



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

<b>Lieu</b>	Administration communale, Cully	<b>Date</b>	09.07.2025	<b>Heure</b>	15h00
<b>Sujet</b>	Réglementation de la zone centrale + mise en zone affectée à des besoins publics				

	<b>Présences</b>
Commune de Bourg-en-Lavaux	M. Jean-Yves Cavin, Municipal Mme Nadine Schmied, Cheffe de service Mme Sorya Cornet
Opposant.e.s	Mme Antonella Falk et M. Peter Falk, accompagnés de Me Nathalie Berger, parcelle 7057, opposition n°40

<b>Intervenant.e.s</b>	<b>Griefs des opposant.e.s</b>
Mme et M. Falk	L'opposition a pour objet le rejet du maintien en zone centrale des parcelles 7074, 7075, 7076, 7077, 7079, 8042 et 8170. Elle rejette également la mise en zone d'utilité publique de la parcelle 7022.

<b>Intervenant.e.s</b>	<b>Discussion</b>
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 rappelle qu'un courrier réponse a été envoyé le 26 mai 2025.
Me Berger	Me Berger nous remercie pour le courrier, mais cette séance était bienvenue. Les parcelles mentionnées sont plantées de vignes. Le règlement actuel prévoit la mise en place d'un plan de quartier sur l'ensemble des parcelles concernées pour permettre des nouvelles constructions. Ce système permet aux voisins de s'opposer à toute nouvelle construction. Avec le nouveau PACom, qui enlève l'obligation des plans de quartier, cette possibilité n'existera plus.
Mme Schmied	Mme Schmied explique que les parcelles mentionnées dans l'opposition se trouvent en zone centrale mais ne possède pas de périmètre d'implantation. Aucune nouvelle construction ne peut y être érigée.
M. Cavin	M. Cavin complète en expliquant que la Commune a décidé de maintenir en zone centrale les espaces situés entre le bâti actuel et le vignoble de manière à garantir une transition paysagère et éviter que la zone viticole vienne au pied des maisons. Ceci implique de rendre inconstructibles ces espaces de transition. C'est pour ces raisons que les parcelles en frange des bourgs restent en zone centrale mais ne possèdent pas de périmètre d'implantation, ce qui les rend inconstructibles tant que le PACom en question sera en vigueur.
M. Falk	M. Falk demande si la raison majeure est de créer une zone tampon et s'interroge sur le fait qu'il paraîtrait plus approprié de créer une zone de verdure.
M. Cavin	M. Cavin confirme et ajoute que l'affectation des parcelles concernées ne change pas, elles n'ont pas été affectées à de la zone centrale par le





PACom mis à l'enquête, elles étaient déjà en zone centrale (zone village du règlement de Riex).

*M. Falk* M. Falk affirme que lier le zonage au traitement des vignes sera obsolète d'ici quelques années. Cela pourrait être traité avec la mise en place d'une zone de verdure. Un dézonage des parcelles, demandé par le Canton va dans le même sens.

*M. Cavin* M. Cavin explique que tant que le PACom est en vigueur, aucune construction ne pourra être réalisée hors des périmètres d'implantation délimités sur le plan. Sur l'ensemble, il y a très peu de parcelles en zone centrale avec un périmètre d'implantation.

*Mme Falk* Mme Falk demande la durée de vie du PACom.

*M. Cavin* M. Cavin annonce que les PACom sont révisés tous les 15-20ans normalement, mais l'actuel date d'il y a 40ans.

Concernant les parcelles 8042 et 8170, elles ont été affectées à de la zone viticole par le PAC Lavaux. Le PAC Lavaux a été mis à l'enquête en 2019. Des parcelles vont être sorties du périmètre du PAC Lavaux, ce qui va donner lieu à une enquête complémentaire d'ici cet automne selon le Canton. Les parcelles sorties du PAC Lavaux devront donc être intégrées dans le PACom.

Pour une bonne compréhension du PACom, toutes les zones en blanc sur le plan font parties du PAC Lavaux qui est géré par le Canton. La zone de ces parcelles ne figure pas sur le PACom pour éviter qu'il y ait une double affectation.

*Mme Schmied* Mme Schmied complète en informant que les parcelles récupérées du PAC Lavaux seront en grande majorité dézonées, soit en zone viticole, soit en zone centrale sans périmètre d'implantation.

*M. Cavin* M. Cavin assure que la protection patrimoniale des bourgs est plus efficace avec le nouveau PACom et son règlement.

*M. Falk* M. Falk s'inquiète concernant ces parcelles en zone centrale sans périmètre d'implantation. Les trois projets : A, B et C (dans les périmètres d'implantation) créent des précédents, qui prouvent que la construction est possible dans la zone centrale.

*M. Cavin* M. Cavin précise au sujet des parcelles concernées qu'il n'y a pas de plan d'affectation ou de plan de quartier actuellement en vigueur qui autorise de construire à cet endroit et que dans le nouveau PACom, ces parcelles sont en zone centrale sans périmètre d'implantation. Aucune construction ne pourra être réalisée non plus.

*Me Berger* Me Berger passe au second sujet de l'opposition. Ses clients ont la crainte qu'en mettant le parking en zone d'utilité publique, les contrats établis et les servitudes changent.

*M. Cavin* M. Cavin explique que la mise en zone d'utilité publique du parking est plus logique vis-à-vis de son utilisation. Il ne serait pas cohérent du point de vue de l'affectation qu'il reste en zone centrale, le PPA prévoyant des logements étant abrogé. Ce changement de zone n'impactera ni les contrats en cours ni les servitudes inscrites.

M. Cavin précise que la partie habitation de la parcelle reste en zone centrale et que seul le parking sera en zone d'utilité publique.

*M. Falk* M. Falk signale que selon le nouveau règlement, le parking ne pourra pas augmenter son nombre de places.



- Mme Schmied* Mme Schmied informe qu'il y a plusieurs secteurs d'utilité publique où les places de parc sont mentionnées dans le règlement. Le secteur R en question (article 136) est destiné à du parking.
- M. Falk* M. Falk mentionne que sa servitude est pour le stationnement de véhicules. Le genre n'est pas précisé.
- Sur les factures détaillées des charges, il y a des charges qu'il ne comprend pas, comme le changement de la serrure des toilettes publiques.
- M. Falk* M. Falk aimerait une convention pour la servitude de parking signée et tamponnée par le syndic, aussi pour éviter qu'un cas juridique se répète (voir arrêt du 22.01.24 du TC).
- M. Cavin* M. Cavin comprend et transmettra le message à qui de droit.
- 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.
- Le PV sera transmis également par mail à Me Berger.
- Fin de la séance à 15h35

<b>Distribution</b>
---------------------

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 10.07.2025, corrigé le 28.08.2025.