

Avocats inscrits au barreau
neuchâtelois

Membres de l'Ordre des avocats
neuchâtelois (OAN)
et de la Fédération Suisse des
Avocats (FSA)

Associés

VALÉRIE MAURER

Avocate
vmaurer@zld.legal
CHE - 431.013.414 TVA

JOSÉ ZILLA

Avocat spécialiste FSA
Droit du travail
Droit de la construction et de l'immobilier
Certificat de spécialiste FSA droit du bail
jzilla@zld.legal
CHE - 258.209.966 TVA

GAUTIER LANG

Avocat
Spécialiste FSA droit du travail
CAS de la magistrature pénale
glang@zld.legal
CHE - 437.883.052 TVA

JOHNNY DOUSSE

Avocat
jdousse@zld.legal
CHE - 374.290.536 TVA

Collaboratrices

LORÈNE VIDA

Avocate
lvida@zld.legal

CHARLÈNE LAVILLE

Avocate
claville@zld.legal

NATHALIE BERGER

Avocate
nberger@zld.legal

Ruelle W.-Mayor 2
Case postale 2252
CH - 2001 Neuchâtel
Tél. +41 32 755 70 30

www.zld.legal

Cully, le 06.03.2025, 15h32

Commune de Bourg-en-Lavaux
Réception - accueil
Rte de Lausanne 2
1096 Cully

33 pages

RECOMMANDÉ

Commune de Bourg-en-Lavaux
Greffé municipal
Route de Lausanne 2
1096 Cully

Bourse		Assainis.	
Greffé		Bâtiments	
RH		Locations	
Bel	07 MARS 2025		
Entrée			
Infras.		Muni	
Urbanisme		OP	
Durabilité		Police	

Neuchâtel, le 6 mars 2025

Avis d'enquête – Plan d'affectation communal et son règlement, plans de constatation de la nature forestière

Mesdames, Messieurs les Conseillers communaux,

Au nom et par mandat de **Monsieur Peter Falk et Madame Antonella Falk**, (ci-après « les opposants », domiciliés rue du Collège 14 à 1097 Riex, j'ai l'avantage de vous adresser la présente

OPPOSITION

À l'encontre du plan d'affectation communal et de son règlement et des plans de constatation de la nature forestière mis à l'enquête publique par la Municipalité de Bourg-en-Lavaux du 5 février 2025 au 6 mars 2025.

* *

I. RECEVABILITÉ

1. La contestation porte sur un plan d'affectation communal (PACom) et son règlement. L'art. 34 al. 1 LATC dispose que les plans sont établis par la municipalité. Après réception de l'avis du service et éventuelles adaptations, le plan est soumis à l'enquête publique durant 30 jours (art. 38 al. 1 LATC). Les oppositions et les observations sont déposées par écrit au lieu de l'enquête ou postée à l'adresse du greffe municipal durant le délai (art. 38 al. 3 LATC).
2. D'après l'art. 75 let. a LPA, la qualité pour recourir est reconnue à toutes personnes physiques ou morales qui sont atteintes par la décision attaquée et qui disposent d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée.
3. Selon la jurisprudence constante, l'intérêt invoqué, qui n'est pas nécessairement un intérêt juridiquement protégé, mais qui peut être un intérêt de fait, doit se trouver avec l'objet de la contestation dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération (ATF 142 II 80). L'intérêt digne de protection consiste dans l'utilité pratique que l'admission du recours apporterait à la partie opposante en lui évitant de subir un préjudice de nature économique, idéale, matérielle ou autre que la décision attaquée lui occasionnerait. Il implique que l'opposant soit touché de manière directe, concrète et dans une mesure et avec une intensité plus grande que la généralité des administrés.
4. La jurisprudence reconnaît généralement la qualité du propriétaire voisin, qui conteste les possibilités de construire accordées par un nouveau plan d'affectation, en invoquant les inconvénients et les nuisances qu'il subirait directement (TF 1C_180/2019).
5. En l'occurrence, les opposants sont propriétaires de la parcelle no 7057 de Bourg-en-Lavaux. Ils contestent l'affectation de parcelles voisines dans le PAC dans la mesure où ces parcelles passent en zone centrale selon le PACom, ce qui permettrait la construction, sur des parcelles actuellement viticoles, respectivement partiellement viticoles ou non aménagées, la construction de bâtiment d'une hauteur de 12 mètres sur trois niveaux, ce qui apparaît totalement disproportionné eu égard aux constructions existantes. Cela nécessiterait également de revoir les voies d'accès du

hameau de Riex et l'édification de constructions modernes dénaturerait le site. Cela entraînerait en outre des nuisances importantes pour les opposants qui ont acheté leur parcelle en prenant en considération les parcelles non constructibles qui se trouvaient autour. Cette situation prêterait bien évidemment la position des opposants notamment par rapport à la perte financière directe en cas de revente avec des bâtiments construits tout autour mais également en raison d'une baisse substantielle de la qualité de vie. La nouvelle planification est susceptible d'avoir un impact sur la situation des opposants et, par conséquent, il convient de considérer qu'ils sont atteints par la décision attaquée et disposent d'un intérêt digne de protection au sens de la jurisprudence à l'annulation, respectivement à la modification de celle-ci.

2. Ceci est d'autant plus vrai que l'opposant est également bénéficiaire d'une servitude d'usage de place de parc sur le bien-fonds 7022 propriété de la Commune de Bourg en Lavaux, bien-fonds sur lequel est érigé le parking objet de la servitude (annexe 1)
3. La modification du plan d'affectation communal et de son règlement touche directement les opposants dans leurs droits en raison du classement de certaines parcelles voisines à sa parcelle, mais également en raison du changement d'affectation prévu par le règlement pour le parking de Riex.
4. Il est à préciser que selon la jurisprudence, les plans d'affectation visés par les art. 14 et 15 LAT ne sont pas seulement ceux qui fixent le régime d'utilisation du sol dans les différentes zones (zones à bâtir, zones agricoles, zone à protéger) ; ils comprennent aussi les plans de quartier et les plans d'alignement. Or, les restrictions que de tels plans apportent au droit de propriété exigent que les propriétaires intéressés bénéficient des garanties de procédure que l'art. 33 LAT accorde à tous ceux qui sont touchés par un plan d'affectation ou une décision fondée sur la LAT et sur les dispositions cantonales et fédérales d'exécution (ATF 109 Ib 122).
5. Dans ce contexte, les opposants sont directement touchés par les modifications du plan d'aménagement communal envisagé et leur qualité pour former opposition doit leur être reconnue.
6. En outre, déposée ce jour par un mandataire dûment autorisé (annexe 0), la présente opposition intervient dans le délai d'opposition fixé au 6 mars 2025. Elle doit être déclarée recevable à la forme.

II. EN FAIT

1. Le territoire de la commune de Bourg-en-Lavaux (Riex) est régi par le Plan des zones approuvés par le Conseil d'Etat le 2 novembre 1983.
7. Il ressort des plans de zone de Riez du 2 novembre 1983 que les parcelles 7074, 7075, 7076, 7077, 7079, 8042, 8170 de la commune de Bourg-en-Lavaux se situent en zone de village devant faire l'objet d'un plan de quartier, soit en zone a priori non constructible, aucun plan de quartier n'ayant été adopté.
8. Les opposants sont propriétaires de la parcelle no 7057, soit une parcelle directement voisine aux parcelles précitées.
9. Les démarches d'élaboration du PDCom ont été initiées en 2012 avant d'être stoppées suite à la votation Sauvez Lavaux III et l'adoption de la LLavaux. Les réflexions sont reprises en 2021. Le plan directeur cantonal, dont la 4ème adaptation de 2008, a été approuvée le 11 novembre 2022 par la Confédération.
10. Selon ce plan, la Commune de Bourg-en-Lavaux se situe en « Stratégie C », soit comme disposant d'un patrimoine culturel, d'enjeux paysagers cantonaux et de territoires à habitat traditionnellement dispersés.
11. Le projet PACom et son règlement (RPACom) a été mis à l'enquête publique du 5 février 2025 au 6 mars 2025. Le dossier comporte notamment le rapport à l'intention de l'autorité cantonale chargée de l'approbation des plans (rapport 47 OAT) établi par le bureau GEA Vallotton et Chanard SA en janvier 2025, document approuvé et signé par la Municipalité.
12. La région du Lavaux bénéficie d'une protection par le biais de l'inscription d'un article dans la constitution vaudoise et est inscrite, à l'instar de La Commune de Bourg-en-Lavaux au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 2007.
13. S'agissant de Riex, le plan d'aménagement communal prévoit notamment une densification des secteurs d'habitats collectifs et des mesures de dézonages hors centres des franges non bâties en zone viticole, agricole et zone de verdure.
14. Il prévoit également le classement en zone d'utilité publique du Parking de Riex (parcelle 7022).

15. Les opposants sont propriétaires de la parcelle no 7057 et d'une servitude d'usage sur le bien-fonds 7022.
16. Ils contestent l'affectation en zone à bâtir de certaines zones viticoles et agricoles ainsi que l'affectation en zone d'utilité publique de la parcelle 7022.

III. EN DROIT

Les opposants se plaignent d'une violation du droit et d'une appréciation inexacte des faits pertinents.

- A. *De l'affectation des parcelles non aménagées ou partiellement (parcelles 7074, 7075, 7076, 7077, 7079, 8042, 8170)*
 1. La Loi fédérale sur l'aménagement du territoire définit les buts et principes de l'aménagement du territoire. Elle exige notamment des autorités (art. 1) un soutien à la protection des bases naturelles de la vie, telles que le sol, l'aire, l'eau, la forêt et le paysage ainsi qu'à l'orientation du développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti. La LAT définit également les différents types de zones qui règlent le mode d'utilisation au sol.
 2. Aux termes de l'art. 1 LLavaux, la loi a pour but de maintenir l'aire viticole et agricole à l'intérieur du périmètre du plan, ainsi que de favoriser les activités y relatives. L'art. 15 LLavaux précise que le territoire viticole est inconstructible à l'exception de petites dépendances en relation avec des bâtiments existants et à l'exception des petites dépendances en relation avec des bâtiments existants et à l'exception de capites de vigne non habitable.
 3. En l'espèce, le PACom envisage d'affecter les parcelles no 7074, 7075, 7076, 7077, 7079, 8042 et 8170 en zone centrale, soit en zone à bâtir, ce qui permettrait d'ériger des constructions d'une hauteur de 12 mètres sur trois niveaux. Ce changement d'affectation apparaît non seulement comme contraire à la LLavaux et en particulier à son article 15 mais également aux principes du plan directeur cantonal et du périmètre PAC Lavaux. En effet, ces parcelles sont affectées à l'activité viticole activités qui doivent être préservées

non seulement sur la base de la LLavaux mais également dans le cadre du plan d'aménagement cantonal et communal.

