

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

RECOMMANDE

Municipalité de Bourg-en-Lavaux
Route de Lausanne 2
Case postale 112
1096 Cully

Lausanne, le 6 mars 2025

SGO - 14093

Opposition contre le nouveau Plan d'affectation communal de la commune de Bourg-en-Lavaux

Monsieur le Syndic, Madame, Messieurs les Municipaux,

Je vous informe que Madame Mireille Mazenauer, propriétaire de la parcelle no 5605 (comprenant la parcelle 10166 en cours de séparation), m'a chargé de former opposition contre le nouveau Plan d'affectation de la commune de Bourg-en-Lavaux.

Vous trouverez ci-joint une procuration attestant de mes pouvoirs.

L'opposition est fondée sur les éléments de fait et de droit suivant :

I. EN FAIT

A. De la situation de la parcelle

1. Madame Mireille Mazenauer est propriétaire de la parcelle 5605 de la commune de Bourg-en-Lavaux.
2. Il s'agit d'une parcelle de 1'778 m² actuellement affectée entièrement en zone à bâtir (zone d'habitation à très faible densité).
3. Sur cette parcelle est érigée une villa, ainsi qu'un couvert à voitures.
4. Au sein de la commune, la parcelle est située au sein du territoire bâti à proximité immédiate des transports publics (arrêt de bus à 12 min à pied, gare à 16 minutes à pied).

B. Du projet de réaménagement de la parcelle et du projet de construction

5. Madame Mireille Mazenauer a souhaité exploiter la partie nord de sa parcelle et d'y réaliser un projet de construction. Elle a dans ce contexte mandaté la société Immersia Sàrl pour concevoir un tel projet.

6. Par e-mail du 9 janvier 2024, le mandataire technique de Mme Mazenauer a pris contact avec le bureau technique de la commune pour s'enquérir des possibilités de construction sur la partie nord de la parcelle.

Echange d'e-mails entre Immersia Sàrl et le bureau technique de la commune (pièce 1)

7. Par e-mail du 10 janvier 2024, le bureau technique de la commune a répondu que :

- Une construction serait possible sur la partie nord de la parcelle, moyennant un morcellement de la parcelle
- La partie nord de la parcelle n'est pas affectée à l'aire forestière. Les arbres présents sur la parcelle sont protégés au sens de l'art. 14 al. 1 de la loi sur la protection du patrimoine naturel et paysager (LPrPNP). Une dérogation pourrait être octroyée sur le fondement de l'art. 15 de la loi à condition qu'une plantation compensatoire soit réalisée.
- Le dossier d'enquête devra alors contenir le formulaire d'abattage d'arbres, une proposition de compensation et un plan d'aménagement extérieur.

Echange d'e-mails entre Immersia Sàrl et le bureau technique de la commune (pièce 1)

8. Sur la base de cet échange encourageant, Mme Mazenauer avec l'aide de son mandataire technique a soumis à la municipalité un projet de fractionnement de la parcelle lequel a été accepté par la Municipalité le 27 mai 2024.

Echange d'e-mails entre Immersia Sàrl et le bureau technique de la commune (pièce 1)

9. Le 17 juin 2024, Mme Mazenauer a soumis au bureau technique un avant-projet de construction sur la nouvelle parcelle destinée à être morcelée.

10. Le 26 juin 2024, le bureau technique a émis diverses remarques sur le projet de construction.

11. Toutefois, il sied de préciser qu'à aucun moment la commune n'a indiqué que le PACom était en révision, ni qu'il y avait un projet de faire passer la parcelle en question en aire forestière.

12. Mme Mazenauer a investi des montants importants pour mettre à l'enquête un projet de construction qui, si la révision en cours devait être approuvée, serait privée de son fondement.

C. Des arbres présents sur la parcelle

13. Suite aux remarques du bureau technique de la commune, le mandataire technique de Mme Mazenauer a mandaté la société Krebs Paysagistes SA pour établir un inventaire du patrimoine arboré de la parcelle 5605.

Plan de repérage des arbres (pièce 2)

Inventaire du patrimoine arboré de la parcelle 5605 établi par Krebs Paysagiste SA (pièce 3)

14. Le rapport basé sur des observations du 22 août 2024 et du 12 février 2025 fait état des constatations suivantes :

- Il y a 49 arbres sur la parcelle, dont 4 charmes et 45 hêtres communs ;
- 20 arbres présentent actuellement un danger imminent ;

- Le terrain n'est pas propice à ce que des arbres prospèrent
- Les hêtres ne sont pas adaptés à ce terrain et au réchauffement climatique.

Il ressort de ce qui précède que le patrimoine arboré est actuellement en mauvaise santé et que l'écoulement du temps va encore plus détériorer les arbres présents sur la parcelle.

Plan de repérage des arbres (pièce 2)

Inventaire du patrimoine arboré de la parcelle 5605 établi par Krebs Paysagiste SA (pièce 3)

15. La typologie des arbres présents, la nature du sol et les changements climatiques actuels auront pour conséquence que les arbres actuellement présents sur la parcelle ne pourront pas prospérer. Pis, ils présenteront un danger potentiel.

Plan de repérage des arbres (pièce 2)

Inventaire du patrimoine arboré de la parcelle 5605 établi par Krebs Paysagiste SA (pièce 3)

16. Dans le cadre de son projet de construction, Mme Mazenauer a prévu de très nombreuses mesures compensatoires permettant de ce fait de supprimer le danger présenté par certains arbres et de remettre des équivalents à la végétation adapté.

Plan de repérage des arbres (pièce 2)

Inventaire du patrimoine arboré de la parcelle 5605 établi par Krebs Paysagiste SA (pièce 3)

D. De la révision entreprise

1. En général

17. Le rapport 47 OAT érige les buts et objectifs du dossier d'affectation suivants :

- créer et maintenir un milieu harmonieusement bâti,
- sauvegarder et valoriser le paysage et le panorama, préserver l'identité et les caractéristiques du site,
- préserver, respecter et entretenir le patrimoine architectural et les bâtis de qualité, en veillant à accorder une protection accrue aux éléments classés,
- assurer l'ordre, l'esthétique, la sécurité, la salubrité et la qualité des constructions,
- protéger les personnes et les biens contre les dangers naturels.

18. La délimitation du territoire urbanisé se base sur les critères de la fiche d'application de février 2019 qui distingue entre le territoire largement bâti et le territoire urbanisé (les bourgs et hameaux et le tissu bâti situé au sein du périmètre bâti.

19. La carte ci-dessous illustre les territoires largement bâtis de Grandvaux

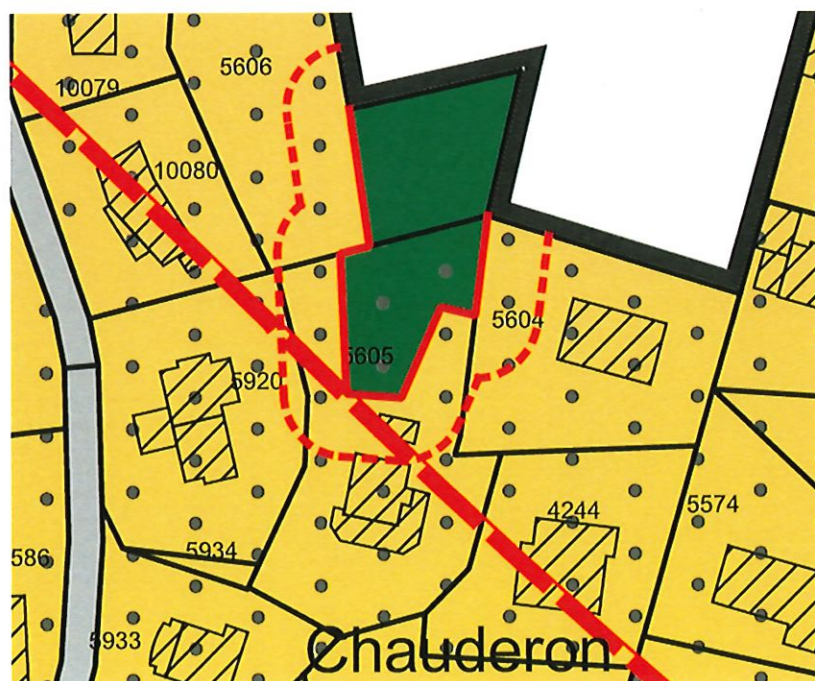


(p. 24, rapport 47 OAT)

20. S'agissant du surdimensionnement, il existe un sous-dimensionnement au sein du périmètre centre et un surdimensionnement dans la zone hors centre.

