Commune de
Bourg-en-Lavaux

MUNICIPALITÉ

Rte de Lausanne 2
Case Postale 112
1096 **Cully**

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

AU CONSEIL COMMUNAL DE BOURG-EN-LAVAUX

PREAVIS N° 14/2026

Adoption du Plan des limites des constructions (PLC)

LAVAUX VIGNOBLE EN TERRASSES
Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture
Lavaux, vignoble en terrasses inscrit sur la Liste du patrimoine mondial en 2007

Table des matières

1. Objet du préavis 3
2. Contexte et cadre légal 3
2.1 Cadre légal applicable 3
2.2 Effet juridique de la limite des constructions 5
3. Nécessité de la révision 5
4. Contenu du plan 6
4.1 Documents constitutifs du dossier 6
4.2 Périmètre et limites théoriques (art. 36 LRou) 6
4.3 Principes de délimitation retenus 6
4.4 Plans abrogés et limites maintenues 7
5. Procédure 7
5.1 Examen préalable 7
5.2 Enquête publique 8
5.3 Traitement des oppositions 8
5.4 Suite de la procédure 9
6. Finances 10
7. Durabilité 10
8. Conclusion 10

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères communales,
Messieurs les Conseillers communaux,

La Municipalité a le plaisir de soumettre à votre adoption le présent préavis relatif à l'adoption du Plan des limites des constructions (ci-après : PLC) de Bourg-en-Lavaux, établi en coordination avec la révision du Plan d'affectation communal (PACom) faisant l'objet du préavis n° 11/2025.

1. Objet du préavis

Le présent préavis porte sur l'adoption du nouveau Plan des limites des constructions de Bourg-en-Lavaux, qui abroge et remplace les 47 plans fixant les limites des constructions actuellement en vigueur sur le territoire communal, dont les plus anciens remontent à 1908. Cette révision s'inscrit dans le cadre de l'élaboration du nouveau PACom, dont elle constitue une forme de précision pour l'utilisation de la zone à bâtir de la commune.

La limite des constructions définit la distance minimale horizontale qui doit être observée, par rapport à une route, lors de l'édification de tout bâtiment. Elle a pour but de réserver les espaces nécessaires à la construction, à la modification et à l'entretien des routes, ainsi que d'assurer la sécurité de la circulation. En l'absence d'un plan fixant la limite des constructions, ce sont les distances légales de l'article 36 de la loi du 10 décembre 1991 sur les routes (LRou ; BLV 725.01), mesurées à partir de l'axe de la chaussée, qui s'appliquent par défaut.

Le PLC constitue un instrument d'aménagement du territoire de droit public. Établi sur la base de l'article 9 LRou, il est adopté selon la procédure des plans d'affectation prévue par les articles 34 à 45 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; BLV 700.11). Une fois entré en vigueur, il a force obligatoire : ses limites s'imposent non seulement aux autorités communales et cantonales, mais aussi à tous les propriétaires fonciers et constituent une restriction de droit public à la propriété foncière opposable aux tiers lors de tout projet de construction.

L'adoption de ce nouveau PLC permettra de mettre en cohérence l'ensemble des limites des constructions à l'échelle communale, d'assurer la conservation du patrimoine bâti caractéristique des bourgs et de simplifier les tâches de la Municipalité lors de l'octroi des permis de construire.

2. Contexte et cadre légal

2.1 Cadre légal applicable

Bases légales fédérales

L'aménagement du territoire est régi au niveau fédéral par la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) et par son ordonnance d'application du 28 juin 2000 (OAT ; RS 700.1). L'article 47 OAT impose à l'autorité qui établit un plan d'affectation de fournir un rapport démontrant sa conformité aux buts et principes de l'aménagement du territoire ; ce rapport accompagne le présent PLC.

