

Rapport de la Commission du Conseil communal

Préavis municipal N° 1348 / 2026

Révision partielle du plan d'affectation communal, phase I : secteurs inclus dans le périmètre du plan de protection de Lavaux & hors du périmètre de centre cantonal (PALM)

Au Conseil communal de Lutry

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

La commission chargée d'examiner le préavis municipal n°1348/2026 s'est réunie à plusieurs reprises afin d'étudier le projet de révision partielle du plan d'affectation communal, phase I, ainsi que son règlement, le traitement des oppositions, le plan de constatation de la nature forestière et les conclusions proposées par la Municipalité.

1. PRÉAMBULE	2
1.1 COMPOSITION DE LA COMMISSION	2
1.2 SÉANCES DE COMMISSION	2
2. PRÉSENTATION DU PRÉAVIS PAR LA MUNICIPALITÉ	3
3. DISCUSSION GÉNÉRALE	3
4. EXAMEN DU PRÉAVIS POINT PAR POINT	4
4.1 EXAMEN DU PLAN D'AFFECTATION	4
4.2 VOTE SUR LE PLAN D'AFFECTATION	6
4.3 TRAITEMENT DES OPPOSITIONS.....	6
4.4 EXAMEN DU RÈGLEMENT	21
4.5 AMENDEMENTS AU RÈGLEMENT	22
4.6 VOTE SUR LE RÈGLEMENT	30
4.7 PLAN DE CONSTATATION DE LA NATURE FORESTIÈRE	30
4.8 POUVOIRS DONNÉS À LA MUNICIPALITÉ	30
5. CONCLUSIONS.....	31

1. Préambule

La commission ayant siégé à cheval sur deux législatures, le bureau du Conseil communal a dû, en date du 14 août 2026, procéder à une nouvelle nomination de la commission pour la présente législature.

1.1 Composition de la commission

Jusqu'au 30 juin 2026, la commission était composée de :

- M. Kilian Duggan, Président ;
- M. Martin Côté ;
- M. Philippe Loertscher ;
- Mme Tamara Schneider ;
- M. Olivier Rodieux ;
- Mme Katia Chamorel ;
- Mme Clara Hagmann ;
- M. Jakob Bircher ;
- M. Stéphane Mayor.

Au 14 août 2026, la commission était composée de :

- M. Kilian Duggan, Président ;
- M. Martin Côté ;
- Mme Tamara Schneider ;
- M. Olivier Rodieux ;
- Mme Katia Chamorel ;
- Mme Clara Hagmann ;
- M. Jakob Bircher ;
- M. Jean-François Dumas ;
- M. Justin Croset.

La commission a siégé en présence de représentants de la Municipalité (M. Pierre-Alexandre Schlaeppli jusqu'au 30 juin 2026, Mme Charlotte Mathis dès le 1^{er} juillet 2026) et des services communaux (Mme Caroline Valeiras), qui ont répondu aux nombreuses questions des commissaires et fourni les explications techniques nécessaires au traitement du dossier. Qu'ils soient ici remerciés.

1.2 Séances de commission

La commission s'est réunie les :

- 19 mai 2026 ; M. Stéphane Mayor était excusé ;
- 3 juin 2026 ; Mme Clara Hagmann était excusée ;
- 10 juin 2026 ;
- 15 juin 2026 ;
- 29 juin 2026 ; Mme Katia Chamorel, MM. Olivier Rodieux, Stéphane Mayor et Philippe Loertscher étaient excusés ;
- Le 24 août 2026 ; Mme Katia Chamorel et M. Jakob Bircher étaient excusés.

Compte tenu du volume du dossier, du nombre d'oppositions, de la technicité du règlement et des enjeux liés à la planification territoriale, la commission a procédé à un examen approfondi du préavis.

2. Présentation du préavis par la Municipalité

La Municipalité a présenté les grandes lignes du préavis. Elle a rappelé que le PACom I constitue une révision partielle du plan d'affectation communal, portant sur les secteurs inclus dans le périmètre du plan de protection de Lavaux et situés hors du périmètre de centre cantonal du PALM.

Cette révision s'inscrit dans un cadre légal particulièrement contraint, marqué notamment par :

- la loi fédérale sur l'aménagement du territoire ;
- le plan directeur cantonal ;
- la législation relative à Lavaux ;
- la directive NORMAT 2 ;
- les exigences cantonales en matière de réduction du surdimensionnement des zones à bâtir ;
- les contraintes liées aux surfaces d'assolement ;
- les dangers naturels ;
- les limites forestières ;
- les exigences patrimoniales et paysagères.

La Municipalité a expliqué que le projet a connu une procédure longue, engagée depuis plusieurs années, comprenant des examens préalables, des échanges avec les services cantonaux, une enquête publique initiale, une enquête complémentaire, ainsi que des séances de conciliation avec les opposants.

Elle a rappelé que le projet initialement proposé par la Commune avait dû être revu à plusieurs reprises afin de répondre aux exigences cantonales. En particulier, la Municipalité a expliqué que la Commune avait cherché à réduire les conséquences du dézonage pour certains propriétaires, notamment en privilégiant, lorsque cela était possible, des affectations en zone de verdure 15 LAT plutôt qu'en zone agricole ou viticole 16 LAT.

La Municipalité a également rappelé que les zones de verdure 15 LAT, bien qu'elles ne confèrent pas de droits à bâtir immédiats, demeurent dans la compétence communale, contrairement aux zones agricoles ou viticoles 16 LAT, qui relèvent d'un cadre beaucoup plus contraignant.

3. Discussion générale

La discussion générale a principalement porté sur la marge de manœuvre de la Commune et du Conseil communal dans un dossier largement encadré par le droit supérieur.

Plusieurs commissaires ont relevé la difficulté de concilier les exigences fédérales et cantonales avec certaines réalités locales. La commission a notamment discuté de la situation de parcelles situées dans des quartiers déjà bâtis, mais affectées ou maintenues en zone agricole ou viticole en raison des critères appliqués par les services cantonaux.

La commission a relevé que le Conseil communal ne devait pas se limiter à prendre acte des exigences cantonales, mais qu'il pouvait, lorsque cela lui paraissait justifié, proposer des amendements au plan ou au règlement. Il a toutefois été rappelé que les modifications adoptées par le Conseil communal devront encore être approuvées par le Département compétent et qu'un refus partiel d'approbation demeure possible.

La discussion générale a également porté sur la durée de la procédure. Certains commissaires ont relevé le temps important écoulé depuis le début des travaux, tout en prenant acte

des nombreux échanges intervenus avec l'État, des adaptations successives du dossier et de la nécessité d'aboutir à un document juridiquement solide.

La commission a encore discuté des dangers naturels, des limites forestières et des contraintes patrimoniales. Il a été rappelé que les principaux risques identifiés sur le territoire communal concernent notamment les glissements de terrain, le ruissellement, les inondations et, dans certains secteurs, les chutes de pierres. Les limites forestières ont également été examinées, la Municipalité expliquant qu'elles doivent être fixées de manière définitive dans le cadre du PACom.

Enfin, la commission a considéré qu'il était important d'aboutir à un cadre réglementaire stable, afin de sortir d'une situation transitoire dans laquelle les propriétaires, les services communaux et la Municipalité doivent composer avec l'ancien droit et l'effet anticipé négatif du nouveau projet.

4. Examen du préavis point par point

La commission a examiné le préavis selon ses principales composantes : le plan d'affectation, les oppositions, le règlement, le plan de constatation de la nature forestière et les pouvoirs procéduraux donnés à la Municipalité. Les éléments ci-dessous reprennent les débats intervenus en commission.

4.1 Examen du plan d'affectation

4.1.1 Amendement relatif au secteur de La Croix

La commission a longuement discuté de la situation de plusieurs parcelles du secteur de La Croix que le projet municipal affectait en zone agricole 16 LAT. Ce point a été traité avant l'examen détaillé des oppositions, dès lors qu'il influençait directement le sort de plusieurs d'entre elles, en particulier l'opposition n°3/2022 de Mme Isabelle Baudet.

Un amendement visant à affecter les parcelles nos 647, 4230, 4237, 4250, 4303, 4327, 4328, 4341 et 4342 en zone de verdure 15 LAT, en lieu et place de la zone agricole 16 LAT prévue par le projet a été proposé. Il a été exposé que le secteur présentait déjà les caractéristiques d'un quartier résidentiel ou, à tout le moins, d'un tissu bâti ou fortement anthropisé. Dans cette perspective, la présence de poches de zone agricole au milieu d'un quartier bâti a été jugée peu cohérente du point de vue de la planification communale. De plus, l'opportunité d'assurer un traitement homogène et équitable par rapport à d'autres parcelles du secteur a motivé le dépôt de cet amendement.

La discussion a porté sur la différence concrète entre une zone agricole 16 LAT et une zone de verdure 15 LAT. La commission a pris acte du fait qu'aucune de ces affectations n'ouvre de droits à bâtir immédiats. Elle a toutefois considéré que la différence est importante à moyen et long terme : la zone de verdure 15 LAT demeure une zone à bâtir sans potentiel constructible et reste dans la compétence communale, alors que la zone agricole 16 LAT place les parcelles dans un régime beaucoup plus contraignant, relevant principalement du droit fédéral et cantonal.

La Municipalité a rappelé que cette solution avait déjà été discutée avec la DGTL. Les services cantonaux avaient refusé ou découragé l'affectation en zone de verdure pour plusieurs parcelles, notamment en raison des critères liés aux surfaces d'assolement et au seuil appliqué aux terrains non bâtis. La Municipalité a également attiré l'attention de la commission sur le risque d'un refus d'approbation partiel du plan par le Canton, susceptible d'entraîner un retard d'environ six mois pour les parcelles concernées.

Plusieurs commissaires ont estimé que ce risque devait être assumé. Il a été relevé que l'amendement permettait d'adresser un signal politique au Canton. La Commune ne conteste pas nécessairement l'absence de constructibilité, mais elle conteste la logique consistant à traiter comme agricole un secteur déjà intégré au tissu bâti. D'autres commissaires ont exprimé des réserves en raison du risque de retard et du fait que le Canton avait déjà clairement indiqué sa position. La majorité a toutefois considéré qu'il appartenait au Conseil communal de se déterminer sur cette question de cohérence territoriale.

L'amendement suivant a été soumis au vote :

« Les parcelles n^{os} 647, 4230, 4237, 4250, 4303, 4327, 4328, 4341 et 4342, situées dans le secteur de La Croix, sont affectées en zone de verdure 15 LAT en lieu et place de la zone agricole 16 LAT prévue par le projet de plan d'affectation communal. »

Proposition	Résultat
Affecter les parcelles n ^{os} 647, 4230, 4237, 4250, 4303, 4327, 4328, 4341 et 4342 en zone de verdure 15 LAT, en lieu et place de la zone agricole 16 LAT.	Accepté à l'unanimité.

4.1.2 Secteur de Crêt de Plan – Courrier d'un propriétaire exploitant.

Le président informe la commission avoir reçu, le 18 août 2026, un courrier de M. Ludovic Paschoud relatif à l'affectation du secteur de Crêt-de-Plan. Ce courrier, transmis aux membres de la commission, sera annexé au présent rapport.

