



Commune de  
**Bourg-en-Lavaux**

**MUNICIPALITE**

Rte de Lausanne 2  
Case Postale 112  
1096 Cully

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

**AU CONSEIL COMMUNAL DE BOURG-EN-LAVAU**

**PREAVIS N° 01/2015**

**Adoption de la modification du PGA « Maison Jaune »**

Date proposée pour les séances :

Combles Maison Jaune, Cully

Commission ad hoc : à convenir

Madame la Présidente,  
Mesdames, Messieurs les Conseillers communaux,

## 1. CONTEXTE

### 1.1 Objet du préavis

Le présent préavis porte sur le dossier de modification du PGA (ci-après MPGA) « Maison Jaune ».

Initiée par la Municipalité de Bourg-en-Lavaux, la MPGA a pour objectif de compenser, mètre pour mètre, la création d'une zone d'installations publiques, (ci-après ZIP), au lieu dit « Les Fortunades ». La ZIP permettra de relocaliser les locaux voirie-pompiers situés à proximité de la gare et voués à une démolition prochaine dans le cadre de la valorisation du plateau de la gare.

La nécessité de compenser toute extension de zone à bâtir par le déclassement intégral et simultané d'une autre zone à bâtir, est imposée par les nouvelles dispositions légales fédérales entrées en vigueur durant la procédure d'affectation du PPA « Les Fortunades ». La démarche de compensation constitue l'ultime étape avant l'approbation préalable du PPA « Les Fortunades », lequel a été adopté le 12 mai 2014 par le Conseil communal.

La MPGA consiste à rendre à la zone viticole une surface de 2470 m<sup>2</sup> de la parcelle 84 colloquée (selon PGA en vigueur) en zone des constructions et installations d'utilité publique et dont la superficie totale est de 5'171 m<sup>2</sup>. Le reste de la parcelle n'est pas concerné par la présente modification. Il demeure réservé pour d'autres développements ultérieurs en fonction des besoins de la commune (station de pompage et de traitement de l'eau présente sur le site).

### 1.2 Description du site

Le périmètre de la MPGA est situé au sud du bourg, délimité par la route de Vevey, le Cheminet et la place d'Armes.

**Figure 1** : Situation



Le site est actuellement occupé principalement par la vigne et une station de pompage et traitement de l'eau enterrée et construite au nord du site, le long de la route de Vevey. Une ancienne demeure viticole, « La Maison Jaune », et son jardin occupent le solde de la parcelle. Principalement non bâti, ce secteur constitue une percée visuelle d'importance sur le lac Léman et le Chablais.

**Figure 2** : Vue sur lac et le Chablais depuis la route de Vevey



### 1.3 Historique et problématique

#### Un nouveau site pour les locaux voirie-pompiers

Lors de l'établissement du **PPA Cully-Gare**, la commune, propriétaire d'une partie des terrains, a décidé de maintenir les bâtiments communaux de voirie et de service du feu, présents sur le site et voués à démolition pour permettre le déploiement du nouveau programme (logements, commerces, services, place de la gare) du PPA. Or, lors de l'enquête publique du PPA, organisée en printemps 2012, quelques oppositions ont été déposées au sujet de l'implantation des locaux de voirie pompiers. Les motifs évoqués par les opposants étaient les suivants :

- > La trop grande concentration du trafic ainsi que la sécurité des enfants à l'entrée du PPA, en raison de la présence de l'école, de la gare et des nouveaux logements prévus,
- > La pertinence de ce type d'usage sur le site de la gare compte tenu de l'excellente desserte en transports publics.
- > D'éventuelles nuisances sonores et visuelles engendrées par les équipements incompatibles avec le voisinage direct de logements et d'établissements scolaires.





### **La « Maison Jaune » : un site de compensation opérationnel approprié**

L'entrée en vigueur de la modification de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement (ci-après OAT), le 1<sup>er</sup> mai 2014, impose, durant la période transitoire de mise à jour des plans directeur cantonaux, la compensation intégrale et simultanée de toute nouvelle extension de zone à bâtir par le déclassement d'une zone à bâtir au profit de la zone agricole (art.52a al. 2 OAT). De ce fait, l'entrée en vigueur du PPA les Fortunades est conditionnée au déclassement d'une surface équivalente sise en zone à bâtir. Pour cette raison, le service d'urbanisme a effectué une recherche de site et il apparaît que la Maison Jaune constitue la meilleure solution.