4. L'on relèvera en particulier que la parcelle 7077 se situe entre la zone de village et la zone viticole. Or, au regard des dispositions de la LLavaux, cette parcelle doit automatiquement être affectée à la zone viticole. Les autres parcelles se situent quant à elles partiellement en zone viticole. La réduction de telles zones apparaît comme contraire à la loi mais également aux recommandations faites par la Direction générale du territoire et du logement par courriers des 5 décembre 2023 (p.8) et du 10 juin 2024 exigeant expressément que ces parcelles soient mises en zone viticole, respectivement agricole (réquisition 1 / Annexe 2).
5. En outre, compte tenu de la nature particulière du patrimoine du Lavaux et de son inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO, il est nécessaire que la Municipalité suive les recommandations de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) en ce sens qu'il convient d'affecter en zone viticole ou agricole les parties non aménagées des parcelles susmentionnées.
6. En effet, rien ne justifie, compte tenu du fait qu'il existe, à l'heure actuelle, un surdimensionnement au sens de la mesure A11 du PDCn, d'affecter ces parcelles en zone constructible.
7. L'affectation de ces parcelles en zone constructible apparaît en outre contraire à l'art. 15 LAT, disposition qui précise que les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes. Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites (al. 2). L'emplacement et la dimension des zones à bâtir doivent être coordonnés par-delà les frontières communales en respectant les buts et les principes de l'aménagement du territoire. En particulier, il faut maintenir les surfaces d'assolement et préserver la nature et le paysage (al. 3). Selon l'art. 15 al. 4 LAT, de nouveaux terrains peuvent être classés en zone à bâtir si les conditions suivantes sont réunies : ils sont propres à la construction (let. a); ils seront probablement nécessaires à la construction dans les quinze prochaines années même si toutes les possibilités d'utilisation des zones à

bâtir réservées ont été épuisées et ils seront équipés et construits à cette échéance (let. b); les terres cultivables ne sont pas morcelées (let. c); leur disponibilité est garantie sur le plan juridique (let. d); ils permettent de mettre en œuvre le plan directeur (let. e).

8. Dans le cas d'espèce, ces conditions ne sont manifestement pas réunies. En premier lieu, les zones à bâtir sont surdimensionnées dans le hameau de Riex, de sorte que les parcelles que la commune envisage de classer en zone constructible ne sont aucunement nécessaires et rien ne permet de considérer que ces terrains seront bâtis dans les 15 prochaines années, respectivement équipés. Rien ne justifie ainsi d'attenter au patrimoine viticole de la commune au profit d'une zone constructible. Quoi qu'il en soit, on ne décèle pas, dans le rapport 47 OAT de motifs pertinents, respectivement importants, qui permettraient de justifier une telle atteinte aux terres viticoles. Au contraire, il ressort expressément de la page 49 du rapport que la zone à bâtir de Bourg-en-Lavaux est, actuellement, déjà surdimensionnée.
9. Un tel changement d'affectation apparaît de surcroît comme allant à l'encontre des prescriptions en matière d'inventaire fédéral des sites construits d'importances nationale à protéger en Suisse (ISOS). Il ressort en effet de l'art. 8 de l'Ordonnance concernant l'inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse que la commune de Riex, en particulier le bourg, se situe dans le périmètre 1, périmètre au sein duquel les changements d'affectations sont envisagés. Or, ces parcelles sont classifiées en catégorie d'inventaire A avec un objectif A selon l'ISOS ce qui signifie un objectif de sauvegarde de la substance, soit la conservation intégrale de toutes les constructions et composantes du site, de sous les espaces libres. Ce qui entraîne l'interdiction de constructions nouvelles (annexes 3 et 4).
10. L'augmentation voulue des zones à bâtir dénaturerait le site exceptionnel et typique du hameau par la construction d'habitations modernes et la nécessité de prévoir des voies d'accès supplémentaires, ce qui n'est pas admissible.

11. Le changement d'affectation des parcelles de Bourg-en-Lavaux susmentionnées envisagé n'est par conséquent pas justifié et contraire au droit..

B. De l'affectation du Parking de Riex

12. La Commune de Bourg-en-Lavaux est propriétaire de la parcelle 7022 de Riex sur laquelle est érigé un parking. Ce parking ne fait actuellement pas partie du domaine public communal et des servitudes ont été constituées octroyant un droit d'usage exclusif aux bénéficiaires des servitudes dont l'opposant fait partie. Les rapports entre la municipalité et les bénéficiaires de servitudes relèvent ainsi exclusivement du droit privé (Arrêt du Tribunal cantonal, Cour de droit administratif et public du 22 janvier 2024, FI.2023.0099).
13. Selon le plan d'affectation communal et son règlement mis à l'enquête publique, le Parking de Riex se trouvera dans la zone affectée à des besoins publics au sens de l'art. 15 LAT. Il est à craindre que par cette nouvelle affectation, la Municipalité entende fournir à la population un parking public dont l'accès et l'utilisation seront libres, égaux et gratuits et que la commune tente, par ce biais-là, exproprie les bénéficiaires de servitudes, dont le recourant.
14. En l'absence d'explications claires de la municipalité à cet égard, ce changement ne peut en aucun cas être opéré. Ceci d'autant plus qu'aucun intérêt public prépondérant ne peut être admis en l'état, la municipalité ne fournissant aucune information spécifique à ce sujet dans les documents remis.
15. Il est ainsi requis de la commune qu'elle s'engage à maintenir les servitudes existantes indépendamment du changement d'affectation de la parcelle, cas échéant sous l'égide d'une concession, comme elle semble s'y être engagée par courriel du 21 février 2025.

IV. CONCLUSIONS

Fondé sur ce qui suit, les opposants concluent à ce qu'il plaise à l'autorité de céans de :

1. Admettre la présente opposition
2. Rejeter la classification prévue par le plan d'affectation communal et son règlement des parcelles no 7074, 7075, 7076, 7077, 7079, 8042, 8170 de la commune de Bourg-en-Lavaux en zone centrale.
3. Partant, maintenir les parcelles no 7074, 7075, 7076, 7077, 7079, 8042, 8170 de la commune de Bourg-en-Lavaux en zone viticole et/ou agricole.
4. Rejeter la classification prévue par le plan d'affectation communal et son règlement de la parcelle 7022 de la commune de Bourg-en-Lavaux en zone affectée à des besoins publics.
5. Avec suite de frais et dépens.

V. DÉPÔT

La présente opposition est déposée ce jour en deux exemplaires originaux avec les moyens de preuve.

VI. RÉQUISITION

La réquisition de l'intégralité du dossier détenu par la Commune de Bourg-en-Lavaux est requise.

* *

D'avance, je vous remercie de l'attention que vous porterez à la présente et vous prie de croire, Madame la Juge, Monsieur le Juge, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Nathalie Berger, av.
p.v. T B av. - stag.

ZLD & ASSOCIÉS

Procuration

Les soussignés,

Monsieur Peter Falk et Madame Antonella Falk, domiciliés rue du Collège 14 à 1097 Riex

déclare élire domicile en l'Etude de **Me José Zilla, Ruelle W.-Mayor 2, 2000 Neuchâtel** et lui donner mandat, avec faculté de substitution en faveur de **Me Valérie Maurer, Me Lorène Vida, Me Nathalie Berger, Me Charlene Laville**, aux fins de le/la représenter et l'assister dans le cadre de l'affaire suivante :

Litige c Commune de Bourg-en-Lavaux (plan d'affectation communal)

Le mandataire est autorisé à faire, dans les limites du présent mandat, tout ce qu'il jugera utile à la sauvegarde des intérêts qui lui sont confiés.

Plus spécialement, en application de l'article 396 alinéa 3 du Code des obligations, le mandataire peut notamment représenter le mandant devant toute autorité, faire tout ce qui est nécessaire à l'instruction d'une procédure jusqu'au jugement définitif, procéder à l'exécution du jugement, recevoir paiement (notamment d'éventuels dépens dus par une adverse partie) et donner quittance, transiger, compromettre, se désister ou acquiescer en tout ou partie.

Toute personne ou autorité, soumise au secret de fonction ou professionnel (notamment le secret médical ou bancaire), ou tenue par la loi ou conventionnellement au devoir de réserve ou au secret, est déliée au profit du mandataire constitué.

Le mandant accepte que toute correspondance puisse être transmise par courrier électronique non crypté, sachant que ce moyen ne garantit pas la confidentialité.

Le mandant soussigné accepte expressément que tout litige né de l'interprétation, de l'exécution ou de l'inexécution du mandat faisant l'objet de la présente procuration sera soumis à la compétence **exclusive** des Tribunaux neuchâtelois du domicile professionnel du mandataire, et au droit suisse. Le mandant fait dans cette perspective élection de domicile au greffe du Tribunal compétent du domicile professionnel du mandataire. Enfin, le mandant accepte expressément la création d'un for de poursuite au domicile professionnel du mandataire, si ce mandant a quant à lui son domicile hors de Suisse.

Toute contestation pouvant surgir entre le mandant et le mandataire peut être portée devant le Bâtonnier de l'Ordre des avocats neuchâtelois qui tentera conciliation.

Par sa signature de la présente procuration, le mandant délègue le mandataire du secret professionnel dans la mesure nécessaire au recouvrement de la créance de ce dernier à son encontre, dans le cadre exclusivement des démarches nécessitées par ce recouvrement qui pourront être communiquées, dans ce but, auprès des offices des poursuites et faillites et/ou des autorités judiciaires. Le mandant peut révoquer par écrit son consentement en tout temps.

Riex, le 6 mars 2025

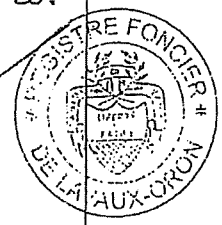
Signature :  

Photo, Fils EF VII. RD Ass. P.J. Cre. L.




