



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

Lieu	Administration communale, Cully	Date	12.06.2025	Heure	9h00
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
Opposant.e.s	M. Philippe Delorme, parcelle 9169, opposition n°19
	M. Anders Ohrneman, parcelle 9161, opposition n°25

Intervenant.e.s	Griefs des opposant.e.s
<i>Delorme-Bernard Josée et Philippe</i>	Opposition aux mesures d'utilisation du sol et à la distance à la limite de propriété ainsi qu'à la comptabilisation des sous-sols.
<i>Mme Delorme Ohrneman et M. Anders Ohrneman</i>	Opposition aux mesures d'utilisation du sol et à la distance à la limite de propriété ainsi qu'à la comptabilisation des sous-sols.

Intervenant.e.s	Discussion
<i>M. Cavin</i>	M. Cavin rappelle le cadre réglementaire et légal dans lequel la révision du PACom prend place et les objectifs de la séance.
<i>Mme Schmied</i>	<p>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.</p> <p>Une augmentation de la densité ne peut être admise du point de vue du dimensionnement (mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn)).</p> <p>Mme Schmied ajoute que certaines constructions ne sont d'ores et déjà pas conformes aux mesures constructives en vigueur (PPA « Les Rives », distance à la limite et périmètre d'implantation).</p> <p>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).</p> <p>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)).</p> <p>Mme Schmied informe également que le plan des limites des constructions est en cours de révision. Il est prévu de maintenir la limite</p>





telle qu'inscrite dans les PPA et PQ situés sur les rives et de supprimer les mentions de précarité. Aussi, la parcelle 9169 ne devrait plus être frappée d'une mention de précarité.

- M. Delorme* M. Delorme demande ce qu'est l'IUS.
- Mme Schmied* Mme Schmied indique que l'IUS est le rapport entre la surface habitable (surface au sol multipliée par le nombre de niveaux) et la surface de la parcelle. L'indice de surface bâtie (ISB) est, quant à lui, le rapport entre l'emprise du bâtiment sur le sol et la surface de la parcelle.
- M. Delorme* M. Delorme demande à quelles planifications/bases légales le PACom doit-il répondre.
- Mme Rey* Mme Rey fait référence à la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) de 2014 et au plan directeur cantonal (PDCn). Elle explique 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, considérée comme hors centre, ne le peut pas. Sa zone à bâtir doit même être réduite.
- M. Ohneman* Sa parcelle n'étant pas grande, M. Ohneman évoque que la seule manière d'agrandir son bâtiment est l'ajout d'un étage ou d'un sous-sol. Le nouveau RPACom restreint ces possibilités.
- M. Cavin* M. Cavin précise que les sous-sols sont déjà comptabilisés dans l'ISB, au sein de certains règlements en vigueur.
- M. Ohneman* M. Ohneman considère le secteur des rives comme étant particulier. Aussi, il devrait mériter un traitement particulier. Il demande ce qu'il se passerait en cas d'incendie.
- M. Cavin* M. Cavin rassure le propriétaire. En cas d'incendie, la propriété peut être reconstruite à l'identique dans les 5 ans.
- L'espace réservé aux étendues d'eau (partie hachurée en bleu) sera adapté en contournant les bâtiments principaux existants.
- M. Delorme* M. Delorme explique qu'il n'a pas réalisé l'entier de ses droits à bâtir pour conserver un jardin et un cadre bucolique. En regard du nouveau RPACom, celui-ci regrette de ne pas avoir exploité davantage ses droits.
- Mme Schmied* Mme Schmied affirme que cette vision bucolique est partagée par la Commune et constate une surexploitation des parcelles situées sur les rives.
- M. Cavin* M. Cavin estime que l'IUS de 0.25 (défini par la DGTL) n'est peut-être pas optimal en regard de la réalité bâtie. Si la Commune souhaite modifier cet IUS, elle devra être en mesure de démontrer que le nouvel IUS ne densifie pas le secteur.
- M. Delorme* M. Delorme demande si quelqu'un est architecte et peut lui expliquer ce qu'impose le Canton.
- M. Cavin* M. Cavin précise que Mme Schmied est architecte et que Mme Rey est géographe. L'élaboration du PACom ainsi que son règlement leur a été confiée. Les réflexions menées ne se sont pas faites par parcelle et/ou par affinité avec les propriétaires mais bien par zone et par secteur dans le but de garantir une cohérence d'ensemble et la meilleure égalité de traitement possible.
- M. Ohneman* M. Ohneman questionne les secteurs de restriction liés aux dangers naturels. Il se demande, au niveau des rives, pourquoi certaines parcelles ne sont pas touchées.



- Mme Rey* Mme Rey informe que c'est un bureau spécialisé qui a défini les secteurs de restriction et les mesures liées. Ce dispositif permet, dans le cadre de demandes de permis de construire, de garantir la prise en compte des risques.
- M. Ohrneman* M. Ohrneman demande si le fait que sa parcelle est touchée par un secteur de restriction a un impact au niveau de l'assurance du bâtiment. Il aimerait également obtenir des précisions quant aux dangers sur sa parcelle.
- M. Cavin* M. Cavin pense que l'ECA répartit les risques sur une zone et ne l'applique pas au bâtiment concerné. Cette information devrait pouvoir être obtenue auprès de l'ECA.
- Mme Rey* Mme Rey transmet à M. Ohrneman le contact de M. Michaël Rusconi, personne de référence du bureau Grüner SA, qui a fait l'étude sur les dangers naturels.
- M. Ohrneman* M. Ohrneman demande si le calcul à la limite de parcelle est toujours aussi complexe.
- M. Cavin* M. Cavin répond que le calcul a été simplifié.
- M. Schmied* Mme Schmied rappelle les règles du PPA en vigueur : la distance minimale entre bâtiments et limites de propriété est fixée à 5m pour une façade d'une longueur maximale de 10m. Cette distance est portée à 6m pour des longueurs de façade comprises entre 10 et 15m. Ces distances sont doublées entre bâtiments sis sur la même propriété.
- Pour souci d'harmonisation, une distance de 6m a été adoptée pour l'entier des zones d'habitation de très faible densité du territoire communal, au sein du nouveau PACom.
- M. Delorme* M. Delorme se demande si la quantité de règles à appliquer sur le territoire communal n'est pas exagérée.
- M. Cavin* M. Cavin affirme que la Commune subit également cet excès de réglementation. Néanmoins, il peut protéger, dans certains cas, les Communes.
- En ce qui concerne la suite de la procédure, il 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 9h50

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 27.06.2025.