

RAPPORT DE LA COMMISSION AD HOC SUR LES PRÉAVIS NO 10/2025 – ADOPTION DU PLAN DIRECTEUR COMMUNAL (PDCOM) ET 11/2025 – ADOPTION DU PLAN D’AFFECTATION COMMUNAL (PACOM) ET DE SON RÈGLEMENT

Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères communales et Messieurs les Conseillers communaux,

La commission ad hoc, composée de Mme Valérie Hill, MM. Nicolas Blanc, Charles-Henri Duboux, Yves Kazemi (premier membre) et Mark Silverstein s’est réunie régulièrement à partir du 11 mars 2025 pour l’étude du préavis 10/2025 portant sur l’adoption du plan directeur communal (PDCom) et le préavis 11/2025 portant sur l’adoption du plan d’affectation communal (PACom) et de son règlement. La commission s’est aussi penchée sur le traitement des oppositions formulées à l’encontre du PACom. M. Jean-Yves Cavin, Municipal, et Mme Nadine Schmied, cheffe de service urbanisme et durabilité de Bourg-en-Lavaux nous ont présenté et explicité les différents préavis et oppositions. La commission s’est réunie à 10 reprises, dont sept avec M. Cavin et Mme Schmied pour répondre à nos attentes et questions. La commission les remercie vivement pour leur grande disponibilité.

1. Introduction

En guise de préambule au rapport de la commission ad hoc du conseil communal de Bourg-en-Lavaux sur les préavis 10/2025 et 11/2025, les commissionnaires déclarent n’avoir aucun conflit d’intérêts en lien avec l’exercice du mandat qui leur est confié.

À chacune de ces étapes, la commission a orienté son travail sur une démarche de compréhension visant à répondre aux questions suivantes :

- Quels sont les principaux enjeux du PDCom et du PACom pour la commune de Bourg-en-Lavaux ?
- Quels sont les principaux changements apportés par le PDCom et le PACom dans la gestion du territoire communal ?
- Sur quelles bases méthodologiques, selon quelles approches conceptuelles et à travers quelles procédures ont été élaborés le PDCom et le PACom ?
- Dans quelle mesure le PDCom et le PACom permettent de répondre aux enjeux actuels et futurs du développement territorial de Bourg-en-Lavaux ?

La commission s’est donc immergée dans ce thème afin de suivre l’exécution des travaux de la Municipalité dans le cadre de ce remaniement majeur, et en particulier du traitement des oppositions au PACom. Cette approche de compréhension et d’explicitation constitue le fil rouge du présent rapport. Il vise en particulier à compléter, préciser ou développer les informations présentées dans les préavis 10/2025 et 11/2025.

Inversement, la commission renonce à proposer des modifications respectivement des amendements au PDCom et au PACom soumis à son appréciation. Elle considère en effet ne pas

disposer des ressources nécessaires pour évaluer la cohérence et la portée de toutes les orientations et prescriptions du PDCom et du PACom. Elle laisse en revanche la liberté à ses membres d'intervenir à titre individuel dans les discussions du conseil pour proposer d'éventuelles modifications ou amendements.

2. Contexte légal

La loi sur l'aménagement du territoire (LAT) est une loi fédérale datant de 1979 qui régleme le développement territorial en Suisse, dont l'objectif est d'assurer une utilisation mesurée du sol et une occupation rationnelle du territoire. En 2013, la population suisse a accepté à 62,9% la révision de cette LAT visant à réduire les zones à bâtir surdimensionnées et développer l'urbanisation de manière plus compacte, vers l'intérieur – en d'autres mots, à densifier.

Dans le canton de Vaud, cette densification se fait dans les zones identifiées par le canton comme « zones centres ». À Bourg-en-Lavaux, il s'agit de la zone urbanisée de Cully. Pour les autres zones de la commune, on cherche par contre à limiter l'extension et le mitage du territoire en réduisant les zones à bâtir considérées comme surdimensionnées afin de répondre aux besoins prévisibles des 15 prochaines années (article 15, 1 et 2 LAT).

La commune de Bourg-en-Lavaux est aussi concernée par la Loi sur le plan de protection de Lavaux (LLavaux) qui vise à protéger le vignoble de Lavaux, inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO. Le **PAC Lavaux** est un plan d'affectation cantonal qui précise les règles de protection du site de Lavaux. Il ne concerne que les territoires plantés en vignes qui sont situés hors de la zone à bâtir, mais, comme « le périmètre du PACom (hors PPA) suit exactement la limite du PAC Lavaux mis à l'enquête en 2019 » (p. 6-7 du préavis 11/2025), la révision du PACom a été coordonnée avec le PAC Lavaux.

Certaines limites du PAC Lavaux ayant été établies de manière un peu cavalière par le canton, la CIL les a contestées ; le périmètre du PAC Lavaux risque donc de changer, ce qui entraînera une enquête complémentaire du PACom **uniquement pour les parcelles concernées**.

Enfin, la commune est aussi concernée par le Plan directeur cantonal des rives vaudoises du Léman (PDRL).