Limite des constructions : la loi sur les routes (LRou)

La base légale spécifique du PLC est l'article 9 LRou, aux termes duquel il peut être établi, pour les routes ou fractions de routes existantes ou à créer, des plans d'affectation fixant la limite des constructions ; ces plans peuvent comporter un gabarit d'espace libre, ainsi qu'une limite secondaire pour les constructions souterraines et les dépendances de peu d'importance (art. 9 al. 1 LRou). L'article 9 al. 3 LRou réserve l'application des articles 34 à 45 LATC relatifs à la planification communale. L'article 36 LRou fixe, à défaut de plan, les distances légales à observer en fonction de la classification de la route et de sa situation en ou hors localité et impose, à son alinéa 3, que la limite des constructions soit définie au droit des carrefours de manière à garantir la visibilité et la sécurité des débouchés.

L'établissement du PLC suit les *Directives pour l'établissement des plans fixant les limites des constructions des routes* édictées par la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) en décembre 2020.

Procédure : la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC)

La procédure d'établissement, d'enquête, d'adoption et d'approbation du PLC est régie par les articles 34 à 45 LATC, applicables par renvoi de l'article 9 al. 3 LRou. En particulier, la Municipalité établit le plan (art. 34 LATC), le soumet à l'examen préalable des services cantonaux (art. 37 LATC) puis à l'enquête publique (art. 38 LATC) ; le Conseil communal adopte le plan et statue simultanément sur les éventuelles oppositions (art. 42 LATC) ; le département cantonal approuve ensuite le plan adopté (art. 43 LATC). Le plan d'affectation qui n'a pas été adopté dans les 24 mois suivant la fin de l'enquête publique est caduc (art. 44 LATC).

Cadre légal patrimonial spécifique à Lavaux

La quasi-totalité du territoire communal est soumise à un cadre légal de protection renforcée qui a guidé la définition des limites des constructions :

- la loi du 12 février 1979 sur le plan de protection de Lavaux (LLavaux ; BLV 701.43), qui protège notamment les ouvrages annexes ainsi que les murs et aménagements présentant un intérêt architectural ;
- la loi du 30 novembre 2021 sur la protection du patrimoine culturel immobilier (LPrPCI ; BLV 451.16), en particulier ses articles 3, 4, 8 et 9 ;
- l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS ; ordonnance OISOS du 13 novembre 2019, RS 451.12), la plupart des bourgs et hameaux de la commune y étant inventoriés ;
- l'Inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (IVS ; ordonnance OIVS du 14 avril 2010, RS 451.13), le territoire comportant des objets dont une substance de murs traditionnels, tel le tronçon VD 4.4 d'importance nationale à Cully ;
- la mesure C11 « Patrimoine culturel et développement régional » du Plan directeur cantonal (PDCn).

2.2 Effet juridique de la limite des constructions

Selon la loi, une commune peut, dans la réglementation de ses plans d'affectation, fixer des limites des constructions par rapport au domaine public plus restrictives ou plus sévères que celles qui résultent de la LRou. À l'inverse, un plan fixant la limite des constructions n'est pas applicable aux constructions souterraines ni aux dépendances de peu d'importance, sauf lorsqu'il prévoit une limite secondaire spécifique pour ce type d'ouvrages (art. 9 al. 1 LRou)[1].

Lorsqu'un bâtiment existant est frappé par une limite des constructions – c'est-à-dire lorsqu'il empiète sur l'espace inconstructible – son entretien et sa transformation sont soumis au régime restrictif des articles 80 et 82 LATC. À défaut d'une « teinte rose » garantissant les droits du bâtiment existant, ces constructions doivent faire l'objet d'une mention de précarité inscrite au Registre foncier, mention qui déprécie le bien en cas de vente. La présente révision a précisément pour objet de clarifier ces situations.