2. Du plan d'affectation des zones et du règlement

21. Le plan d'affectation des zones colloque désormais la partie nord de la parcelle 5605 en aire forestière.



22. Les art. 147 à 149 du règlement définissent l'aire forestière et se lisent comme suit :

« Article 147 Droit applicable

1 L'aire forestière est définie et régie par la législation forestière fédérale et cantonale.

2 Sans autorisation préalable du service forestier, il est notamment interdit de couper des arbres et de faire des dépôts en forêt, de construire, d'ériger des barrières et de faire des feux en forêt et à moins de 10 mètres des lisières.

Article 148 Constatation de la nature forestière

1 Le présent plan d'affectation constitue le document formel de constatation de la nature forestière et de limite des forêts aux termes de la législation forestière fédérale, dans la zone à bâtir et dans la bande des 10 mètres confinant celle-ci.

2 Annexés au document d'affectation, les plans de constatation de la nature forestière font partie intégrante de ce document formel.

Article 149 Aire forestière à titre indicatif

Hors des zones à bâtir et de la bande des 10 mètres qui la confine, l'aire forestière est figurée sur le plan d'affectation à titre indicatif. Elle est déterminée par l'état des lieux. Son statut est prépondérant sur celui prévu par le zonage. »

23. Le plan de constatation de la zone forestière touchant la parcelle litigieuse se présente comme suit :



II. EN DROIT

A. Notion de forêt

La LFo, qui a pour but général la protection des forêts, notamment la conservation de l'aire forestière (art. 1 et 3 LFo), définit la notion de forêt à son art. 2. On entend par forêt toutes les surfaces couvertes d'arbres ou d'arbustes forestiers à même d'exercer des fonctions forestières, sans égard à leur origine, à leur mode d'exploitation ou aux mentions figurant au registre foncier. L'art. 2 al. 2 LFo indique ce qui doit être assimilé aux forêts, alors que l'art. 2 al. 3 LFo exclut de cette notion notamment les groupes d'arbres ou d'arbustes isolés, les haies, allées, jardins, parcs et espaces verts.

Dans le cadre de la législation d'exécution qui leur est attribuée (art. 50 LFo et 66 OFo), les cantons peuvent, dans les limites fixées par le Conseil fédéral, préciser la largeur, la surface et l'âge minimaux que doit avoir un peuplement sur une surface conquise par la forêt ainsi que la largeur et la surface minimales que doit avoir un autre peuplement pour être considéré comme forêt (art. 2 al. 4 LFo). Le cadre précité a été fixé à l'art. 1 al. 1 OFo de la façon suivante: surface comprenant une lisière

appropriée: de 200 à 800 m²; largeur comprenant une lisière appropriée: 10 à 12 m; âge du peuplement sur une surface conquise par la forêt: 10 à 20 ans. Si le peuplement en question exerce une fonction sociale ou protectrice particulièrement importante, les critères cantonaux ne sont pas applicables (art. 1 al. 2 OFo et 2 al. 4 LFo).

Sur le plan cantonal, l'art. 4 al. 1 LVLFO définit quantitativement comme forêts les surfaces boisées de 800 m² et plus (let. a), les cordons boisés de douze mètres de largeur et plus (let. b), ainsi que les surfaces conquises par un peuplement fermé âgé de plus de vingt ans (let. c).

En l'espèce, les arbres présents sur la parcelle litigieuse ont fait l'objet d'une analyse par un professionnel qui est parvenu à la conclusion que près de la moitié des arbres présentaient un danger et que l'autre moitié allait dans les prochaines années en présenter également du fait de l'inadéquation du sol et du type de plantation.

Ces arbres ne remplissent aucune fonction forestière. En effet, leur bois n'est pas exploité. La fonction sociale doit également être exclue dès lors qu'une bonne partie est située sur une parcelle privée, dont l'accès est exclu pour les tiers. Ces quelques arbres n'ont par ailleurs aucune fonction protectrice. Au contraire, ils présentent un danger.

B. Dimensionnement de la zone à bâtir

L'un des objectifs poursuivi par la révision de la LAT de 2014 était de densifier la zone à bâtir.

Le rapport 47 OAT établi à l'appui de la mise à l'enquête de la révision du PACom mentionne que la zone bâtir est surdimensionnée hors du centre et sous-dimensionnée hors du centre.

Si elle n'était pas placée en zone forestière, la partie nord de la parcelle serait située dans le périmètre à densifier.

III. CONCLUSIONS

Mme Mireille Mazenauer conclut à ce qu'il plaise à la Municipalité de Bourg-en-Lavaux de maintenir l'intégralité de la parcelle 5605 en zone à bâtir et à reconsidérer les plans de constatation de la nature forestière en ces sens que l'aire forestière empiétant la parcelle 5605 et 5603 ne soit pas reconnue comme telle.

Je reste bien entendu à votre entière disposition pour apporter tout complément d'information que vous pourriez désirer.

Vous remerciant par avance de la suite donnée à la présente, je vous prie de croire, Mesdames, Messieurs les Municipaux, à l'assurance de ma considération respectueuse.


Steve Gomes, av.
sgomes@wg-avocats.ch

Annexes:

0. Procuration en faveur de Me Steve Gomes ;
1. Echange d'e-mails ;
2. Plan de repérage des arbres ;
3. Inventaire du patrimoine arboré de la parcelle 5605 établi par Krebs Paysagiste SA.

Wilhelm AVOCATS

PROCURATION

MAZENAUER Mireille, c/o Immersia Sàrl, Grand Rue 8, 1814 La Tour-de-Peilz (ci-après « la Mandante »),

dans le cadre du mandat conclu avec Wilhelm Avocats SA (CHE-409.055.819 ci-après « L'Etude »),
ayant son siège social à l'Avenue de Rumine 13, case postale, 1001 Lausanne

confère à

Me Steve Gomes, avocat, membre de l'Ordre des avocats vaudois (ci-après « le Mandataire »), les pouvoirs individuels à l'accomplissement du mandat consistant à :

**la représenter dans le cadre d'un litige qui l'oppose
au PACOM de la Commune de Bourg-en-Lavaux**

La présente procuration comporte les pouvoirs de faire tous actes jugés utiles à l'accomplissement du mandat, en particulier d'agir par toutes voies amiables ou judiciaires pour le compte de la Mandante et de la représenter valablement devant toutes juridictions civiles, pénales, administratives ou arbitrales, ainsi qu'auprès des autorités de poursuite et des administrations, de rédiger toutes procédures, prendre toutes conclusions, résister à toutes demandes, recourir à toutes juridictions ou autorités contre tous jugements, prononcés, décisions ou sentences arbitrales, plaider, transiger, passer expédient, se désister, signer un compromis arbitral, faire exécuter tous jugements, déposer ou retirer toutes plaintes ou dénonciations pénales, requérir tous séquestres, poursuites ou faillites, recevoir tous paiements et en donner valablement quittance.

Sous sa responsabilité, le Mandataire peut se faire remplacer, en particulier par les associés, collaborateurs et stagiaires de Wilhelm Avocats SA.

La Mandante accepte le fait que la correspondance peut être transmise par courrier électronique non crypté, sachant que ce moyen n'offre pas toutes les garanties de confidentialité du courrier postal. La Mandante s'engage à verser au Mandataire toutes provisions nécessaires à l'exécution du mandat. Elle s'oblige à rembourser tous frais avancés par le Mandataire et à acquitter ses honoraires et déboursés. La Mandante cède par ailleurs au Mandataire toute créance en dépens qu'il pourrait obtenir à l'issue de toute procédure engagée en exécution de la présente procuration.

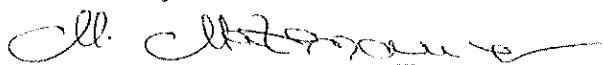
La Mandante déclare ne pas élire domicile à l'adresse de l'Etude.