3. Processus

3.1 Historique du contexte communal des démarches de planification

Les plans d'affectation qui régissent actuellement le territoire communal ont été mis en vigueur dans les années 1980. Selon l'article 17 LATC, l'établissement d'un Plan directeur communal (PDCom) est obligatoire pour la commune de Bourg-en-Lavaux, qui comprend le centre régional de Cully.

La démarche d'élaboration du PDCom avait été initiée en 2012, mais a été arrêtée en raison du référendum Sauvez Lavaux III. Les réflexions ont repris en 2021, en parallèle avec le développement du PACom, afin d'harmoniser tous les différents plans et règlements datant d'avant la fusion et s'assurer de la conformité avec la révision de la LAT et le PAC Lavaux.

3.2 Élaboration du nouveau règlement, PDCom et PACom

Comme guide de la stratégie territoriale, le Plan Directeur Communal (PDCom) a été construit et alimenté par des échanges entre la Municipalité, l'administration communale et la population lors d'ateliers participatifs et basé sur un diagnostic commun des composantes du territoire. L'élaboration du PDCom a été réalisée en parallèle à celle du PACom ; pour cela, la commune a aussi travaillé en concertation avec la commission d'urbanisme ainsi que les autorités cantonales, comme le service du développement territorial (DGTL) et le service des forêts, de la faune et de la nature (DGE Forêt).

4. Le PDCom

4.1 Généralités

Un plan directeur communal (PDCom) est un outil de planification à long terme (15–25 ans) qui fixe les grandes orientations d'aménagement du territoire à l'échelle communale, intercommunale ou régionale. Non opposable aux tiers mais contraignant pour les autorités, il coordonne les politiques publiques ayant un impact spatial (urbanisation, mobilité, infrastructures, paysage, environnement).

Élaboré par les communes avec l'appui de mandataires et de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), il se compose d'une carte et d'un texte, et comporte une partie stratégique et une partie opérationnelle. Son établissement est obligatoire pour les communes situées dans un périmètre compact d'agglomération ou identifiées comme centres cantonaux/régionaux.

Source : [Plan directeur communal, intercommunal ou régional | État de Vaud](#)

4.2 Enjeux généraux

Les principaux enjeux identifiés dans le cadre du PDCom de Bourg-en-Lavaux portent sur les trois domaines suivants :

Paysages, environnement et énergie

- Valoriser et renforcer les structures paysagères existantes (agricoles, viticoles, forestières, cours d'eau).
- Développer un maillage vert complet grâce à l'intégration de nature et de biotopes.
- Soigner les transitions entre bâti et espaces naturels, tout en valorisant le patrimoine.
- Intégrer systématiquement la dimension écologique et énergétique (planification énergétique territoriale [PET] de la commune, durabilité) dans les projets.

Urbanisation et vie sociale

- Consolider les centralités et polarités, en les reliant aux tissus résidentiels et en valorisant le patrimoine.
- Aménager des espaces publics pensés en amont, connectés, inclusifs et animés.
- Adapter les espaces publics, équipements et services aux besoins actuels et futurs.

- Favoriser le maintien/accroissement des emplois et l'implantation d'entreprises adaptées au territoire.

Mobilité

- Structurer et hiérarchiser les circulations pour clarifier le réseau et réduire les nuisances.
- Prioriser l'apaisement du trafic (zones modérées, requalification des axes).
- Maîtriser l'occupation de l'espace public par le stationnement.
- Encourager le report modal via une offre de transports publics pérenne et attractive.

5. Le PACom : principaux enjeux et changements

5.1 Explication de la méthode de calcul du canton

Les objectifs de densification et de dézonage pour Bourg-en-Lavaux sont établis sur la base de savants calculs du canton, détaillés dans le tableau ci-dessous (tirés de la présentation publique de la commune).

	Centre = Cully (habitants)	Hors centre (habitants)
Population au moment du bilan (2016)	1'595	3'713
Population maximale en 2036**	2'164	4'227
Besoins supplémentaires horizon 2036	569	514
Capacité d'accueil actuelle	378	946
Sur- ou sous -capacité actuelle	- 191	+ 432
Redimensionnement PACom	+ 174	- 248
Redimensionnement PAC Lavaux		- 47
Sur- ou sous -capacité projetée	- 17	+ 137

* Cully étant une zone centre, une croissance de 1.7% par année est prévue ; pour le reste de la commune, en zone hors centre, c'est une croissance de 0.75% qui est prévue. En appliquant ce facteur de croissance sur 15 ans, on obtient la population maximale en 2036.

