Maxime D'Ignoti
Av. de Florimont 14
1006 Lausanne

Municipalité de Bourg-en-Lavaux
Greffe municipal
Route de Lausanne 2
1096 Cully

Lausanne, le 8 juillet 2026

Envoi recommandé

Concerne : Opposition à l'enquête publique relative au Plan fixant les limites des constructions (PLC) — parcelle n° 9168, Route de Lausanne 193, Villette

Madame la Syndique, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

En ma qualité de copropriétaire de la parcelle n° 9168, je forme opposition, dans le délai d'enquête, au tracé de la limite des constructions reporté sur le plan mis à l'enquête, en tant qu'il grève ladite parcelle le long de la route cantonale RC 780-B-P, et demande que ce tracé soit revu.

I. En fait

La parcelle n° 9168 (1'236 m², zone des rives de très faible densité, secteur B) supporte une villa d'habitation et, sur l'intégralité de son front routier, une aire de stationnement, acquise de l'État de Vaud puis réunie par fusion au bien-fonds. Le tracé mis à l'enquête reporte la distance de quinze mètres à l'axe de la chaussée : la limite pénètre d'environ neuf mètres à l'intérieur de la parcelle et grève plus de 315 m², soit plus d'un quart de la surface du bien-fonds (annexe 2), rendant inconstructible l'entier de son front utile. Les limites reportées au droit des parcelles directement voisines n°s 9166 et 9169 sont, quant à elles, sensiblement plus proches de la chaussée.

Cette aire de stationnement fait l'objet d'un stationnement récurrent de véhicules de tiers, sans droit. L'accès à l'habitation, en enfilade le long du front routier situé à l'est de la parcelle, impose des manœuvres délicates sans aucune visibilité au débouché d'une route de première classe.

II. En droit

1. Défaut d'examen individualisé. Selon son rapport justificatif (ch. 2.4), le PLC mis à l'enquête procède à un réexamen d'ensemble des limites, selon un traitement différencié tenant compte du tissu bâti, de la nature de la route et des distances théoriques LRou, les nouvelles limites tenant compte de l'implantation du bâti existant afin de garantir les droits des propriétaires. Plusieurs biens-fonds voisins ont bénéficié de tels correctifs. La parcelle n° 9168 n'a en revanche fait l'objet d'aucune analyse spécifique ni d'aucune pesée des intérêts : la distance théorique de quinze mètres y a été reportée de manière schématique, sans prise en compte des aménagements existants.

2. Cohérence de l'alignement et égalité de traitement. Les parcelles directement voisines n°s 9166 et 9169 bénéficient d'une limite des constructions sensiblement plus proche de la chaussée, de sorte que la parcelle n° 9168 forme un décrochement isolé dans un front par ailleurs continu. Rien ne justifie ce traitement différencié de situations directement comparables : même zone, même tronçon, même rapport à

la route. Un alignement garantit la lisibilité du front bâti et préserve la cohérence avec le patrimoine bâti longeant ce tronçon ; il ne constitue pas une faveur, mais la simple application uniforme du plan.

3. Absence de tout besoin routier concret. Aucun projet d'élargissement, de correction ou d'aménagement de la RC 780-B-P n'est établi ni même évoqué pour ce tronçon. Le nouveau plan régularise au demeurant l'ensemble des bâtiments d'habitation jusqu'ici teintés de rose, en adaptant les limites au bâti existant : la Commune renonce ainsi définitivement à toute amélioration routière au travers des bâtiments principaux, et le corridor de quinze mètres ne pourra jamais être libéré. La réserve ne subsiste, pour l'essentiel, qu'au droit de garages et de dépendances — et de la parcelle n° 9168, précisément parce que son front n'est pas bâti. Ce traitement, qui pénalise l'absence de construction, confirme le défaut d'examen et l'inégalité exposés ci-avant.