3. Nécessité de la révision

Dans le cadre de la révision du PACom, il s'est avéré nécessaire de requestionner le bien-fondé des limites des constructions en vigueur. Le territoire communal est régi par 47 plans fixant des limites des constructions, dont les plus anciens datent de 1908, devenus largement obsolètes. L'analyse a révélé plusieurs cas problématiques : absence de correspondance entre les limites et le tracé actuel des routes, superpositions de limites et surtout absence de garantie de la préservation des bâtiments existants avec de nombreuses mentions de précarité pour des bâtiments constitutifs du tissu bâti historique inscrit dans un site ISOS. Dans la plupart des plans en vigueur, des bâtiments existants sont frappés par une limite et voient leur conservation menacée.

Compte tenu de la nature du tissu bâti de Bourg-en-Lavaux, très dense au sein des bourgs, présentant un patrimoine bâti important et dont l'espace-rue est défini de manière marquée par les murs de soutènement existants, l'application « par défaut » de l'article 36 LRou n'était pas envisageable, de nombreux bâtiments seraient alors frappés par cette limite légale.

Sur les 51 plans analysés, près de la moitié ne permet pas de conserver les bâtiments empiétant sur leurs limites. L'entier des plans en vigueur est par conséquent abrogé par la présente planification, à l'exception des limites inscrites dans les plans spéciaux (PPA et PQ) qui sont conservés au sein du PACom, à savoir le PPA « Champ de L'Essert » (2009), le PQ « Crêt-Chatelet » (2010), le PPA « Ruvines Dessus » (2013) et le PPA « Les Colombaires » (2014).

La Municipalité attire l'attention du Conseil sur le fait que l'abrogation d'un plan de limite des constructions sans remplacement ferait, par défaut, application des distances de l'article 36 LRou, ce qui générerait des limites susceptibles de couper des bâtiments existants. C'est précisément pour éviter cet effet que le nouveau PLC redéfinit l'ensemble des limites de manière cohérente.

[1] La jurisprudence est abondante sur le sujet, voir par exemple CDAP AC.2023.0387 du 13 septembre 2024, consid. 3 pour un arrêt récent.

4. Contenu du plan

4.1 Documents constitutifs du dossier

Le dossier soumis à l'enquête est constitué du plan des limites des constructions ainsi que du rapport justificatif selon l'article 47 OAT et de ses annexes. L'ensemble de ces documents figure en annexe du présent préavis.

4.2 Périmètre et limites théoriques (art. 36 LRou)

La commune est traversée par la route cantonale 780a (principale de 1ère classe), par plusieurs routes cantonales de 2ème classe et secondaires, ainsi que par des routes communales. La première étape de l'étude a consisté à évaluer les limites des constructions théoriques qui s'appliqueraient en vertu de l'article 36 LRou, résumées dans le tableau ci-dessous :

Type de route	Traversée de localité	Distance à l'axe
Route cantonale principale de 1ère classe	non	18 m
Route cantonale principale de 1ère classe	oui	15 m
Route cantonale principale de 2ème classe / route secondaire à fort trafic / route communale de 1re classe	non	13 m
Route cantonale principale de 2ème classe / route secondaire à fort trafic / route communale de 1ère classe	oui	10 m
Autre route cantonale secondaire / route communale de 2ème classe	non	10 m
Autre route cantonale secondaire / route communale de 2ème classe	oui	7 m
Route communale de 3ème classe	oui	5 m

Les distances aux limites concernées par l'autoroute (route nationale) sont définies sur la base des articles 22 à 24 de la loi fédérale du 8 mars 1960 sur les routes nationales (LRN ; RS 725.11) par l'OFROU, constituent une restriction de droit public à la propriété foncière (RDPPF) et s'appliquent hors de la zone centrale, sans incidence sur le présent PLC.