5.2 Densification

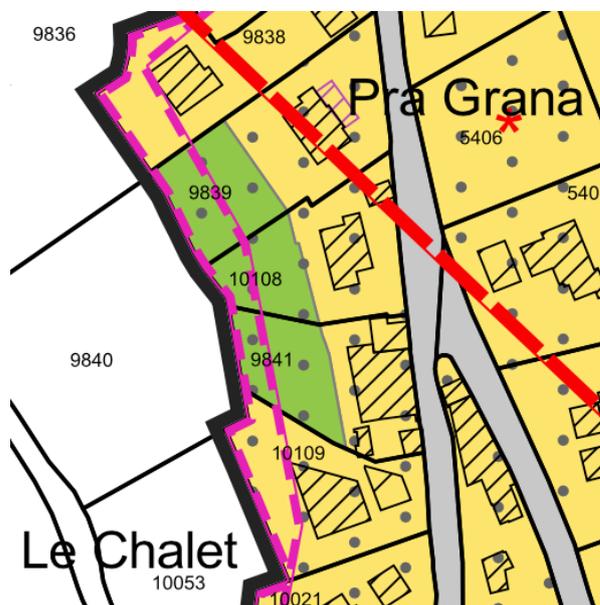
Le canton ayant désigné Cully comme zone centrale, c'est la seule portion du territoire de la commune qui doit être densifiée, ce qui est prévu de plusieurs manières :

- En autorisant des constructions à quatre niveaux (rez-de-chaussée, deux étages et combles) au lieu de trois dans les autres bourgs et deux dans les zones villas.
- Avec des indices de construction (IUS et ISB) plus élevés dans la zone de faible densité, soit aux Colombaires et vers la Poste ; il faut noter que cette modification induit une densification un peu artificielle : elle augmente potentiellement le nombre d'habitants, mais, comme la zone est déjà bâtie, il faudrait que les propriétaires démolissent leur habitation pour en construire une plus grande pour que ce potentiel se réalise.

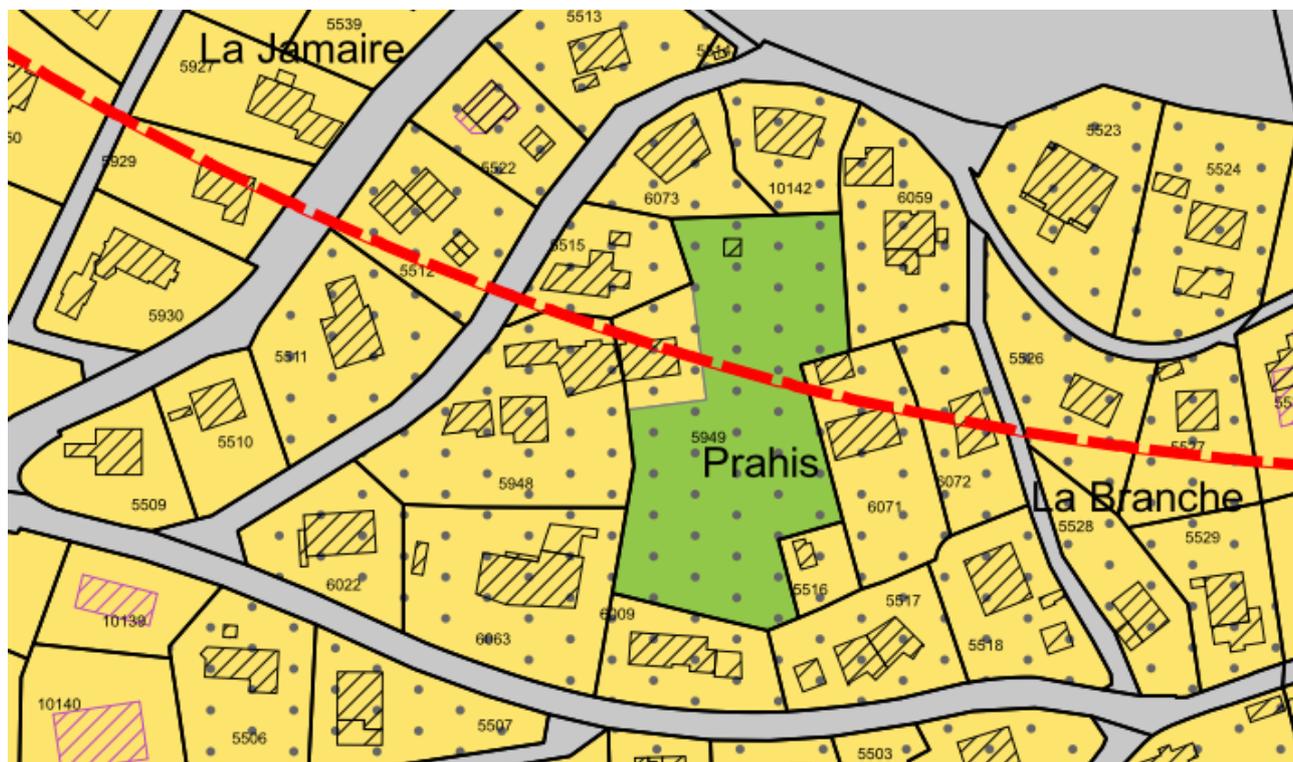
5.3 Dézonages

Pour les autres zones, l'enjeu est de supprimer de la zone à bâtir excédentaire, le canton estimant qu'elle est prévue pour 432 habitants de trop. Dans notre commune, c'est la très étendue zone de villas dans les hauts de Grandvaux qui a été la plus impactée. Pour y réduire cette portion excédentaire, la Municipalité a appliqué plusieurs règles de la fiche cantonale « Principes d'aménagement – Traitement des zones à bâtir d'habitation et mixtes » (en annexe du rapport) :

- **Dézoner les franges de la zone à bâtir en zone viticole ou agricole, donc les parcelles non construites en zone à bâtir qui se trouvent en contact avec des vignes ou des champs.** À noter que cela implique parfois de dézoner une partie de parcelle ; c'est le cas par exemple des parcelles 9839, 10108 et 9841 aux chemins des Daillettes et de Lalex à Aran (voir l'image ci-contre extraite du PACom).