Selon le plan directeur communal de Cully, le site de la Maison Jaune avait pour vocation d'accueillir un parking. Cependant, dans le cadre d'une revue de projet, ce stationnement est désormais localisé sur le site de la gare (PPA Cully-Gare). Ce choix se fonde en particulier sur une étude générale sur le stationnement menée en mars 2012, démontrant une offre en suffisance avec la mise en service du nouveau parking de la gare. La vocation initiale du site de la Maison Jaune ne s'inscrit désormais plus dans les principes de développement de la commune. Du reste, la fiche « Bourg de Cully » du PDCom de Bourg-en-Lavaux (en cours d'examen) met l'accent sur la nécessité de préserver des dégagements tant pour la mise en valeur de la silhouette du village que pour le maintien des espaces extérieurs de qualité tels que les vignes et les jardins.

En outre, la commune de Bourg-en-Lavaux bénéficie de suffisamment de zones d'installations publiques pour répondre aux besoins futurs de la commune. En ce sens, le dézonage du secteur de la Maison Jaune se révèle d'une opérationnalité forte, puisque la commune en maîtrise la disponibilité foncière. Compte tenu de l'importance de réaliser les équipements prévus sur le secteur des Fortunades, l'opérationnalité se révèle être un critère prépondérant dans le choix du secteur de compensation.

La présente MPGA s'inscrivant en compensation de la mise en zone effectuée dans le cadre de la procédure de légalisation du PPA les Fortunades, il convient ici de rappeler la nécessité, sur le périmètre du PPA les Fortunades, de permettre la réalisation des équipements publics prévus.

### **Un rôle essentiel pour la bonne marche de la planification communale**

En permettant la mise en œuvre du PPA « Les Fortunades », lequel permettra la mise en œuvre des PPA « Cully-Gare » et « Ruvines-Dessus », la présente MPGA constitue la dernière pièce d'un important projet d'aménagement communal.

Et de rappeler que les planifications du plateau de la gare - PPA « Cully-Gare », PPA « Ruvines-dessus » - ainsi que le PPA « Les Fortunades » ont suivi, avec succès, toutes les procédures d'examen auprès de l'Etat, de consultation auprès de la population et d'adoption auprès du Conseil communal, prévues pour l'affectation des terrains.

## 2. PRÉSENTATION DE LA MPGA

### 2.1 Affectation

Compte tenu de la présence de vigne cultivée sur une partie de la parcelle n° 84, il est proposé de l'affecter à la zone viticole sur une surface de 2'470 m<sup>2</sup>.

Conformément à l'art. 67 du PGA en vigueur, « la zone viticole est principalement destinée à la culture de la vigne ». En ce qui concerne les nouvelles constructions, l'art. 69 précise :