4. Atteinte concrète et disproportionnée. À cette réserve sans objet s'oppose une atteinte bien réelle : impossibilité de sécuriser la parcelle contre l'occupation abusive, comme de l'aménager de manière plus conforme à son utilisation de maison unifamiliale. Un dispositif de fermeture respectant les hauteurs de murs prescrites par le règlement, en supprimant le stationnement de véhicules de toutes hauteurs, améliorerait du reste l'échappée visuelle sur le lac telle que souhaitée (art. 22 al. 4 du règlement du PACom). Demeurent également exclus l'édification, à terme, d'un ouvrage de gabarit contenu tel qu'un porche à voiture — alors que des garages et dépendances voisins sont maintenus à l'intérieur de la limite — ainsi que le réaménagement de l'accès, à l'est de la parcelle, dont la configuration actuelle dessert la sécurité des manœuvres et du trafic.

III. Conclusions

Principalement : que la limite des constructions grevant la parcelle n° 9168 soit reportée dans l'alignement de celles des parcelles directement voisines n°s 9166 et 9169 et fasse l'objet, à l'est de la parcelle, d'une adaptation plus large permettant un aménagement rationnel de cette partie du bien-fonds ;

Subsidiairement : qu'à tout le moins, une limite des constructions secondaires, réservée à l'implantation de constructions de minime importance (porche, portail, dispositif de fermeture, aménagements d'accès), soit fixée le long du front routier de la parcelle ;

En tout état : que le soussigné soit entendu et qu'une séance de conciliation soit organisée avec la Municipalité.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à la présente et vous prie d'agréer, Madame la Syndique, Mesdames et Messieurs les Municipaux, l'expression de ma considération distinguée.

Maxime D'Ignoti

Annexes :

- Extrait du registre foncier, parcelle n° 9168
- Extrait cartographique GeoVD (1:250) avec mise en évidence de la surface grevée (plus de 315 m²) et des limites des parcelles voisines n°s 9166 et 9169

canton de vaud

Guichet cartographique cantonal

N

Légende:

Arrondissements

Traversées de localités

Hiérarchie des routes cantonales
- Base
- Complémentaire
- Intérêt local

Limite des constructions des routes communales et cantonales
- Limite des constructions des routes définie par un plan approuvé
- Front d'implantation défini obligatoire
- Limite secondaire des constructions
- Limite des constructions des routes définie par l'article 36 de la LRou (à titre indicatif)

Bande d'implantation obligatoire

Teinte rose

Lignes ferroviaires, par compagnies
- CFF
- BLS
- LEB
- MBC
- MOB/ MVR
- TL
- TPC
- TPF
- TPRNOV
- TRAVYS
- BC
- SNCF
- Autres exploitants



Informations dépourvues de foi publique - Géodonnées Etat de Vaud, Office fédéral de topographie, OpenStreetMap

1:250

Date: 03.07.2026

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Bourg-en-Lavaux / 9168

Tenue du registre foncier: fédérale

Attention: les indications marquées d'un "" ne jouissent pas de la foi publique.*

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune:	5613 Bourg-en-Lavaux
No immeuble:	9168
E-GRID:	CH393678075736
Parcelle de dépendance:	
Adresse*:	L'Arziller Route de Lausanne 193
No plan(s) suivant(s)*:	
No plan(s)*:	26
Surface*:	1'235 m2, numérique
Mutation*:	31.08.2017 009-2017/3555/0 Cadastration 15.06.2020 018-2020/5313/0 Groupement de bien-fonds (+ 227 m2 de p. 9192) 29.04.2021 018-2021/4601/0 Mensuration
Genre de culture*:	Jardin, 899 m2 Accès, place privée, 178 m2
Bâtiments*:	Habitation, N° d'ass. 5255, 129 m2 Bâtiment, N° d'ass. 5568, 29 m2
Mentions de la mens. officielle*:	
Estimation fiscale*:	
Observations*:	

Propriété:

Propriété commune
Société simple

D'Ignoti Maxime Letterio (D'Ignoti), né(e) le 29.07.1988	31.03.2026 018-2026/3261/0 Achat
D'Ignoti Marie-Alexane Evelyne Liesbeth (de Rham), né(e) le 04.04.1990	31.03.2026 018-2026/3261/0 Achat

Mentions:

21.03.1961 009-92967	**# Précarité de construction ID.009-1999/000270**
12.11.2015 009-2015/3654/0	**Mensuration en cours ID.009-2015/002047**

Servitudes:

04.03.1993 009-167159	(C)	**Canalisation(s) d'eaux usées ID.009-2000/000182** **en faveur de Bourg-en-Lavaux la Commune, Cully**

Charges foncières:

Aucune

Annotations: (Profitent des cases libres voir droits de gages immobiliers)

Aucune

Bourse		Assainis.	
Greffe		Bâtiments	
RH		Locations	
BeL Entrée	0 9 JUIL. 2026		
Infras.		Muni	
Urbanisme		OP	
Durabilité		Police	

Bourse		Assainis.	
Greffe		Bâtiments	
RH		Locations	
BeL Entrée	0 8 JUIL. 2026		
Infras.		Muni	
Urbanisme		OP	
Durabilité		Police	



Commune de
Bourg-en-Lavaux

MUNICIPALITE

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

PLAN DES LIMITES DES CONSTRUCTIONS

Séance de conciliation – Procès-verbal

Lieu	Administration communale, Cully	**Date**	25.08.26	**Heure**	10 :30
Sujet	Limites des constructions sur la parcelle 9168				

	Présences
Commune de Bourg-en-Lavaux	M. Jean-Yves Cavin, Municipal Mme Nadine Schmied, Cheffe de service
Bureau GEA	Mme Florence Rey, Géographe-urbaniste
Opposant.e.s	M. Maxime D'Ignoti accompagné d'Alexane D'Ignoti, copropriétaire

Intervenant	**Motifs d'opposition**
	Demande de reporter la limite des constructions de la parcelle 9168 dans l'alignement des parcelles voisines. Demande de fixer une limite des constructions secondaires pour l'implantation de constructions de minime importance.

Intervenant	**Discussion**
M. Cavin	M. Cavin rappelle le cadre réglementaire et légal dans lequel la révision du plan des limites des constructions prend place et les objectifs de la séance.
Mme Schmied	Mme Schmied explique que la mise à l'enquête du plan des limites des constructions (PLC) est dans la continuité du plan d'affectation communal (PACom) et vise notamment à préserver le bâti dans les bourgs. Pour le solde du territoire, qui comprend notamment les zones villas, il reprend les distances fixées par la LRou (Loi sur les routes) ou les limites établies dans le cadre des plans spéciaux en vigueur qui seront abrogés lors de l'approbation du PACom (ex. PPA Les Rives).
M.et Mme D'Ignoti	M. D'Ignoti explique que le parking situé au nord de sa parcelle appartenait au Canton. Il a été racheté par l'ancien propriétaire et les places de stationnement ont été mises à disposition du voisinage. Les D'Ignoti sont favorables au maintien de cette situation car ils n'ont pas besoin des toutes ces places. M. D'ignoti présente la limite des constructions établie avant celle définie par le PPA Les Rives. Cette limite correspondait à l'emplacement du mur actuel qui soutient les places de stationnement. Sa position était donc davantage en retrait que la limite en vigueur définie au sein du PPA, correspondant aux distances fixées par la LRou. En outre, M. et Mme D'Ignoti font part de leur besoin d'améliorer l'accessibilité à leur parcelle du point de vue de la sécurité, en permettant notamment de manœuvrer sur leur bien-fonds.
Mme Schmied	Mme Schmied explique que la limite fixée dans le PLC concerne les constructions principales. Les dépendances peuvent être réalisées en limite de propriété voisine et jusqu' à 3m du bord de la chaussée.
M. D'Ignoti	M. D'Ignoti demande s'il serait autorisé à transformer et à agrandir la dépendance (ECA 5568).