- **Affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2500 m² situés au milieu du bâti.** Ainsi, même si un tel espace se trouve au milieu de parcelles déjà construites, elle doit être dézonée. C'est le cas par exemple de la parcelle 5949 (voir image ci-dessous) au lieu-dit En Prahis et pour laquelle les propriétaires ont fait opposition à la décision de dézoning. À noter que ce vide de plus de 2500 m² peut aussi s'étendre sur plusieurs parcelles.



En conséquence de ces règles, certaines parcelles construites ont été dézonées ou confirmées hors de la zone à bâtir, selon les règles décrites ci-dessus. Pour les propriétaires, cela signifie que leurs bâtiments existants restent protégés par le droit acquis : ils peuvent être entretenus et transformés dans certaines limites, mais **aucune nouvelle construction ou extension n'est possible**.

Zones à bâtir dans les bourgs

Dans les bourgs, le PACom a défini des périmètres d'implantation très précis pour les nouvelles constructions dans les bourgs. Un travail minutieux a été réalisé, qui est décrit dans le document *7_2_zone_centrale_20250128_low.pdf* (voir par exemple l'image ci-dessous tirée de la page 8 qui montre les trois secteurs constructibles maintenus pour Riex).



Ces différentes mesures ont permis de dézoner 45'437 m² de zone à bâtir ; de son côté, le PAC Lavaux a dézonné 22'242 m² sur la commune, aboutissant à un total de 67'679 m², soit 70% de la zone à bâtir que le canton estimait excédentaire. La commune ayant réalisé un travail cohérent et au maximum des possibilités offertes par la fiche d'application cantonale, le canton a accepté que la commune ne dézone pas les 100% de la zone excédentaire.

Évidemment, ces dézonages sont lourds de conséquences pour les propriétaires qui n'avaient pas pu agir ou pas anticipé un changement d'affectation pour leur parcelle. Si ces propriétaires veulent espérer toucher une indemnisation du canton pour cette perte de valeur, ils doivent démontrer leur ferme volonté de construire ; dans les faits, cela se traduit par des recours qui peuvent aller jusqu'au Tribunal fédéral.

5.4 Unification des multiples plans d'aménagement et règlements antérieurs

Le PACom et son règlement sont le résultat d'un immense travail de mise en cohérence des différents règlements, plans d'affectation et autres plans de zones et de quartiers des cinq anciennes communes (19 au total!), tout en assurant la conformité avec le droit supérieur. Au cours des

différentes discussions avec M. Cavin et Mme Schmied, la commission ad hoc a acquis la certitude que la commune a mené un travail approfondi, minutieux et solide dans le cadre de ce dossier titanesque.

5.5 Meilleure conservation de la perméabilité des sols

Le règlement du PACom introduit plusieurs changements majeurs dans la manière de calculer les surfaces constructibles, qui visent à limiter l'emprise des bâtiments et maximiser les surfaces de sol perméables (voir le point 6.1 sur l'IUS, l'ISB qui inclut désormais les constructions en sous-sol et l'Iver). En effet, comme l'indique la commune dans ses réponses aux oppositions à ce changement : « [les constructions souterraines] nuisent grandement aux qualités du terrain en modifiant sa composition en sous-sol et en limitant sa capacité d'infiltration. »

5.6 Zones

La zone des rives

Toute la zone construite des rives qui s'étend de Villette à Cully avait été aménagée selon différents règlements, tous avec des contraintes et des IUS très différents (dont certains allant jusqu'à 62%) :

- Zone de très faible densité pour les bâtiments à Cully
- PPA des Sauges
- PPA Les Rives
- Plan de quartier Parisod

Dans cette zone des rives, un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.25 avait été défini, ce qui est très en dessous de la réalité de nombreux bâtiments. La Municipalité ayant calculé que l'IUS moyen réel est de 0.32, elle a proposé d'adapter l'IUS de cette zone à 0.35 suite aux séances de conciliation avec les opposants (voir point 7).

Dans toute cette zone, des bâtiments sont placés dans l'espace réservé aux eaux (ERE), là où on n'aura plus le droit de construire, ce qui a engendré de nombreuses oppositions. L'ERE est établi en calculant une distance de protection des eaux de 10 m par rapport à la cote d'altitude moyenne du lac. Cela donne le périmètre tracé en vert et la zone hachurée bleue. Tout ce qui est construit est néanmoins considéré comme protégé en vertu du principe de préservation des acquis. Par contre, si un bâtiment est détruit, il ne pourra pas être reconstruit.