En substance, l'auteur demande à la commission de réexaminer le maintien d'une affectation exclusivement viticole sur tout ou partie du secteur de Crêt-de-Plan. Il invoque notamment la crise structurelle que traverse actuellement la viticulture et les caractéristiques particulières de ce secteur. Il propose d'examiner une affectation en zone de verdure ou, à défaut, en zone agricole ordinaire, afin de permettre à terme une diversification des cultures tout en maintenant le caractère ouvert et paysager des terrains.

La Municipalité relève qu'une modification de l'affectation du secteur à ce stade de la procédure serait susceptible de poser plusieurs difficultés. Une affectation en zone de verdure devrait notamment être examinée au regard des exigences cantonales et fédérales relatives au dimensionnement des zones à bâtir. Une modification du plan impliquerait en outre une nouvelle validation cantonale et pourrait avoir des conséquences sur le calendrier de la procédure.

La Municipalité présente toutefois une autre piste. Plutôt que de modifier l'affectation du secteur, il pourrait être envisagé d'adapter la disposition réglementaire relative à la zone viticole afin de préciser les autres usages agricoles qui peuvent y être admis conformément au droit supérieur. Une telle modification pourrait notamment permettre certaines formes de diversification agricole sans remettre en cause l'affectation viticole du secteur.

Cette piste recueille un accueil favorable au sein de la commission. Plusieurs membres relèvent qu'elle permettrait de répondre à la problématique soulevée sans créer un régime particulier pour Crêt-de-Plan ou pour certains propriétaires. Une adaptation générale du règlement présenterait également l'avantage de pouvoir s'appliquer à l'ensemble des secteurs viticoles concernés.

Il est également relevé que la situation actuelle de la viticulture justifie de permettre, lorsque le droit supérieur l'autorise, une certaine diversification des activités et des cultures. La

proposition apparaît ainsi susceptible de répondre au besoin d'adaptation évoqué dans le courrier tout en maintenant la vocation agricole et le caractère ouvert du territoire.

La Municipalité précise que cette piste doit encore être examinée avec les spécialistes en charge du dossier et soumise aux services cantonaux compétents. Si elle s'avère juridiquement possible, une modification réglementaire pourrait être intégrée à la suite de la procédure.

La commission prend ainsi acte du courrier de M. Paschoud et de la piste présentée par la Municipalité. Elle renonce à proposer une modification de l'affectation du secteur de Crêt-de-Plan dans le cadre du présent examen et invite la Municipalité à poursuivre l'étude d'une adaptation réglementaire permettant, dans les limites du droit supérieur, une diversification des usages agricoles en zone viticole.

4.2 Vote sur le plan d'affectation

Après adoption de cet amendement, la commission a procédé au vote sur le plan d'affectation communal tel qu'amendé. Il a été rappelé que le plan amendé devra encore être soumis à l'approbation cantonale et que les conséquences éventuelles d'un refus partiel devront être traitées dans la suite de la procédure.

Proposition	Résultat
Adopter le plan d'affectation communal tel qu'amendé.	Accepté à l'unanimité.

4.3 Traitement des oppositions

La commission a procédé à un examen détaillé des oppositions sur la base du préavis, de son annexe et des explications de la Municipalité. Les oppositions ont été examinées une à une lorsque le débat l'exigeait, ou par groupes lorsqu'elles portaient sur des problématiques identiques ou très proches. La commission a suivi la Municipalité pour la majorité des oppositions, tout en proposant l'admission ou l'admission partielle de certaines d'entre elles.

La commission souhaite rappeler, à ce stade, que ni la Municipalité ni la commission ne sont compétentes pour statuer sur la recevabilité des oppositions. Ainsi, même lorsque certaines oppositions semblent susceptibles d'être déclarées irrecevables, il ne leur appartient pas d'en préjuger. La commission a dès lors examiné l'ensemble des oppositions sur le fond.

En première lecture, pour le traitement des oppositions n° 5/2022, n° 13/2025, n° 28/2022 et n° 20/2025, M. le Conseiller municipal Schlaeppi s'est retiré des discussions.

4.3.1 Oppositions liées au secteur de La Croix

L'opposition n°3/2022 d'Isabelle Baudet portait sur la parcelle n°4327. L'opposante demandait que la zone agricole prévue soit remplacée par une zone d'habitation ou, à tout le moins, par une zone de verdure. L'amendement au plan (cf. 4.1.1) adopté par la commission pour le secteur de La Croix satisfait la demande subsidiaire de l'opposante. La commission a donc proposé d'admettre cette opposition à l'unanimité.

Les oppositions n°s 6/2025, 7/2025, 13/2025 et certaines oppositions touchant des parcelles voisines ont également été discutées au regard de la problématique de La Croix et du PAC Lavaux. La commission a distingué les cas où le plan pouvait encore être modifié dans la compétence communale des cas où la délimitation du PAC Lavaux, déjà examinée par les autorités cantonales, limitait fortement la marge communale.

Opposition	Proposition de la commission
n°3/2022 – Isabelle Baudet	Admettre l'opposition à l'unanimité.

4.3.2 Oppositions devenues sans objet ou satisfaites par le projet modifié

Plusieurs oppositions ont été considérées comme satisfaites par les adaptations intervenues entre la première enquête publique et l'enquête complémentaire. La Municipalité a toutefois proposé de les lever formellement par sécurité juridique, afin que le Conseil communal se prononce explicitement sur leur sort.

Tel est notamment le cas des oppositions relatives à des parcelles qui contestaient une affectation viticole alors que le projet modifié prévoit désormais une affectation en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – D. La commission a suivi la Municipalité sur ce point, en relevant que la levée formelle ne signifie pas un rejet matériel de la demande initiale, mais constate que celle-ci a été traitée dans le projet modifié.

La même logique a été appliquée à certains plans de quartier ou secteurs sortis du périmètre du PACom I. La commission a notamment traité le cas du plan de quartier Gustave-Doret, pour lequel le principe de confirmation dans le PACom I a été refusé par la DGTL. La Municipalité a expliqué que, le plan de quartier étant réalisé, il a été décidé de le sortir du périmètre plutôt que de le redessiner. Les règles existantes demeurent donc applicables, tandis que les dangers naturels seront pris en compte lors de futures demandes de permis.

Oppositions	Proposition de la commission
n°39/2022 – Suzanne Gabriel	Lever l'opposition à l'unanimité.
n°44/2022 – Christian et Elisabeth Cardinaux	Lever l'opposition à l'unanimité.
n°45/2022 – Véronique et Yves Steinhäuser	Lever l'opposition à l'unanimité.
n°52/2022 – EPIC Suisse Property Management GmbH	Lever l'opposition à l'unanimité.

4.3.3 Oppositions relatives au PAC Lavaux et aux restitutions de compétence communale

Un nombre important d'oppositions portait sur des parcelles incluses dans le PAC Lavaux, restituées partiellement à la compétence communale ou, au contraire, maintenues hors de celle-ci. Ces situations ont donné lieu à de longs échanges, car elles illustrent la difficulté de compréhension pour les propriétaires : deux parcelles voisines peuvent être traitées différemment selon leur intégration historique dans le PAC Lavaux, leur caractère bâti ou non bâti, leur relation au territoire urbanisé ou les critères appliqués par les autorités cantonales. La commission a notamment examiné le cas de COFINGEST Immobilier SA et Didier Prahin. La parcelle n°1014, située sur la route de Savuit, avait été incluse dans le PAC Lavaux puis restituée à la compétence communale. Elle demeure toutefois affectée en zone viticole,

notamment parce qu'elle n'est pas bâtie et que le territoire communal est surdimensionné. La commission a relevé que la demande d'une affectation constructible n'était pas satisfaite et a suivi la Municipalité en proposant la levée de l'opposition.

La situation de la parcelle n°960, propriété de la famille Patry et d'Adriane Magistretti, a été appréciée différemment. La moitié sud de la parcelle, restituée à la compétence communale dans le cadre de l'enquête complémentaire du PAC Lavaux, avait été affectée en zone viticole. La Municipalité a indiqué que l'État était entré en matière sur une affectation en zone de verdure 15 LAT, cette partie correspondant en pratique au jardin/verger de la maison. La commission a admis l'opposition n°21/2025 et prévu une enquête complémentaire.

Pour la parcelle n°4135 de Francis Grandchamp, la commission a distingué l'opposition de 2022, devenue sans objet mais à lever en raison des adaptations déjà obtenues, et l'opposition de 2025, portant sur l'emprise de l'aire de construction et d'aménagement. La Municipalité a expliqué que la modification demandée permettrait l'aménagement de places de parc et d'une rampe d'accès, sans augmenter la surface totale de l'aire. Un préavis favorable de la DGTL ayant été obtenu, la commission propose d'admettre l'opposition de 2025.

La commission a encore discuté de la situation d'Aude Savoy. Sa parcelle demeure dans le PAC Lavaux, alors qu'elle demande une restitution à la compétence communale. Plusieurs commissaires ont relevé la difficulté de compréhension de ce cas, la parcelle étant bâtie et isolée dans son secteur. La Municipalité a cependant rappelé que la Commune avait déjà contesté les délimitations du PAC Lavaux et qu'une méthode de restitution avait été validée au niveau cantonal. La parcelle ne répondant pas aux critères retenus, la commission a suivi la Municipalité, avec deux abstentions.

Oppositions	Proposition de la commission
n°40/2022 – COFINGEST Immobilier SA et Didier Prahin	Lever l'opposition à l'unanimité.
n°49/2022 et n°21/2025 – Patry & Magistretti	Lever l'opposition n°49/2022 à l'unanimité ; admettre l'opposition n°21/2025 à l'unanimité
n°51/2022 et n°27/2025 – Francis Grandchamp	Lever l'opposition n°51/2022 à l'unanimité ; admettre l'opposition n°27/2025 à l'unanimité;
n°60/2022 – Aude Savoy	Lever l'opposition avec deux abstentions.

4.3.4 Oppositions relatives aux zones viticoles, agricoles et protégées

La commission a consacré une part importante de ses travaux aux oppositions concernant des parcelles perdant tout ou partie de leur potentiel constructible, ou passant d'une affectation constructible à une zone viticole, agricole, de verdure ou protégée. Les commissaires ont souvent relevé que les conséquences pour les propriétaires peuvent être importantes, même lorsque la solution retenue représente une amélioration par rapport à la première version du projet.

Les oppositions de Me Meylan pour Anne Catherine et Eric Chardonnens, ainsi que pour Claire-Lise Roulet et Françoise Estoppey, ont notamment été discutées sous l'angle de la procédure et de la perte de constructibilité. Les opposants soutenaient que le PACom I serait caduc, au motif qu'il n'aurait pas été adopté dans les délais après la première enquête publique. La Municipalité a expliqué que l'enquête complémentaire avait eu pour effet de faire repartir les délais pertinents et que la réponse était documentée dans le préavis. La commission a relevé que les propriétaires perdaient une constructibilité importante, mais demeuraient en zone

de verdure 15 LAT et non en zone agricole. Elle a proposé de lever les oppositions avec une abstention.