4.3 Principes de délimitation retenus

Le PLC concerne uniquement la zone à bâtir. Les plans d'alignement hors zone à bâtir sont abrogés, à l'exception des portions qui permettaient la conservation de bâtiments. Le traitement des limites a été différencié selon le type de tissu bâti, la nature de la route et les distances théoriques de la LRou. Pour les secteurs ne présentant pas de tissu bâti historique ou villageois, les limites ont été définies selon les distances de l'article 36 LRou, tout en tenant compte de l'implantation des constructions existantes afin de garantir leurs droits. Pour les secteurs affectés à la zone centrale, davantage contraints par la présence d'objets patrimoniaux et le contact direct du domaine routier avec le bâti, la délimitation a fait l'objet d'une pesée des intérêts entre l'application des distances de l'article 36 LRou et les mesures de préservation du patrimoine culturel (LLavaux, IVS,

recensement architectural). Dans ces cas, la limite de construction vient empêcher un aménagement de la route empiétant sur des éléments patrimoniaux.

Cinq cas de figure principaux motivent les principes de délimitation retenus :

- **Patrimoine –** lorsque le patrimoine architectural est en contact direct avec l'espace-rue, la limite des constructions correspond aux façades de ces bâtiments, la nouvelle limite englobant l'entier des bâtiments notés ;
- **Aires d'implantation –** la limite des constructions est coordonnée avec les aires et bandes d'implantation fixées par le PACom dans les zones centrales, qui respectent l'implantation traditionnelle en front de rue des bourgs ;
- **Murs constitutifs –** lorsque la route est délimitée par un mur de soutènement ou un mur traditionnel identifié par l'IVS, la limite est calée sur le mur afin de protéger toute emprise sur cet élément patrimonial caractéristique de Lavaux ;
- **Jardins caractéristiques –** lorsque le domaine routier est en contact direct avec des jardins (pour certains recensés à l'ICOMOS), la limite est fixée sur la limite de parcelle afin de préserver les aménagements extérieurs caractéristiques ;
- **Espaces libres –** lorsque la route n'est pas spatialement délimitée par des éléments urbains notables, la limite est calculée selon les distances de la LRou.

4.4 Plans abrogés et limites maintenues

La présente planification abroge l'ensemble des plans fixant des limites des constructions en vigueur, à l'exception des limites inscrites dans les plans spéciaux maintenus au sein du PACom (mentionnés au point 3 ci-dessus). La liste exhaustive des plans abrogés figure dans le rapport justificatif selon l'article 47 OAT (chapitre 1.6), annexé au présent préavis. Conformément à la directive LCR de la DGMR, les limites radiées par l'abrogation d'un plan mais reconfirmées par la nouvelle planification sont traitées à la fois comme limites radiées et comme limites nouvelles.

5. Procédure

5.1 Examen préalable

Conformément à l'article 37 LATC, le dossier a fait l'objet d'un examen préalable des services cantonaux concernés. La Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) a rendu un premier préavis, avec modifications, le 21 février 2025, préavisant favorablement le projet sous réserve des réponses et adaptations à y apporter. Un examen préalable complémentaire a été rendu le 8 janvier 2026 ; à ce stade, la Direction de l'aménagement de la DGTL et l'OFROU n'ont pas formulé de demande supplémentaire, tandis que la Direction des monuments et sites (DGIP-DMS) a réitéré sa demande de compléter le rapport 47 OAT par des illustrations à l'échelle des sites et de vérifier la transposition des concepts sur l'ensemble des plans.

La Municipalité, par l'intermédiaire de son mandataire, a apporté les compléments et modifications demandés. Le traitement des remarques de la DGIP a été finalisé le 12 mai 2026, avec adaptation du plan sur les parcelles comprenant des éléments patrimoniaux (bâtiments et abords) dans les localités de Cully, Grandvaux, Riex et Villette. Le détail de ce traitement figure en annexe au rapport 47 OAT.

5.2 Enquête publique

Conformément aux articles 38 et suivants LATC, l'enquête publique du PLC s'est déroulée du 10 juin au 9 juillet 2026. Le dossier complet, comprenant le rapport explicatif selon l'article 47 OAT et ses annexes ainsi que le rapport d'examen préalable des services cantonaux, a été déposé à l'accueil de l'administration communale et rendu consultable sur le site internet de la commune pendant toute la durée de l'enquête. L'avis d'enquête a été publié dans la FAO et dans Le Courrier.