L'ERE a été tracé par la DGE-Eaux. Comme les constructions existantes sont exclues de l'ERE, son tracé sera corrigé pour contourner les bâtiments.

Zones d'utilité publique

Le PACom définit différents secteurs comme zones affectées à des besoins publics nécessaires à la commune tant dans leur fonction que leur surface.

Cette zone est composée de 19 secteurs définis dans les articles 124 à 136 du règlement du PACom. Ces secteurs répondent aux besoins spécifiques de la commune dans les domaines de l'administration, des écoles, des infrastructures sportives ou/et culturelles ainsi que des infrastructures techniques.

Par ailleurs le PDCom prévoit le maintien et l'entretien des infrastructures et espaces publics de la commune, soit les places, espaces de détente et plages, ainsi que les infrastructures sportives.

Plans spéciaux existants

La commune dispose aujourd'hui de nombreux plans spéciaux en vigueur (Plan de Quartier, Plan partiel d'affectation et Plan des zones des anciennes communes). L'adoption du nouveau Plan d'affectation communal permet d'abroger nombre de ces plans :

- Soit les anciens plans des zones des anciennes communes rendus caducs par l'établissement du nouveau PACom.
- Soit par la réalisation des plans d'ensemble ou par l'intégration au sein des zones décrites et affectées au nouveau PACom.

Cependant, cinq plans resteront maintenus selon leur contexte :

- PPA Champs-de-l'Essert, projet d'ensemble réalisé avec une typologie spécifique
- PQ Cret-Chatelet, plan non réalisé avec réserve de périmètres constructibles et projet d'aménagements extérieurs
- PPA Ruvines-Dessus, projet spécifique en cours de réalisation et projet d'ensemble non entièrement réalisé
- PPA Cully-Gare, projet spécifique en cours de réalisation
- PPA les Colombaires, plan non réalisé avec réserve de périmètres constructibles.

Délimitation de l'aire forestière

Comme rappelé dans le préavis, une délimitation de toutes les lisières situées à moins de 10 mètres de la zone à bâtir doit être effectuée lors de l'établissement de nouveaux plans d'affectation ou de la révision d'anciens plans d'affectation. Cette constatation de la nature forestière est effectuée par la DGE-Forêt. Les nouvelles lisières ainsi délimitées sont reportées sur le plan d'affectation et mises à l'enquête publique. À l'issue de la procédure, ces lisières sont dites définitives, c'est-à-dire que toutes les surfaces en zone à bâtir hors de ces lisières ne sont pas considérées comme forêt, même si des arbres venaient à y pousser.

6. Règlement

Outre le plan d'affectation, le règlement du PACom définit les principes et règles de construction de la commune. Il harmonise la mise en œuvre de la police des constructions qui reposait jusqu'à ce jour sur les cinq anciens règlements et les 19 plans partiels d'affectation des anciennes communes de Cully, Epesses, Grandvaux, Riex et Villette.

Sans entrer dans le détail de cet imposant travail de synthèse, les principales évolutions apportées aux règles de la police des constructions se résument comme suit (inspiré et complété de la présentation) :

Mise en conformité avec le droit supérieur

- Destination et densification de la zone à bâtir
- Potentiel constructible et dézonage
- Intégration des dispositions du PAC Lavaux
- Constatation de l'aire forestière

Harmonisation des règles de construction

- Suppression des règlements de police des constructions, des six plans généraux et des 19 plans partiels d'affectation des anciennes communes de Cully, Epesses, Grandvaux, Riex et Villette.
- Suppression des inégalités de traitement
- Harmonisation des dispositions légales

Définition et calculs des surfaces constructibles

- Calcul de la surface de terrain déterminante (STd), de l'indice d'utilisation du sol (IUS) et de l'indice de surface bâtie (ISB)
- Introduction de l'indice de surfaces de verdure (I_{ver}) et de l'indice de pleine terre
- Prise en compte des constructions souterraines et des piscines non couvertes dans le calcul de l'ISB

Protection de l'environnement, de la nature et du paysage

- Gestion des dangers naturels
- Perméabilité, arborisation, économie d'énergie
- Empreinte carbone relative aux matériaux de construction
- Périmètre de consultation « accident majeur »
- Espace réservé aux eaux
- Infiltration des eaux claires
- Plantations
- Lutte contre la pollution lumineuse

Qualité du patrimoine bâti

- Conciliation entre préservation du patrimoine et dynamisme économique
- Garantie de qualité lors des interventions dans les bourgs
- Mise en œuvre et application du patrimoine UNESCO et des inventaires fédéraux

6.1 Changements dans les calculs des surfaces constructibles

Le PACom introduit plusieurs changements majeurs dans la manière de calculer les surfaces constructibles, qui visent à limiter l'emprise des bâtiments et maximiser les surfaces de sol perméables.

