



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

Lieu	Administration communale, Cully	Date	26.06.2025	Heure	14h20
Sujet	Maintien hors zone à bâtir				

	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. Alan Hughes, accompagné de Mme Laurence Hughes, parcelle 5792, opposition n°20

Intervenant.e.s	Griefs des opposant.e.s
------------------------	--------------------------------

M. Hughes L'opposition a pour objet l'affectation de la parcelle en zone viticole et la demande de reclassement en zone d'habitation de très faible densité. Construction de la villa en 1978, parcelle non affectée à de l'agriculture, situation au cœur de la zone de villas, parcelle inexploitable.

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 la parcelle se situe hors du périmètre de centre. Au vu du surdimensionnement de la zone à bâtir, une extension de cette zone n'est pas admissible. La modification de l'affectation de la parcelle (passage d'une zone viticole à une zone d'habitation de très faible densité) équivaut à une extension de la zone à bâtir.

M. Hughes M. Hughes souhaiterait comprendre pourquoi sa parcelle bien que bâtie depuis 1978 est affectée à la zone viticole.

La parcelle est déjà construite : La parcelle 5792 abrite une villa depuis 1978, utilisée exclusivement à des fins résidentielles, et n'a jamais servi à la viticulture. Cela rend son maintien en zone viticole formel et déconnecté de la réalité.

Inaptitude à la viticulture : La topographie (pente raide, mur de soutènement, petite surface de 1308 m², zone boisée avec source) rend la parcelle impropre à une exploitation viticole viable.

Continuité avec l'environnement : Les parcelles adjacentes (5793, 5794, 5568, 5543, 5544) sont classées en zone constructible et abritent des constructions similaires, ce qui montre une incohérence dans le PACom. La parcelle 6792 s'inscrit de manière évidente dans un périmètre bâti.

Un refus dogmatique de reclassement, sans examen individuel de la situation de la parcelle 5792, serait contraire à l'obligation de la commune d'évaluer chaque cas en fonction des critères objectifs de la LAT.





Une pratique systématique de refus pourrait être qualifiée d'arbitraire si elle ignore les spécificités de ma parcelle, notamment son usage résidentiel établi et son inaptitude à la viticulture.

Mme Rey Mme Rey explique que la parcelle a été affectée à la zone viticole par le plan d'affectation de 1983. Elle expose également que le plan de protection de Lavaux de 1979 indique que cette parcelle fait partie du territoire viticole. Le plan d'affectation a certainement dû se baser sur le plan de protection pour définir l'affectation du sol.

Mme Hughes Mme Hughes fait part de son incompréhension et mentionne le cas d'une habitation, hors de la zone à bâtir, qui a été agrandie.

Mme Rey Mme Rey répond que les bâtiments situés hors de la zone à bâtir peuvent être agrandis ou/et transformés dans le cadre défini par la loi.

M. Hughes M. Hughes indique qu'il n'a pas fait opposition dans le but de pouvoir vendre sa parcelle mais pour demander que son affectation soit cohérente avec la réalité bâtie.

M. Cavin M. Cavin signale que l'affectation de la parcelle 5792 n'a pas été modifiée car le territoire communal est surdimensionné, pour sa partie hors centre. Cela a pour impact qu'il n'est pas envisageable d'affecter de nouveaux terrains (bien que bâtis) à la zone à bâtir.

M. Hughes Selon M. Hughes, la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) exige une analyse au cas par cas. Il évoque qu'il n'y a pas d'égalité de traitement par rapport aux parcelles voisines qui sont affectées à la zone à bâtir.

Il exprime le souhait d'obtenir des explications sur les critères ayant permis le classement des parcelles adjacentes en zone constructible, construites ultérieurement. Cette demande est liée à l'argument d'inégalité de traitement.

Mme Rey Mme Rey expose que la Commune a l'obligation de suivre les directives cantonales en matière de dimensionnement de la zone à bâtir. La Commune ne peut pas augmenter la surface affectée à la zone à bâtir hors centre tant que ce territoire n'a pas atteint la densité maximale autorisée (voir mesure A11 du plan directeur cantonal).

M. Hughes M. Hughes demande si, par rapport à la future loi vaudoise sur l'énergie, des restrictions particulières pour les bâtiments situés hors de la zone à bâtir existent.

Mme Schmied Mme Schmied explique que c'est le Canton qui décide et analyse les demandes de travaux. Il limite les agrandissements mais est favorable aux demandes de rénovation énergétique.

M. Hughes M. Hughes souhaite savoir si l'installation de panneaux solaires est possible en toiture ou au niveau du sol.

Mme Schmied Mme Schmied indique qu'au vu de la situation du bâtiment, une simple annonce suffit pour la pose de panneaux solaires en toiture et jusqu'à 8 m² au sol. Au-delà de cette surface au sol, une demande de permis de construire doit être faite.

M. Cavin M. Cavin revient sur les bases légales, la version 5 du plan directeur cantonal est en révision aujourd'hui ainsi que la version 2 de la LAT pour ce qui concerne le hors zone à bâtir.

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 15h15

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 09.07.2025.