5.3 Traitement des oppositions

L'enquête publique a suscité cinq oppositions.

5.3.1 Opposition DOUTAZ Jean-Claude, parcelle 4586

L'opposant fait part d'une erreur en page 6 du rapport 47 OAT. La RC 765 C-S au droit de la propriété de l'opposant est signifiée comme n'étant pas en traversée de localité, impliquant une distance de construction de 13m à l'axe de la route. Après vérification, il apparaît que le schéma contient une erreur et que la distance de construction à l'axe de la route est de 10m selon la LRou. Le rapport 47 OAT sera modifié en ce sens avant transmission au Canton. La Municipalité rappelle que ledit rapport n'est pas opposable aux tiers.

5.3.2 Opposition FALK Antonella et Peter, parcelle 7057

Les opposants constatent que la limite des constructions actuelle suit la rue du Collège (DP 302), le projet de la Municipalité trace une nouvelle limite à l'intérieur des parcelles 4062, 7058 et 7059 pour suivre le tissu bâti existant. Ils demandent que la limite des constructions n'empiète pas sur leur parcelle. Les opposants demandent également que la limite soit déportée à 1,50 m de leur construction sur les parcelles 4062 et 4061.

Le PLC trace la limite en suivant les constructions existantes afin de préserver les espaces non-construits tels que définis dans l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse ISOS (n°4465 pour Riex selon l'OISOS, *RS 451*). Ainsi, le PLC préserve les bâtiments historiques dans les bourgs en empêchant l'élargissement des routes mais limite également l'étalement urbain hors des volumes existants. Cette position correspond à la demande du Canton en termes de traduction des inventaires fédéraux dans la réglementation locale. Pour le second point, la Municipalité propose de ne pas entrer en matière puisque cela ne correspond pas à la mise en œuvre du PLC sur le reste du territoire telle que définie au point 4.3.

5.3.3 Opposition LE DOUSSAL JAUNIN Gabrielle et LE DOUSSAL Jean-Marc, parcelle 323

Les opposants demandent la garantie que la limite des constructions au nord de leur parcelle ne soit pas modifiée par le PLC, ce que la Municipalité confirme. Les opposants demandent également de supprimer la distance à la limite à l'ouest, arguant que le DP 526 n'est pas une route communale et qu'il n'y a donc pas de distance prévue à la limite par la LRou. Le Canton, par la DGMR, a confirmé le statut de route communale de 3ème catégorie pour le DP 526. La suppression de la limite ne changerait rien puisque la distance prévue par la LRou s'appliquerait. Pour des questions de clarté, la Municipalité propose de laisser cette limite dans le PLC. Suite à la séance de conciliation, les opposants ont retiré leur opposition.

5.3.4 Opposition D'IGNOTI Maxime, parcelle 9168

L'opposant constate que le PLC contourne le tissu bâti existant sur les parcelles voisines, la limite des constructions n'étant plus parallèle à la route. Il demande que la nouvelle limite soit alignée sur les constructions voisines. Subsidiairement, l'opposant demande que la limite soit déplacée au nord de sa parcelle afin de permettre des constructions de minime importance sur le parking.

Le projet de la Municipalité pour le PLC est de respecter la LRou tout en préservant le tissu bâti existant, particulièrement lorsqu'il a une importance patrimoniale marquée. La limite de la LRou pour cette parcelle correspond au projet général de la Municipalité, il n'est donc pas proposé de la modifier. La Municipalité précise que des constructions de minime importance peuvent prendre place dans les espaces règlementaires pour autant que la visibilité depuis la route cantonale soit garantie.