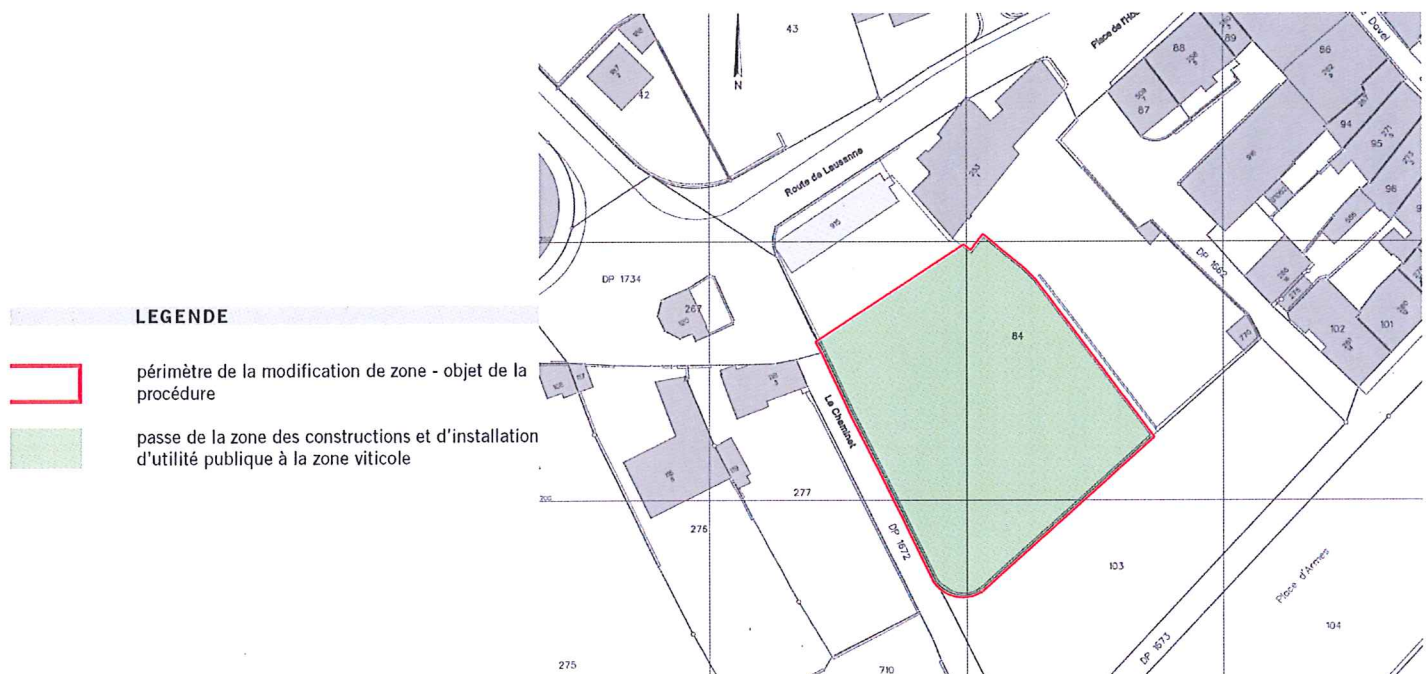
« La construction de bâtiments, d'ouvrage ou d'installations peut être autorisée si leur présence dans cette zone est imposée par leur destination et si aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose.

Sont notamment autorisés les ouvrages, aménagements et installations en relations directes avec l'exploitation de la vigne, ainsi que de petits bâtiments annexes, à usage professionnelle, directement liée à la viticulture et complémentaire du centre d'exploitation principal.

(...) »

Compte tenu de ce qui précède, la zone viticole telle que définie par le PGA de Cully n'est pas considérée comme une zone à bâtir.

**Figure 3 : Périmètre de la MPGA**



### 2.2 Foncier

Le périmètre de la MPGA s'inscrit sur la parcelle 84, la surface changeant d'affectation au profit de la zone viticole a été attestée par le géomètre officiel Jacques Vautier.



### 3 CONFORMITE

#### 3.1 Loi fédérale sur l'aménagement du territoire

Le projet respecte les buts et les grands principes régissant l'aménagement fixés par la loi sur l'aménagement du territoire fédérale selon les 4 thèmes majeurs (articles 1 et 3 LAT) :

- > protection du milieu naturel,
- > création et maintien du milieu bâti harmonieusement aménagé,
- > développement de la vie sociale et décentralisation,
- > maintien des sources d'approvisionnement.

En outre, le projet est conforme à l'article 38a, al. 5 (LAT) qui précise qu'à l'échéance du délai imparti aux cantons pour adapter leur planification directrice à compter de l'entrée en vigueur de la LAT révisée (1<sup>er</sup> mai 2014), la surface totale des zones à bâtir légalisées ne doit pas augmenter à l'échelle cantonale.

Le projet de PPA les Fortunades proposant une mise en zone d'installations publiques et parapubliques d'une surface de 2'470 m<sup>2</sup>, la présente MPGA propose de rendre à la zone viticole une surface équivalente sur le secteur de la Maison Jaune.