1. **L'article 21 donne les grandes lignes directrices sur les Aménagements extérieurs ;** les changements par rapport à l'existant sont :
 - Alinéa 2 : « un arbre majeur doit être planté pour chaque 300 m² » (avant pour chaque 500 m²)
 - Les alinéas 3, 4 et 5 introduisent de nouvelles dispositions :
 - Minimiser l'imperméabilisation du sol, en particulier pour les places de parc ;
 - Privilégier des matériaux, couleurs et textures pour les aménagements comme les terrasses qui aident à lutter contre l'effet d'îlot de chaleur ;
 - Dans cette même idée, interdiction des jardins minéraux.

2. **L'indice de surface bâtie (ISB, article 37) inclut désormais les diverses constructions en dur qui imperméabilisent le sol**, y compris – ce qui est nouveau – les vérandas, jardins d'hiver, piscines et dépendances, les constructions en sous-sol qui dépassent de l'emprise du bâtiment principal, ainsi que les balcons et avant-toits qui dépassent 1,50 m. L'alinéa 4 c) sur les constructions souterraines apparaît dans quatre oppositions. Le commentaire du règlement précise que « Cet indice préserve les espaces verts et la perméabilité des sols, essentiels pour la gestion des eaux pluviales. »

On peut rappeler que le régime des pluies se modifie en raison du changement climatique : en 2018 déjà, la Confédération constatait que les fortes pluies étaient 11% plus intenses et 25% plus fréquentes. Il est donc essentiel de s'assurer de conserver autant de surfaces que possibles pour l'infiltration des eaux¹. Comme le rappelle la Plate-forme nationale Dangers naturels², les dangers du ruissellement sont souvent sous-estimés, alors que « environ deux tiers des bâtiments sont potentiellement concernés par le ruissellement. (...) Quelques centimètres d'eau à un endroit critique suffisent à inonder à hauteur d'un mètre des espaces situés en contrebas, comme un garage souterrain ou une cave » et « Ces dernières années, les dommages matériels dus au ruissellement se sont multipliés. »

3. **L'introduction de l'Iver (Indice de surface de verdure)**, que l'on voit apparaître dans de nombreux plans d'affectations récents du canton de Vaud (par exemple Moudon, Cugy, Gimel, Denens, Penthelaz, Romainmôtier-Envy, Champagne, Tannay, Commugny), ainsi qu'à Genève et dans les cantons de Neuchâtel et Fribourg. Cet Indice de surface de verdure vise à favoriser la biodiversité et à gérer les eaux de pluie en favorisant la végétalisation au sol. Les bénéfices incluent une meilleure infiltration de l'eau, la réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'amélioration de la qualité de l'air, et le soutien à la faune locale.
4. **L'introduction de l'indice de pleine terre (article 39)**, toujours dans le même but d'assurer la perméabilité des sols, particulièrement dans les zones de très faible densité.

D'autres changements importants sont les suivants :

- **La liberté pour la forme des toitures hors de la zone centrale** (article 47) est une nouveauté qui permet la construction de toits plats dont une partie de la surface au moins est végétalisée (cela ralentit l'absorption de l'eau et diminue les risques dus aux inondations et au ruissellement).
- Dans l'article 51 sur **les dépendances**, précisons ce que sont « les dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC » (alinéa 2) : « Par dépendances de peu d'importance, on entend des constructions distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci et dont le volume est de peu d'importance par rapport à celui du bâtiment principal, telles que pavillons, réduits de jardin ou garages particuliers pour deux voitures au plus. »

¹ <https://www.bafu.admin.ch/bafu/fr/home/themes/dangers-naturels/changements-climatiques.html>

² <https://www.planat.ch/fr/naturgefahren/-/risiken/ruissellement>

7. Traitement des oppositions

7.1 Introduction

La mise à l'enquête du PDCom et du PACom a eu lieu du 5 février au 6 mars 2025 et a donné lieu à 45 oppositions.

La Municipalité a organisé 24 séances de conciliation avec les opposants entre mai et juillet 2025. Les réponses proposées par la Municipalité ont été soumises à l'approbation du Conseil communal du 6 octobre 2025. Nous aimerions souligner que la marge de manœuvre communale est relativement limitée par rapport aux objectifs de dézonage imposés par le canton (voir le point 5.1 pour les calculs).

7.2 Récapitulatif par nature

La commission ad hoc a étudié de manière détaillée l'ensemble des oppositions au PACom et a établi le récapitulatif par nature suivant :

- **Oppositions relatives au dézonage** : oppositions n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 12, 14, 16, 20, 23, 24, 26, 27, 30, 31, 37, 38, 40, 42, 44.
- **Oppositions relatives à l'espace réservé aux eaux (ERE)** : oppositions n° 7, 8, 9, 11.
- **Oppositions sur la limite forestière** : oppositions n° 35 et 42.
- **Propositions sur l'IUS et l'ISB** : oppositions n° 7, 8, 9, 19, 21, 25.
- **Oppositions au périmètre d'implantation et à la mention de disponibilité des terrains** : opposition n° 31.
- **Oppositions irrecevables dépendantes du PAC Lavaux** : oppositions n° 2, 10, 15, 24, 28, 34, 36, 38, 44.
- **Oppositions pouvant être soumises ultérieurement à une enquête complémentaire du PACom** : oppositions n° 10, 12, 14, 24, 28.
- **Oppositions retirées après conciliation** : oppositions n° 17, 18, 22, 32, 33, 39.
- **Opposition aux droits à bâtir et à la hauteur des constructions** : opposition n° 18.
- **Opposition relative à de multiples articles du règlement du PACom (articles 20, 22, 23, 34, 46, 52, arbres, clôtures de jardin, mouvements de terre, constructions souterraines, garde-corps en verre)** : opposition n° 41.
- **Opposition relative à la préservation du patrimoine bâti et paysager d'Epesses** : opposition n° 43.
- **Opposition au règlement du PACom (article 51, dépendances)** : opposition n° 13.
- **Opposition au règlement du PACom (articles 26, 47, 70, agrandissement des bâtiments)** : opposition n° 45.
- **Remarque générale** : rappel des principes de protection de l'ISOS 4455 du bourg d'Epesses : n° 29

