



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

Lieu	Administration communale, Cully	Date	02.06.2025	Heure	14h30
Sujet	Questions réglementaires				

	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
Opposant.e.s	Mme Alyssa De Pietro, accompagnée de M. Armend Bajrami, opposition n°32
	M. Antonio De Pietro, opposition n°33

Intervenant.e.s	Griefs des opposant.e.s
Mme De Pietro	Opposition à la méthode de calcul de la surface bâtie.
M. De Pietro	Opposition à la méthode de calcul de la surface bâtie.

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.
Mme Schmied	Mme Schmied explique que les constructions souterraines préservent peut-être le paysage en apparence mais nuisent grandement aux qualités du terrain. C'est pour cette raison que celles-ci seront comptabilisées dans la surface bâtie.
M. De Pietro	M. De Pietro demande si cette volonté est par soucis écologiques.
M. Cavin	M. Cavin répond qu'une construction souterraine est, par définition, une construction. De ce fait, la Municipalité estime qu'elle doit être comptabilisée dans l'indice de surface bâtie (ISB) et limitée. Il s'agit d'une volonté politique de la part de la Municipalité, en application de l'art.1 LAT.
Mme De Pietro	Mme De Pietro demande s'il y a une possibilité de déroger à cette règle.
M. Cavin	M. Cavin répond qu'il y a une possibilité pour autant que le projet puisse le justifier.
Mme Rey	Mme Rey ajoute que la Municipalité a mis en place ce dispositif dans le but d'encourager les propriétaires à utiliser leur ISB en priorité pour la réalisation de logement et non de locaux enterrés.
M. Bajrami	M. Bajrami constate qu'il n'y a déjà pas assez de terrains et de logements à disposition. Pourquoi pénaliser les propriétaires ?
M. Cavin	M. Cavin répond que cette règle vise la qualité du bâti et de son environnement. Par rapport au manque de terrains et de logements disponibles, M. Cavin précise que le Canton définit, dans son plan directeur, où les futurs habitants doivent prendre place. Il précise que la zone à bâtir de Cully et ses abords font partie du périmètre de centre et





peuvent, à ce titre, être densifiés. Le reste de la commune, considéré comme hors centre, ne le peut pas.

Mme Rey

Mme Rey ajoute que le fait de comptabiliser les constructions souterraines répond aux objectifs d'une meilleure utilisation du sol, but poursuivi par la LAT.

M. De Pietro

M. De Pietro demande comment seront régies les constructions ne respectant pas la surface bâtie.

Mme Schmied

Mme Schmied explique que toutes les habitations déjà existantes pourront garder l'emprise acquise. Par contre, elles ne pourront pas aggraver la situation. Exemple : si un parking souterrain existe, il est envisageable de réaliser une construction au-dessus car l'emprise au sol serait déjà comptabilisée dans le calcul.

Mme Schmied précise certaines modifications réglementaires :

- distance à la limite unifiée à 6m,
- pas de limitation du nombre de logements,
- toiture libre,
- calcul de la hauteur en fonction de la moyenne d'altitude des quatre angles de la construction.
- toute dépendance de moins de 8m² ne compte pas et n'est pas soumise à une demande de permis.
- piscines hors sol autorisées uniquement pour une durée de 3 mois au maximum, sinon elles doivent faire l'objet d'une autorisation et ne peuvent dépasser le terrain de plus de 50cm.

Dès qu'une modification de volume du bâtiment est envisagée, cela doit passer par une demande de permis de construire.

Il n'y aura pas de dérogation au nouveau PACom.

Mme Schmied informe également que la commune procède actuellement à une modification de ses plans fixant les limites des constructions. Cette dernière devrait être mise à l'enquête publique à la fin 2025. Cette modification annulera la plupart des mentions de précarité.

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 15h20

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 18.06.2025



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

Lieu	Administration communale, Cully	Date	02.06.2025	Heure	14h30
Sujet	Questions réglementaires				

	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
Opposant.e.s	Mme Alyssa De Pietro, accompagnée de M. Armend Bajrami, opposition n°32
	M. Antonio De Pietro, opposition n°33

Intervenant.e.s	Griefs des opposant.e.s
Mme De Pietro	Opposition à la méthode de calcul de la surface bâtie.
M. De Pietro	Opposition à la méthode de calcul de la surface bâtie.

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.
Mme Schmied	Mme Schmied explique que les constructions souterraines préservent peut-être le paysage en apparence mais nuisent grandement aux qualités du terrain. C'est pour cette raison que celles-ci seront comptabilisées dans la surface bâtie.
M. De Pietro	M. De Pietro demande si cette volonté est par soucis écologiques.
M. Cavin	M. Cavin répond qu'une construction souterraine est, par définition, une construction. De ce fait, la Municipalité estime qu'elle doit être comptabilisée dans l'indice de surface bâtie (ISB) et limitée. Il s'agit d'une volonté politique de la part de la Municipalité, en application de l'art.1 LAT.
Mme De Pietro	Mme De Pietro demande s'il y a une possibilité de déroger à cette règle.
M. Cavin	M. Cavin répond qu'il y a une possibilité pour autant que le projet puisse le justifier.
Mme Rey	Mme Rey ajoute que la Municipalité a mis en place ce dispositif dans le but d'encourager les propriétaires à utiliser leur ISB en priorité pour la réalisation de logement et non de locaux enterrés.
M. Bajrami	M. Bajrami constate qu'il n'y a déjà pas assez de terrains et de logements à disposition. Pourquoi pénaliser les propriétaires ?
M. Cavin	M. Cavin répond que cette règle vise la qualité du bâti et de son environnement. Par rapport au manque de terrains et de logements disponibles, M. Cavin précise que le Canton définit, dans son plan directeur, où les futurs habitants doivent prendre place. Il précise que la zone à bâtir de Cully et ses abords font partie du périmètre de centre et





peuvent, à ce titre, être densifiés. Le reste de la commune, considéré comme hors centre, ne le peut pas.

Mme Rey

Mme Rey ajoute que le fait de comptabiliser les constructions souterraines répond aux objectifs d'une meilleure utilisation du sol, but poursuivi par la LAT.

M. De Pietro

M. De Pietro demande comment seront régies les constructions ne respectant pas la surface bâtie.

Mme Schmied

Mme Schmied explique que toutes les habitations déjà existantes pourront garder l'emprise acquise. Par contre, elles ne pourront pas aggraver la situation. Exemple : si un parking souterrain existe, il est envisageable de réaliser une construction au-dessus car l'emprise au sol serait déjà comptabilisée dans le calcul.

Mme Schmied précise certaines modifications réglementaires :

- distance à la limite unifiée à 6m,
- pas de limitation du nombre de logements,
- toiture libre,
- calcul de la hauteur en fonction de la moyenne d'altitude des quatre angles de la construction.
- toute dépendance de moins de 8m² ne compte pas et n'est pas soumise à une demande de permis.
- piscines hors sol autorisées uniquement pour une durée de 3 mois au maximum, sinon elles doivent faire l'objet d'une autorisation et ne peuvent dépasser le terrain de plus de 50cm.

Dès qu'une modification de volume du bâtiment est envisagée, cela doit passer par une demande de permis de construire.

Il n'y aura pas de dérogation au nouveau PACom.

Mme Schmied informe également que la commune procède actuellement à une modification de ses plans fixant les limites des constructions. Cette dernière devrait être mise à l'enquête publique à la fin 2025. Cette modification annulera la plupart des mentions de précarité.

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 15h20

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 18.06.2025