2001

T. 12

RIEX		Date de l'acte 28 mars 2001	N° du journal 01/00561
		Date de l'acte 28 mars 2001	N° de la minute S.S.P.
Feuillet	Plan	Désignations	Surfaces m²
			Estimation fiscale
<u>Modifications</u>		Inscriptions requises:	Photocopie certifiée conforme Cully, le 25 NOV. 2014 Emolt: Fr. 20.-
- 2 servitudes d'« Usage de place de parc intérieure ».			
Nos ID 2001/2165 et 2001/2167			
<u>CONSTITUTION DE SERVITUDES</u>			
Les soussignés : _____			
d'une part, _____			
La COMMUNE DE RIEX , représentée par son syndic Jean-Daniel Badoux, à Riex et sa secrétaire municipale Josette Friedli, à Cully, _____			
et d'autre part, _____			
Jean-Pierre fils de <u>Louis</u> Hermann PARISOD , originaire de Villette et Lury, né le quatorze décembre mil neuf cent quarante-trois, domicilié à Ecublens, avenue du Tir Fédéral quatorze, _____			
rappellent préalablement : _____			
<u>I. EXPOSE</u>			
A) La Commune de Riex a réalisé la construction d'un parking couvert comprenant notamment soixante places de parc et un abri de protection civile, à l'entrée Ouest de la Commune, sur la parcelle 22 de Riex ci-après désignée : _____			
<u>PROPRIETE</u> : Propriété individuelle. Riex la Commune. _____			
=====			
<u>ETAT DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE</u> : _____			
Commune		149 Riex	
No Immeuble :		22	
Adresse :		A Riex	
No plan :		1	
Surface :		1950 m2, numérisé	
Genre de culture :		Place-jardin, (1092) m2	
		Forêt, 171 m2	
		Vignes, 259 m2	
		Inculte, 207 m2	
Bâtiments :		(Bâtiment, No ass. 11, 28 m2)	
		Habitation, No ass. 12, 193 m2	
=====			

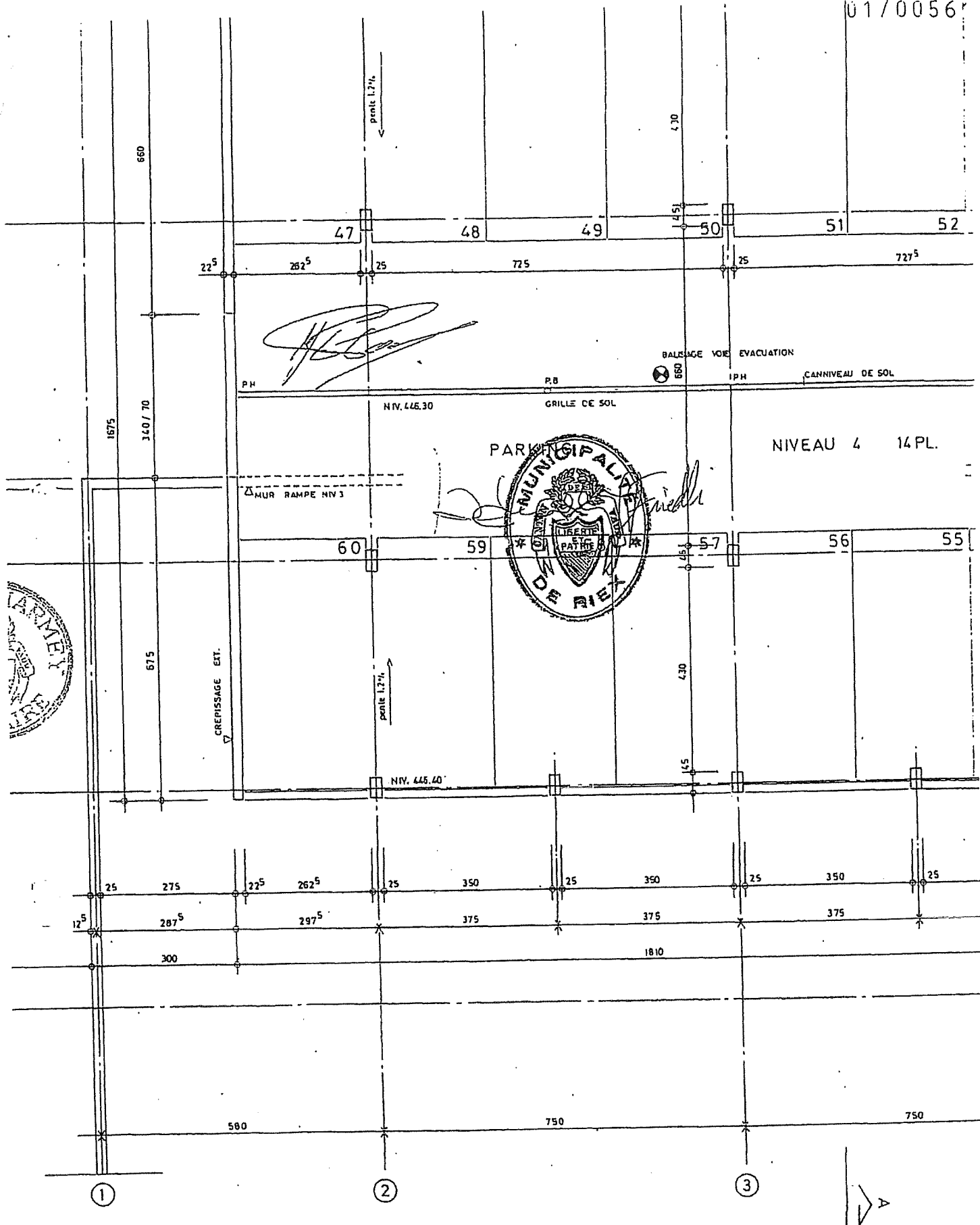


Feuillet	Plan	Désignations	Surfaces	Estimat fiscale
			m ²	
		B) Le présent contrat est destiné à exécuter la promesse de cession de servitude(s) conclue antérieurement entre la Commune de Riex et Jean-Pierre Parisod et portant sur les places 59 et 60 (cinquante-neuf et soixante) du parking couvert.		
		II. CONSTITUTION DE SERVITUDE		
		Cela exposé, il est convenu de ce qui suit :		
		La Commune de Riex constitue deux servitudes personnelles de		
		Usage de place de parc intérieure		
001/830		Bénéficiaire : PARISOD Jean-Pierre.		
2007/1974		Fonds servant : parcelle 22 de Riex.		
		EXERCICE : Ces servitudes s'exercent respectivement sur les places de parc intérieures numéros cinquante-neuf et soixante du plan signé par les parties et ci-annexé.		
		Les frais de nettoyage courant du parking et des places de parc sont à la charge de la Commune – propriétaire. Tous les autres frais d'entretien, ainsi que tous les frais de réfection de la chose et tous frais d'assurance – incendie du bâtiment sont supportés à raison de 130/1000èmes à charge de la Commune de Riex et de 14,5/1000èmes à charge de chaque place de parc.		
		Chaque place de parc constituée en servitude personnelle est cessible, successible et transformable en servitude foncière.		
		Chaque place de parc constituée en servitude foncière pourra être transformée en servitude personnelle.		
		Les places de parc ne peuvent pas être clôturées.		
		Les places de parc sont réservées au stationnement de véhicules.		
		Les places de parc comprises dans l'abri de protection civile devront être libérées à première réquisition de la Commune de Riex ou de toute Autorité compétente en matière de protection civile, notamment en cas d'alerte atomique ou chimique. Il est précisé qu'en tel cas, les niveaux 2 et 3 ne seront plus accessibles.		
		Les places de parc peuvent être prêtées ou louées à tout tiers.		
		Les bénéficiaires des places de parc assument toute responsabilité civile pour les dommages qu'ils pourraient causer.		
		* * *		
		Le prix de cession des places a été et est fixé à :		
		CINQUANTE MILLE FRANCS		
		(Fr. 50'000.-).		

Feuillet	Plan	Désignations	Surfaces m²	Estimation fiscale
		<p>Ce prix a été payé à raison de quinze mille francs (Fr. 15'000.—) lors de la signature de la promesse de cession de servitude(s) et de trente-cinq mille francs (Fr. 35'000.—) par virement sur le compte de la Commune de Riex. Quittance est ici donnée du paiement du prix.</p>		
		<p>Les frais des présentes, d'inscription au Registre foncier et l'impôt sur le droit de mutation sont à charge du bénéficiaire ou fonds dominant.</p>		
		<p>Lors de la production au Registre foncier de la première des servitudes relatives à ce parking, il a été produit à dit Registre l'extrait du procès-verbal du Conseil communal et l'autorisation préfectorale (voir RF 2001/304).</p>		
		<p>REQUISITION POUR LE REGISTRE FONCIER :</p>		
		<p>- 2 servitudes d'« Usage de place de parc intérieure ».</p>		
		<p>Lutry, le 23 mars 2001.</p>		
		<p> Jean-Pierre Parisod</p>		
		<p>Riex, le 9 avril 2001</p>		
		<p></p>		
		<p>Présenté par :</p>		
		<p></p>		

Feuillet	Plan	Désignations	Surfaces	Estimation fiscale
			m ²	
		<p><u>Modification 2001/830 :</u> <u>Modification de la servitude No ID 2001/2167 :</u> Jean-Pierre Parisod cède à Peter Falk, qui accepte, acquiert et reprend les droits et charges de l'usage de la place de parc intérieure numéro soixante (60) du parking couvert de Riex (No ID 2001/2167) Cully, le 31 mai 2001</p> <p><u>Modification 2007/1574 :</u> <u>Modification de la servitude No ID 2001/2165 :</u> Jean-Pierre Parisod cède à la Commune de Riex l'usage de la place de parc No 50, qui accepte, acquiert et en devient seule bénéficiaire. Cully, le 27 septembre 2007</p>		







**Direction générale du territoire
et du logement**
Avenue de l'Université 5
1014 Lausanne
www.vd.ch/dgtl

Municipalité
de la Commune de Bourg-en-Lavaux
Case postale 112
1096 Cully

Personne de contact : Eva Tortelli
T 021 316 74 21
E eva.tortelli@vd.ch
N/réf. 185782 – ETI

Lausanne, le 10 juin 2024

Commune de Bourg-en-Lavaux
Plan d'affectation communal
Déterminations suite à la séance du 5 mars 2024

Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux,

A la suite de la séance du 5 mars 2024 réunissant M. Cavin (Municipalité de Bourg-en-Lavaux), Mme Rey et M. Spurgeon (bureau GEA), M. Bressoud et Mme Tortelli (Direction générale du territoire et du logement – DGTL), séance qui faisait suite à l'examen préalable du 5 décembre 2023, nous vous transmettons, sur la base du document du 27 février 2024 transmis en vue de la séance, notre prise de position relative au traitement des thématiques suivantes dans votre projet de plan d'affectation communal.

Définition du territoire urbanisé

Comme déjà mentionné en séance, le territoire urbanisé est une donnée de base et ses limites ne sont pas nécessairement calées sur celles du plan d'affectation cantonal (PAC) Lavaux.

Redimensionnement de la zone à bâtir

Nous confirmons que nous exigeons que les parcelles entièrement libres de construction et en nature de vigne situées en frange soient dézonées en zone viticole (par exemple parcelles n°s 7077, 5570).