Au terme de la procédure de traitement des oppositions :

- La Municipalité propose au Conseil communal de lever 26 oppositions ; dans certains cas, elle est allée partiellement dans le sens des opposants.
- 6 oppositions ont été retirées par les opposants après conciliation.
- 9 oppositions ont été jugées irrecevables, car relatives au PAC Lavaux.
- Les 4 dernières sont des cas particuliers (modification du PACom allant dans le sens des opposants ou remarque plutôt qu'opposition qui n'a donc pas besoin d'être levée, par exemple).

Lors du traitement des oppositions, la Municipalité a également dressé une liste résumant les modifications qu'elle propose. Cette liste figure à la page 38 du préavis 11/2025 pour l'adoption du plan d'affectation communal et de son règlement.

À la suite de nombreuses séances avec M. le Conseiller municipal Jean-Yves Cavin ainsi que Mme Nadine Schmied, Cheffe de service, la commission atteste du travail important effectué par la Municipalité, leur mandataire et les divers services de l'État dans le traitement des oppositions.

8. Considérants conclusifs

Au terme de son rapport, la commission tient tout d'abord à relever la qualité du travail réalisé par la Municipalité dans l'élaboration du Plan directeur communal et du Plan d'affectation communal de Bourg-en-Lavaux. Elle tient en particulier à saluer l'engagement important de M. Jean-Yves Cavin (Municipal) et de Mme Nadine Schmied (Cheffe de service), de même que de nos mandataires et partenaires, dans l'élaboration et l'établissement de ces documents.

Le Plan directeur communal et le Plan d'affectation communal répondent aux nombreux enjeux et défis qui influencent le développement territorial de Bourg-en-Lavaux. Dans sa pesée d'intérêts, la Municipalité a résolument cherché à équilibrer le développement économique, écologique et social de notre commune. Elle a exploité au mieux les marges de manœuvre que lui laissait le droit supérieur et défendu avec assiduité les intérêts communaux auprès des instances cantonales.

Sans minimiser les conséquences parfois importantes qu'aura le plan d'affectation communal sur les propriétaires privés, la commission constate que la municipalité a mis en place des mécanismes transparents et contrôlables dans la pesée des intérêts prévalents à ses décisions. Elle a en particulier suivi avec rigueur les directives cantonales en matière de dézonage. Elle a aussi scrupuleusement respecté le droit d'être entendu des personnes ayant fait opposition au plan directeur communal ou au plan d'affectation.

9. Conclusions

Préavis 10/2025 : PDCom

Au vu de ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères communales, Messieurs les Conseillers communaux, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Bourg-en-Lavaux

vu le préavis N°10/2025 de la Municipalité du 1er septembre 2025 ;
ouï le rapport de la Commission ad hoc chargée de son étude ;
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

- **D'adopter le Plan directeur communal tel que présenté.**

Préavis 11/2025 : PACom

Au vu de ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères communales, Messieurs les Conseillers communaux, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Bourg-en-Lavaux

vu le préavis N°11/2025 de la Municipalité du 1er septembre 2025 ;
ouï le rapport de la Commission ad hoc chargée de son étude ;
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

1. **D'adopter le plan d'affectation communal, son règlement, le plan des dangers naturels et le plan de constatation de nature forestière, incluant les modifications proposées dans le présent préavis ;**
2. **D'accepter les réponses aux oppositions proposées et de lever les oppositions formulées.**

Cully, le 26 septembre 2025

La Commission ad hoc :

Valérie Hill

Nicolas Blanc

Charles-Henri Duboux

Mark Silverstein

Yves Kazemi (premier membre)

COMMENT TRAITER LES ZONES À BÂTIR D'HABITATION ET MIXTES EXCÉDANT LES BESOINS À 15 ANS OU PEU ADÉQUATES POUR LE DÉVELOPPEMENT ?

1. DE QUOI S'AGIT-IL ?

Les zones à bâtir d'habitation et mixtes doivent être dimensionnées pour les besoins à 15 ans et le développement de l'urbanisation doit se faire vers l'intérieur du territoire urbanisé en maintenant une qualité de l'habitat appropriée et en créant un milieu bâti compact.