Mme Schmied	Mme Schmied répond que ce serait possible, à condition que ça ne devienne pas habitable.
Mme Rey	Lorsqu'il n'y a pas de plan des limites des constructions secondaires (cas de figure ici présent), l'article 37 LRou s'applique pour l'implantation des dépendances et des constructions souterraines et semi-enterrées. A noter toutefois une spécificité quant aux constructions s'ouvrant directement sur la route. Ces dernières s'implantent à 5m du bord de la chaussée ou du trottoir (article 7 RLRou).
M. Cavin	En tant que propriétaire du terrain il est possible de supprimer les places existantes. Aucun règlement n'empêche le changement d'aménagement.
Mme Schmied	La norme sur l'accès à une parcelle privée depuis une route cantonale, appliquée par le Canton, exige que l'entrée et la sortie se fasse en marche avant. La DGMR limite en général à un seul accès par parcelle.
M. D'ignoti	Compte tenu du fait que plusieurs parcelles bénéficient d'une limite des constructions plus proche de l'axe de la route que celle fixée sur sa parcelle et que la probabilité d'élargir le gabarit de la route cantonale est faible, M. D'Ignoti estime que sa demande de déplacer la limite des constructions au niveau du mur de soutènement est pertinente.
M. Cavin	M. Cavin indique que le PLC veille aussi à ce que les constructions ne soient pas implantées trop proches de la route, à cause des nuisances provoquées par celle-ci. Les limites en vigueur, à l'exception de celles impliquant la précarité des constructions existantes, ont été reprises sur l'ensemble des rives. Modifier la limite pour la parcelle de M. et Mme D'Ignoti impliquerait, par souci de cohérence et d'équité de traitement, de revoir le PLC sur l'entier des rives. Si les places de stationnement venaient à être supprimées et les aménagements du nord de la parcelle à être modifiés, la limite fixée sur le mur ne se justifierait plus nécessairement. La Municipalité serait favorable à une amélioration de la sécurité. Pour ce faire, des aménagements favorisant la sécurité pourraient être acceptés.
M.et Mme D'Ignoti	M. et Mme D'Ignoti ajoutent, qu'en cas d'emprise sur leur parcelle pour satisfaire un besoin routier quel qu'il soit, ils ne souhaiteraient pas qu'un empiètement au-delà du mur de soutènement soit possible. Aussi, ils réaffirment leur demande : - réaménager leur place de stationnement de manière à permettre de manœuvre pour entrer et sortir en marche avant - déplacer la limite des constructions au niveau du mur de soutènement
M. Cavin	Avec la transmission du procès-verbal de la présente séance, un délai sera annoncé pour le potentiel retrait de l'opposition. Le dossier sera transmis dans le cadre d'un préavis au Conseil communal avec des propositions de modifications ou de levées d'oppositions. Après adoption par le Conseil communal, il sera transmis au Canton pour approbation.

Distribution

A la Municipalité et aux opposant·e·s.
Les remarques éventuelles sont à transmettre au greffe municipal dans les 10 jours à réception du présent procès-verbal.

	Procès-verbal établi à Cully, le 3 septembre 2026 et corrigé le 6 octobre 2026.
	Remarques sur le procès-verbal
M.et Mme D'Ignoti	Selon courrier du 28 septembre 2026 : 1) La rubrique « Motifs d'opposition » du procès-verbal ne reprend que partiellement nos motifs. Elle en omet les motifs suivants : défaut d'examen individualisé et de pesée des intérêts, inégalité de traitement avec les parcelles voisines, absence de tout besoin routier concret et atteinte disproportionnée. Nous demandons que cette rubrique soit rectifiée conformément à notre opposition, à laquelle nous vous renvoyons. 2) Le procès-verbal ne mentionne pas le motif de la disproportion de l'atteinte au regard de la surface grevée. La limite reportée pénètre d'environ neuf mètres à l'intérieur de la parcelle et grève plus de 315 m*, soit plus d'un quart de la surface du bien-fonds. 3) Absence de besoin concret et de bon sens. La Municipalité l'a elle-même confirmé en séance, aucun élargissement de la route cantonale n'est envisageable sur ce tronçon. La réserve de terrain inconstructible grevant notre parcelle est dès lors dépourvue d'objet et ne saurait être maintenue au prix d'une atteinte aussi lourde. 4) Il a bien été précisé par la commune que la limite des constructions est ici fixée par la commune mais que la planification relève du Canton. Il appartient certes à la Commune d'autoriser les constructions et les éventuels réaménagements dans cette zone mais un tel engagement ne saurait nous offrir de garantie durable. Nous avons relevé que nous demeurons tributaires de toute modification ou révision du règlement cantonal, ainsi que de la planification cantonale en matière de mobilité. Nous ne saurions accepter que cette incertitude soit supportée par notre parcelle.