#### 3.2 Ordonnance sur la protection des eaux

Le périmètre du PPA est en zone S3 de protection des eaux. Conformément aux dispositions légales en vigueur, la zone de protection éloignée (S3) doit garantir que l'on dispose, en cas d'accident, de suffisamment de temps et d'espace pour écarter tout danger pour l'eau potable exploitée. Les entreprises qui représentent une menace pour les eaux souterraines (p. ex. les stations d'essence) ne sont donc pas admises dans la zone S3. Il est également interdit d'y laisser s'infiltrer les eaux usées et d'y extraire du gravier.

L'exploitation viticole de la zone est ainsi conforme aux dispositions légales concernant la protection des eaux souterraines.

**Figure 4** : Secteurs de protection des eaux (source : Geoplanet)



### **3.3 Pollution des sols**

Selon le guichet cartographique cantonal, le périmètre de la MPGA se trouve à proximité d'une aire d'exploitation recensée comme site pollué (Garage central Dupasquier SA). Toutefois, cela n'est pas contraignant pour l'exploitation viticole.

### **3.4 Dangers naturels**

Selon la carte indicative des dangers naturels, le secteur (à l'instar de l'ensemble du bourg de Cully) est concerné par un danger de crue. Cependant, la MPGA ne concernant pas la zone à bâtir, il n'est pas nécessaire de prendre des mesures dans le cadre de la présente procédure.

### **3.5 Plan directeur cantonal (PDCn)**

Le PPA est conforme aux lignes d'action et aux mesures inscrites dans la dernière mise à jour du PDCn (juin 2012) :

> **« F44 Eaux souterraines »**

L'affectation viticole du secteur est en adéquation avec la zone de protection S3 dans laquelle elle se situe.

> **« B4 Optimiser l'implantation des équipements publics »**

La stratégie d'implantation d'installations publiques sur le secteur des Fortunades répond aux besoins actuels de la commune.

> **« C11 Patrimoine culturel et développement régional »**

Tenant compte de la haute valeur patrimoniale de Lavaux, la préservation d'un espace non construit préserve au maximum les impacts générés par la construction et l'occupation du site.

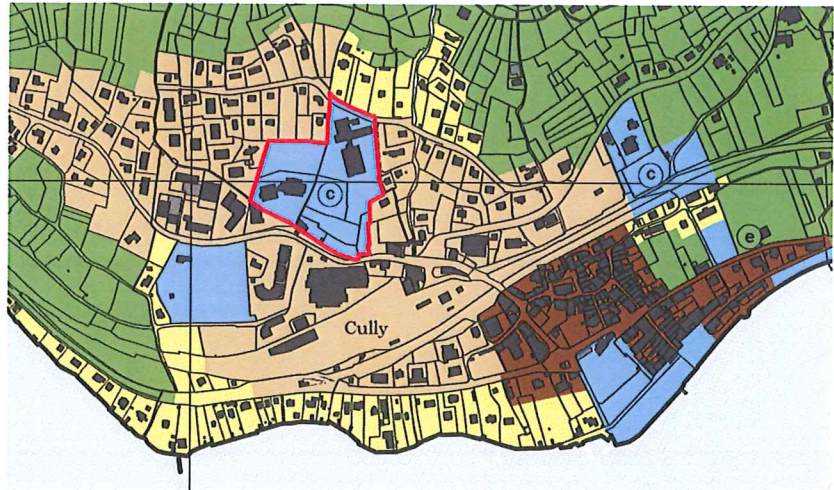
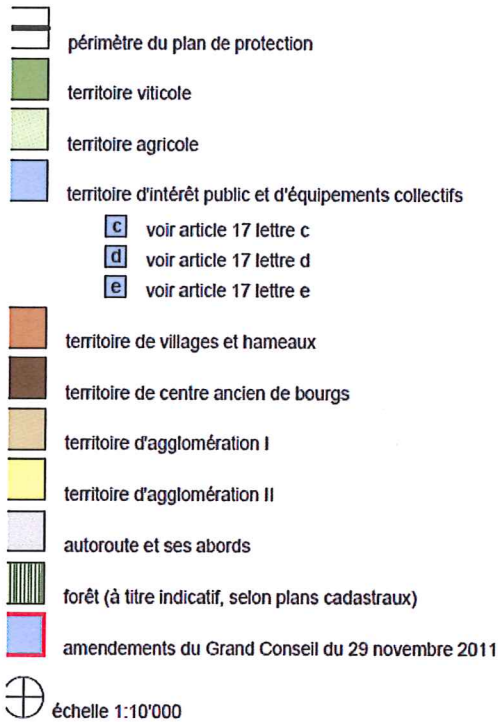