La commission a également traité la problématique des zones agricoles protégées et viticoles protégées. Plusieurs opposants demandaient que leurs parcelles soient affectées en zone agricole ou viticole ordinaire plutôt qu'en zone protégée. La Municipalité a expliqué que le projet avait déjà évolué afin d'autoriser certaines constructions liées à des besoins objectivement fondés, mais que la compétence hors zone à bâtir demeure largement cantonale et fédérale. La commission a estimé que la Municipalité était allée aussi loin que possible dans ce cadre.

S'agissant de l'opposition n°38/2022 de feu Micheline Pilet, la commission propose toutefois de suivre la Municipalité pour une admission partielle. Les parcelles concernées étaient affectées en zone viticole protégée ; la solution retenue consiste à prévoir une affectation en zone viticole non protégée, à intégrer dans une enquête complémentaire. La discussion a également mis en évidence la question plus générale des réserves foncières pour de futurs besoins publics, certains commissaires regrettant qu'une zone d'utilité publique ne puisse être justifiée sans projet concret ni maîtrise foncière.

Oppositions	Proposition de la commission
n°46/2022, n°24/2025, n°47/2022, n°23/2025 – Chardonnens, Roulet, Estoppey	Lever l'opposition à l'unanimité
n°38/2022 – feu Micheline Pilet	Admettre partiellement l'opposition avec 2 abstentions.
n°63/2022 – Communauté héréditaire de feu Marcel Milloud	Lever l'opposition à l'unanimité.

4.3.5 Oppositions relatives aux zones mixtes, aux secteurs village et aux recours en cours

Les oppositions de Sauver Lavaux ont donné lieu à une discussion détaillée sur la zone centrale 15 LAT – Ville et villages, les secteurs de verdure, les zones mixtes et les projets de construction en cours. La Municipalité a expliqué que le plan avait été redessiné en 2025 afin de reprendre les affectations en vigueur, notamment les secteurs de verdure existants. Les opposants demandaient des zones de verdure à proprement parler, alors que le projet maintient des secteurs de verdure au sein de la zone ville et villages.

La commission a également discuté des parcelles n^{os} 304 et 305, situées en face du secteur Margot & Cie. Historiquement en zone d'habitation I, ces parcelles sont désormais affectées en zone mixte 15 LAT. Les opposants demandaient une zone d'habitation de faible densité. La Municipalité a expliqué que cette zone mixte est cohérente avec le tissu environnant et que le droit applicable impose une prédominance de l'habitation tout en conservant une part d'activité économique.

Une discussion a porté sur une procédure de permis de construire en cours et sur l'effet anticipé négatif. La Municipalité a rappelé que, pendant la période transitoire, les règles les plus restrictives de l'ancien et du nouveau règlement doivent être appliquées. Elle a également évoqué la jurisprudence liée à la prédominance de l'habitation sur le commercial. La commission a pris acte de cette situation complexe et propose de lever les oppositions.

L'opposition de Pierre-Antoine Reymond, propriétaire hors PACom I, soulève plusieurs questions de principe : périmètre du PACom I, affectations le long de la route de Lavaux, gestion du stationnement, maintien de certaines zones d'intérêt public et proposition d'un article permettant de réexaminer certaines affectations dans le PACom II. La Municipalité a rappelé que

la révision dans le périmètre Lavaux devait être traitée dans le PACom I et que les propositions formulées ne pouvaient pas être suivies dans le cadre de la procédure actuelle.

Oppositions	Proposition de la commission
n°42/2022 et n°25/2025 – Sauver Lavaux	Lever l'opposition à l'unanimité.
n°56/2022 – Hoirie Madeleine Marcel	Lever l'opposition à l'unanimité.
n°57/2022 – Pierre-Antoine Reymond	Lever l'opposition à l'unanimité.

4.3.6 Zones de tourisme et loisirs, équipements publics et sites particuliers

Les oppositions n°s 43/2022 et 5/2025, déposées par Me Kirschmann pour Henry D. Sykes, ont porté sur une parcelle située au nord de la commune, historiquement utilisée comme centre de loisirs du Crédit Suisse. La Municipalité a expliqué que le projet maintient une zone de tourisme et loisirs 15 LAT, en cohérence avec l'usage existant et les projets mis à l'enquête. L'État a exigé l'introduction d'un coefficient de constructibilité, fixé à 0,1, alors que l'ancien règlement laissait une marge d'appréciation plus large.

La commission a discuté de la question de savoir si une zone de tourisme et loisirs est justifiée lorsque l'usage pourrait demeurer réservé à un cercle restreint. La Municipalité a répondu que l'affectation doit être appréciée au regard de la destination sportive et de loisirs du site, et qu'elle ne peut pas présumer du futur modèle d'exploitation. Elle a indiqué que les échanges avec le propriétaire laissent apparaître une volonté d'accueil d'un public plus large.

La commission a également examiné plusieurs oppositions relatives à des secteurs publics ou parapublics, notamment la plage, les rives et la zone centrale Château de la Rive. Pour la parcelle communale n°345, objet de l'opposition n°19/2025, les opposants demandaient une affectation plus restrictive en zone 17 LAT afin de s'opposer à un projet de sauna sur la terrasse de la buvette de la plage. La Municipalité a relevé qu'aucune opposition n'avait été déposée en 2022 et qu'aucun changement d'affectation n'était intervenu en 2025 sur ce point. La commission a suivi la proposition de lever l'opposition.

S'agissant du Château de la Rive, la commission a discuté des effets de la zone centrale spécifique et de la charge foncière envisagée. La Municipalité a relevé que le bâtiment existant dépasse déjà les droits ordinaires en raison de son usage historique public ou parapublic.

La commission a également discuté de la question de la charge foncière envisagée en lien avec l'affectation spécifique du Château de la Rive. Il a été rappelé que cette charge vise à encadrer la plus-value résultant de la nouvelle affectation et à garantir une contrepartie en faveur de la Commune. Plusieurs commissaires ont souligné l'importance que cette charge soit formalisée de manière juridiquement sûre, notamment par son inscription au registre foncier, afin d'éviter que la modification d'affectation ne déploie ses effets sans que les engagements correspondants ne soient effectivement garantis. La Municipalité a indiqué que des discussions étaient en cours avec le propriétaire sur les modalités de cette charge, notamment sa durée et son caractère dégressif. La commission considère que l'inscription de cette charge foncière constitue un élément important de l'équilibre général du dispositif et invite la Municipalité à s'assurer que celle-ci soit formellement constituée avant toute valorisation effective de la nouvelle affectation.

Oppositions	Proposition de la commission
n°43/2022 et n°5/2025 – Henry D. Sykes	Lever l'opposition à l'unanimité.
n°19/2025 – Buche, Robert, Schuler et Porta	Lever l'opposition à l'unanimité.
n°48/2022 et n°11/2025 – Jacqueline Pernet	Lever l'opposition à l'unanimité.
n°35/2022 – Château de la Rive	Lever l'opposition à l'unanimité.

4.3.7 Opposition n°5/2022 – John et Monserrat Van Thuyne, anciens propriétaires – parcelle n°1217

L'opposition porte sur une parcelle dont l'affectation a évolué à la suite des discussions intervenues avec la Municipalité et les services cantonaux. Les opposants souhaitent une affectation permettant une constructibilité ou une valorisation plus favorable de la parcelle.

La Municipalité indique que le projet modifié a déjà répondu, dans une mesure importante, aux préoccupations soulevées. La commission relève toutefois que l'opposition doit être formellement traitée, même lorsque les modifications intervenues rendent l'opposition pour l'essentiel sans objet.

Après discussion, la commission considère que la réponse municipale est cohérente avec l'évolution du projet et qu'il n'y a pas lieu de proposer une modification supplémentaire.

Opposition	Proposition de la commission
n°5/2022 – John et Monserrat Van Thuyne, anciens propriétaires	Lever l'opposition à l'unanimité.

4.3.8 Opposition n°6/2022 – Dominique Kohler – parcelle n°4328

L'opposition concerne une parcelle du secteur de La Croix. L'opposant demandait une affectation en zone d'habitation 15 LAT B, ou à tout le moins une affectation plus favorable que la zone agricole prévue par le projet.

La commission relève que l'amendement adopté pour le secteur de La Croix améliore la situation de la parcelle en la faisant passer de la zone agricole 16 LAT à la zone de verdure 15 LAT. Cette modification maintient la parcelle dans la compétence communale, sans créer pour autant de droit à bâtir.

La commission considère que l'amendement au plan répond partiellement aux préoccupations de l'opposant, mais ne satisfait pas sa demande principale de constructibilité. Elle suit dès lors la proposition municipale de lever l'opposition.

Opposition	Proposition de la commission
n°6/2022 – Dominique Kohler	Lever l'opposition à l'unanimité.

4.3.9 Opposition n°7/2022 – Frédéric Guex et Isabelle Neukomm Guex – parcelle n°933

L'opposition porte sur une parcelle située au nord du collège de Savuit. Les opposants demandent sa réintégration dans la zone ville et villages, ou dans une affectation permettant une constructibilité.

La Municipalité rappelle que la parcelle est concernée par le PAC Lavaux et que la Commune ne dispose pas, à ce stade, de la compétence permettant de l'intégrer librement dans le PA-Com I. Une réintégration ne serait envisageable que si le Canton libérait formellement la parcelle du périmètre concerné.

La commission constate que la demande des opposants se heurte à la répartition des compétences entre la Commune et le Canton. Elle suit la position de la Municipalité.

Opposition	Proposition de la commission
n°7/2022 – Frédéric Guex et Isabelle Neukomm Guex	Lever l'opposition à l'unanimité.

4.3.10 Oppositions n°9/2022 et n°2/2025 – Amalia et Denis Richter – parcelle n°5098

La commission examine ensuite le cas d'une parcelle pour laquelle les propriétaires avaient demandé une adaptation de la limite des constructions.

La Municipalité rappelle que les propriétaires ont financé les études nécessaires afin que la modification soit soumise aux services cantonaux. Dans l'intervalle, la Direction générale compétente a rendu un préavis favorable.

La situation est particulière puisque la limite des constructions existante traverse actuellement un bâtiment légalement réalisé. La modification proposée consiste dès lors à faire suivre la limite des constructions au front du bâtiment existant. Il ne s'agit pas d'octroyer un nouveau droit à bâtir, mais de mettre le plan en cohérence avec la situation effectivement autorisée.

La Municipalité propose d'admettre l'opposition et d'intégrer cette modification dans l'enquête complémentaire à venir.

Oppositions	Proposition de la commission
n°9/2022 et n°2/2025 – Amalia et Denis Richter	Admettre les oppositions à l'unanimité.

4.3.11 Oppositions n°10, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 31, 54 et 55/2022 – parcelle communale n°2284 – Echerins

Ces oppositions concernent la parcelle communale n°2284. Le projet prévoit une affectation pour environ un tiers en zone agricole 16 LAT et pour environ deux tiers en zone de tourisme et loisirs 15 LAT. Les opposants demandent que l'entier de la parcelle soit affecté en zone agricole afin d'éviter tout développement générateur de nuisances ou de trafic et de préserver le paysage et la tranquillité du secteur.