Dans les limites de la loi, le décès, la déclaration d'absence, l'incapacité ou la faillite de la Mandante ne mettent pas fin à la présente procuration. Le présent mandat peut être résilié par chacune des parties. A l'expiration d'un délai de dix ans dès l'envoi de son compte final, le Mandataire sera en droit de détruire les pièces du dossier.

Pour tous différends ou litiges qui résulteraient du présent mandat, la Mandante déclare accepter expressément la compétence exclusive des tribunaux du domicile du Mandataire et l'application du droit suisse et du droit vaudois.

La Mandante comprend que le mandat confié exige le traitement de ses données dans la mesure nécessaire à son exécution, traitement qui aura lieu conformément à la politique de confidentialité figurant à l'adresse : <https://www.wg-avocats.ch/politique-protection-donnees/>.

Ainsi fait à Bourg-en-Lavaux, le 28 2. 25


Mireille MAZENAUER

Eric Bilard

De: Eric Bilard
Envoyé: mardi, 9 janvier 2024 12:01
À: urbanisme@b-e-l.ch
Cc: Maxime Willemin
Objet: A l'attention de Madame Longet
Pièces jointes: Parcelle 5605.png

Concerne: constructibilité parcelle 5605

Madame,

comme informé lors de notre conversation téléphonique nous sommes interrogés par la propriétaire sur la constructibilité de sa parcelle
son idée serait de faire une nouvelle construction (villa individuelle) sur l'espace disponible au Nord de sa parcelle (en rouge sur la capture d'écran)
Le règlement nous permettrait de le faire en termes de surface de parcelle, CUS et COS mais nous imposerait un morcellement je pense car la construction existante est au sud et il ne sera pas possible de joindre les 2 constructions
Néanmoins avant toute réflexion je m'interroge sur la présence de la forêt donc sur la constructivité effective du reste de la parcelle

Puis je vous demander votre avis sur le sujet ?

En vous remerciant par avance et en vous présentant nos meilleures salutations

Eric Bilard
Tél. direct : 021 501 76 12

Immersia Sàrl
Conseils Immobiliers, Direction de Projet, Vente, Gestion
Grand-Rue 8 - 1814 La Tour-de-Peilz
www.immersia.ch

Eric Bilard

De: Urbanisme <urbanisme@b-e-l.ch>
Envoyé: mercredi, 10 janvier 2024 16:20
À: 'eric@immersia.ch'
Cc: 'maxime@immersia.ch'
Objet: RE: A l'attention de Madame Longet

Monsieur,

Nous accusons bonne réception de votre demande ci-dessous et pouvons vous répondre comme suit :

La parcelle n° 5605 a une surface de 1778m², il serait en effet envisageable de réaliser une construction sur la partie Nord, en référence à l'article 12 du règlement sur le plan d'affectation et la police des constructions de Grandvaux qui précise que « Seules sont constructibles les parcelles d'une surface minimale de 800m², à concurrence d'une seule construction principale par parcelle ». Ce même article fait mention d'une seule construction par parcelle ce qui imposerait en effet un morcellement tout en respectant les distances aux limites de propriété.

Après vérification, la partie Nord de la parcelle n'est pas affectée à de l'aire forestière mais bien à de la zone de villas, soit à bâtir. Les arbres présents sur cette partie sont protégés compte tenu de la nouvelle loi sur la protection du patrimoine naturel et paysager (LPrPNP), à savoir l'article 14 al. 1 qui stipule que : « Le patrimoine arboré est conservé, exception faite des haies monospécifiques ou non indigènes, des éléments de l'agroforesterie, ainsi que des buissons en zone à bâtir ». Une dérogation à cet article pourrait être octroyée selon l'article 15 de cette même loi. A relever également que l'autorisation de supprimer un élément du patrimoine arboré est assortie de l'obligation de réaliser une plantation compensatoire.

A cet effet, le formulaire de demande d'abattage d'arbres ainsi qu'une proposition de compensation accompagné d'un plan d'aménagement extérieur seront à fournir lors de l'élaboration d'un éventuel dossier d'enquête publique.

Espérant ainsi avoir répondu à votre demande, nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations les meilleures.

Céline Longet



Urbanisme, énergie-durabilité et
police des constructions
Commune de Bourg-en-Lavaux
Rte de Lausanne 2, CP 112, 1096 Cully
Tél 021 821 04 64
urbanisme@b-e-l.ch www.b-e-l.ch



De : Eric Bilard <eric@immersia.ch>
Envoyé : mardi 9 janvier 2024 12:01
À : Urbanisme <urbanisme@b-e-l.ch>
Cc : Maxime Willemin <maxime@immersia.ch>
Objet : A l'attention de Madame Longet

Concerne: constructibilité parcelle 5605

Madame,

Eric Bilard

De: Urbanisme <urbanisme@b-e-l.ch>
Envoyé: lundi, 3 juin 2024 17:06
À: 'Maxime Willemin'
Objet: RE: Grandvaux - Parcelle 5605 - Fractionnement

Bonjour Monsieur,

Le projet de fractionnement a été accepté par la Municipalité dans sa séance du 27 mai 2024.

Les documents officiels suivront courant cette semaine.

En espérant avoir ainsi pu répondre à votre demande.

Avec nos meilleures salutations



Sorya Cornet -- Urbanisme et durabilité
Commune de Bourg-en-Lavaux
Rte de Lausanne 2, CP 112, 1096 Cully
Tél 021 821 04 64
urbanisme@b-e-l.ch www.b-e-l.ch



De : Maxime Willemin <maxime@immersia.ch>
Envoyé : lundi 3 juin 2024 14:05
À : Urbanisme <urbanisme@b-e-l.ch>
Cc : 'julien.medda@gmail.com' <julien.medda@gmail.com>; Eric Bilard <eric@immersia.ch>
Objet : Re: Grandvaux - Parcelle 5605 - Fractionnement

Madame Schmied,

En date du 23 mai dernier, vous nous avez annoncé que le projet de fractionnement passait en municipalité le 27 mai.

Depuis, nous n'avons reçu aucun retour de votre service. Merci de nous indiquer où en est la procédure.

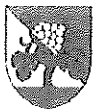
Dans cette attente et en vous remerciant d'avance, je vous adresse mes meilleures salutations.

Maxime Willemin
Tél. direct : 021 501 76 13

Immersia Sàrl

Conseils Immobiliers, Direction de Projet, Vente, Gestion
Grand-Rue 8 - 1814 La Tour-de-Peilz
www.immersia.ch

De : Maxime Willemin <maxime@immersia.ch>
Date : jeudi, 23 mai 2024 à 15:11
À : Urbanisme <urbanisme@b-e-l.ch>
Cc : 'julien.medda@gmail.com' <julien.medda@gmail.com>, Eric Bilard <eric@immersia.ch>
Objet : Re: Grandvaux - Parcelle 5605 - Construction d'un portail d'entrée



Commune de
Bourg-en-Lavaux

MUNICIPALITE

Rte de Lausanne 2
Case Postale 112
1093 Cully

T 021 821 04 14
F 021 821 04 00
info@b-e-l.ch
www.b-e-l.ch

Gemetris SA
Monsieur Florian Perler
Grand'Rue 1
1083 Mézières

Référence : 42.05.02/ 5605 -URB/cl

Cully, le 12 juin 2024

Projet de fractionnement - parcelle n° 5605 - propriété de Mme Mireille Mazenauer

Monsieur,

Lors de sa séance du 27 mai 2024, la Municipalité a pris connaissance de votre demande relative à l'objet cité en titre, laquelle a retenu sa meilleure attention.

Après examen de votre requête, la Municipalité confirme que le fractionnement prévu ne contredit aucune règle en vigueur sur les constructions.

Nous vous remettons, ci-joint, votre lettre du 6 mai 2024 dûment complétée et signée contenant la détermination municipale relative au projet cité en titre.