### 3.6 Loi Lavaux

#### plan de protection de Lavaux modifié

Le secteur concerné par la MPGA est identifié par la Loi Lavaux comme un territoire d'intérêt public et d'équipements collectifs.

Figure 5: Extrait du plan de la LLavaux, 2010



L'art. 17 LLavaux précise que :

« Le territoire d'intérêt public et d'équipements collectifs est régi par les principes suivants :

- a. Il est destiné à des équipements d'intérêt public, en général des aménagements de plein air.
- b. Des constructions annexes aux aménagements de plein air peuvent être admises. Les campings existants sont réservés.
- c. Dans la mesure où l'intérêt public le justifie, des bâtiments d'équipements collectifs peuvent être autorisés dans le territoire marqué d'une lettre "c" sur la carte. Les constructions ont un caractère et une volumétrie adaptés au site.
- d. ...
- e. Les territoires marqués d'une lettre "e" sur la carte sont réservés à des parcs souterrains de stationnement public et recouverts de vigne. Les entrées et les parties visibles de ces parcs sont discrètes et intégrées au site ».
- f. L'arborisation est maintenue ; cette disposition ne s'applique pas aux arbres fruitiers ».

Comme indiqué par le plan de la LLavaux, le secteur de la MPGA est destiné à des équipements d'intérêt public, en général des aménagements de plein air. Cette disposition illustre bien la volonté de préserver ce territoire des constructions. En ce sens, une affectation à la zone viticole permet de préserver à terme le caractère non bâti du secteur. En ce qui concerne les équipements publics, le village de Cully dispose déjà d'aménagements de plein air au sud du périmètre, sur la place d'Armes et au bord du lac. En ce sens, la MPGA est réputée conforme à la LLavaux.

### 3.7 Planification communale

#### 3.7.1 Plan directeur communal de Cully (en vigueur)

Selon le plan directeur communal de Cully, approuvé le 8 juin 2005, le secteur de la Maison Jaune est inclus plus généralement dans le secteur de la place d'Armes dont l'objectif est la préservation de la place et de la vigne.

En outre, la fiche sectorielle « Le Bourg » propose, sur le secteur de la Maison Jaune, la réalisation d'un parking souterrain recouvert de vignes.

À travers ces principes, le plan directeur communal exprime clairement la volonté de préserver la vigne, la topographie et l'intérêt de conserver l'échappée paysagère sur le lac et le grand paysage.

**Figure 6** : Extrait du PDCom, fiche sectorielle « Le Bourg »



Compte tenu de ce qui précède, la présente MPGA est réputée conforme au plan directeur communal en vigueur, dès lors qu'elle propose de préserver la vigne et de rendre une partie du secteur à la zone viticole.

#### 3.7.2. Plan directeur communal de Bourg-en-Lavaux (en cours d'examen)

Le plan directeur communal de Bourg-en-Lavaux a été approuvé par la Municipalité le 3 septembre 2012.

Le plan directeur communal en cours d'examen confirme la volonté de préserver le caractère non construit du secteur de la Maison Jaune. La fiche A, « Bourg de Cully » (jointe en annexe), identifie sept principes directeurs déclinés en mesures d'aménagement. La MPGA est principalement concernée par le principe directeur suivant :



- > **1. Assurer les qualités paysagères des noyaux villageois**
  - > préserver la zone viticole
  - > garantir des dégagements sur la silhouette villageoise et les transitions paysagères entre la zone viticole et le tissu bâti
  - > préserver la qualité des espaces extérieurs (jardins, vignes, cours, dégagements) tout en permettant la réalisation de constructions souterraines.