La Municipalité rappelle que l'entier de la parcelle est actuellement affecté en zone de tourisme et loisirs. Le projet constitue donc déjà une réduction de cette affectation au profit de la zone agricole. Elle souhaite toutefois conserver une partie en zone de tourisme et loisirs afin de maintenir une marge de manœuvre pour d'éventuels équipements sportifs, culturels ou de loisirs, notamment une ferme pédagogique ou d'autres projets d'intérêt communal.

La commission discute de l'hypothèse de réduire davantage la zone de tourisme et loisirs, voire d'inverser les proportions entre zone agricole et zone de tourisme et loisirs, notamment afin de créer une forme de compensation politique aux amendements adoptés dans le secteur de La Croix. La Municipalité relève que cette parcelle communale pourrait faire partie d'une discussion plus large, mais qu'elle ne souhaite pas renoncer à une marge de manœuvre future sur ce bien communal.

Plusieurs commissaires considèrent qu'il serait contradictoire de défendre une marge de manœuvre communale dans certains secteurs tout en l'abandonnant entièrement sur une autre parcelle communale.

Oppositions	Proposition de la commission
n°10, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 31, 54 et 55/2022	Lever les oppositions à l'unanimité.

4.3.12 Oppositions n°12/2022 et n°7/2025 – Me Buffat pour Dan et Marlyne Bally, Anne Catherine et Eric Chardonnens – parcelle n°4128

Dans le projet initial, la parcelle n°4128 était affectée en zone viticole 16 LAT. À la suite de l'opposition de 2022 et de l'enquête complémentaire, elle a été affectée en zone de verdure 15 LAT. Les opposants ont néanmoins maintenu leur opposition, considérant que cette modification ne répondait pas suffisamment à leurs attentes.

La Municipalité rappelle que la parcelle a été réintégrée dans le territoire urbanisé afin de justifier une affectation en zone de verdure 15 LAT plutôt qu'en zone viticole. Cette affectation ne rétablit toutefois pas un potentiel constructible pour la durée du plan.

Un commissaire demande si le fait que la parcelle soit équipée change l'analyse. Il est répondu que cet élément a permis de justifier la zone de verdure, mais ne suffit pas à créer une constructibilité. La commission suit dès lors la proposition municipale.

Oppositions	Proposition de la commission
n°12/2022 et n°7/2025 – Me Buffat pour Dan et Marlyne Bally, Anne Catherine et Eric Chardonnens	Lever les oppositions à l'unanimité.

4.3.13 Opposition n°13/2025 – Christine et Pierre-Alexandre Schlaeppi – parcelle n°1218

L'opposition concerne notamment l'article 130 du règlement et le secteur de protection du site bâti 17 LAT superposé à une zone d'habitation de très faible densité. Les opposants demandent que des adaptations ou de petites extensions demeurent possibles pour des besoins objectivement fondés.

La Municipalité explique que le dispositif réglementaire résulte des exigences cantonales liées à la protection du site. Elle indique que les demandes d'assouplissement ont été discutées avec les services cantonaux, mais que ceux-ci n'ont pas accepté d'entrer en matière.

La commission discute de la situation particulière de la parcelle, qui bénéficie d'une affectation plus favorable que dans le projet initial, sans pour autant obtenir la marge souhaitée par les opposants. Elle considère que la demande ne peut pas être suivie dans le cadre de la procédure actuelle.

Opposition	Proposition de la commission
n°13/2025 – Christine et Pierre-Alexandre Schlaeppi	Lever l'opposition à l'unanimité.

4.3.14 Oppositions multiples relatives à la zone agricole protégée – n°13, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 30, 32, 53 et 61/2022, ainsi que n°4, 6, 8, 9, 10, 16, 17, 18 et 28/2025

Ces oppositions portent sur l'affectation de certaines parcelles en zone agricole protégée 16 LAT. Les opposants demandent une affectation en zone agricole ordinaire 16 LAT, non protégée, afin de ne pas subir de restrictions supplémentaires.

La Municipalité explique que la première version du règlement rendait la zone agricole protégée pratiquement inconstructible. Dans la version mise à l'enquête complémentaire en 2025, la disposition a été assouplie afin de permettre des constructions lorsqu'un besoin objectivement fondé peut être démontré. Cette modification a été négociée avec l'État et la DGTL n'a pas exigé de nouvelle enquête complémentaire pour cette adaptation.

La commission rappelle que ces parcelles se situent hors zone à bâtir. La compétence matérielle relève donc principalement du droit fédéral et des autorités cantonales, la marge de manœuvre communale étant limitée. Un commissaire demande si les opposants obtiennent ainsi

un potentiel constructible supplémentaire. Il est répondu que la modification rapproche le régime de la zone agricole protégée de celui de la zone agricole ordinaire, sans créer une liberté de construire comparable à celle de la zone à bâtir.

La commission prend acte du fait que la Municipalité a partiellement répondu aux préoccupations des opposants, tout en restant dans le cadre accepté par les services cantonaux. Elle suit la proposition municipale de lever les oppositions.

Oppositions	Proposition de la commission
Oppositions n°13, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 30, 32, 53 et 61/2022, ainsi que n°4, 6, 8, 9, 10, 16, 17, 18 et 28/2025	Lever les oppositions à l'unanimité.

4.3.15 Opposition n°27/2022 – Armand Rod – parcelles nos 4098, 4099, 4103, 4104, 4105, 4119 et 4131

L'opposition concerne plusieurs parcelles du secteur de Savuit et s'inscrit dans un long historique de planification. La Municipalité rappelle que certaines parcelles avaient été omises de la zone à bâtir dans le plan de 1979, puis que plusieurs démarches ont été entreprises dans le cadre du PAC Lavaux et du PACom I.

La discussion porte sur le fait que certaines parcelles ont pu être réintégrées à la compétence communale ou bénéficier d'une affectation plus favorable, mais avec des restrictions importantes, notamment sous forme d'aires de construction ou d'aménagement limitées.

L'opposant souhaite une constructibilité plus étendue. La Municipalité indique avoir négocié avec l'État, mais que celui-ci n'a pas accepté d'aller au-delà des adaptations proposées. La commission considère dès lors que la demande ne peut pas être suivie.

Opposition	Proposition de la commission
n°27/2022 – Armand Rod	Lever l'opposition à l'unanimité.

4.3.16 Opposition n°28/2022 – Janice Christiansen et opposition n°20/2025 – Olena Bezsmertna et Arseny A. Sokolov – parcelle n°941

L'opposition de 2022 demandait le maintien de la parcelle en zone à bâtir. Cette demande a été prise en compte dans la version 2025, la parcelle étant affectée en zone d'habitation de très faible densité.

L'opposition de 2025 porte principalement sur le règlement, plus précisément sur la possibilité d'habiter l'entier des volumes existants. Les opposants relèvent que l'IUS ne permettrait pas d'utiliser complètement certains volumes, notamment au rez inférieur, alors que ceux-ci existent déjà.

La Municipalité indique que la DGTL est entrée en matière sur une adaptation réglementaire, mais que celle-ci doit faire l'objet d'une enquête complémentaire. La commission discute de la portée de cette modification et du fait qu'elle pourrait concerner plus largement les bâtiments existants en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT E.

La commission suit la proposition municipale d'admettre l'opposition de 2025 et de traiter la modification réglementaire dans le cadre d'une enquête complémentaire. L'opposition de 2022 est considérée comme devenue sans objet.

Oppositions	Proposition de la commission
n°28/2022 – Janice Christiansen et n°20/2025 – Olena Bezsmertna et Arseny A. Sokolov	Lever l'opposition n°28/2022 à l'unanimité ; admettre l'opposition n°20/2025 à l'unanimité.

4.3.17 Oppositions n°29/2022 et n°3/2025 – Carole et Rose-Mary Dessaux – parcelle n°343

Les oppositions concernent une parcelle située au droit de la plage de Lutry. Le projet prévoit une affectation partielle en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT et partielle en zone de verdure 15 LAT, en lien avec l'espace réservé aux eaux.

Les opposantes contestent principalement les effets de l'espace réservé aux eaux sur la constructibilité. Elles demandent soit une réduction de cet espace, soit un traitement comme contrainte superposée plutôt que comme affectation en zone de verdure.

La Municipalité rappelle que la délimitation de l'espace réservé aux eaux découle du droit fédéral et que la Commune ne dispose pas de marge de manœuvre sur ce point. La traduction de cette contrainte en affectation résulte également de la directive NORMAT 2.

Oppositions	Proposition de la commission
n°29/2022 et n°3/2025 – Carole et Rose-Mary Dessaux	Lever les oppositions à l'unanimité.

4.3.18 Opposition n°33/2022 – Me Carrel pour Heidi Stucki – parcelles nos 4234 et 4342

L'opposition concerne les parcelles nos 4234 et 4342. Pour la parcelle n°4234, l'opposante demande le maintien d'une zone à bâtir sur l'ensemble de la parcelle, alors qu'une partie importante est affectée en zone de verdure. Pour la parcelle n°4342, elle demande également le maintien d'un potentiel constructible.

La commission relève que l'amendement adopté pour le secteur de La Croix modifie l'affectation de la parcelle n°4342 en zone de verdure 15 LAT. Cette modification améliore

partiellement la situation par rapport à la zone agricole, mais ne satisfait pas la demande principale de l'opposante, qui vise une constructibilité.

La commission considère que l'opposition ne peut pas être admise au-delà de l'effet indirect de l'amendement adopté pour le secteur de La Croix.

Opposition	Proposition de la commission
n°33/2022 – Me Carrel pour Heidi Stucki	Lever l'opposition à l'unanimité.

4.3.19 Opposition n°34/2022 – Isabelle et Jean-François Chapuisat – parcelle n°5096

L'opposition portait sur la reprise correcte des bâtiments dans le plan. La Municipalité explique que, lors de la première enquête publique, le plan spécial concerné avait été maintenu. L'État a ensuite demandé une modification dans le cadre de l'enquête complémentaire.

La zone ville et villages a été redessinée et les bâtiments ont été repris correctement. La Municipalité précise que la modification répond à la demande des opposants, même si elle n'a pas été effectuée uniquement en raison de cette opposition, mais également à la demande du Canton.

L'opposition est donc devenue sans objet, mais doit être levée formellement par sécurité juridique.

Opposition	Proposition de la commission
n°34/2022 – Isabelle et Jean-François Chapuisat	Lever l'opposition à l'unanimité.

4.3.20 Oppositions n°36/2022 et n°12/2025 – Yves-Alain Perret / Me Spreng – parcelle n°1039

Les oppositions concernent le plan de quartier Le Bout de Savuit et une parcelle anciennement constructible, désormais affectée en zone viticole. Les opposants demandent le maintien du plan de quartier afin de préserver une constructibilité.

La Municipalité explique que l'ancien plan de quartier n'est plus maintenu et qu'il est remplacé par la nouvelle planification. Il est relevé que la parcelle disposait historiquement d'un potentiel constructible, mais que celui-ci n'a jamais été concrétisé.