En ce qui concerne les parties de parcelles mentionnées dans le rapport d'examen préalable, lorsque la portion libre de constructions constitue le dégagement des constructions existantes et que cette portion libre est d'une taille faible à moyenne, la DGTL pourrait admettre une affectation en zone de verdure 15 LAT au lieu de la zone viticole 16 LAT exigée dans l'examen préalable. Ce serait par exemple admissible pour les parcelles n°s 9839, 10108, 9841. Nous entrons en effet en matière pour tenir compte des spécificités du territoire de Lavaux. En revanche, à titre d'exemple également, nous maintenons la demande d'affecter en zone viticole la portion libre de la parcelle n° 5457, partie de parcelle qui est en frange, de grande taille et utilisée en vigne.

Nous admettons également que les vides au sein du territoire urbanisé tels que ceux présentés en page 8 du document ayant fait l'objet de la séance (partie de parcelle n° 5487, parcelle n° 5501) soient affectés en zone de verdure 15 LAT et non en zone viticole 16 LAT. En effet, ces secteurs sont entièrement enclavés dans la zone à bâtir, sans accès direct à la zone viticole.



**Direction générale du territoire et
du logement**

Cas particulier du plan de quartier « Crêt Châtelet »

La DGTL admet le maintien de ce plan de quartier mis en vigueur le 29 mars 2012, lequel définit des aires non constructibles. De ce fait, la DGTL renonce à la demande formulée en p. 6 de l'avis préalable concernant ce plan de quartier.

Règlementation de la zone centrale 15 LAT

En ce qui concerne la réglementation de la zone centrale 15 LAT, la DGTL renvoie aux conclusions de la séance qui s'est tenue le 7 mai 2024 avec la Division monuments et sites de la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP-MS). Lors de cette séance, la DGIP-MS a demandé que le dossier soit complété par une analyse de détail afin que la prise en compte de l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale (ISOS) soit assurée.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.

Yves Noirjean
directeur de l'aménagement

Eva Tortelli
urbaniste

Copie
DGIP-MS – Mme Boo Sedano

Riex

Commune de Bourg-en-Lavaux, district de Lavaux-Oron, canton de Vaud

ISOS
Ortebilder®



Photo aérienne Bruno Pellandini 2008, © OFC, Berne

Village viticole au cœur du coteau, formant un îlot dense perché sur les hauteurs de Cully. Tissu compact structuré par un axe principal horizontal d'où s'échappent des ruelles pentues et étroites.



Carte Siegfried 1873



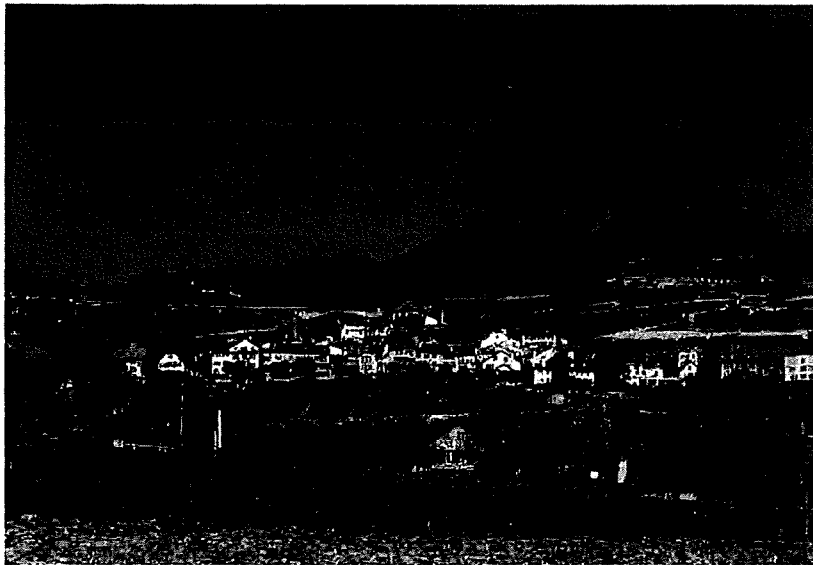
Carte nationale 2009

Village

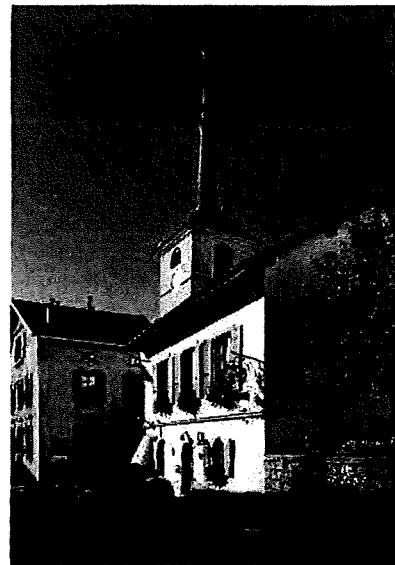
×	×	×	Qualités de situation
×	×	×	Qualités spatiales
×	×	×	Qualités historico-architecturales

Rlex

Commune de Bourg-en-Lavaux, district de Lavaux-Oron, canton de Vaud



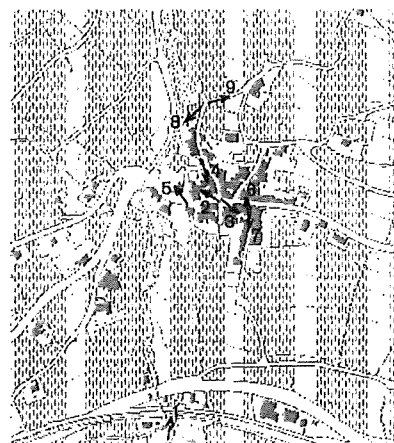
1



2 Anc. chapelle St-Théodule



3 Route de la Corniche, fontaine, 1863



Base du plan: PB-MO 1: 5 000, Etabli sur la base des données cadastrales, Autorisation de l'Office de l'information sur le territoire - Vaud N° 06/2014
Emplacement des prises de vue 1: 10 000
Photographies 2012: 1-9