Souhaitant ainsi avoir répondu à votre attente, nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

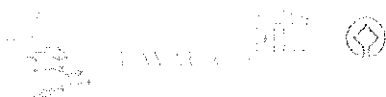
Jean-Pierre Haenni

La secrétaire

Sandra Valenti

Annexe : mentionnée

Copie : service urbanisme et durabilité



Bourse		Assainis.	
Grefe		Bâtiments	
RH		Locations	
Bel.	07 MAI 2024		
Entrée			
Infras.		Muni	
Urbanisme		OP	
Durabilité		Police	

À la Municipalité de Bourg-en-Lavaux
 Route de Lausanne 2
 Case postale 112
 1096 Cully

Mézières, le 6 mai 2024
 N/réf.: DT 4322-1 / FLPE

AVIS DE FRACTIONNEMENT

Le conservateur du Registre Foncier du district de Lavaux-Oron sera requis de procéder à l'inscription de la modification de limites des parcelles désignées ci-après, selon les documents annexés.

En application de l'article 83 LATC, nous vous prions de bien vouloir nous communiquer votre détermination en remplissant la rubrique prévue à cet effet au pied du présent avis.

En complément à cette demande et suite à notre étude du cas, notamment en relation avec les règles de construction en vigueur dans la zone, nous nous permettons de vous faire part de notre analyse de la conformité du fractionnement proposé et d'éventuelles informations complémentaires :

- Le fractionnement proposé est règlementaire

Dans l'attente de votre décision, la réquisition demeure en suspens. Avec nos salutations distinguées.

G. Steiner, géomètre breveté

Parcelle(s) de base impliquée(s) dans la modification de limites : 5605

Annexes : Copie du plan de fractionnement et du tableau de mutation.

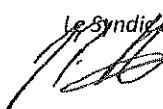
DETERMINATION DE LA MUNICIPALITE :

La Municipalité de la Commune de Bourg-en-Lavaux se détermine comme suit :

- ☒ Le fractionnement signalé ne contredit aucune règle en vigueur sur les constructions.
- ☐ Le fractionnement signalé enfreint une ou plusieurs règles en vigueur sur les constructions et nécessite l'inscription d'une mention au Registre foncier au sens de l'art. 83 LATC, corrigeant l'atteinte aux règles en vigueur sur les parcelles en cause.
- ☐ Le fractionnement signalé s'inscrit dans une situation déjà non règlementaire et déroge forcément aux règles en vigueur. La situation n'étant pas aggravée par le fractionnement, celui-ci est autorisé sans l'inscription d'une mention.
- ☐ Le fractionnement signalé porte gravement atteinte aux règles en vigueur sur les constructions et/ou aggrave la situation et aucune mention ne peut en corriger l'effet. Le fractionnement est refusé.

Date : 12 juin 2024

Au nom de la Municipalité

Le Syndic




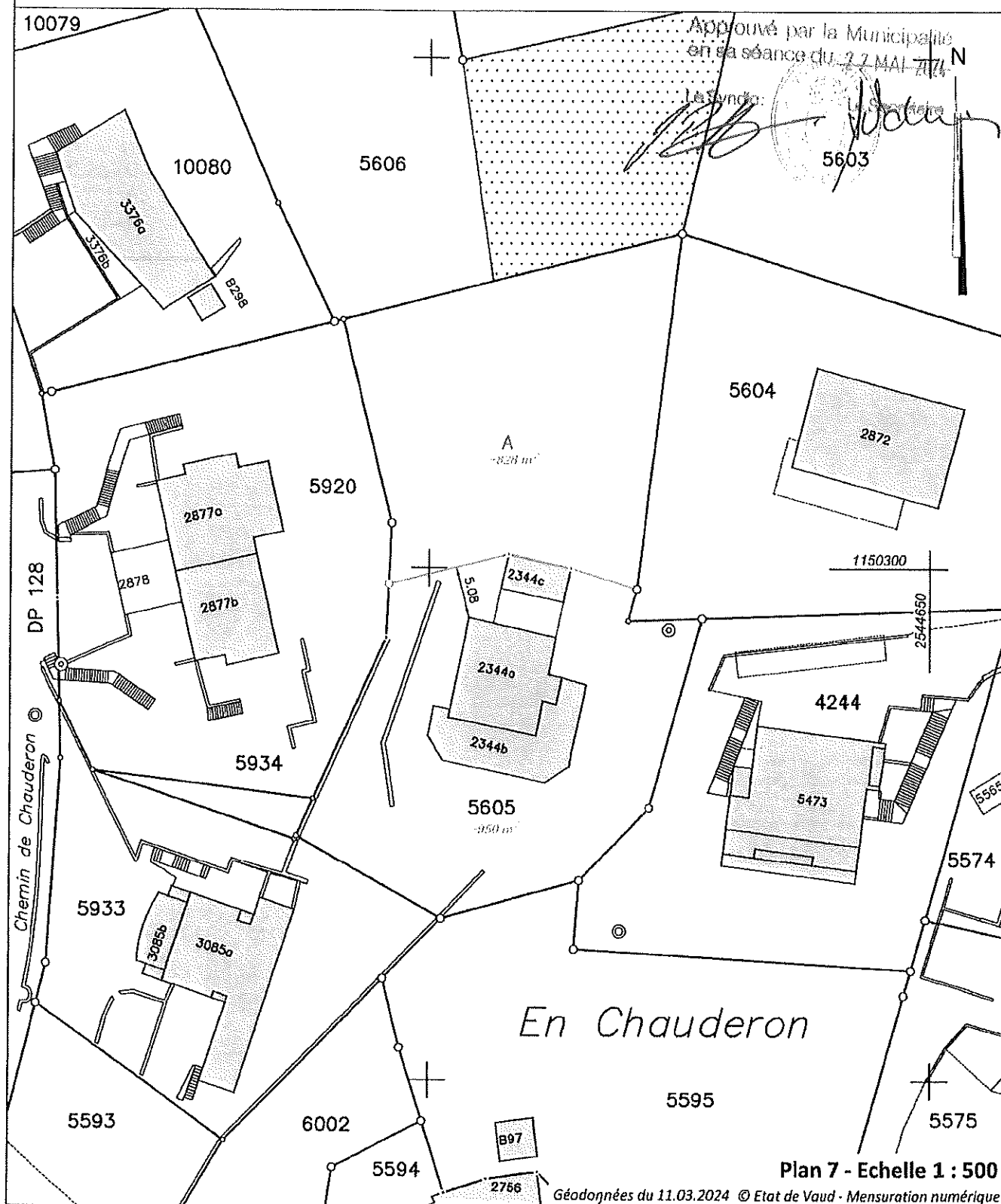
Le Secrétaire :


Fractionnement

DT 4322-1/LEME

Coordonnées moyennes : 2'544'610 / 1'150'295

PROJET



GEMETRIS

COMMUNE DE
BOURG-EN-LAVAUX
LOCALITE DE
GRANDVAUX

11.03.2024

PROJET
D'AMENAGEMENT
D'URBANISME1:500
1:500
1:500

District : LAVAUX-ORON

No du journal RF

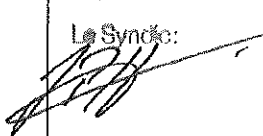
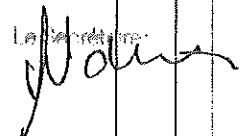
Commune : Bourg-en-Lavaux

Tableau de mutation

PROJET

Dossier technique : 4322-1/LEME

Nouvelle description des parcelles

Feuille de plan	Parcelle	Propriétaire	Nom local	Nature et désign. des bât.	Vient de la parcelle	No ad hoc	Surfaces		Observations
							subdivision	par nature	
								totale	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
6	5605	Mazenauer Mireille	Grandvaux Chemin de la Roche 15	Habitation	ECA 2344a	5605		90	
				Habitation	ECA 2344b	5605		78	
				Garage	ECA 2344c	5605		22	
				Jardin				760	
								950	
6	A	Mazenauer Mireille	Grandvaux	Jardin				828	
NB : Surface bornage réservée				<p>Approuvé par la Municipalité en sa séance du 27 MAI 2024</p> <p>Le Syndic:  Le Maire: </p>					

Contrôle de la mutation

[illegible]

Lieu et date : Mézières, le 27 mars 2024

Le géomètre officiel:

GEMETRIS SA
G. Steiner
Grand'Rue 1
1083 MEZIERES

Calcul des surfaces :

4322-1/LEME

(date):

Inscription faite au registre foncier sous n°

. le

20

Le conservateur du registre foncier:

Eric Bilard

De: Eric Bilard
Envoyé: lundi, 17 juin 2024 16:11
À: urbanisme@b-e-l.ch
Cc: Maxime Willemin; Immersia Info
Objet: RE: Grandvaux - Parcelle 5605 - Fractionnement
Pièces jointes: 20240614 Plan avant-projet_Grandvaux5605b.pdf

Bonjour Madame Schmied

Nous avons bien reçu via le géomètre le courrier du 12 juin de la municipalité acceptant le fractionnement de la parcelle en référence et vous en remercions

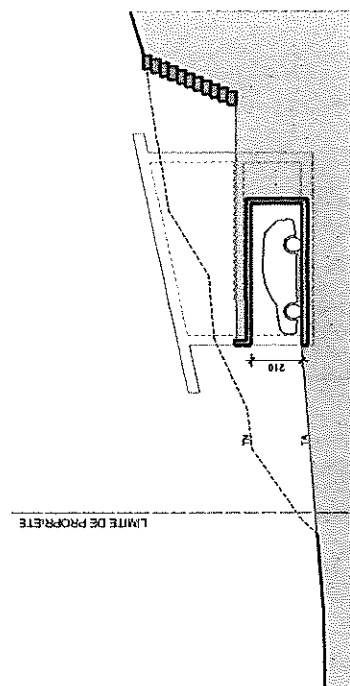
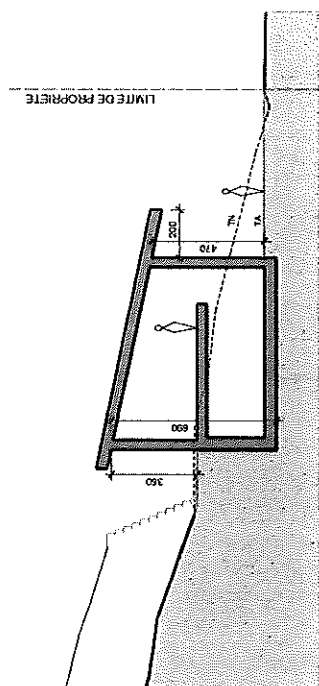
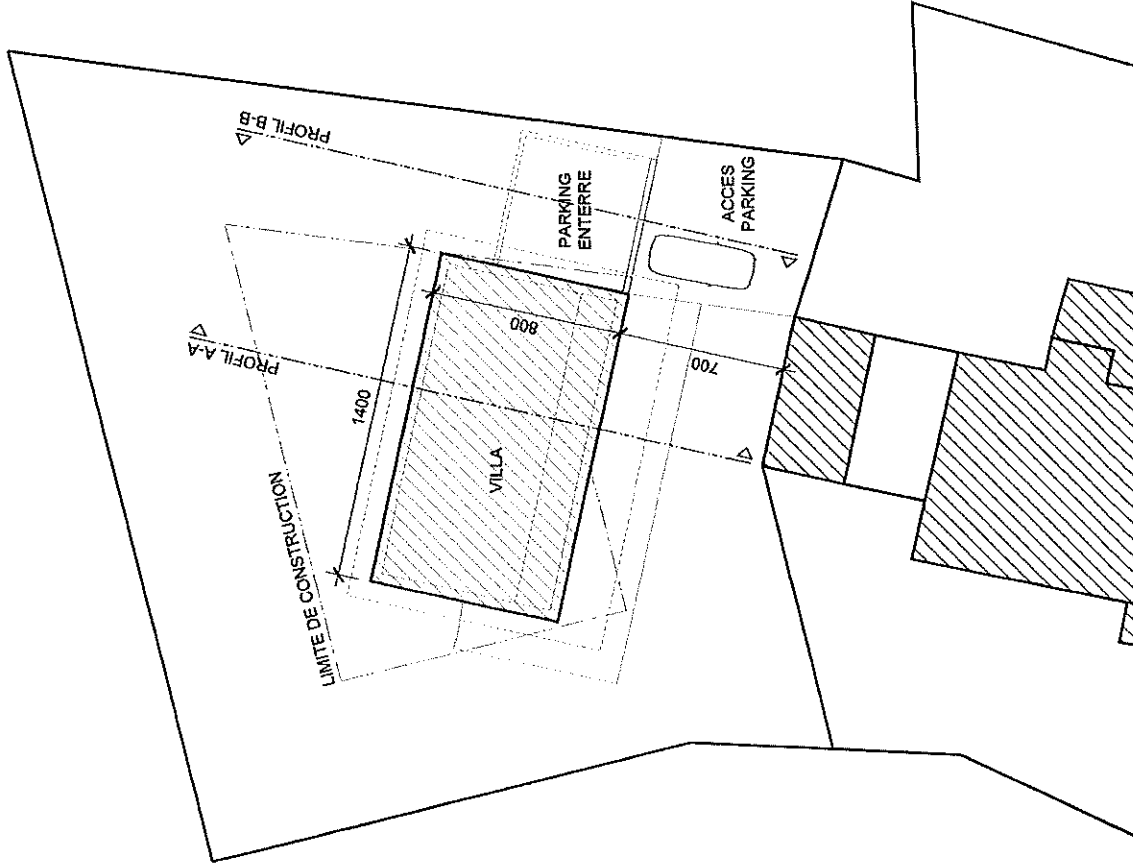
La propriétaire de la parcelle, Madame Mazenauer, nous a mandaté pour l'étude et la réalisation d'une habitation sur cette future parcelle, dont elle gardera la propriété, et nous aimerions recevoir votre avis quant à l'avant-projet ci-joint avant d'aller plus en avant dans l'étude puis la procédure.

Nous nous permettrons donc de vous appeler dans la semaine pour convenir d'un rendez vous à moins que vous préféreriez nous faire part de vos commentaires par email.

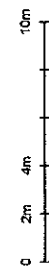
En vous remerciant et en vous présentant nos meilleures salutations

Eric Bilard
Tél. direct : 021 501 76 12

Immersia Sàrl
Conseils Immobiliers, Direction de Projet, Vente, Gestion
Grand-Rue 8 - 1814 La Tour-de-Peilz
www.immersia.ch



PLAN



	CONSTRUCTION D'UNE HABITATION		DATE : 14.06.2024
	CHEMIN DE LA ROCHE 193, 109 GRANDVAUX		MODIF : ---
	PARCELS N° 5905		ECHELLE : 1/200
	ETUDE PRELIMINAIRE		DESSIN : MW
PLAN & PROFILS		Dess. : www.mmersia.ch	
Immersa Sàrl		Tél. : +41 21 501 70 11 Email : info@immersa.ch	

CUBE SIA :
VILLA : 728 m³
PARKING : 89 m³
TOTAL : 817 m³

SURFACE BRUTE DE PLANCHER :
VILLA : 188 m²
PARKING : 33 m²
TOTAL : 221 m²

CALCUL DE DENSITE :
CCS : SELON REGLEMENT : 20 %
112 / 528 = 0.135 = 13.5 %
CUS : SELON REGLEMENT : 0.35
224 / 628 = 0.357

Objet: RE: Grandvaux - Parcelle 5605 - Fractionnement
Date: mercredi, 26 juin 2024 à 17.17:32 h heure d'été d'Europe centrale
De: Urbanisme <urbanisme@b-e-l.ch>
À: Eric Bilard <eric@immersia.ch>
Cc: Maxime Willemin <maxime@immersia.ch>, Immersia Info <info@immersia.ch>
Pièces jointes: image001.jpg, image002.png

Monsieur,

Après analyse du document reçu, je vous transmets mes remarques selon le règlement de Grandvaux :

- Les distances à la limite doivent être de 7,67m à la façade de 14m et 6m à la façade de 8m (art.9), l'angle sud-ouest pourrait être à 8, 67m car il se présente obliquement par rapport à la limite (art..25)
- COS : le garage enterré compte dans la surface bâtie, il compte pour moitié s'il remplit les conditions de l'art. 28
- CUS : le garage enterré ne compte pas dans la surface brute de plancher
- La toiture doit avoir 2 ou 4 pans et une pente de minimum 25% (art.36)
- Les mouvements de terre ne peuvent pas dépasser les 1,50m par rapport au terrain naturel

Le projet n'est donc pas acceptable en l'état.