La commission prend acte de cette évolution et considère que le maintien du plan de quartier ne se justifie pas dans le cadre du PACom I.

Oppositions	Proposition de la commission
n°36/2022 et n°12/2025 – Yves-Alain Perret / Me Spreng	Lever les oppositions à l'unanimité.

4.3.21 Opposition n°37/2022 – Philippe Bless, au nom et pour le compte de Daniel Buche – parcelles nos 1395, 1396 et 1397

L'opposition concerne trois parcelles situées à l'extrémité est de la plage. Elle porte sur l'introduction d'une zone de verdure au bord du lac, liée à l'espace réservé aux eaux.

La commission demande si le décès de la personne concernée modifie le traitement de l'opposition. La Municipalité répond que l'opposition est reprise par les successeurs et que la question de la qualité pour agir serait, le cas échéant, examinée dans le cadre d'un recours.

La Municipalité explique que la problématique est comparable à celle examinée pour les parcelles Dessaux : la zone de verdure découle de l'espace réservé aux eaux, imposé par le droit supérieur. Un commissaire demande également la signification du point jaune figurant sur le plan ; il est précisé qu'il s'agit d'une mesure de disponibilité.

Opposition	Proposition de la commission
n°37/2022 – Philippe Bless, au nom et pour le compte de Daniel Buche	Lever l'opposition à l'unanimité.

4.3.22 Oppositions n°58/2022 et n°14/2025 – Me Bouchat pour Rose-Marie Gex, Dorothea et Pierre Juvet – parcelle n°4076

Les opposants contestent le déclassement de la partie nord de leur parcelle en zone de verdure. Ils souhaitent déplacer la zone de verdure afin de permettre une constructibilité au nord et au sud de la parcelle.

La Municipalité indique avoir averti les opposants du risque qu'une telle modification, en réaffectant une partie en zone à bâtir, conduise le Canton à exiger un traitement beaucoup plus restrictif de l'ensemble de la parcelle.

Les opposants ont néanmoins demandé que cette variante soit formellement soumise à la DGTL. Celle-ci l'a refusée, malgré la proposition d'augmenter la surface totale de zone de verdure pour compenser, notamment sur la parcelle n°4240 appartenant aux promettants-acquéreurs.

La commission constate que la solution demandée a été examinée par la DGTL et refusée. Elle suit dès lors la proposition municipale.

Oppositions	Proposition de la commission
n°58/2022 et n°14/2025 – Me Bouchat pour Rose-Marie Gex, Dorothea et Pierre Juvet	Lever les oppositions à l'unanimité.

4.3.23 Oppositions n°59/2022 et n°15/2025 – Me Bouchat pour Rose-Marie Gex – parcelle n°4092

La Municipalité indique que ces oppositions sont comparables aux précédentes. Elles contestent la zone de verdure et demandent le maintien ou la création d'un potentiel constructible.

Aucune question complémentaire n'est formulée. La commission considère que les motifs exposés pour les oppositions précédentes s'appliquent également à ce cas et suit la proposition municipale.

Oppositions	Proposition de la commission
n°59/2022 et n°15/2025 – Me Bouchat pour Rose-Marie Gex	Lever les oppositions à l'unanimité.

4.3.24 Opposition n°62/2022 – Benoît et Françoise Bovay

L'opposition conteste notamment le périmètre et le régime de protection appliqué. La discussion évoque la jurisprudence relative à Montreux et la question du traitement des terrains non construits dans le cadre d'un dézonage.

La Municipalité rappelle que cette jurisprudence ne peut pas être transposée sans nuance, les situations de fait n'étant pas identiques. Elle considère que les arguments des opposants ne justifient pas une modification du projet.

Opposition	Proposition de la commission
n°62/2022 – Benoît et Françoise Bovay	Lever l'opposition à l'unanimité.

4.3.25 Oppositions n°64/2022 et n°26/2025 – Me Rübli pour Valérie Dormenval – parcelle n°1303

La Municipalité explique qu'en 2022 une petite partie de la parcelle n'avait pas été affectée. La zone mixte a été étendue vers l'est afin d'intégrer ce secteur, ce qui réduit la partie affectée en zone ferroviaire, sans la supprimer entièrement.

L'opposante conteste le maintien d'une partie de la parcelle en zone ferroviaire ou de desserte, soutenant notamment qu'une telle affectation ne serait pas adéquate pour une parcelle privée.

La Municipalité répond que l'affectation correspond à la fonction de desserte et qu'une augmentation supplémentaire des droits à bâtir ne serait pas cohérente dans un périmètre où le projet procède par ailleurs à des réductions de constructibilité.

Oppositions	Proposition de la commission
n°64/2022 et n°26/2025 – Me Rübli pour Valérie Dormenval	Lever les oppositions à l'unanimité.

4.3.26 Opposition n°65/2022 – Me Sözermann pour Jean-Marc Beyeler, Christine Pirker et Valérie Baud, héritiers de feu Charles Beyeler – parcelle n°4061

L'opposition concerne le passage d'une partie de la parcelle en zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT, le long des rives de la Lutrive. Les opposants souhaitent maintenir une constructibilité plus étendue.

La Municipalité explique que cette réduction intervient dans le cadre de la réduction de la constructibilité hors périmètre de centre. La construction existante n'a utilisé que très partiellement les droits disponibles pendant de nombreuses années. La surface maintenue en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – B conserve malgré tout un potentiel constructible.

La recevabilité de l'opposition est évoquée, celle-ci ayant été formée tardivement dans un contexte successoral. La Municipalité indique ne pas se prononcer définitivement sur cette recevabilité au stade de la commission, mais propose de lever l'opposition sur le fond.

Opposition	Proposition de la commission
n°65/2022 – Me Sözermann pour Jean-Marc Beyeler, Christine Pirker et Valérie Baud, héritiers de feu Charles Beyeler	Lever l'opposition à l'unanimité.

4.3.27 Synthèse du traitement des oppositions

Au terme de l'examen, la commission a retenu que certaines oppositions devaient être admises ou partiellement admises, soit parce que la Municipalité avait elle-même proposé une modification, soit parce que la commission a adopté un amendement modifiant le plan. Les autres oppositions sont proposées d'être levées, sous réserve des réponses détaillées figurant dans le préavis et des modifications issues des travaux de commission.

La commission propose ainsi d'admettre (partiellement) les oppositions n^{os} 3/2022, 9/2022, 38/2022, 2/2025, 20/2025, 21/2025 et 27/2025, et de lever les autres oppositions formulées dans le cadre de l'enquête publique de 2022 et de l'enquête complémentaire de 2025.

Opp. 2022	Opp. 2025	Opposant(s)	Proposition de la commission
3	-	BAUDET Isabelle	Admise à l'unanimité
5	-	BERLINI Caterina Nicoletta et CHARROTON Yannick Willy (anc. Van Thuyne)	Levée à l'unanimité
6	-	KOHLER Dominique	Levée à l'unanimité
7	-	GUEx Frédéric et NEUKOMM GUEx Isabelle	Levée à l'unanimité
9	2	Me Carrel pour le compte de RICHTER Amalia et Denis	Acceptées à l'unanimité
10	-	BERDOZ Willy	Levée à l'unanimité
12	7	Me Buffat pour le compte de BALLY Dan et Marlyne & CHARDONNENS Eric et Anne Catherine	Levées à l'unanimité
13	4	LOPES Yves et REYMOND LOPES Kristel	Levées à l'unanimité
14	-	RAPPAZ Lise	Levée à l'unanimité
15	-	BLANC Jean-François	Levée à l'unanimité
16	-	BRIDEL Laurent	Levée à l'unanimité
17	-	JAYET Esteban	Levée à l'unanimité
18	-	JAYET Corinne	Levée à l'unanimité
19	-	OGAY Jean-Daniel	Levée à l'unanimité
20	-	REY Michel	Levée à l'unanimité
21	28	KRAYENBÜHL Thierry	Levées à l'unanimité
22	28	KRAYENBÜHL Sylvain	Levées à l'unanimité
23	17 et 18	LAMBELET Jean-Marc et Françoise	Levées à l'unanimité
24	8	LAMBELET Jean-Marc, Françoise, Albert + SIGWALT Yves	Levées à l'unanimité
25	18	LAMBELET Jean-Marc	Levées à l'unanimité
26	9	SIGWALT Yves	Levées à l'unanimité
27	-	ROD Armand	Levée à l'unanimité
28	20	Me Favre pour le compte de BEZSMERTNA Olena et SOKOLOV Arseny A. (anc. Christiansen)	2022 levée à l'unanimité; 2025 admise à l'unanimité
29	3	DESSAUX Rose-Mary et Carole	Levées à l'unanimité
30	10	OGAY Grégory, exploitant	Levées à l'unanimité
31	-	BERGER Alexandre et Denise	Levée à l'unanimité
32	28	DELESSERT KRAYENBÜHL Sylviane	Levées à l'unanimité
33	-	Me Carrel pour le compte de Heidi STUCKI	Levée à l'unanimité
34	-	CHAPUISAT Jean-François et Isabelle	Levée à l'unanimité

Opp. 2022	Opp. 2025	Opposant(s)	Proposition de la commission
35	-	Me Pache pour le compte de SCHMUTZ Michel	Levée à l'unanimité
36	12	PERRET Yves-Alain / Me Spreng	Levées à l'unanimité
37	-	Philippe Bless, au nom et pour le compte de BUCHE Daniel	Levée à l'unanimité
38	-	PILET Micheline, succession en 2024 à MM. PILET Rémy et Philippe	Admise partiellement avec 2 abstentions
39	-	GABRIEL Suzanne	Levée à l'unanimité
40	-	PRAHIN Didier et COFINGEST IMMOBILIER SA	Levée à l'unanimité
42	25	Me Fischer pour le compte de SAUVER LAVAUX	Levées à l'unanimité
43	5	Me Kirschmann pour le compte de Henry Daniel SYKES	Levées à l'unanimité
44	-	CARDINAUX Christian et Elisabeth	Levée à l'unanimité
45	-	BURNIER Véronique (anc. Yves et Véronique Steinhäuser)	Levée à l'unanimité
46	24	Me Meylan pour le compte de CHARDONNENS Eric et Anne Catherine	Levées à l'unanimité
47	23	Me Meylan pour Claire-Lise ROULET et Françoise ESTOPPEY	Levées à l'unanimité
48	11	Me Thiéry pour le compte de PERNET Jacqueline	Levées à l'unanimité
49	21	Me Favre pour PATRY Véronique, Louise et Augustin ainsi que MAGISTRETTI Adriane	2022 levée à l'unanimité; 2025 admise à l'unanimité
51	27	Me Logoz pour le compte de GRAND-CHAMP Francis	2022 levée à l'unanimité; 2025 admise à l'unanimité
52	-	EPIC Suisse	Levée à l'unanimité
53	16	ERISMANN Serge	Levées à l'unanimité
54	-	CUENOUD Marianne	Levée à l'unanimité
55	-	CUENOUD Michel	Levée à l'unanimité
56	-	Hoirie MARCEL	Levée à l'unanimité
57	-	REYMOND Pierre-Antoine	Levée à l'unanimité
58	14	Me Bouchat pour GEX Rose-Marie et JUVET Pierre et Dorothea	Levées à l'unanimité
59	15	Me Bouchat pour le compte de GEX Rose-Marie	Levées à l'unanimité
60	-	SAVOY Aude	Levée avec deux abstentions
61	-	WOLF Samuel et Christian	Levée à l'unanimité
62	-	BOVAY Benoît et Françoise	Levée à l'unanimité
63	-	Me Desfayes pour la Communauté héréditaire de feu MILLIOUD Marcel, représentée par ROBERTS Charles	Levée à l'unanimité
64	26	Me Rübli pour le compte de Valérie DORMENVAL	Levées à l'unanimité
65	-	Me Sözermann pour Jean-Marc BEYELER, Christine PIRKER et Valérie	Levée à l'unanimité

Opp. 2022	Opp. 2025	Opposant(s)	Proposition de la commission
		BAUD, hoirie de feu Charles BEYELER	
	6	LECOUTURIER Denise	Levée à l'unanimité
-	13	Christine et Pierre-Alexandre SCHLAEPPI	Levée à l'unanimité
-	19	Me Favre pour Janine et Thierry BUCHE, Martine ROBERT, Caroline SCHULER et Emmanuèle PORTA	Levée à l'unanimité

4.4 Examen du règlement

La commission a procédé à une première lecture complète du règlement, puis à une seconde lecture ciblée des articles faisant l'objet de propositions d'amendements. Cette méthode a permis, dans un premier temps, de clarifier la portée des dispositions réglementaires, puis, dans un second temps, de statuer formellement sur les modifications proposées.