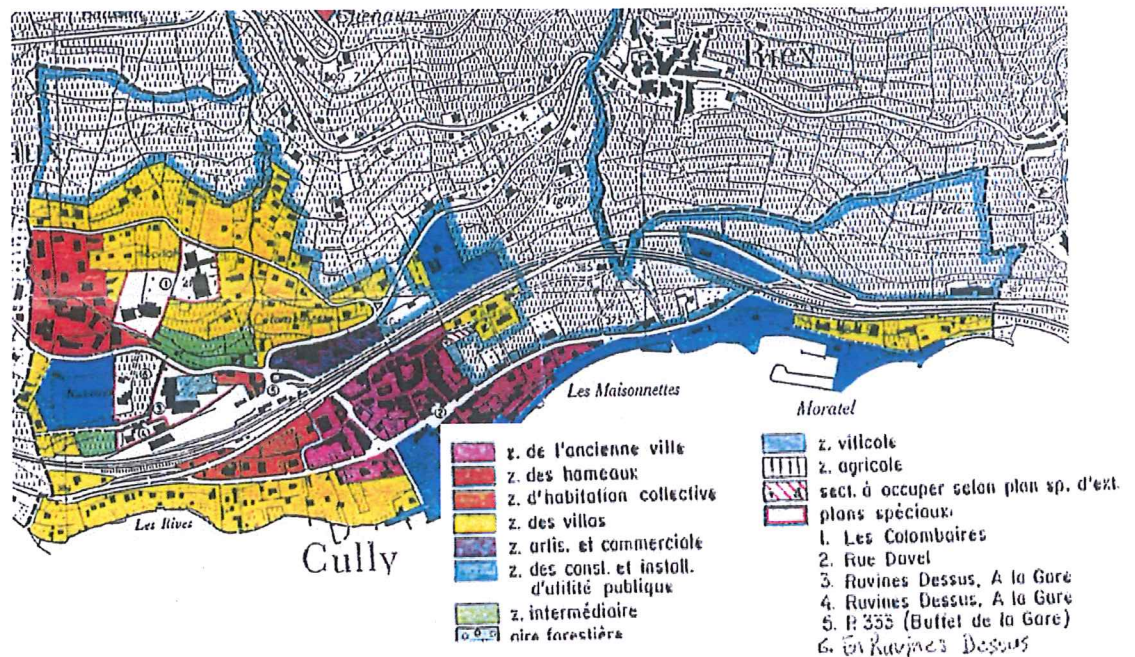
En conclusion, la MPGA est conforme à la vision directrice communale en cours d'établissement.

### 3.7.3 Plan général d'affectation

#### PGA de Cully (1983)

Le périmètre de la MPGA est actuellement situé en zone des constructions et installations d'utilité publique.

Figure 7 : Extrait du PGA de 1983


























### Processus de révision

Le PGA de Cully suivait une procédure de révision lorsque la fusion de communes fut avalisée par la population. Le projet de PGA de Cully, illustré ci-dessous, fut examiné par les services de l'État. Le SDT formula un préavis de synthèse favorable au dossier, tout en demandant de le verser au PGA de Bourg-en-Lavaux qui était à réaliser. La nouvelle commune fusionnée démarra sa planification par l'établissement d'un Plan directeur (en cours d'examen, voir chapitre précédent). Le PGA de Bourg-en-Lavaux, mis à l'étude en parallèle, sera repris au retour d'examen préalable du Plan directeur communal.

Le projet de PGA de Cully affectait le secteur de la Maison Jaune en zone de l'ancienne ville et des hameaux. Le projet de PGA de Bourg-en-Lavaux modifiera sa destination en faveur de la zone viticole, conformément à la vision directrice.