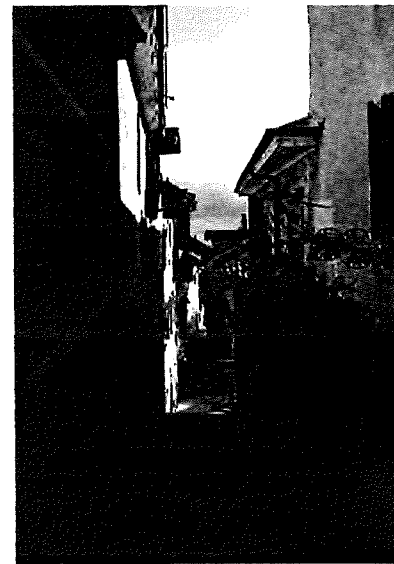
4



5 Anc. école



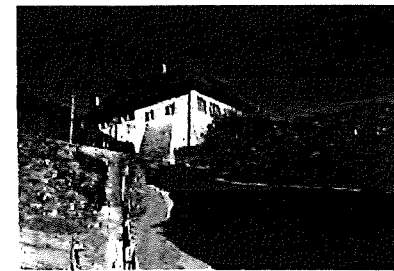
6



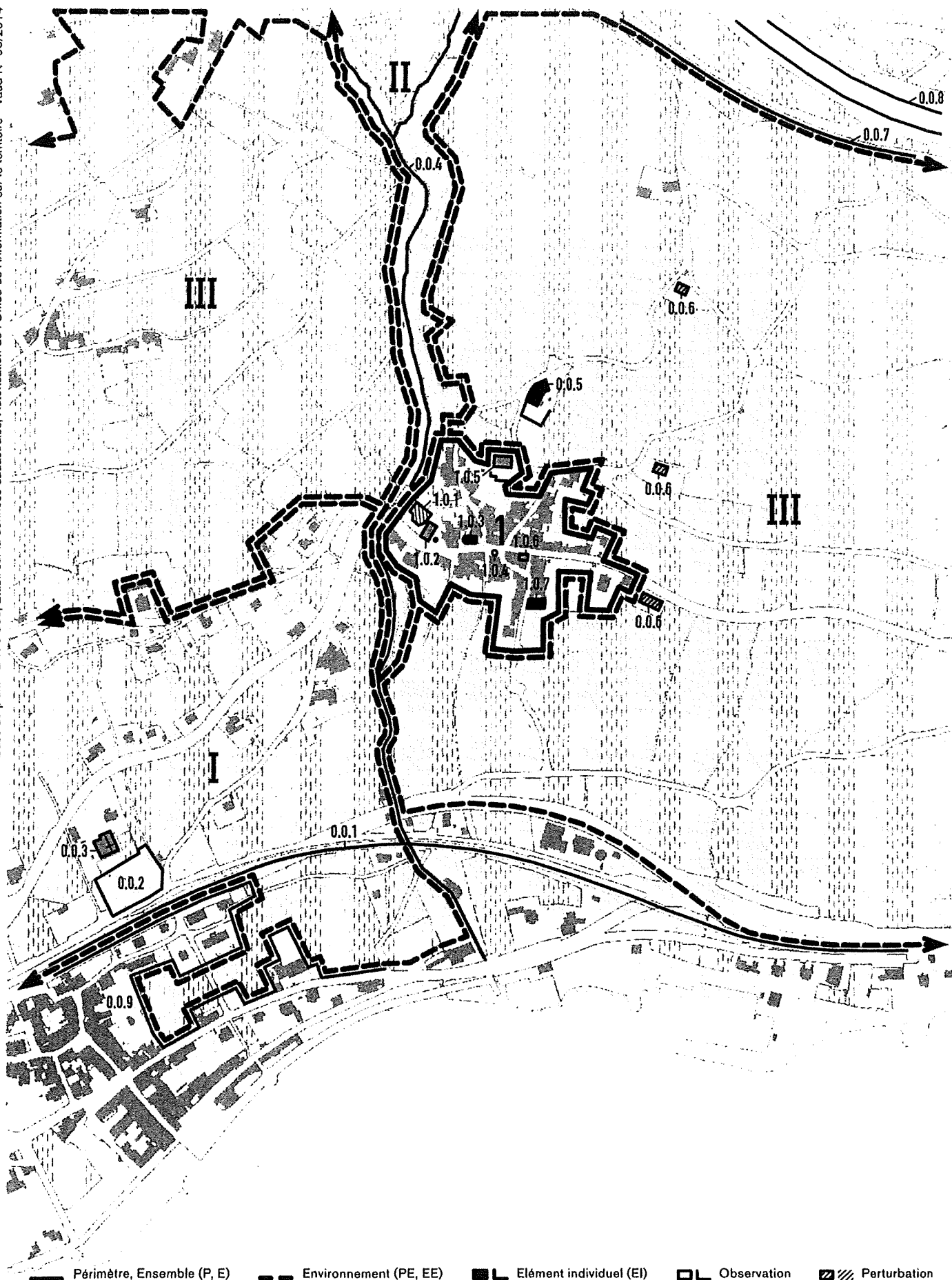
7



8



9



**P Périmètre, E Ensemble, PE Périmètre environnant,
EE Echappée dans l'environnement, EI Elément individuel**

Type	Numéro	Désignation	Catégorie d'inventaire	Qualité spatiale	Qualité hist.-arch.	Signification	Obj. de sauvegarde	Observation	Perturbation	Photo n°
P	I	Composante d'origine structurée par un axe horizontal duquel s'échappent des axes perpendiculaires tortueux, bâti s'échelonnant le long du versant, maisons vigneronnes étroites et contiguës, souvent dotées de dômes, 17 ^e -fin 19 ^e s.	A	X	X	X	A			1-8
	1.0.1	Parking en béton de deux niveaux, surmonté d'un toit couvert de vignes, années 2000							o	
	1.0.2	Anc. école, act. administration communale, orientée pignon sur rue, 1 ^{er} t. 18 ^e s.; façade latérale bordée d'une place ponctuée d'un arbre						o		5
EI	1.0.3	Anc. chapelle St-Théodule, att. dès 1430, transf. en caveau et grande salle, 1711, 1832, 1907, disposée en retrait de la rue				X	A			2,4
	1.0.4	Fontaine à bassin octogonal sur une place formant un léger élargissement de l'espace-rue, 1863						o		3
	1.0.5	Ecole et local de feu, volume rectangulaire, trois niveaux surmontés d'un toit à croupes, préau en terrasse soutenu par un mur et ponctué de deux feuillus, 1957						o		1
	1.0.6	Restaurant de Riex à l'angle d'un croisement, 1828/75						o		3
EI	1.0.7	La Maison Blanche, large façade principale orientée côté lac, surmontée d'un grand toit à croupe, fin 18 ^e s., rest. 1993; marquant le front méridional de l'entité				X	A			1
EE	I	Coteau viticole en terrasses formant l'avantplan occidental du site, passablement criblé d'habitations individuelles, courant 20 ^e -déb. 21 ^e s.	ab			X	a			8
	0.0.1	Ligne de chemin de fer Lausanne-Brigue, 1861						o		
	0.0.2	Cimetière de Cully marqué par deux allées d'arbres						o		
	0.0.3	Eglise cath. Notre-Dame, édifice en béton de plan carré, toit pyramidal et clocher formant un point de repère dans le paysage, 1964						o		
EE	II	Vallon bordé d'un cordon boisé, traversé par le ruisseau du Champallon	a			X	a			1
	0.0.4	Ruisseau du Champallon dévalant le coteau						o		
EE	III	Coteau viticole en terrasses bien préservé créant un remarquable fond uniforme	a			X	a			1
EI	0.0.5	Maison vigneronne massive de l'anc. hôpital des Bourgeois de Fribourg, deux niveaux surmontés d'un large toit à croupe et demicroupe, prob. 16 ^e s.; entourés de jardins en terrasse, dominant l'entité principale				X	A			1,9
	0.0.6	Maisons individuelles grappillant des espaces dans le coteau viticole, dès 2 ^e m. 20 ^e s.						o		1
	0.0.7	Ligne de chemin de fer Lausanne-Berne, 1862						o		1
	0.0.8	Autoroute A9 Lausanne-Aigle, 1970						o		1
	0.0.9	Cully, (petite ville/bourg d'importance nationale)						o		8

Riex

Commune de Bourg-en-Lavaux, district de Lavaux-Oron, canton de Vaud

Développement de l'agglomération

Histoire et évolution du site

Perché au sein du coteau viticole, le noyau villageois de Riex est situé à environ un demi-kilomètre à l'est du centre de Cully. De par sa position dominante, il constitue en quelque sorte l'arrière-plan de cette petite ville. Le toponyme, mentionné pour la première fois sous la forme de Ruez en 1184, puis Ruais en 1226, Ruas en 1238 et Ruex en 1453, proviendrait d'un nom de personne latin, non identifié, et du suffixe toponymique -akos/acum, faisant allusion au propriétaire d'un domaine rural. Ce recours à des noms d'origine latine témoigne non seulement de la romanisation des environs aux premiers siècles de notre ère mais aussi du processus d'appropriation du sol engagé à l'époque. Des vestiges d'établissements romains découverts dans les vignes correspondent aux traces les plus anciennes indiquant une occupation du site. Des tombes en dalles du Moyen Âge ainsi que des restes de fortifications du milieu du 15^e siècle furent également mis au jour.

Au milieu du 12^e siècle, Riex appartenait à l'archevêque de Besançon. Il est attesté que les chanoines de cette ville y possédaient des vignes. Vers 1246, la localité fut rachetée par l'évêque de Lausanne, qui la conserva jusqu'à la Réforme. En 1362, une maison avec pressoir formant un clos fut vendue à la commune de Fribourg, qui le donna deux mois plus tard à l'hôpital des Bourgeois de cette localité. Celui-ci acquit quelques vignes dans la région, ce jusque dans la moitié du 15^e siècle. En 1444, les habitants devaient contribuer aux frais de fortifications de Cully, mais en 1449, divers ouvrages de ce type furent réalisés à Riex même, sous la forme de tours, la première étant disposée du côté oriental, la deuxième du côté du Champaflon, à l'ouest, et la troisième au nord. Ces travaux effectués dans leur propre village auraient permis aux habitants de Riex de se soustraire à l'obligation de les faire à Cully.

La localité était rattachée à la paroisse de Villette et possédait une chapelle filiale dédiée à saint Théodule. Probablement fondée par les chanoines, elle fut mentionnée dès 1430. Puis dès 1766, la communauté fit partie de la paroisse de Cully. L'édifice fut restauré

en 1907 et en 1985, suite à quoi il perdit sa fonction, devenant le caveau des vigneronns et abritant également une grande salle.

Sous l'Ancien Régime, Riex appartenait au bailliage de Lausanne et faisait partie de l'un des quatre Quarts de la grande paroisse de Villette, en l'occurrence, de celui dit « de deçà ». Le but de ces Quarts ou communautés autonomes était de gérer les affaires de la localité. A Riex, on comptait 21 feux en 1550. L'organisation y était rudimentaire. Les sources y relèvent un recteur et un gouverneur. Si au 16^e siècle, le système de fortifications, présentant des murailles et un pont en bois, est encore attesté, il n'en reste aucune trace aujourd'hui. Des règlements datant de 1648 faisaient encore mention d'un banderet, d'un secrétaire, d'un gouverneur et d'un recteur des pauvres. En 1764, la commune comptait 294 habitants, puis 351 en 1798, lors de la Révolution vaudoise.

Par un décret de 1824, Riex se sépara de la commune générale de Villette pour former une commune autonome. A l'image de celles d'Epesses, Cully ou encore Grandvaux, son territoire prit alors la forme d'une bande étroite dévalant la pente jusqu'au pied du coteau viticole. Il en découla une partition en deux zones, l'une en amont, dévolue aux forêts et à l'agriculture, l'autre en aval, destinée au vignoble. La viticulture constituait la source d'activité principale des habitants. Au milieu du 19^e siècle, la démographie de la commune culmina à 368 personnes, un chiffre qui ne fut plus jamais atteint, même si la moyenne de la population résidente resta assez stable jusqu'à la fin du siècle.

Sur la première édition de la carte Siegfried de 1873, le bâti se présente sous la forme d'un noyau ramassé caractéristique des villages viticoles inscrits dans leur vignoble. L'emprise occupée à l'époque correspond à peu de chose près à l'état actuel de la localité. De même, la structure et le réseau de voirie visibles demeurent identiques. Il s'agit d'un axe horizontal, la route de la Corniche, de laquelle s'échappent deux ruelles, dont l'une forme une boucle, en amont, et un axe descendant, en direction du lac. En contre-haut, un peu à l'écart du noyau, se distingue la maison vigneronne de l'ancien hôpital des Bourgeois de Fribourg.

Sur la limite occidentale, le ruisseau du Champaflon apparaît comme une forte césure et comme un point pivot dans l'orientation des versants. A cette époque, le coteau viticole représentait une surface immaculée se déployant des rives, bordées par la ligne de chemin de fer Lausanne–Brigue construite en 1861, à la limite supérieure du versant, où passe la seconde ligne, Lausanne–Berne, établie quant à elle en 1862.

Dès le début du 20^e siècle, la démographie afficha un recul, atteignant son niveau plancher en 1920 avec 273 habitants, sans doute en raison des difficultés rencontrées dans le domaine de la viticulture, victime de divers ravageurs. Elle atteignit néanmoins un pic en 1930, avec 310 résidents. Cette augmentation fut cependant de courte durée puisque la commune ne totalisait déjà plus que 276 personnes en 1941. Malgré cette relative stagnation, une école avec local de feu fut construite en 1957 dans la partie supérieure de la localité. En 1970, une autre nouveauté fit son apparition, avec l'ouverture de l'autoroute A 9 mordant dans l'angle nord-est du site, qui rendit toute la région plus accessible. Toutefois, le village ne connut pas de développement particulier. Il subit davantage la pression qu'exerça celui de la petite ville de Cully dès la seconde moitié du 20^e siècle. En effet, la proximité de ces deux sites fut l'un des facteurs de la détérioration progressive de la partie sud-ouest du coteau viticole de Riex ; les abords de la route d'accès en provenance de Cully furent investis au coup par coup par des habitations individuelles. Durant toute la seconde moitié du 20^e siècle, les chiffres de la population oscillèrent autour des 290 habitants, atteignant même 300 personnes en 2000, avant de redescendre à nouveau à 290 en 2011. Le 1^{er} juillet de cette même année, les communes d'Epesses, Riex, Villette, Cully et Grandvaux, fusionnèrent sous le nom de Bourg-en-Lavaux, grande commune comptant 5010 habitants en 2012.

Si l'activité principale avait durant des siècles été la culture et le commerce du vin, celle-ci n'occupait plus dans les années 1980 qu'un tiers de la population. Aujourd'hui, la majorité des habitants sont des pendulaires qui travaillent dans le secteur tertiaire et qui dépendent des trois pôles de la région que sont la petite ville de Cully, ainsi que les agglomérations de Lausanne et de Vevey. L'une des dernières construc-

tions en date fut la création en 2000 d'un parking en béton à l'entrée occidentale de la composante principale.