5.3.5 Opposition CARDINAUX St-PIERRE Carine et CARDINAUX Mathieu, parcelle 9595

Les opposants demandent que les limites actuelles prévues par le plan « Village d'Aran-Villette » de 2018 soient respectées afin d'éviter de mettre leur annexe en précarité, de même que le mur et l'escalier de la parcelle 9596. La Municipalité rejoint les opposants sur leur demande qui correspond aux principes définis au point 4.3 et propose au Conseil communal de corriger le plan et de revenir aux limites fixées par le plan de 2018 pour les parcelles 9595, 9596 et 9585.

5.4 Suite de la procédure

La suite de la procédure se déroulera selon les étapes suivantes :

- **Adoption par le Conseil communal –** le dossier est soumis au Conseil communal pour adoption dans le cadre du présent préavis. Cette adoption doit intervenir dans un délai de 24 mois après la fin de l'enquête publique, sous peine de caducité (art. 44 LATC) ;
- **Transmission au département –** après adoption, le dossier sera transmis au département cantonal compétent qui examinera le dossier et rendra sa décision d'approbation (art. 43 al. 1 LATC) ;
- **Notification –** la décision du département sera notifiée par écrit à la Municipalité (art. 43 al. 2 LATC) ;
- **Voies de recours –** La Municipalité fait afficher au pilier public la notification dans les trois jours qui suivent, ouvrant ainsi la possibilité de référendum (art. 160 à 165 LEDP) ;
- **Entrée en vigueur –** après épuisement des voies de droit, le service cantonal compétent constatera l'entrée en vigueur (art. 43 al. 3 LATC).

6. Finances

L'élaboration du PLC est portée au poste 79001.3130.00 du budget pour un montant de CHF 20'000.-. Le présent préavis n'entraîne pas de dépense d'investissement supplémentaire au-delà des crédits déjà octroyés pour la révision de la planification communale.

7. Durabilité

En calant les nouvelles limites sur le bâti existant, les murs traditionnels et les fronts de rue caractéristiques des bourgs, la révision privilégie le maintien et la valorisation de la substance bâtie plutôt que sa démolition-reconstruction, ce qui préserve l'énergie grise déjà investie et limite la consommation de ressources. Elle sécurise en outre les possibilités d'entretien et de rénovation, notamment énergétique, du parc existant.

8. Conclusion

La mise en cohérence des limites des constructions à l'échelle de l'ensemble du territoire communal constitue un complément indispensable à la révision du PACom. En abrogeant des plans devenus pour la plupart obsolètes et en redéfinissant les limites de manière différenciée, le nouveau PLC garantit une meilleure conservation du patrimoine bâti caractéristique des bourgs de Lavaux, supprime de nombreuses mentions de précarité grevant des bâtiments existants, garantit l'égalité de traitement et simplifie les tâches de la Municipalité lors de l'octroi des permis de construire. Le dossier a été élaboré en étroite coordination avec les services de l'État, dans le respect du droit supérieur et des exigences de protection patrimoniale propres à Lavaux.

Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères communales, Messieurs les Conseillers communaux, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Bourg-en-Lavaux

vu le préavis n° 14/2026 de la Municipalité du 19 octobre 2026 ;
ouï le rapport de la Commission ad hoc chargée de son étude ;
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

1. **d'adopter le Plan des limites des constructions (PLC) de Bourg-en-Lavaux amendé selon les propositions du présent préavis, accompagné de son rapport justificatif selon l'article 47 OAT et de lever les oppositions ;**

2. **d'abroger les plans fixant les limites des constructions listés au chapitre 1.6 du rapport justificatif selon l'article 47 OAT ;**

3. **de charger la Municipalité de transmettre le dossier au Département cantonal compétent en vue de son approbation.**

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le syndic	La secrétaire
Jean-Pierre Haenni	Sandra Valenti

Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 19 octobre 2026

Délégué de la Municipalité : M. Jean-Yves Cavin

Annexes :

1. Plan des limites des constructions
2. Rapport justificatif selon l'article 47 OAT et ses annexes
3. Rapport d'examen préalable des services cantonaux
4. Rapport d'examen préalable complémentaire
5. Traitement des remarques de la DGIP
6. Dossier des oppositions