Avec mes meilleures salutations



Nadine Schmied – cheffe du service
Urbanisme et durabilité

Commune de Bourg-en-Lavaux
Rte de Lausanne 2, CP 112, 1096 Cully
Tél 021 821 04 64
urbanisme@b-e-l.ch - www.b-e-l.ch



De : Eric Bilard <eric@immersia.ch>
Envoyé : lundi 17 juin 2024 16:11
À : Urbanisme <urbanisme@b-e-l.ch>
Cc : Maxime Willemin <maxime@immersia.ch>; Immersia Info <info@immersia.ch>
Objet : RE: Grandvaux - Parcelle 5605 - Fractionnement

Bonjour Madame Schmied

Nous avons bien reçu via le géomètre le courrier du 12 juin de la municipalité acceptant le fractionnement de la parcelle en référence et vous en remercions

La propriétaire de la parcelle, Madame Mazenauer, nous a mandaté pour l'étude et la réalisation d'une habitation sur cette future parcelle, dont elle gardera la propriété, et nous aimerions recevoir votre avis quant à l'avant-projet ci-joint avant d'aller plus en avant dans l'étude puis la procédure.

Nous nous permettrons donc de vous appeler dans la semaine pour convenir d'un rendez vous à moins que vous préféreriez nous faire part de vos commentaires par email.

En vous remerciant et en vous présentant nos meilleures salutations

Eric Bilard
Tél. direct : 021 501 76 12

Immersia Sàrl

Commune de
Bourg-en-Lavaux

Officielle

Vivre

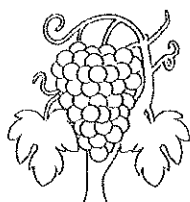
À votre service

Actualités & info

Découvrir

Soutien

Annuaire



Conseil communal

Municipalité

Administration
communale

Planification et projets

Règlements

Pilier public

Associations
intercommunalesAIEJ - Association
intercommunale des eaux du
JuraAPGL - Association Police
LavauxARAJFL - Association du réseau
d'accueil de jour des enfants de
LavauxARAS - Association Régionale
pour l'Action SocialeASCL - Association Scolaire
Centre Lavaux

/ Officielle / Associations intercommunales / Centrale des forêts

Centrale des forêts

Garde forestier

Benjamin Ciana
Route de Vevey 11
1072 Forel (Lavaux)

+41 21 781 23 90

Bois de feu

Commune
de
Bourg-en-
LavauxADMINISTRATION
COMMUNALERte de
Lausanne 2
Case postale
112
1096 Cully -
Suisse
Tél. +41 21 821
04 04
info@b-e-l.ch

OFFICIELLE

Conseil communal
Municipalité
Administration communale
Planification et projets
Règlements
Pilier public
Associations intercommunales
Mentions légales

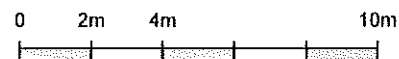
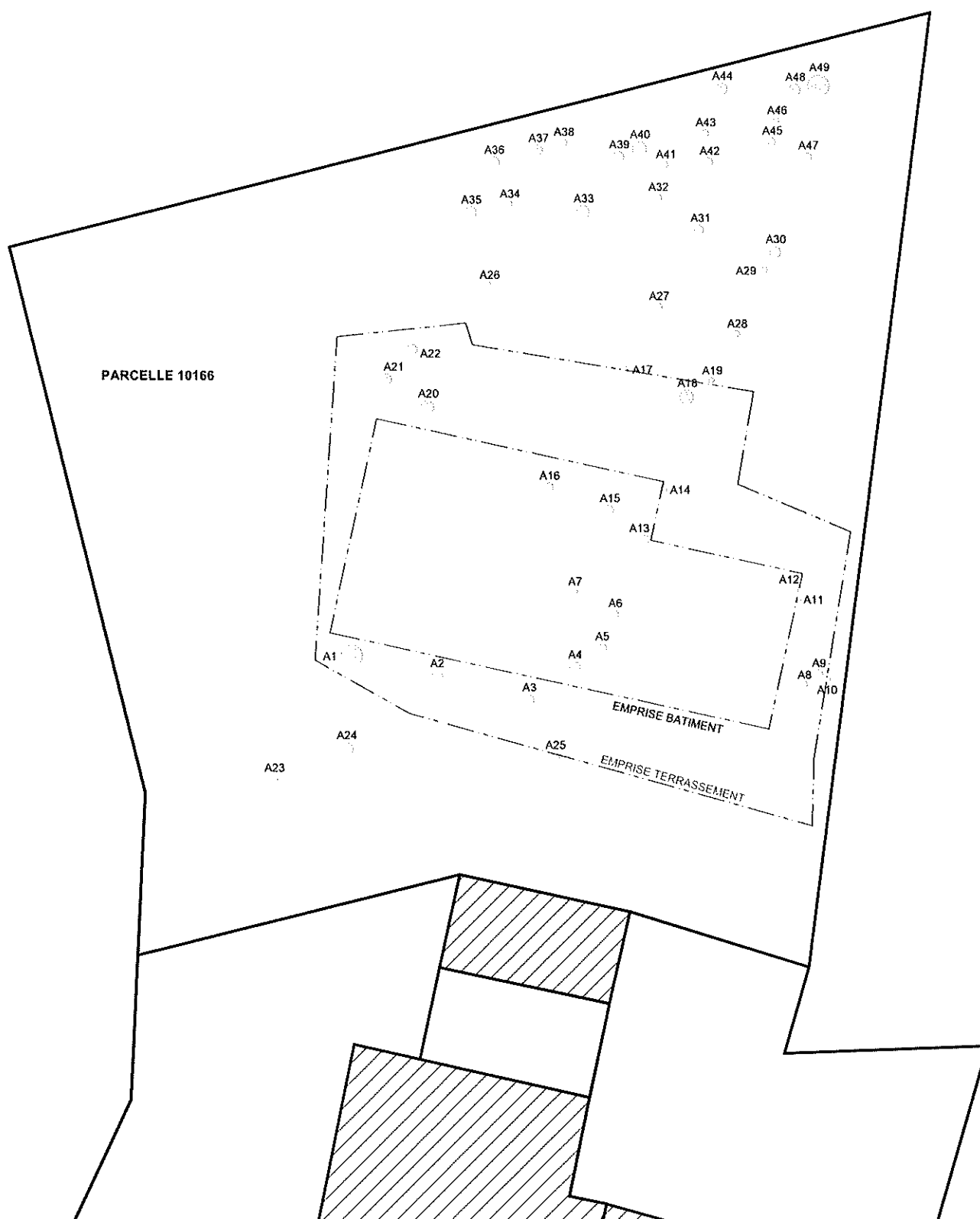
VIVRE

Vie culturelle, associative & sportive
Vie économique
Enfance et jeunesse
Santé, soins et social
Sécurité et secours
Seniors
Mobilité et transports
Développement durable

À VOTRE SERVICE

Habiter à Bourg-en-Lavaux

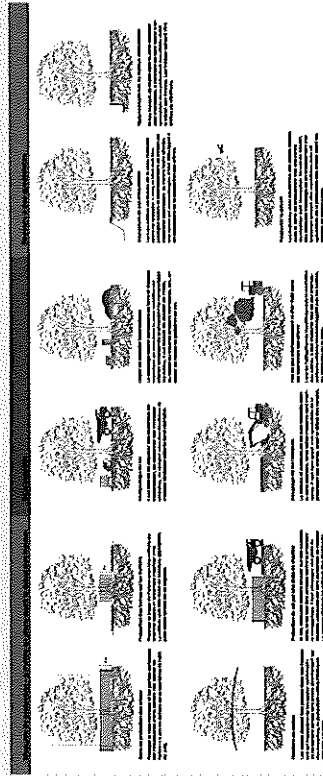
- Selon tél. du 16.07.24 avec M. Ciana ;
- pas de son autorité zone hors
zone forêt
 - pas de sa compétence pour nous
donner des informations.