Le site actuel

Relations spatiales entre les composantes du site

Riex est situé en bordure d'une échancrure créée par le passage du ruisseau de Champaflon coulant le long de la pente. A l'est de cette entaille (II), qui correspond aussi à un changement d'orientation du coteau, s'inscrit la composante bâtie d'origine (1). Elle prend la forme d'un unique îlot inséré au milieu du versant couvert de vignes, reflétant de manière emblématique la typologie des villages viticoles de Lavaux ; les maisons vigneronnes gagnent ainsi en hauteur et s'imbriquent les unes aux autres de manière à limiter l'emprise au sol et à favoriser l'espace dédié à la vigne. Le coteau viticole (III) joue par conséquent un rôle majeur dans la définition de la silhouette du bâti. En raison de sa situation dominante, Riex jouit d'une vue remarquable sur la petite ville de Cully (0.0.9), le lac et les Alpes. Au pied du versant, aux abords de cette dernière agglomération et le long de la route d'accès, c'est-à-dire la route de la Corniche, le coteau est tacheté d'habitations plus récentes, faisant de cette portion une partie moins bien préservée (I).

La composante d'origine (1), constituée essentiellement de maisons vigneronnes de trois, voire quatre niveaux, datant du 17^e au 19^e siècle, se caractérise par son aspect dense et ramassé. Vu du ciel, la voirie semble rayonner dans différentes directions depuis le cœur de la composante situé à la hauteur de la fontaine centrale (1.0.4). Les espaces-rues présentent de multiples facettes : une structure linéaire horizontale bordée de rangées contiguës formant un double front de rue ainsi qu'une série de structures linéaires montantes qui se faufilent de manière sinueuse soit en direction du haut du versant soit dévalant la pente. Dans la partie occidentale, une boucle de voirie se dégage en outre autour de l'ancienne chapelle Saint-Théodule (1.0.3). De manière générale, les façades sont orientées gouttereaux sur rue et présentent des dômes ponctuant la partie supérieure des bâtiments.

Riex

Commune de Bourg-en-Lavaux, district de Lavaux-Oron, canton de Vaud

L'entrée occidentale du noyau est marquée par un carrefour-giratoire, à l'est et en amont duquel se dresse un parking en béton de deux niveaux construit dans les années 2000 (1.0.1). Malgré l'effort d'intégration que représentent son habillage végétal et sa couverture de vignes, son caractère massif domine et constitue un fort impact visuel à cet endroit particulier, qui constitue l'entrée de l'entité. A ce croisement, la route de la Corniche provenant de Cully opère comme un mouvement de repli en formant une large courbe correspondant à l'échancrure créée par le cours du Champaflon (0.0.4). S'ensuit un élan vers l'est qui gravit la légère pente dans la composante formant l'axe linéaire horizontal principal.

En amont de cette route s'élève tout d'abord l'ancienne école abritant actuellement l'administration communale (1.0.2). Sa façade de trois niveaux orientée pignon sur rue est surmontée d'une toiture à demi-croupes, tandis que sa façade latérale est devancée d'une place agrémentée d'un arbre. En face, c'est-à-dire en aval, d'intéressants points de vue s'offrent sur des espaces intermédiaires composés de jardins et de potagers en terrasses. En direction du centre, l'espace-rue se fait plus étroit, créant un caractère serré et dense, ce malgré la présence de deux élargissements de la chaussée ; le premier se situe du côté amont, au niveau de l'ancienne chapelle Saint-Théodule attestée dès 1430 et positionnée en retrait de la rue (1.0.3), le second prend place en aval, autour de la fontaine centrale datant de 1863 (1.0.4). Cette ancienne chapelle, signalée par une enseigne la désignant comme un caveau, est de plan rectangulaire et de gabarit ramassé. Sa façade latérale est contenue par un contrefort, tandis que sa façade occidentale est flanquée d'un clocher doté d'une haute flèche, qui constitue le seul élément vertical émergeant des toitures de la localité. Quant à la fontaine, son bassin octogonal s'insère tout juste entre la chaussée et la façade de l'habitation formant le front de rue, accentuant ainsi l'impression générale d'exiguïté. De remarquables perspectives apparaissent le long de cet axe, au niveau des intersections avec les ruelles montantes et descendantes, qui forment des entailles extrêmement minces dans le tissu. Les façades positionnées quasi nez-à-nez constituent ainsi des doubles fronts de rue particulièrement pitto-

resques. Plus à l'est, à l'angle d'un croisement entre la route de la Corniche et une ruelle descendante, se tient le restaurant de Riex (1.0.6), orienté gouttereau sur rue. Il frappe par ses modénatures en pierre de taille qui ornent les deux niveaux de fenêtres. Enfin, vers l'est, la fin de la composante s'annonce par le fait que le bâti s'égrène, prenant tout d'abord la forme d'un front de rue unilatéral, qui laisse place ensuite à des bâtiments implantés de manière discontinue. A l'extrémité orientale de la composante est venue s'implanter une maison individuelle de la seconde moitié du 20^e siècle (0.0.6), créant une rupture de style, un changement de l'emprise d'origine et une légère diminution de la lisibilité des abords de l'entité.

Depuis le lac, deux éléments marquent les limites inférieure et supérieure de la silhouette de la localité : une maison de maître datant de la fin du 18^e siècle dite la Maison Blanche (1.0.7), qui façonne par sa large façade dotée de sept travées de baies et son haut toit à croupe le front méridional de l'entité, ainsi que l'école et le local de feu de 1957 (1.0.5), un volume rectangulaire de trois niveaux surmontés d'un toit à croupes ponctuant la partie supérieure. Ce bâtiment est devancé d'un préau en terrasse agrémenté de deux feuillus, d'où l'on bénéficie d'une intéressante vue plongeante sur les toitures qui s'étalent en un tapis uniforme.

Le coteau

L'élément fondamental du site, comme de tous ceux en Lavaux, est incontestablement le coteau viticole (I, III). Il s'étire de la ligne de chemin de fer Lausanne-Berne passant en haut du versant (0.0.7) jusqu'à la seconde ligne, qui relie Lausanne à Brigue en longeant le lac (0.0.1). De par son étendue, il joue un rôle prépondérant pour la mise en valeur du bâti, lui conférant son caractère d'îlot (1), raison pour laquelle il est nécessaire de le préserver en l'état. Or, malgré son importance, des altérations sont apparues dès la seconde moitié du 20^e siècle ; quelques maisons individuelles (0.0.6) sont venues s'insérer de manière ponctuelle dans la moitié occidentale du site et de manière plus conséquente dans le quart sud-ouest, le long de la route de la Corniche (I), altérant une partie du premier plan. Les parties orientale et nord-ouest du coteau apparaissent en revanche bien pré-

servées (III). A l'avenir, si des constructions devaient apparaître, elles devraient s'en tenir aux espaces déjà touchés par un développement bâti, afin d'éviter de grignoter davantage le vignoble.

Topographiquement, le coteau est interrompu par le petit vallon arborisé (II) dans lequel coule le Champafion (0.0.4). Cet élément forme une entaille verdoyante découpant verticalement le coteau du nord au sud, s'évasant dans la partie supérieure et s'affinant à mesure qu'il dévale la pente.

Le versant est également ponctué par des domaines viticoles et des maisons vigneronnes, dont celle de l'ancien hôpital des Bourgeois de Fribourg (0.0.5). Cet édifice de deux niveaux est constitué de deux corps implantés de biais suivant le tracé extrêmement raide de la route d'accès. En raison de la pente et de la hauteur particulière des murs qui bordent ce chemin, cette maison est peu visible à proximité, alors que de loin, comme depuis le pied du coteau par exemple, elle se discerne très distinctement au sein du versant. Cet édifice frappe par son volume et le caractère massif que dégagent ses murs solides. Il est entouré côté lac et à l'est de jardins en terrasses. Une curiosité y prend place, il s'agit d'un grenier en chêne attesté en 1710, appuyé sur des quilles, et qui comporte dans le registre supérieur des protubérances caractéristiques de ce type de constructions du Gros-de-Vaud.

Qualification

Appréciation du village dans le cadre régional

Qualités de situation

Qualités de situation prépondérantes du village viticole par son implantation au cœur du vignoble en terrasses en bordure d'une échancrure formée par le passage du ruisseau du Champafion, ce dernier marquant une profonde découpe dans le versant et une réorientation de la topographie. Silhouette remarquable depuis le pied du coteau, du fait que le bâti apparaît comme une grappe compacte perchée au milieu des vignes. Au sein du site, panorama exceptionnel sur Cully, au premier plan, puis le Léman et les

Alpes qui se dressent verticalement en arrière-plan. Quart sud-ouest du site tendant à être mité par des habitations individuelles générées par le développement de la petite ville de Cully.

Qualités spatiales

Qualités spatiales prépondérantes, grâce à un tissu particulièrement dense structuré par un axe principal horizontal duquel s'échappent des ruelles perpendiculaires plus étroites, grimpant de manière tortueuse ou au contraire dévalant la pente, créant d'intéressantes échappées sur les environnements. Espace-rue principal bordé par des maisons vigneronnes contiguës implantées au ras de la chaussée renforçant le caractère serré. Petites places formant de courts élargissements de la route, comme au niveau de l'ancienne chapelle ou de la fontaine centrale, introduisant une certaine animation.

Qualités historico-architecturales

Qualités historico-architecturales remarquables en raison de la substance villageoise bien conservée s'échelonnant du 17^e au 19^e siècle. Bâti à fort caractère viticole visible par la présence de caves et de dômes, et caractéristique des localités viticoles par le niveau élevé et l'étroitesse des bâtiments. Qualités renforcées par quelques éléments architecturaux distincts, telles que l'ancienne chapelle Saint-Théodule attestée dès 1430 abritant actuellement la grande salle, l'ancienne école du premier tiers du 18^e siècle, actuellement administration communale, la Maison Blanche de la fin du 18^e siècle marquant le front inférieur de la composante, ainsi que l'école de 1957 dominant le bâti.

Rlex

Commune de Bourg-en-Lavaux, district de Lavaux-Oron, canton de Vaud

2^e version 10.2012/che

Photos numériques : 2012
Deborah Chevalier

Coordonnées du site
546.035/149.358

Mandant
Office fédéral de la culture OFC
Section patrimoine culturel et monuments
historiques

Mandataire
inventare.ch GmbH

ISOS
Inventaire fédéral des sites construits
d'importance nationale à protéger
en Suisse

ISOS

Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse

Explications relatives à l'ISOS

Objet et portée de l'Inventaire







En règle générale, l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse ISOS (OISOS ; RS 451.12) comprend les agglomérations permanentes qui méritent d'être protégées en Suisse. Celles-ci doivent comporter au moins dix bâtiments principaux sur la première édition de la carte Siegfried et être indiquées sur la carte nationale. L'ISOS établit des relevés de sites pouvant être comparés entre eux et coordonnés avec d'autres inventaires. L'Inventaire promeut la sauvegarde du patrimoine bâti dans le cadre de l'aménagement des localités. Selon la loi, il doit être pris en considération dans l'établissement des plans directeurs cantonaux. L'ISOS sert de base de décision non seulement aux spécialistes de l'aménagement du territoire et de la sauvegarde du patrimoine, mais aussi aux élus.