#### LEGENDE

-  Zone de l'ancienne ville et des hameaux (voir plan de détail, 1:1'000)
-  Zone d'habitations collectives
-  Zone de villas
-  Zone mixte
-  Zone d'utilité publique
-  (A) Les Communaux ; En Chenaux
-  (B) Moratel
-  (C) Les Ruvines ; La Thioleyre
-  (D) Les Clos
-  (E) Le Vanel
-  (F) En Chenaux
-  Zone d'aménagements paysagers
-  Zone occupée par un plan spécial
-  Zone à développer par un plan spécial
-  Secteur de la Gare
-  Secteur de l'Hôpital
-  Secteur des Fortunades
-  Zone ferroviaire
-  Zone viticole
-  Zone agricole
-  Aire forestière, à titre indicatif

**Figure 8** : Extrait du projet de PGA de Cully de 2011 (validé par le SDT)



#### 4. ENQUETE ET INFORMATION PUBLIQUE

Le dossier a été soumis à l'enquête publique du 20 septembre au 20 octobre 2014.  
**Aucune opposition et aucune observation ne fut adressée à la commune.**

#### 5. PROCEDURE DE LEGALISATION

Après l'adoption par le Conseil communal de la MPGA, le dossier avec toutes les pièces utiles est envoyé au Département compétent pour approbation préalable par la Cheffe du Département.

Conformément à la loi sur l'exercice des droits politiques, il appartient à la commune, lorsque la MPGA aura été approuvée préalablement de rendre public par affichage que la décision du Conseil communal est susceptible d'un référendum dans les 10 jours. Après vote sur l'éventuel référendum, le dossier est mis en vigueur par le Département compétent.

### Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous proposons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de prendre les décisions suivantes :

### **le Conseil communal de Bourg-en-Lavaux**

Vu le préavis N° 01/2015 de la Municipalité du 19 janvier 2015;  
Oùï 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 la MPGA « Maison Jaune » soumise à l'enquête publique du 20 septembre au 20 octobre 2014 ;**
- 2. d'octroyer à la Municipalité tous pouvoirs pour plaider, signer toute convention, transiger, compromettre devant toute instance, dans le cadre de l'application ou de tout litige consécutif à l'adoption de la MPGA « Maison Jaune » ;**
- 3. d'autoriser la Municipalité à réaliser toutes les démarches administratives nécessaires à l'avancement de ce dossier.**

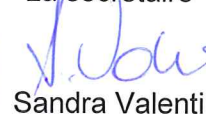
AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

  
Max Graf



La secrétaire

  
Sandra Valenti

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 19 janvier 2015

Annexe au présent préavis : - MPGA « Maison Jaune », plan échelle 1 :500  
- extrait de la fiche A, bourg de Cully, PDCOM en cours d'examen

Annexe consultable au greffe : - MPGA «Maison Jaune», rapport explicatif du 20 septembre 2014