La Municipalité a rappelé que le règlement s'inscrit dans un cadre supérieur contraignant, en particulier la LAT, la LATC, la LLavaux et la directive NORMAT 2. Cette dernière impose notamment une nouvelle nomenclature des zones, ce qui explique les références aux zones 15 LAT, 16 LAT, 17 LAT et 18 LAT. La commission a néanmoins retenu que, dans ce cadre, une marge de manœuvre communale subsiste, en particulier pour la rédaction des règles de police des constructions et pour certains choix de détail relatifs aux zones.

4.4.1 Première lecture du règlement

Lors de la première lecture, la commission a parcouru les différentes parties du règlement. Les questions ont principalement porté sur les définitions, les zones centrales, les zones d'habitation de très faible densité, les zones agricoles et viticoles, les zones protégées, les installations solaires, les indices de surface verte, les voies privées, les énergies renouvelables et la clause de dérogation.

Dans la zone centrale 15 LAT « Ville et villages », la commission s'est notamment interrogée sur la définition de la ville et des villages, sur le traitement des rez-de-chaussée, sur les conditions de transformation, sur les commissions consultatives, sur la classification des bâtiments et sur les secteurs de verdure. La Municipalité a expliqué que plusieurs formulations reprenaient le droit existant, tout en l'adaptant à la nouvelle systématique du PACom I. S'agissant des zones d'habitation de très faible densité, la commission a discuté de la raison d'être des catégories A, B, C, D et E. La Municipalité a indiqué que ces distinctions tiennent compte des caractéristiques propres des secteurs concernés, certains ayant été créés ou adaptés à la suite des échanges avec les services cantonaux. La question des dimensions maximales des constructions a été identifiée comme un point à reprendre dans le cadre des amendements.

La commission a également discuté de la différence entre zone agricole ou viticole 16 LAT et zone de verdure 15 LAT. Il a été rappelé que la zone de verdure 15 LAT ne crée pas de droit à bâtir, mais reste dans la compétence communale, alors qu'une affectation en zone agricole ou viticole relève d'un cadre plus strict et largement cantonal.

Enfin, plusieurs dispositions générales ont fait l'objet de demandes de clarification. La Municipalité a notamment expliqué le régime applicable aux installations solaires, la portée de l'indice de surface verte, la notion d'habitation collective, le traitement des espèces exotiques envahissantes, ainsi que l'utilité d'une clause permettant certaines dérogations encadrées.

4.5 Amendements au règlement

Après cette première lecture, la commission a repris uniquement les articles faisant l'objet d'amendements formels ou de propositions de modification. Les amendements suivants ont été discutés et soumis au vote lorsqu'ils ont été maintenus.

4.5.1 Article 15, alinéa 2 – Directives de la Municipalité

Un amendement a été proposé afin de remplacer la formulation selon laquelle les directives peuvent être consultées auprès de l'administration communale par une formulation plus large prévoyant qu'elles sont tenues à la disposition du public.

Proposition : remplacer la mention selon laquelle les directives peuvent être consultées auprès de l'administration communale par : « Elles sont tenues à la disposition du public. »

Art. 15 al.2 : Ces directives doivent être prises en considération; ~~elles peuvent être consultées auprès de l'administration communale.~~ Elles sont tenues à la disposition du public.

L'auteur de l'amendement a expliqué que les directives utilisées en matière de police des constructions ne doivent pas demeurer difficiles d'accès. Dès lors qu'une directive peut servir de base à l'appréciation d'un projet ou à une décision administrative, elle doit pouvoir être connue des propriétaires, mandataires et citoyens concernés. Plusieurs commissaires ont compris cette modification comme une invitation à rendre ces directives accessibles de manière simple, notamment par voie électronique.

La Municipalité n'a pas exprimé d'opposition de principe. Il a été relevé qu'une telle mise à disposition ne devrait pas entraîner de charge administrative particulière, les directives existantes déjà sous une forme exploitable.

Proposition	Résultat
Modifier l'article 15, al. 2 afin de prévoir que les directives sont tenues à la disposition du public.	Accepté à l'unanimité.

4.5.2 Article 19, alinéa 2 – Commission consultative Ville et villages

Un amendement a été proposé afin d'harmoniser le mode de nomination de la commission consultative Ville et villages avec celui d'autres commissions consultatives intervenant en matière d'urbanisme.

Proposition : prévoir que cinq membres de cette commission font partie du Conseil communal et sont nommés par celui-ci au début de chaque législature, tandis que la Municipalité nomme les membres professionnels de la commission au début de chaque législature.

Art. 19 al. 2 : ~~Cette commission est nommée par la Municipalité au début de chaque législature.~~ Les membres de cette commission qui font partie du Conseil communal sont nommés par celui-ci au début de chaque législature. La Municipalité nomme les membres professionnels de la Commission au début de chaque législature.

L'auteur de l'amendement a relevé qu'il paraît cohérent que les membres politiques d'une commission consultative ayant une portée urbanistique soient désignés par le Conseil communal, comme c'est le cas pour d'autres commissions communales. Cette proposition vise à renforcer le rôle du Conseil communal dans la désignation des membres qui le représentent.

La Municipalité a toutefois signalé une difficulté d'articulation : la zone Ville et villages n'est pas intégralement comprise dans le périmètre du PACom I. Certains secteurs resteraient

soumis au règlement actuellement en vigueur, qui ne serait pas modifié par le présent préavis. Il en résulterait potentiellement deux régimes de nomination différents selon les secteurs concernés. Il a dès lors été évoqué soit une harmonisation ultérieure du règlement actuel, soit une pratique municipale consistant à nommer les mêmes personnes afin d'éviter une divergence concrète.

Plusieurs commissaires ont estimé que cette difficulté ne devait pas empêcher l'adoption de l'amendement, dès lors que le principe d'une nomination par le Conseil communal paraît institutionnellement plus cohérent.

Proposition	Résultat
Modifier l'article 19, al. 2 selon la proposition relative à la nomination des membres de la commission consultative Ville et villages.	Accepté par 4 voix pour et 3 abstentions.

4.5.3 Article 21, alinéa 3 – Logement salubre

Un amendement a été proposé afin de remplacer la notion de logement « décent » par celle de logement « salubre », en renvoyant aux articles 25 et suivants du RLATC.

Proposition : remplacer la notion de logement « décent » par celle de logement « salubre au sens des articles 25 et suivants du RLATC ».

Art. 21 al. 3 : Toutefois, la réunion de locaux destinés à l'habitation est autorisée si un seul des bâtiments ne permet pas l'aménagement d'un logement ~~décent~~ salubre au sens des articles 25 ss RLATC.

La discussion a montré que la notion de logement « décent » ne renvoie pas, dans ce contexte, à une notion juridique suffisamment précise. La Municipalité a confirmé que le RLATC se réfère à la salubrité et que ce terme permet de s'ancrer dans une terminologie juridique existante. Il s'agit donc principalement d'une correction de précision, sans modification matérielle importante du régime applicable.

Proposition	Résultat
Remplacer la notion de logement « décent » par celle de logement « salubre au sens des articles 25 et suivants du RLATC ».	Accepté à l'unanimité.

4.5.4 Article 59, alinéa 1 – Contribution compensatoire pour places de stationnement

Un amendement a été proposé afin de porter de CHF 5'000.– à CHF 10'000.– par place la contribution compensatoire due lorsqu'un propriétaire ne peut pas réaliser les places de stationnement exigées.

Proposition : porter la contribution compensatoire à CHF 10'000.– par place manquante.

Art. 59 al. 1 : Lorsque le propriétaire qui projette de construire un bâtiment nouveau démontre l'impossibilité de construire sur son propre fonds tout ou partie des places de stationnement prévues à l'art. 110, la Municipalité peut l'exonérer totalement ou partiellement de cette obligation moyennant versement d'une contribution compensatoire de Fr. 5'000.– 10'000.– par place manquante.

L'auteur de l'amendement a relevé que le montant de CHF 5'000.– est ancien et très inférieur au coût réel de création d'une place de stationnement. L'objectif était d'adapter partiellement le montant à la réalité actuelle des coûts de construction et de rendre la contribution plus cohérente avec la charge que représente, pour la collectivité, la création de solutions de stationnement alternatives.

La discussion a porté sur deux enjeux. D'une part, plusieurs commissaires ont reconnu que le montant actuel paraît bas au regard des coûts de construction. D'autre part, des réserves ont été exprimées quant au risque de répercussion de cette hausse sur les loyers ou sur les coûts de création de logements, en particulier dans la zone Ville et villages où les projets relèvent souvent de transformations ou de divisions de volumes existants.

Il a également été précisé que les montants perçus ne rejoignent pas la caisse générale de la commune, mais sont affectés à un fonds spécifique destiné à financer des solutions de stationnement. Certains commissaires ont toutefois relevé que ce fonds n'a pas été utilisé récemment (le fonds présentait, au 31.12.2025 un capital de CHF 327'000.-) et que la question d'un futur parking dans le Bourg demeure politiquement sensible.

Une minorité a estimé qu'une augmentation ponctuelle du montant ne devait pas être adoptée sans réflexion plus globale sur la stratégie communale de stationnement.

Proposition	Résultat
Porter la contribution compensatoire de CHF 5'000.– à CHF 10'000.– par place manquante.	Accepté par 4 voix pour et 3 contre.

4.5.5 Article 65, alinéa 1 – Suppression du terme « résidentielle »

Un amendement rédactionnel a été proposé afin de supprimer le terme « résidentielle » dans la disposition relative à la destination de la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – A.

Proposition : supprimer le terme « résidentielle » à l'article 65, al. 1.