Evaluation des sites

Les sites relevés ont fait l'objet d'une évaluation comparative effectuée en fonction du type d'agglomération (ville, petite ville, village, etc.) aux niveaux cantonal et régional par des spécialistes de la Confédération et des cantons. L'importance nationale d'un site construit se fonde sur des critères topographiques, spatiaux et historico-architecturaux. L'ISOS considère les sites dans leur globalité, c'est-à-dire qu'il tient non seulement compte de la valeur intrinsèque des éléments du site, mais aussi de la qualité de leurs relations.

Sites construits d'importance nationale

L'ISOS se fonde sur l'art. 5 LPN (RS 451). Il incombe au Conseil fédéral – après avoir pris l'avis des cantons – de décider des modifications à apporter à l'Inventaire, et d'y inscrire ou d'en retirer des objets. L'inscription d'un site à l'ISOS indique que l'objet mérite spécialement d'être conservé intact.

Ville		Ville historique ou bourg marqué par une croissance continue
Petite ville/bourg		Ville historique ou bourg sans croissance notable jusqu'au 20 ^e siècle
Village urbanisé		Agglomération rurale/historique ayant connu une croissance importante au 19 ^e et au début du 20 ^e siècle se traduisant par une modification des structures fonctionnelles d'origine
Village		Agglomération rurale/historique de taille honorable comportant les équipements centraux afférents, souvent chef-lieu d'une commune
Hameau		Agglomération rurale/historique de petite taille
Cas particulier		Agglomération ou groupe de constructions n'entrant pas dans le cadre des dénominations précédentes

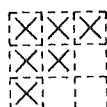
			Qualités de situation
			Qualités spatiales
			Qualités historico-architecturales
Autres qualités			

Valeur de la situation du site construit et degré d'urbanisation

Intensité de la cohésion spatiale et valeur des différentes composantes du site

Valeur des composantes du site construit et lisibilité des phases de croissance

Signification archéologique, historique, typologique ou culturelle



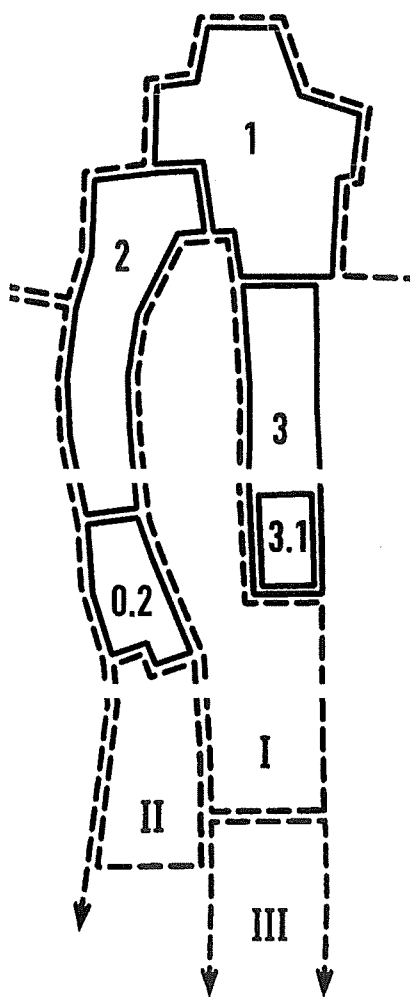
Qualités prépondérantes

Qualités évidentes

Qualités peu évidentes

ISOS

Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse



L'inventaire décompose le site en périmètres et en ensembles construits, en périmètres environnants et en échappées dans l'environnement. Les critères retenus portent sur les qualités historiques et spatiales du tissu, ainsi que sur l'état, la signification et l'objectif de sauvegarde de chacune des composantes du site.

Les périmètres et les ensembles se différencient par leur taille, mais souvent également par la prégnance et l'intensité de leur cohésion spatiale ou historique.

Périmètre P

Composante bâtie de taille honorable, pouvant être perçue comme entité de par ses caractéristiques historico-architecturales et spatiales ou de par sa spécificité régionale, par ex. vieille ville médiévale, quartier de la gare, ancien noyau du village, quartier industriel.

Un ensemble construit peut être intégré à un périmètre construit ou se situer en dehors.

Ensemble E

Composante bâtie de petite taille, pouvant être perçue comme entité de par ses caractéristiques historico-architecturales et spatiales ou de par sa spécificité régionale, mais aussi pour ses contrastes prononcés, p. ex. place de la cathédrale, enfilade de ruelles, maisons groupées autour d'un moulin.

Les environnements sont des aires construites ou non, indispensables à la cohésion des périmètres et des ensembles et qui, de ce fait, font partie intégrante du site construit.

Périmètre environnant PE

Aire limitée dans son extension, en général en rapport étroit avec les constructions à protéger; espaces verts, p. ex. verger, pré ou surface herbeuse, coteau viticole, parc, terrain rattaché à un bâtiment public.

Echappée dans l'environnement EE

Aire ne présentant pas de limites clairement définies, mais jouant un rôle important dans le rapport entre espaces construits et paysage, p. ex. premier plan/arrière-plan, terrains agricoles attenants, versant de colline, rives, espace fluvial, nouveaux quartiers.

L'inventaire fournit également les indications suivantes, nécessaires à la compréhension du site construit à protéger. Les éléments individuels, les observations et les perturbations peuvent se situer dans n'importe quelle composante du site.



Élément Individuel EI

La plus petite composante du site construit; valeur intrinsèque et importance prépondérante de par son image, p. ex. moulin.



Observation

Indication de thèmes ou d'éléments qualitativement neutres qui nécessitent une localisation dans le site.

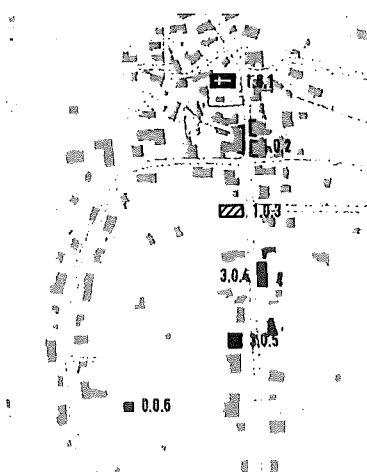
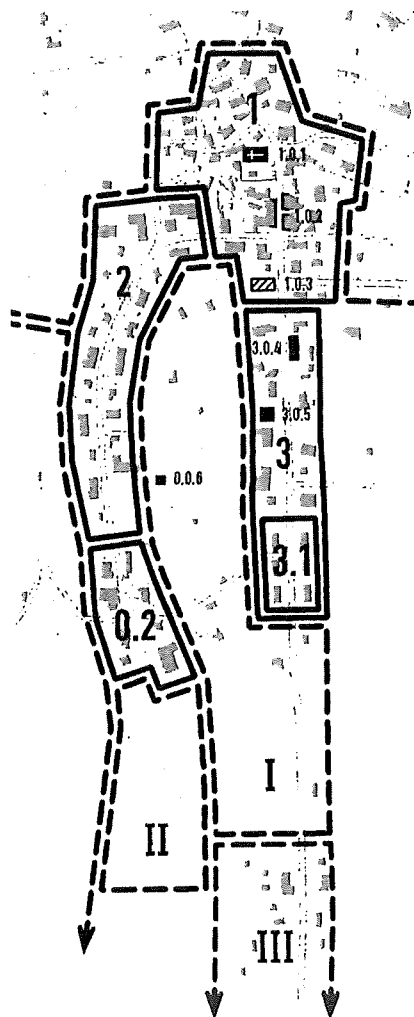


Perturbation

Indication d'un préjudice grave ou d'une menace mettant en péril le site construit ou l'une de ses composantes.

ISOS

Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse



Abrév.	Numéro	Description	Catégorie d'inventaire	Qualité spatiale	Qualité hist.-arch.	Signification	Obj. de sauvegarde	Observation	Perturbation
P	1	Noyau historique dense ; fermes des 17 ^e -19 ^e s. prolongées par des jardins et des vergers	A	X	/	X	A		
P	2	Extension du village le long de la route d'accès au 19 ^e s. ; fermes transformées en habitations ; quelques constructions nouvelles	B	/	/	X	B		
P	3	Rue de la gare ; développement lié à la création du chemin de fer ; bâtiments locatifs du tournant des 19 ^e /20 ^e s. et immeubles commerciaux des années 1970	C	/	/	X	C		
E	3.1	Cité ouvrière du début du 20 ^e s. ; maisons jumelles entourées de jardins	A	/	X	/	A		
E	0.2	Noyau constitué au 17 ^e s. autour d'un moulin ; nombreuses transformations	B	/	X	X	B		
PE	I	Poche verte formée de prés ; composante essentielle pour la lisibilité du site	a			X	a		
PE	II	Prés et vergers prolongeant le noyau du moulin	a			/	a		
EE	III	Aire de développement constituant un prolongement sensible du site ; tissu en partie anarchique	b			/	b		
EI	1.0.1	Eglise Saint-Jean édifée en 1735 sur l'emplacement d'un sanctuaire romain				X	A		
	1.0.2	Grand-Rue délimitée par les pignons des bâtiments ; grande diversité spatiale						o	
	1.0.3	Locatif des années 1960 hors d'échelle ; remise en cause de la délimitation						o	
EI	3.0.4	Station CFF de 1888 ; exemple le mieux conservé de la ligne				X	A		
EI	3.0.5	Villa édifée par un industriel en 1898 ; deux niveaux sous toit à quatre pans				X	A		
EI	0.0.6	Annexe datée 1764 ; construction en madriers, socle en maçonnerie enduite				X	A		

ISOS

Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse

Catégorie d'inventaire	Obj. de sauvegarde
Périmètre ou ensemble construit :	Périmètre ou ensemble construit :
A La catégorie d'inventaire « A » indique l'existence d'une substance d'origine . La plupart des bâtiments et des espaces présentent les caractéristiques propres à une même époque ou à une même région.	A L'objectif de sauvegarde « A » préconise la sauvegarde de la substance . Conservation intégrale de toutes les constructions et composantes du site, de tous les espaces libres ; suppression des interventions parasites.
B La catégorie d'inventaire « B » indique l'existence d'une structure d'origine . L'organisation spatiale historique est conservée ; la plupart des bâtiments présentent les caractéristiques propres à une même époque ou à une même région.	B L'objectif de sauvegarde « B » préconise la sauvegarde de la structure . Conservation de la disposition et de l'aspect des constructions et des espaces libres ; sauvegarde intégrale des éléments et des caractéristiques essentiels pour la conservation de la structure.
C La catégorie d'inventaire « C » indique l'existence d'un caractère spécifique d'origine . Les constructions anciennes et nouvelles sont mélangées ; les bâtiments et les espaces présentent des caractéristiques propres à une époque ou à une région différentes.	C L'objectif de sauvegarde « C » préconise la sauvegarde du caractère . Maintien de l'équilibre entre les constructions anciennes et nouvelles ; sauvegarde intégrale des éléments essentiels pour la conservation du caractère.