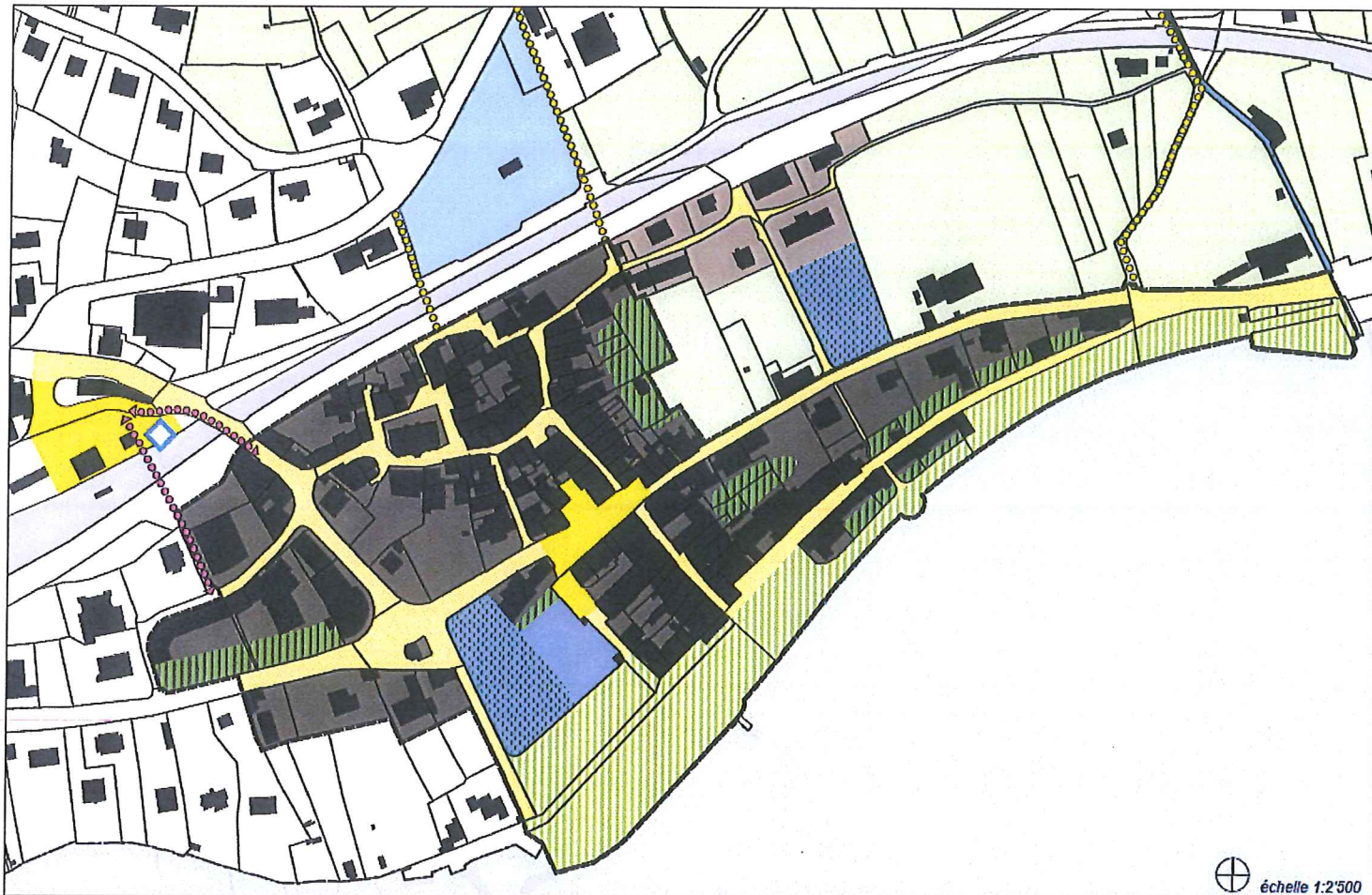
Délégué de la Municipalité : M. Max Graf, syndic







## Mesures d'aménagement


 échelle 1:2'500

## PRINCIPES ET MESURES

## Bourg de Cully


- ① assurer les qualités paysagères des noyaux villageois


 zone viticole à préserver


 qualité des espaces extérieurs à préserver

- ② préserver les qualités architecturales des noyaux villageois


- ③ permettre une densification mesurée du bâti en assurant les qualités patrimoniales du site


 périmètre du village à traiter par plan de détail

 nouvelle construction à étudier et qualité des bâtiments existants à préserver tout en permettant leurs transformations et / ou agrandissements


 densité à adapter en fonction des constructions existantes et de la proximité du tissu bâti villageois


- ④ répondre aux besoins communaux en matière d'équipements et de services publics

 vocation du secteur des Fortunades (besoins scolaires, stationnement, autre) à définir

 réalisation d'infrastructures publiques semi-enterrées à autoriser en préservant les vignes et jardins en surface

- ⑤ améliorer la qualité et la sécurité des espaces-rues ainsi que leur usage par la mobilité douce


 zone de rencontre à aménager / espace-rue à valoriser


 espace central et Place de la Gare à mettre en valeur / réaménager


- ⑥ réorganiser l'offre en stationnement

- ⑦ favoriser les déplacements des piétons et des cycles sur le territoire communal

 liaison piétonne à préserver

 qualité des liaisons piétonnes à améliorer

 vocation piétonne et aménagements paysagers et de loisirs des rives du lac à garantir

 B+R / places pour vélos à maintenir et / ou créer