*Art. 65 al. 1 : La Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - A est destinée à l'habitation **résidentielle** et aux activités non gênantes au sens de la LPE.*

La Municipalité a indiqué que cette adaptation pouvait être admise. Il a également été relevé que l'urbaniste mandaté proposait, par cohérence, une adaptation analogue à l'article 67 par la suppression de la mention « familiale ». La commission a considéré qu'il s'agissait d'une clarification rédactionnelle utile, sans conséquence matérielle problématique.

Proposition	Résultat
Supprimer le terme « résidentielle » à l'article 65, al. 1.	Accepté à l'unanimité.

4.5.6 Article 65, alinéa 5 – Plus grande dimension hors tout

Un amendement a été proposé afin de porter de 24 mètres à 28 mètres la plus grande dimension hors tout admise pour une construction dans la zone concernée.

Proposition : modifier l'article 65, al. 5 afin de porter la plus grande dimension hors tout de 24 m à 28 m.

*Art. 65 al. 5 : La plus grande dimension "hors tout" d'une construction est limitée à 24 **28** m.*

L'auteur de l'amendement a expliqué que la limite de 24 mètres ne correspond pas toujours au tissu bâti existant. Il a notamment mentionné l'existence de maisons en rangée ou de bâtiments dont la longueur dépasse déjà 24 mètres dans certains secteurs. Selon lui, une limite portée à 28 mètres permettrait de mieux tenir compte de l'existant, tout en restant inférieure à 30 mètres et en évitant des volumes excessifs.

La Municipalité a rappelé que cette limite avait été introduite afin d'éviter des constructions trop massives sur de grandes parcelles. Elle a également relevé que les zones concernées se situent dans un contexte soumis à la LLavaux et que les nouvelles constructions doivent rester en harmonie avec l'existant. La question principale était donc de savoir si la modification proposée demeurerait compatible avec le cadre cantonal et avec les objectifs de protection du site.

La discussion a également porté sur la possibilité d'étendre cette limite à d'autres zones de très faible densité. Une majorité de la commission a finalement estimé que l'adaptation à 28 mètres pouvait être soutenue pour l'article 65, compte tenu de l'état bâti existant et de la volonté de ne pas rendre inutilement non conformes ou difficiles certains projets intégrés au quartier.

Proposition	Résultat
Modifier l'article 65, al. 5 afin de porter la plus grande dimension hors tout de 24 m à 28 m.	Accepté par 5 voix pour, 1 avis contraire et 1 abstention.

4.5.7 Article 66 – Plus grande dimension hors tout

Par cohérence avec l'amendement discuté à l'article 65, un amendement a été proposé afin d'introduire également à l'article 66 une limitation de la plus grande dimension hors tout à 28 mètres.

Proposition : ajouter à l'article 66 une limitation de la plus grande dimension hors tout à 28 m.

Art. 66 al. 5bis : La plus grande dimension "hors tout" d'une construction est limitée à 28 m.

La discussion de principe ayant déjà eu lieu à l'article 65, la commission a essentiellement examiné l'opportunité d'étendre cette règle à une autre zone. Une partie de la commission a considéré qu'une règle uniforme pourrait éviter des constructions trop massives. Une autre partie a estimé que les caractéristiques des zones ne sont pas identiques et qu'il ne se justifie pas de transposer automatiquement la règle à l'article 66.

Proposition	Résultat
Ajouter à l'article 66 une limitation de la plus grande dimension hors tout à 28 m.	Refusé par 4 voix contre 3.

4.5.8 Article 67, alinéa 6 – Constructions en aval de la route

Un amendement a été proposé afin de supprimer la deuxième phrase de l'article 67, al. 6, qui prévoyait que les constructions situées en aval de la route ne puissent pas dépasser de plus de 50 cm le niveau du trottoir ou de la route.

Proposition : supprimer la deuxième phrase de l'article 67, al. 6.

Art. 67 al. 6 : La hauteur des bâtiments (H), mesurée conformément aux dispositions de l'art. 92, est limitée à 7 m. ~~Le faite ne doit cependant pas dépasser de plus de 50 cm le niveau du trottoir aval de la RC 773, la mesure étant prise perpendiculairement à la limite de propriété dans l'axe du bâtiment.~~

La Municipalité a expliqué que cette phrase vise à préserver la qualité de l'espace public et les dégagements visuels depuis la route, notamment dans le secteur de la route des Monts-de-Lavaux. Cette règle trouve son origine dans la volonté d'éviter que des constructions situées en aval ne ferment trop fortement la vue depuis l'espace public.

L'auteur de l'amendement a estimé que cette restriction est excessive au regard des objectifs de densification et de la réalité des lieux. Selon lui, l'intérêt consistant à préserver une vue depuis une route ne justifie pas nécessairement une limitation aussi forte des possibilités de construire. Certains commissaires ont partagé cette appréciation, tandis que d'autres ont considéré que la qualité de l'espace public et la préservation des vues constituent un intérêt public suffisant pour maintenir la règle.

Au terme de la discussion, la commission a accepté la suppression de cette phrase.

Proposition	Résultat
Supprimer la deuxième phrase de l'article 67, al. 6.	Accepté par 5 voix favorables, 1 avis contraires et 1 abstention.

4.5.9 Article 67, alinéa 1 – Suppression du terme « familiale »

Un amendement technique a été proposé afin de supprimer la mention « familiale » à l'article 67, al. 1, par cohérence avec la suppression du terme « résidentielle » à l'article 65.

Proposition : supprimer la mention « familiale » à l'article 67, al. 1.

*Art. 67 al. 1 : La Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - C est destinée à l'habitation **familiale**, à raison de deux appartements au plus par bâtiment, qui peuvent être juxtaposés ou superposés. L'ordre non contigu est obligatoire.*

La Municipalité a indiqué qu'il s'agissait d'une adaptation rédactionnelle cohérente. Aucun débat de fond n'a été ouvert sur ce point.

Proposition	Résultat
Supprimer la mention « familiale » à l'article 67, al. 1.	Accepté à l'unanimité.

4.5.10 Article 68, alinéa 1 – Suppression des termes « pour partie »

Un amendement a été proposé afin de supprimer les termes « pour partie » à l'article 68, al. 1. Il a été indiqué que cette mention ne correspond plus au tracé effectivement retenu et qu'elle constitue une coquille ou une formulation devenue superflue.

Proposition : supprimer les termes « pour partie » à l'article 68, al. 1.

La Municipalité a confirmé que cette suppression pouvait être admise. Aucun débat de fond n'a été ouvert.

Proposition	Résultat
Supprimer les termes « pour partie » à l'article 68, al. 1.	Accepté à l'unanimité.

4.5.11 Article 69 – Indice de surface verte

Un amendement a été proposé afin d'introduire un indice de surface verte dans une zone où aucun lver n'était prévu.

Proposition initiale : introduire un indice de surface verte à l'article 69, avec une valeur à déterminer, initialement évoquée à 0,4 puis discutée à 0,3.

L'auteur de l'amendement a relevé qu'il paraît particulier qu'une seule zone ne soit pas soumise à un indice de surface verte, alors que le règlement en prévoit pour d'autres zones.

L'objectif était d'assurer une cohérence générale du règlement et d'éviter qu'une zone échappe entièrement à cette exigence.

La Municipalité a indiqué avoir vérifié les indices de surface verte actuels des parcelles concernées. Ceux-ci s'élèvent respectivement à 0,48, 0,43 et 0,31. Un indice fixé à 0,4 aurait donc pour effet de rendre l'une des parcelles non conforme et pourrait entraîner des contraintes disproportionnées, même pour une intervention mineure telle qu'un Velux. Il a également été rappelé que les parcelles concernées se situent dans un secteur déjà fortement restreint, notamment par un secteur de protection 17 LAT, de sorte que la constructibilité est largement figée.

La possibilité d'un indice à 0,3 a été évoquée, puisqu'elle ne créerait pas de non-conformité immédiate. Plusieurs commissaires se sont toutefois interrogés sur l'utilité concrète d'un tel ajout si aucune parcelle n'est réellement appelée à évoluer. Il a également été rappelé que tout projet dans ce secteur serait de toute manière soumis à des exigences paysagères et patrimoniales importantes.

Au terme de la discussion, l'auteur a retiré l'amendement.

4.5.12 Article 88 – Pondération de certaines surfaces dans le calcul de l'Iver

La commission revient sur l'article 88, qui introduit un indice de surface verte dans le nouveau règlement. Cet indice vise à garantir qu'une part suffisante des terrains demeure végétalisée et perméable.

Une proposition est formulée afin de compléter le dispositif par une pondération des différentes surfaces prises en compte. L'objectif serait de ne pas appliquer une logique uniquement binaire, dans laquelle une surface est soit entièrement comptabilisée, soit totalement exclue. Une place de stationnement réalisée avec un revêtement perméable et végétalisé ne présente par exemple pas les mêmes qualités qu'une surface en pleine terre, mais reste préférable à une surface entièrement imperméabilisée. Le même raisonnement pourrait s'appliquer aux toitures végétalisées ou à certaines surfaces particulièrement favorables à la biodiversité.

Selon l'auteur de la proposition, cette approche permettrait à la fois de mieux prendre en compte la qualité environnementale des aménagements et d'offrir davantage de souplesse aux propriétaires pour atteindre l'indice exigé. La proposition s'inspire notamment de dispositifs appliqués dans d'autres communes vaudoises.

La Municipalité reconnaît l'intérêt du principe, mais émet des réserves sur les modalités proposées. Elle relève en particulier la difficulté de contrôler dans la durée certains critères, notamment ceux liés aux modalités d'entretien favorables à la biodiversité. Plus généralement, elle estime qu'un travail complémentaire serait nécessaire avant de pouvoir arrêter des coefficients de pondération suffisamment solides et applicables.

La discussion montre qu'un intérêt existe au sein de la commission pour le principe d'une modulation de l'indice de surface verte. Plusieurs membres estiment qu'elle permettrait de valoriser des aménagements plus qualitatifs et d'offrir davantage de flexibilité aux propriétaires. D'autres soulignent toutefois le peu de recul disponible sur ce type de dispositif et la difficulté, pour la commission, de déterminer sans expertise complémentaire la pertinence précise des coefficients proposés.

La commission estime dès lors préférable de ne pas fixer ces valeurs dans le cadre du présent préavis, tout en donnant une suite à la réflexion. Il est proposé que la question fasse

l'objet d'un travail spécifique de la Municipalité, avec l'appui des spécialistes nécessaires, afin de déterminer de quelle manière l'indice de surface verte pourrait être modulé et quelles pondérations seraient pertinentes.

Dans ce contexte, l'amendement est retiré. La commission décide de déposer motion demandant à la Municipalité d'étudier cette question et de revenir avec une proposition, dans les meilleurs délais.

4.5.13 Nouvel article 88bis – Indice de pleine terre

Un amendement a été proposé afin d'introduire un nouvel article 88bis relatif à un indice de pleine terre.

