisation du sol et à l'application de la LRou. Demande d'exclure le bâtiment de l'ERE, d'augmenter l'IUS et de maintenir le plan d'alignement.
MM Didier et Daniel Schwartz	Opposition au changement de zone, aux mesures d'utilisation du sol, demande le maintien du PPA ou affectation en zone de très faible densité A, de ne pas compter les constructions souterraines.

Intervenant.e.s	Discussion
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 Guignard	Me Guignard demande qui sont Mme et M. Tardin par rapport aux opposants Mme et M. Métraux.
Me Haldy	Me Haldy répond que Mme et M. Tardin sont les architectes de Mme et M. Métraux d'un projet en cours.
Mme Rey	Mme Rey précise que c'est la Direction générale de l'environnement – Eau (DGE-Eau) qui indique les cours d'eau ou étendues d'eau nécessitant la définition d'un ERE et leur largeur. L'Oeaux mentionne qu'au sein des zones densément bâties, la largeur de l'ERE peut être adaptée à la configuration des constructions pour autant que la protection contre les crues soit garantie. Aussi, la zone de verdure contourne les bâtiments principaux existants.
Me Haldy	Me Haldy demande pourquoi le bâtiment situé sur la parcelle 4299 est compris dans l'ERE. Le bâtiment devrait être contourné.
Mme Rey	Mme Rey affirme que l'entièreté de la parcelle est comprise dans l'ERE mais que le bâtiment a été détourné et reste en zone à bâtir. Un point





de coordination avec la DGE-Eau sera réalisé de manière à caler la partie hachurée à la zone de verdure B.

M. Tardin

M. Tardin demande s'il y a un historique des crues sur ce secteur.

M. Cavin

M. Cavin mentionne le rapport d'évaluation des risques dans la procédure de planification (ERPP) qui a été rédigé par un bureau spécialisé et qui sert à évaluer les risques sur l'ensemble du territoire.

Mme Schmied

Mme Schmied informe que le plan des limites des constructions est en cours de révision. Il est prévu de maintenir la limite telle qu'inscrite dans les PPA et PQ situés sur les rives et de supprimer les mentions de précarité.

Me Dessemontet

Me Dessemontet demande si les limites des constructions vont être revues sur l'ensemble de la commune.

Mme Schmied

Mme Schmied confirme que la révision va être faite sur l'ensemble de la commune.

M. Tardin

M. Tardin s'interroge sur l'impact de cette révision par rapport aux mises à l'enquête futures.

Mme Schmied

Mme Schmied informe que les limites des constructions n'interfèrent pas dans le cas de transformations au bénéfice de l'art. 80 LATC.

Mme Schmied

Par rapport à la question de la mesure d'utilisation du sol, Mme Schmied explique que l'indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.25 est défini dans l'outil de simulation en ligne du Canton qui évalue le dimensionnement de la zone à bâtir. Après vérification, les surfaces de plancher déterminantes (SPd) réalisées dans ce secteur présentent, pour de nombreuses parcelles, un IUS plus élevé que 0.25.

Une augmentation de la densité ne peut être admise du point de vue du dimensionnement (mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn)). Mme Schmied ajoute que certains bâtiments sont d'ores et déjà illicites par rapport au règlement et PPA actuels. Exemple : la construction située sur la parcelle 4299 n'est pas conforme au PPA « les Sauges, la Maladaire, la Charrette » par rapport au périmètre d'implantation et la construction située sur la parcelle 9059 n'est pas conforme au PPA « Les Rives » par rapport aux distances à la limite.

Mme Schmied explique que la nouvelle réglementation aura nécessairement pour impact de créer certaines non-conformités. Ce cas de figure n'est pas limité au secteur des rives. Les constructions existantes peuvent néanmoins être maintenues et transformées selon la situation acquise (art. 80 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC)).

Mme Rey

Mme Rey rappelle pourquoi le secteur des rives ne peut pas faire l'objet d'une densification. La zone à bâtir de Cully et ses abords fait partie du périmètre de centre et peut, à ce titre, être densifiée. Le reste de la commune (dont le secteur des rives), considéré comme hors centre, ne le peut pas. Sa zone à bâtir doit même être réduite.

Me Dessemontet

Me Dessemontet comprend le principe de limiter la densité de ce secteur, mais craint que ce dispositif ne fige les constructions telles qu'elles sont.

Me Haldy

Me Haldy comprend, à la lecture du règlement, que la démolition-reconstruction (avec maintien des surfaces de plancher) n'est pas admise.



- Me Guignard* Me Guignard rend attentif au fait que 40% environ des constructions situées sur les rives présentent un IUS inférieur à 0.25.
- Me Haldy* Me Haldy est surpris que le PACom rende illicite près de 60% des constructions existantes (constructions avec un IUS supérieur à 0.25). Il propose, au sein de la réglementation, de rendre conforme la situation existante de manière à permettre aux propriétaires de démolir et reconstruire (ex. Commune de Dully).
- Me Guignard* Me Guignard explique que, sur le long terme, le but recherché par la Commune est de réduire la densité des rives du lac.
- M. Cavin* M. Cavin précise que certaines parcelles ont atteint un IUS de 0.62 ce qui ne correspond pas à de la très faible densité. Il ajoute que le fait de conserver l'IUS de 0.25 (indiqué par la DGTL) n'est pas un objectif en soi pour la Municipalité.
- Mme Schmied* Mme Schmied explique également que la comptabilisation des sous-sols à 100% dans le calcul de l'ISB est une règle qui va profiter à la sauvegarde des ressources du sol. Dès que le sol est modifié, il ne conserve pas ses propriétés bénéfiques (ex. infiltration de l'eau, biodiversité).
- Me Dessemontet* Me Dessemontet demande si les constructions souterraines (garage à bateaux, etc.) comptent dans l'indice de surface bâtie (ISB).
- Mme Schmied* Mme Schmied répond par l'affirmative. Cette mesure sert à protéger les ressources du sol qui, une fois modifié, perd sa qualité.
- M. Dessemontet* Me Dessemontet demande si le fait d'aménager une certaine épaisseur de terre au-dessus d'une construction souterraine pourrait permettre de ne pas la comptabiliser dans l'ISB.
- M. Cavin* M. Cavin répond par la négative et ajoute que l'art. 87 du nouveau règlement permet la réalisation de hangars à bateau enterrés dans l'ERE, moyennant le respect de l'Oeaux.
- Mme Rey* Mme Rey rend attentif sur le fait que le PACom ne sert plus uniquement à réglementer le bâti mais également à gérer les parties non bâties du territoire communal.
- M. Schwarz* M. Schwarz met en évidence la situation compliquée du secteur des rives sis entre la route de Lausanne et le lac. Il suggère qu'un plan spécial soit mis en place pour traiter un secteur particulier.
- Mme Rey* Mme Rey souligne que le secteur des rives présente une topographie et des contraintes (rapport à la route cantonale, présence de l'ERE) qui n'offrent en effet parfois pas les conditions suffisantes pour construire.
- M. Cavin* M. Cavin rend attentif les propriétaires également à la réalité non bâtie des terrains situés sur les rives du lac entre Cully et Corseaux.
- 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 11h20



Distribution

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 26.06.2025.