Périmètre environnant ou échappée dans l'environnement :	Périmètre environnant ou échappée dans l'environnement :	Les suggestions générales de sauvegarde suivantes s'appliquent :
a La catégorie d'inventaire « a » indique qu'il s'agit d'une partie indispensable du site construit, libre de constructions ou dont les constructions participent à l'état d'origine de l'environnement.	a L'objectif de sauvegarde « a » préconise la sauvegarde de l'état existant en tant qu'espace agricole ou libre. Conservation de la végétation et des constructions anciennes essentielles pour l'image du site ; suppression des altérations.	<ul style="list-style-type: none"> – zone non constructible – prescriptions strictes pour les constructions dont la destination impose l'implantation – prescriptions particulières pour les transformations de constructions anciennes
b La catégorie d'inventaire « b » indique qu'il s'agit d'une partie sensible pour l'image du site, souvent construite.	b L'objectif de sauvegarde « b » préconise la sauvegarde des caractéristiques essentielles pour les composantes attenantes au site.	– prescriptions concernant les constructions nouvelles, les plantations, etc.

Elément individuel à sauvegarder :	Suggestion générale de sauvegarde :
A Implique toujours l'objectif de sauvegarde « A », qui préconise la sauvegarde intégrale de la substance .	– à protéger

Qualité spatiale	Qualité hist.-arch.	Signification	
X	X	X	Prépondérante
/	/	/	Evidente
			Peu évidente

ISOS

Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse

Application pratique de l'ISOS

Mesures appropriées pour un périmètre ou un ensemble



A Objectif de sauvegarde A
Sauvegarde de la substance :

- Sensibiliser le public 1)
- Etablir un inventaire de détail permettant de sélectionner les constructions et les arbres à protéger 2)
- Accorder des subventions pour des interventions exemplaires sur le plan de la sauvegarde 7)
- Prévoir une application différenciée de la réglementation en matière de constructions 8)
- Adapter la planification au tissu ancien 9)
- Introduire des alignements sur rue et sur cour 10)
- Prévoir des mesures de protection spécifiques pour certains bâtiments 11)



B Objectif de sauvegarde B
Sauvegarde de la structure :

- Sensibiliser le public 1)
- Etablir un inventaire de détail permettant de déterminer les éléments constitutifs de la structure 2)
- Edicter des prescriptions de zones spéciales permettant la sauvegarde des éléments structurants 4)
- Faciliter l'octroi de dérogations 12)
- Adapter la planification au tissu ancien 9)
- Concevoir les nouveaux bâtiments des collectivités publiques en fonction du tissu existant 13)
- Fixer des directives en matière de conception des bâtiments 14)



C Objectif de sauvegarde C
Sauvegarde du caractère :

- Edicter des prescriptions de zone spéciales destinées à permettre la sauvegarde du tissu mixte, en particulier des constructions anciennes 4)
- Adapter la planification publique au caractère particulier de la composante du site 9)
- Imposer l'établissement de plans spéciaux 15)

Mesures appropriées pour un périmètre environnant ou pour une échappée dans l'environnement



a Objectif de sauvegarde a
Sauvegarde du paysage ou des espaces vacants :

- Sensibiliser le public 1)
- Déterminer la spécificité de l'environnement, p. ex. à l'aide d'un inventaire 16)
- Rechercher une affectation appropriée 17)
- Placer en zone non aedificandi ou en zone agricole ou de verdure 18)
- Adopter des dispositions de zone particulières adaptées à l'environnement 19)
- Imposer l'établissement de plans spéciaux 15)
- Protéger les arbres isolés ou les groupes d'arbres et les haies 20)



b Objectif de sauvegarde b
Sauvegarde des caractéristiques :

- Rechercher une affectation appropriée permettant d'empêcher l'implantation de constructions hors d'échelle 17)

Mesures appropriées pour un élément individuel à protéger

A Objectif de sauvegarde A
Sauvegarde intégrale de la substance :

- Engager l'adoption de mesures de protection

ISOS

Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse

- 1) Sensibiliser le public
 - Par la publication d'articles traitant de problèmes spécifiques, par des expositions et des visites guidées de quartiers avec constructions jugées sans intérêt par le profane.
 - Par la formation des enfants et des adultes, l'amélioration de l'enseignement dans les écoles professionnelles, la formation continue du personnel administratif cantonal et communal.
- 2) Établir des inventaires de détail
 - Encourager, sur la base de l'ISOS, l'élaboration d'autres études et d'inventaires de détail ; toute protection induite par des subventions publiques, en cas de rénovation p. ex., est en effet liée au bâtiment individuel et, par conséquent, aux données fournies par l'inventaire.
- 3) Inclure en zone de centre historique protégé ou en zone protégée
 - Fixer la portée des règlements et des mesures de protection de manière contraignante pour le propriétaire (affectation, traitement architectural, dérogations envisageables).
- 4) Edicter des prescriptions de zone spéciales
 - Adapter les prescriptions aux bâtiments historiques (affectation, coefficient d'utilisation, gabarit des bâtiments, nombre de niveaux, etc.).
- 5) Décourager les opérations de démolition-reconstruction
 - Adopter des règlements de zone prenant en compte le potentiel actuel des bâtiments anciens (nombre de niveaux, gabarit des bâtiments, coefficient d'utilisation, etc.).
- 6) Créer des organismes de conseil aux usagers et exiger un rapport d'expertise
 - Encourager l'intervention d'instances indépendantes (p. ex. une commission de la protection des sites avec un représentant de la commune qualifié : urbaniste ou tout autre spécialiste).
- 7) Accorder des subventions pour des interventions exemplaires sur le plan de la sauvegarde
 - Créer un fonds spécial ou une subvention annuelle destinés à des projets particuliers, mis à disposition de l'organisme conseil ou de la commission des constructions de la commune (p. ex. pour des contributions à des frais de transformation ou de rénovation spécifiques).
- 8) Prévoir une application différenciée de la réglementation en matière de constructions
 - Assouplir les prescriptions régissant l'habitabilité ou la sécurité en vue de sauvegarder les bâtiments anciens ou certains éléments particuliers.
 - Accorder des dérogations diverses (en rapport avec la qualité de l'intervention) ; attribuer des allègements fiscaux ou des hypothèques à taux privilégié.
- 9) Adapter la planification au tissu ancien existant
 - Sauvegarder une échelle réduite sur rue (dimensions minimales, pas de rectifications de tracé, pas de création de trottoirs surélevés le long des voies dans les sites ruraux, etc.).
 - Respecter le traitement traditionnel des parcs publics et des places, en fonction de la région, ou limiter les interventions (pas de mobilier urbain disproportionné ou étranger au site).
- 10) Introduire des alignements sur rue et sur cour
 - Réduire l'attrait des démolitions-reconstructions en instaurant des alignements.
 - Éviter la création d'annexes ou de constructions en second front (alignements sur cour).
 - Favoriser les rénovations sans perte de droits à bâtir (alignements sur rue).
- 11) Prévoir des mesures de protection spécifiques pour certains bâtiments
 - Adoption de mesures de protection ; sauvegarde par le biais d'une servitude inscrite au registre foncier ou de droit privé.
- 12) Faciliter l'octroi de dérogations
 - P. ex. en autorisant le dépassement de l'indice d'utilisation, la réduction des distances minimales, si une telle mesure correspond à la structure du tissu existant.
- 13) Concevoir les nouveaux bâtiments des collectivités publiques en fonction du tissu existant
 - P. ex. en adaptant les écoles, les installations sportives, les constructions communales, les bâtiments postaux et les divers abris aux constructions anciennes ou au cadre paysager, tout en leur réservant un traitement architectural de qualité.
- 14) Fixer des directives en matière de conception des bâtiments
 - Faire en sorte, par des alignements adéquats, que les caractéristiques fondamentales de la structure soient sauvegardées (distance entre bâtiments, rapport entre construction/espace privatif/espace sur rue, aménagement et utilisation des prolongements de l'habitation).
- 15) Imposer l'établissement de plans spéciaux
 - Déterminer au préalable – avant la réalisation – les éléments essentiels de la structure et du caractère du tissu ou de l'environnement, afin que les architectes et autres spécialistes du bâtiment puissent se concentrer davantage sur le tissu ancien et sur ses prolongements.
- 16) Déterminer dans le détail la spécificité de l'environnement
 - Etablir avec précision la valeur de l'environnement pour le tissu à protéger.
 - Confronter les objectifs de sauvegarde avec les exigences d'utilisation et déterminer les conflits qui nécessiteraient des études et des inventaires complémentaires.
- 17) Rechercher une affectation appropriée
 - Prévoir des affectations appropriées dans le cas d'environnements importants ou en limiter l'utilisation (p. ex. usage public, installations souterraines en zone agricole, etc.).
- 18) Placer en zone non aedificandi ou déclasser en zone agricole ou de verdure
 - A réserver pour les espaces de très grande valeur et seulement si toutes les autres mesures ont échoué, même si la démarche est impopulaire et ouvre le droit à des indemnités.
- 19) Adopter des dispositions de zone spéciales adaptées à l'environnement
 - Réduire le coefficient d'utilisation et/ou d'occupation du sol, diminuer le nombre de niveaux, prévoir un report des droits à bâtir.
- 20) Protéger les arbres isolés ou les groupes d'arbres
 - Protéger les arbres, les groupes d'arbres et les haies importants pour leur apparence ou leur rareté par des dispositions spéciales ou par le biais d'un plan d'aménagement (p. ex. tilleul du village, allée, autres arbres structurant le paysage).
- 21) Établir des prescriptions spéciales pour les nouvelles constructions
 - Limiter la perturbation des constructions indispensables par des prescriptions appropriées (p. ex. pente du toit, orientation du faite, matériau de couverture, plantations, etc.).