A24	Fagus sylvatica	100 cm	20 cm	25 cm	10 m	A. sylvatica	Satisfaisant	Bois	Satisfaisant	A. sylvatica	70 ans	Entretien annuel sur 100 ans
A25	Fagus sylvatica	100 cm	20 cm	25 cm	10 m	A. sylvatica	Satisfaisant	Bois	Satisfaisant	A. sylvatica	70 ans	Entretien annuel sur 100 ans
A26	Fagus sylvatica	100 cm	20 cm	25 cm	10 m	A. sylvatica	Satisfaisant	Bois	Satisfaisant	A. sylvatica	70 ans	Entretien annuel sur 100 ans
A27	Fagus sylvatica	100 cm	20 cm	25 cm	10 m	A. sylvatica	Satisfaisant	Bois	Satisfaisant	A. sylvatica	70 ans	Entretien annuel sur 100 ans
A28	Fagus sylvatica	100 cm	20 cm	25 cm	10 m	A. sylvatica	Satisfaisant	Bois	Satisfaisant	A. sylvatica	70 ans	Entretien annuel sur 100 ans
A29	Fagus sylvatica	100 cm	20 cm	25 cm	10 m	A. sylvatica	Satisfaisant	Bois	Satisfaisant	A. sylvatica	70 ans	Entretien annuel sur 100 ans
A30	Fagus sylvatica	100 cm	20 cm	25 cm	10 m	A. sylvatica	Satisfaisant	Bois	Satisfaisant	A. sylvatica	70 ans	Entretien annuel sur 100 ans
A31	Fagus sylvatica	100 cm	20 cm	25 cm	10 m	A. sylvatica	Satisfaisant	Bois	Satisfaisant	A. sylvatica	70 ans	Entretien annuel sur 100 ans
A 32	Fagus sylvatica	100 cm	20 cm	25 cm	10 m	A. sylvatica	Satisfaisant	Bois	Satisfaisant	A. sylvatica	70 ans	Entretien annuel sur 100 ans
A33	Fagus sylvatica	100 cm	20 cm	25 cm	10 m	A. sylvatica	Satisfaisant	Bois	Satisfaisant	A. sylvatica	70 ans	Entretien annuel sur 100 ans
A34	Fagus sylvatica	100 cm	20 cm	25 cm	10 m	A. sylvatica	Satisfaisant	Bois	Satisfaisant	A. sylvatica	70 ans	Entretien annuel sur 100 ans
A35	Fagus sylvatica	100 cm	20 cm	25 cm	10 m	A. sylvatica	Satisfaisant	Bois	Satisfaisant	A. sylvatica	70 ans	Entretien annuel sur 100 ans
A36	Fagus sylvatica	100 cm	20 cm	25 cm	10 m	A. sylvatica	Satisfaisant	Bois	Satisfaisant	A. sylvatica	70 ans	Entretien annuel sur 100 ans
A37	Fagus sylvatica	100 cm	20 cm	25 cm	10 m	A. sylvatica	Satisfaisant	Bois	Satisfaisant	A. sylvatica	70 ans	Entretien annuel sur 100 ans
A38	Fagus sylvatica	100 cm	20 cm	25 cm	10 m	A. sylvatica	Satisfaisant	Bois	Satisfaisant	A. sylvatica	70 ans	Entretien annuel sur 100 ans
A39	Fagus sylvatica	100 cm	20 cm	25 cm	10 m	A. sylvatica	Satisfaisant	Bois	Satisfaisant	A. sylvatica	70 ans	Entretien annuel sur 100 ans
A40	Fagus sylvatica	100 cm	20 cm	25 cm	10 m	A. sylvatica	Satisfaisant	Bois	Satisfaisant	A. sylvatica	70 ans	Entretien annuel sur 100 ans
A41	Fagus sylvatica	100 cm	20 cm	25 cm	10 m	A. sylvatica	Satisfaisant	Bois	Satisfaisant	A. sylvatica	70 ans	Entretien annuel sur 100 ans
A42	Fagus sylvatica	100 cm	20 cm	25 cm	10 m	A. sylvatica	Satisfaisant	Bois	Satisfaisant	A. sylvatica	70 ans	Entretien annuel sur 100 ans
A43	Fagus sylvatica	100 cm	20 cm	25 cm	10 m	A. sylvatica	Satisfaisant	Bois	Satisfaisant	A. sylvatica	70 ans	Entretien annuel sur 100 ans
A44	Fagus sylvatica	100 cm	20 cm	25 cm	10 m	A. sylvatica	Satisfaisant	Bois	Satisfaisant	A. sylvatica	70 ans	Entretien annuel sur 100 ans
A45	Fagus sylvatica	100 cm	20 cm	25 cm	10 m	A. sylvatica	Satisfaisant	Bois	Satisfaisant	A. sylvatica	70 ans	Entretien annuel sur 100 ans
A46	Fagus sylvatica	100 cm	20 cm	25 cm	10 m	A. sylvatica	Satisfaisant	Bois	Satisfaisant	A. sylvatica	70 ans	Entretien annuel sur 100 ans
A47	Fagus sylvatica	100 cm	20 cm	25 cm	10 m	A. sylvatica	Satisfaisant	Bois	Satisfaisant	A. sylvatica	70 ans	Entretien annuel sur 100 ans
A48	Fagus sylvatica	100 cm	20 cm	25 cm	10 m	A. sylvatica	Satisfaisant	Bois	Satisfaisant	A. sylvatica	70 ans	Entretien annuel sur 100 ans
A49	Fagus sylvatica	100 cm	20 cm	25 cm	10 m	A. sylvatica	Satisfaisant	Bois	Satisfaisant	A. sylvatica	70 ans	Entretien annuel sur 100 ans

- X Avertir le gestionnaire du patrimoine arboré et expert arboricole au minimum 48 heures avant toutes interventions non planifiables.
- X Respecter l'ensemble des recommandations pour la protection durable des arbres dans les zones de chantier de l'USSP, édition de décembre 2024. (voir ci-dessous)
- X Pour rappel, interdire le stockage de matériel, remblais, déblais sous la couronne de l'arbre ou autre type stock.
- X Adaptation de la palissade en fonction du résultat des sondages racinaires et validations du gestionnaire du patrimoine arboré et expert arboricole.
- X Mettre en œuvre toutes les mesures de protections nécessaires.
- X Non seulement lors de la mise en œuvre et du repil des mesures de protection, mais également durant les travaux, faire preuve de beaucoup de soins et de toute la diligence nécessaire afin de ne pas impacter négativement les arbres, le sol, le jardin et sa végétation, conformément aux règles de l'art, normes SIA, prescription du Label Jardin, etc.
- X Effectuer aucun bétonnage, gunitage, projection de béton, ciment, adjuvants, ou produits similaires directement sur les racines. De tels types de travaux ne doivent être réalisés qu'une fois les soins aux racines prodigués, la chemise pédologique réalisée et expert arboricole.
- X Maintenir en bon état les éléments de protection et leur opérabilité durant toute la durée des travaux.
- X Effectuer une fumure compensatoire par puits caténaux.
- X Dynamiser le sol par l'installation d'un matériel pédologique.
- X Installer un ancrage semi-automatique.
- X Produire les soins racinaires lors des travaux de terrassement.
- X Création d'une chemise pédologique sur la tranche de l'excavation afin d'offrir les conditions favorables de bon réenracinement des racines coupées.
- X Installer le système 'Arbres connectés' afin de suivre la statique, la vitalité et la santé de l'arbre.
- X Installer un capteur 'Micro dendrométrique' pour le suivi de la croissance.
- X Installer deux sondes 'Tensiométriques' pour le suivi de l'eau disponible dans le sol.
- X Effectuer les interventions phytosanitaires.
- X Réaliser les investigations complémentaires nécessaires (expertise arboricole).
- X Réaliser une topographie au niveau du : ☐ Collet ☐ Cavité ☐ ...
- X Réaliser un test de traction.
- X Installer un paratonnerre intégré au sommet de l'arbre.
- X Mandater le gestionnaire du patrimoine arboré et expert arboricole, ou une autre personne d'égales compétences, en qualité d'EXPERT ARBRE afin d'assurer le suivi, la mise en œuvre des mesures de protection et la sauvegarde de l'arbre avant, durant et à l'issue des travaux.
- X Toutes les éventuelles interventions ne respectant pas ces directives sont des exceptions et doivent faire l'objet d'une validation préalable par le gestionnaire du patrimoine arboré et expert arboricole, ainsi que par la Direction des travaux. Ces interventions doivent être réalisées avec prudence, bienveillance, respect et diligence dans l'esprit de la protection de l'arbre et de sa protection. Il s'agit des lors pour chaque collaborateur et entreprises d'anticiper ses activités afin de permettre la protection des arbres.
- X Vérifier la parfaite couverture d'assurances (ECA Côte d'Or – Côte Jardin, RC, Casco, assurances dommages propres et tiers)
- X Propositions d'essence pour les arbres de compensation :
- *Acer campestre* (érable champêtre)
 - *Pinus sylvestris* (pin sylvestre)
 - *Quercus petraea* (chêne rouvre)

Mesures de protection - à mettre en place avant le début des travaux



La majorité des arbres présents sont des *Fagus sylvatica* (Hêtre).