Pour répondre à ces principes, les communes surdimensionnées identifient les zones à bâtir d'habitation et mixtes peu adéquates pour leur développement et les

redimensionnent ou les suppriment en changeant leur affectation ([voir fiche Comment dimensionner les zones à bâtir d'habitation et mixtes ?](#)).

Pour se mettre en conformité, les communes révisent leurs plans d'affectation, de manière spécifique à la problématique du dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte ou de manière globale afin d'intégrer tous les aspects qui doivent être mis à jour.

2. LES PRINCIPES DE REDIMENSIONNEMENT DE LA ZONE À BÂTIR D'HABITATION ET MIXTE

En matière de redimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte, la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) attend des communes qu'elles appliquent les principes suivants :

- Dézoner toutes les franges de la zone à bâtir en zone agricole. Ces franges sont identifiées lors de la délimitation du territoire urbanisé et des noyaux largement bâtis de la commune ([voir fiche Comment délimiter le territoire urbanisé ?](#)). Les secteurs qui répondent aux critères des surfaces d'assolement devront être dézonés en priorité et affectés en zone agricole ([voir fiche Comment identifier de nouvelles surfaces d'assolement lors de la révision d'un plan d'affectation ?](#)) Les secteurs à protéger pourront être affectés en zone de protection du paysage 17 LAT ou en zone de site construit protégé 17 LAT ;
- Traiter les petites zones à bâtir isolées (noyaux bâtis comprenant entre 1 et 10 bâtiments), en commençant par réduire la zone à bâtir afin que celle-ci soit calée au plus près des constructions existantes. Selon le résultat, analyser s'il est pertinent ou non de maintenir le bâti en zone à bâtir. Si tel n'est pas le cas, la zone entière doit être affectée en zone agricole. Si toutefois le maintien de la zone à bâtir est inévitable, ce dernier sera admis pour autant que les réserves soient réduites au maximum étant donné que ce type de zone est non conforme à la LAT ;

- Affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2500 m² situés au milieu du bâti. Ces espaces représentent une surface suffisamment grande pour être sujette à un morcellement agricole (cf. art. 58 al. 2 de la Loi fédérale sur le droit foncier rural (RS 210 ; LDFR)). Ainsi, leur affectation en toute autre zone que de la zone agricole devra être justifiée ;

- Mener une réflexion qualitative sur le tissu bâti et les espaces vides qu'il comprend afin d'identifier les secteurs qui méritent d'être mis en valeur et les préserver par des mesures de planification (exemples : espaces publics, vergers, ensembles bâtis remarquables, vues, etc.). Ces secteurs pourront être affectés en secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT ou en secteurs de protection du site bâti 17 LAT. Les droits à bâtir existants peuvent également être réduits pour préserver des jardins, des vergers ou des cours dignes d'intérêt. Cela peut se concrétiser notamment par une modification du règlement de la zone concernée (création d'aire inconstructible, de transition, etc.). Toute réduction de droits à bâtir doit cependant rester conforme au développement vers l'intérieur du milieu bâti et au principe d'économie du sol ;

- Assurer la disponibilité des terrains libres de construction sur le territoire communal et, le cas échéant, affecter les parcelles concernées en conformité avec leur usage

futur. Exemple : une parcelle dont le propriétaire ne s'engagerait pas à construire dans les 15 ans devra être retirée du territoire constructible. N.B : Une révision partielle d'un plan devra inclure les parcelles vides situées dans le milieu bâti.

La stratégie de redimensionnement doit se baser sur ces cinq principes. Si l'application de toutes ces mesures ne

permet pas de répondre aux exigences du plan directeur cantonal (PDCn), un surdimensionnement incompressible de la zone à bâtir d'habitation et mixte sera accepté dans le projet de révision du plan d'affectation communal. Il s'agira cependant de prouver que toutes les mesures de redimensionnement pertinentes du point de vue de l'aménagement du territoire ont été prises.

3. LES PRINCIPES RELATIFS À LA DENSITÉ

En cas de surdimensionnement, il n'est pas admis d'augmenter la densité d'une zone à bâtir, même au cœur de la localité. De même, il n'est pas autorisé de réduire les indices d'une zone à bâtir légalisée pour en réduire le potentiel d'accueil en habitants.

En cas de sous-dimensionnement, la densité peut être augmentée. C'est même une action prioritaire à entreprendre avant de pouvoir créer une nouvelle zone à bâtir. Une augmentation de la densité doit nécessairement

atteindre au moins la densité minimale selon la mesure A11 du PDCn. Il n'est ainsi pas admis de passer un IUS d'un secteur hors centre de 0.2 à 0.3. Celui-ci doit obligatoirement atteindre le 0.4 pour autant que le potentiel le permette. Ainsi, en fonction de la croissance admise, il est possible que la Commune doive cibler les secteurs à densifier.

Il n'est pas possible d'augmenter la densité des secteurs situés hors du territoire urbanisé.

4. LIENS UTILES

- Bases légales : [article 15LAT](#)
- [Mesure A11 du plan directeur cantonal](#)

CONTACT

Direction générale du territoire et du logement, info.dgtl@vd.ch, 021 316 74 11

VERSION

Juin 2021