L'enracinement des arbres y est superficiel.

N°	Noms latins	Noms français	Diamètres à 100 cm du sol	Diamètres à 30 cm du sol	Hauteurs à 100 cm du sol	Largeurs de la couronne au sol	Système racinaire	Couleur	Tronc	Charpente	Couronne	Poutillage	Protections	Age approximatif en années	Remarques
A1	Hedera Virens	Hêtre commun	84 cm	89 cm	30 m	10 m	Enveloppante	Vert foncé	Satisfaisant	Enveloppante	A. Vierge	Bon	Satisfaisant	110 ans	Hémisphère en arête et au Nord sur 60°
A2	Hedera Virens	Hêtre commun	45,5 cm	48 cm	20 m	5 m	A. Vierge	Vert foncé	Bon	Enveloppante	Satisfaisant	Bon	A. Vierge	50 ans	Decente de cime
A3	Hedera Virens	Hêtre commun	39 cm	39,5 cm	20 m	8 m	A. Vierge	Enveloppant	Bon	Bon	Bon	Enveloppant	Bon	50 ans	Decente de cime
A4	Hedera Virens	Hêtre commun	41,5 cm	42,5 cm	20 m	10 m	A. Vierge	Enveloppant	Bon	A. Vierge	Satisfaisant	Bon	Satisfaisant	50 ans	Decente de cime
A5	Hedera Virens	Hêtre commun	35 cm	35 cm	20 m	10 m	A. Vierge	Enveloppant	Satisfaisant	A. Vierge	Satisfaisant	Bon	A. Vierge	40 ans	Une direction sud
A6	Hedera Virens	Hêtre commun	31,5 cm	32,5 cm	23 m	6 m	A. Vierge	Enveloppant	Satisfaisant	A. Vierge	A. Vierge	Satisfaisant	Satisfaisant	40 ans	Haute et large arête
A7	Hedera Virens	Hêtre commun	26,5 cm	26,5 cm	20 m	4 m	A. Vierge	Enveloppant	Bon	Satisfaisant	A. Vierge	Satisfaisant	A. Vierge	30 ans	Decente de cime
A8	Carpinus betulus	Charme	22,5 cm	24,5 cm	11 m	5 m	Satisfaisant	A. Vierge	Bon	Bon	Bon	Bon	Bon	15 ans	Sujet à troncs multiples
A9	Carpinus betulus	Charme	28 cm	29,5 cm	5,5 m	4 m	Bon	Bon	Satisfaisant	Satisfaisant	Satisfaisant	Bon	Satisfaisant	15 ans	Centre au Sud, clair nord-est
A10	Carpinus betulus	Charme	29,5 cm	30,5 cm	7 m	1 m	Enveloppante	Enveloppante	Enveloppante	Enveloppante	Enveloppante	Enveloppante	Enveloppante	20 ans	Sujet à troncs multiples
A11	Carpinus betulus	Charme	24 cm	24,5 cm	8 m	5 m	Enveloppante	Enveloppante	Enveloppante	Enveloppante	Enveloppante	Enveloppante	Enveloppante	20 ans	Centre au Nord, au Sud et au Nord-est
A12															
A13	Hedera Virens	Hêtre commun	12,5 cm	18 cm	25 m	10 m	A. Vierge	Satisfaisant	Bon	Enveloppante	Enveloppante	Satisfaisant	Satisfaisant	50 ans	Importante decence de cime
A14	Hedera Virens	Hêtre commun	27 cm	27,5 cm	14 m	6 m	A. Vierge	Bon	Enveloppante	Enveloppante	Satisfaisant	Satisfaisant	Satisfaisant	45 ans	Decente de cime sur la moitié
A15	Hedera Virens	Hêtre commun	34,5 cm	35,2 cm	30 m	6 m	A. Vierge	Bon	Satisfaisant	A. Vierge	Bon	Bon	Satisfaisant	50 ans	2 troncs à angle aigu
A16	Hedera Virens	Hêtre commun	34,5 cm	35,2 cm	20 m	8 m	A. Vierge	Bon	Bon	Bon	Bon	Bon	Bon	4	2 troncs d'écorce incluse à terre
A17	Hedera Virens	Hêtre commun	11 cm	30,1 cm	30 m	8 m	A. Vierge	Bon	A. Vierge	Bon	Satisfaisant	Bon	Satisfaisant	45 ans	Haute et large arête
A18	Hedera Virens	Hêtre commun	49 cm	48,5 cm	35 m	12 m	A. Vierge	Bon	Bon	A. Vierge	A. Vierge	Bon	Satisfaisant	70 ans	Grande charpente en arête
A19	Hedera Virens	Hêtre commun	24,5 cm	25 cm	13 m	6 m	A. Vierge	Enveloppant	Bon	Bon	Bon	Bon	Bon	40 ans	Grande charpente en arête
A20	Hedera Virens	Hêtre commun	41,5 cm	44,1 cm	30 m	6 m	A. Vierge	Bon	Bon	A. Vierge	A. Vierge	Satisfaisant	A. Vierge	60 ans	Decente de cime
A21	Hedera Virens	Hêtre commun	44,5 cm	44,5 cm	12 m	6 m	Enveloppante	Enveloppante	Enveloppante	Enveloppante	A. Vierge	Satisfaisant	Enveloppante	60 ans	Collet remblayé
A22	Hedera Virens	Hêtre commun	39,2 cm	39,2 cm	10 m	10 m	A. Vierge	Satisfaisant	Satisfaisant	Satisfaisant	Satisfaisant	Satisfaisant	Satisfaisant	55 ans	Une direction sud
A23	Acer campestre	Erable champêtre	30,5 cm	31 cm	10 m	6 m	A. Vierge	Bon	Satisfaisant	Satisfaisant	Satisfaisant	Bon	Satisfaisant	15 ans	Decente de cime

R



98.40.438964.06000307

06.03.25

CH - 1002
Lausanne

5.80

R Suisse



LAPOSTE

2177128

Délai

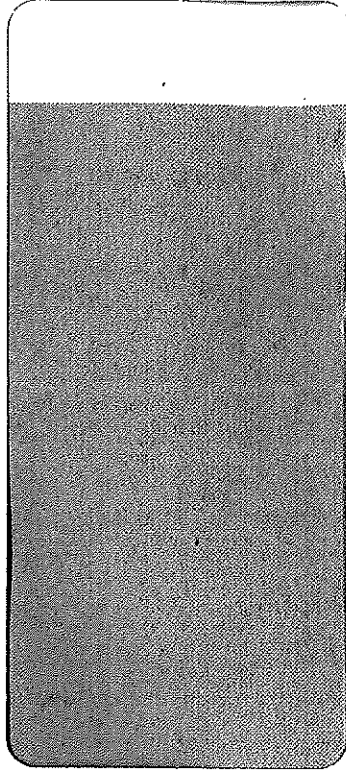
14.03.

297T



297T

La Poste Cully
Chemin de Versailles 6
1096 Cully



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