Proposition : prévoir qu'au moins la moitié de la surface de l'Iver déterminante soit constituée de pleine terre, définie comme une surface naturelle, végétalisée et perméable, libre de toute construction en surface et en sous-sol. Ne seraient notamment pas considérées comme pleine terre les places de stationnement, les accès carrossables, les surfaces sur dalle et les toitures végétalisées.

Art. 88bis : La moitié au minimum de la surface de verdure déterminante imposée par l'indice de surface de verdure propre à chaque zone doit être en pleine terre. Par surfaces de pleine terre, il faut entendre les surfaces naturelles, végétalisées et perméables, dénuées de toute construction en surface et en sous-sol. Ne sont notamment pas considérées comme surfaces de pleine terre les places de stationnement à l'air libre, les accès carrossables, les dépendances ou ouvrages assimilés, les constructions souterraines ou semi-enterrées, les surfaces aménagées sur dalle et les toitures végétalisées.

L'objectif de l'amendement est de garantir qu'une partie des surfaces comptabilisées dans l'indice de surface de verdure conserve une fonction écologique et hydraulique réelle. Il est relevé qu'une surface végétalisée aménagée au-dessus d'une dalle ou d'un parking souterrain ne remplit pas les mêmes fonctions qu'un sol en pleine terre, notamment en matière d'infiltration des eaux, de limitation du ruissellement et de recharge des sols.

La discussion a également porté sur l'évolution des conditions climatiques. Il est relevé que les épisodes de sécheresse et de stress hydrique renforcent l'intérêt de préserver des surfaces permettant à l'eau de s'infiltrer directement dans le sol. L'imperméabilisation entraîne par ailleurs des conséquences collectives, puisqu'elle augmente les volumes d'eau à évacuer par les réseaux et les besoins en infrastructures de gestion des eaux. Ces enjeux apparaissent particulièrement importants dans une commune au relief marqué et pour un règlement appelé à rester en vigueur durant de nombreuses années.

La proposition s'inspire d'une disposition adoptée dans un règlement récent d'une autre commune. Il a été indiqué que le principe d'un cumul entre Iver et pleine terre n'est pas exclu. La Municipalité a remarqué que la proportion proposée, soit la moitié de l'Iver, est raisonnable au regard des pratiques évoquées.

Plusieurs commissaires ont toutefois exprimé des réserves. Certains ont estimé que l'amendement complexifie le règlement et introduit une notion supplémentaire qui pourrait susciter des difficultés d'application. D'autres ont considéré qu'il restreint davantage les droits des propriétaires, alors que plusieurs parcelles sont déjà fortement contraintes par le dézonage ou par les règles du PACom I. Il a également été soutenu que la commune comprend déjà de larges surfaces non bâties, notamment dans le périmètre viticole de Lavaux.

En réponse, il a été relevé que les vignes en terrasses ne constituent pas nécessairement des surfaces fortement perméables, en raison notamment du compactage des sols et du ruissellement. L’auteur de l’amendement a insisté sur le fait que le principe de conserver une part minimale de pleine terre est compréhensible, applicable et cohérent avec les enjeux de risques naturels et des effets du changement climatique.

Proposition	Résultat
Introduire un nouvel article 88bis relatif à l’indice de pleine terre.	Refusé par 4 voix contre, 2 pour et une abstention.

4.5.14 Article 106 – Habitation collective

La commission est revenue sur la notion d’habitation collective, déjà discutée lors de la première lecture du règlement à propos des places de jeux et de rencontre.

L’urbaniste mandaté a précisé qu’un bâtiment d’habitation collective doit être compris comme un bâtiment abritant plusieurs logements, généralement à partir de quatre logements, à l’exclusion des constructions mitoyennes. La Municipalité a confirmé que cette notion ne vise pas les villas individuelles ou jumelées et que l’application se fait en pratique au regard de la typologie du projet.

4.5.15 Article 124 – Énergies renouvelables

La commission a discuté de la portée de l’article 124 relatif aux énergies renouvelables. Le Président a indiqué s’interroger sur l’utilité concrète de cette disposition et sur la nécessité de la préciser si son objectif est réellement d’encourager les énergies renouvelables.

La Municipalité a expliqué que cet article offre une souplesse utile dans des situations particulières, notamment lorsqu’un ouvrage lié aux énergies renouvelables doit être implanté à proximité d’une limite ou dans un secteur réglementairement contraint. Ont été évoqués, à titre d’exemples, des sondes géothermiques, des installations techniques de production d’énergie ou certaines adaptations liées à l’isolation.

4.5.16 Article 139 – Dérogations

Un amendement a été proposé afin de restreindre la portée de la clause générale de dérogation.

Proposition : remplacer la formulation permettant des dérogations « à toutes les règles du présent règlement » par une formulation limitant les dérogations aux cas où « le présent règlement le prévoit ».

Art. 139 La Municipalité peut accorder des dérogations au sens de l’art. 85 LATC ~~à toutes les règles du présent règlement~~ lorsque le règlement le prévoit, pour autant que des motifs d’intérêt public ou des circonstances objectives le justifient. La demande de dérogation doit faire l’objet d’une publication au sens de l’art. 85a LATC.

L’auteur de l’amendement a expliqué que la formulation actuelle lui paraît trop large et qu’elle pourrait permettre des dérogations importantes sans que le règlement les encadre suffisamment. Il a notamment relevé que certaines réalisations récentes avaient suscité des interrogations sur l’étendue de la marge d’appréciation laissée à la Municipalité.

La Municipalité s’est opposée à l’amendement. Elle a rappelé que la LATC permet les dérogations dans la mesure où le règlement communal les prévoit, mais uniquement lorsque des motifs d’intérêt public ou des circonstances objectives le justifient et pour autant qu’aucun intérêt public ou intérêt prépondérant de tiers ne soit lésé. Selon la Municipalité, la formulation actuelle est nécessaire pour préserver une souplesse d’application, notamment dans le

Bourg, par exemple pour des travaux d'isolation, des adaptations énergétiques ou des situations où l'application littérale de la règle serait disproportionnée.

La Municipalité a également indiqué qu'une formulation plus restrictive obligerait à reprendre l'ensemble du règlement afin d'identifier article par article les cas dans lesquels une dérogation serait possible. La commission a entendu ces arguments et a refusé l'amendement.

Proposition	Résultat
Limitier les dérogations aux cas où le règlement le prévoit expressément.	L'amendement est refusé avec 2 abstentions.

4.6 Vote sur le règlement

Après examen des amendements, la commission a voté sur le règlement tel qu'amendé.

Proposition	Résultat
Adopter le règlement tel qu'amendé.	Accepté avec 2 abstentions.

4.7 Plan de constatation de la nature forestière

La commission a examiné le plan de constatation de la nature forestière. Il a été expliqué que ce plan vise à fixer définitivement les limites forestières dans le périmètre concerné, en tenant compte de l'état réel des lieux.

La Municipalité a précisé que les modifications sont ponctuelles et se font dans les deux sens : certaines limites forestières avancent légèrement, tandis que d'autres reculent. La commission n'a pas formulé de remarque particulière sur ce point.

Proposition	Résultat
Adopter le plan de constatation de la nature forestière.	Accepté à l'unanimité.

4.8 Pouvoirs donnés à la Municipalité

La commission a examiné la conclusion visant à donner à la Municipalité les pouvoirs nécessaires pour répondre aux actions qui pourraient être intentées contre la Commune du fait de l'adoption du plan.

Il a été expliqué que les décisions susceptibles d'être contestées seront notamment celles du Conseil communal et l'approbation départementale. Il est donc nécessaire que la Municipalité puisse représenter la Commune, plaider devant toutes instances, recourir et, le cas échéant, transiger.

La commission a considéré que cette conclusion est usuelle et nécessaire pour éviter que le Conseil communal ou la commission doive être saisi de chaque acte de procédure.

Proposition	Résultat
Donner à la Municipalité les pouvoirs nécessaires pour défendre la Commune dans les éventuelles procédures.	Accepté à l'unanimité.

5. Conclusions

Fondé sur ce qui précède, la commission recommande au Conseil communal de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Lutry

- Vu le préavis no 1348/2026 ;
- Oûi le rapport de la Commission chargée d'étudier ce projet ;
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

Décide

- I. D'amender le Plan d'affectation communal, phase I en affectant les parcelles n^{os} 647, 4230, 4237, 4250, 4303, 4327, 4328, 4341 et 4342, situées dans le secteur de La Croix, en zone de verdure 15 LAT en lieu et place de la zone agricole 16 LAT.
- II. D'amender le règlement du PACOM I aux articles 15 al. 2, 19 al. 2, 21 al. 3, 59 al.1, 65 al. 1, 65 al. 5, 67 al. 1, 67 al. 6, 68 al. 1.
- III. D'adopter le Plan d'affectation communal, phase I **amendé** : secteurs inclus dans le périmètre du plan de protection de Lavaux & hors du périmètre de centre cantonal (PALM) ainsi que son règlement **amendé** sous réserve du chiffre I. ci-dessus.
- IV. D'adopter le plan de constatation de la nature forestière.
- V. D'admettre les oppositions **n°3/2022**, n°9/2022, n°38/2022, n°2/2025, n°20/2025, n°21/2025 et n°27/2025, et de prévoir une enquête complémentaire 2 comprenant notamment :
 - une limite de construction longeant le front est de l'entier du bâti existant au droit de la parcelle 5098 ;
 - l'affectation en zone viticole (non protégée) des parcelles nos 784, 804 et 870 ;
 - l'affectation en zone de verdure 15 LAT de la moitié sud de la parcelle n°960 ;
 - la modification de l'assiette de l'aire de construction et d'aménagement de la parcelle n°4135 ;
 - l'ajout d'un alinéa à l'article 69 du règlement du PACom I permettant d'habiter l'entier des volumes existants en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – E ;
 - **l'adaptation du plan d'affectation communal afin d'affecter les parcelles nos 647, 4230, 4237, 4250, 4303, 4327, 4328, 4341 et 4342, situées dans le secteur de La Croix, en zone de verdure 15 LAT en lieu et place de la zone agricole 16 LAT.**
- VI. De lever les autres oppositions formulées à l'encontre du projet de révision partielle du plan d'affectation communal, phase I : secteurs inclus dans le périmètre du plan de protection de Lavaux & hors du périmètre de centre cantonal PALM, ainsi que son règlement, dans le cadre de l'enquête publique du 16 novembre au 15 décembre 2022 et de l'enquête complémentaire du 14 novembre au 13 décembre 2025, et d'adopter les réponses aux oppositions figurant au chapitre 7 du préavis, sous réserve des amendements adoptés par la commission.

- VII. De donner à la Municipalité les pouvoirs nécessaires pour répondre aux actions qui seraient intentées à l'encontre de la Commune du fait de l'adoption du plan, l'autorisant à plaider devant toutes instances, à recourir et, le cas échéant, à transiger.

Au nom de la Commission, son Président

Kilian Duggan

Lutry, le 31 août 2026.

Annexe :

- Lettre de M. Paschoud

Ludovic Paschoud
Chemin du Miroir 31
1095 Lutry

Monsieur Kilian Dugan
Conseiller communal
Président de la Commission chargée
d'examiner le préavis municipal n°
1348/2026 – PACom I

Lutry, le 18 août 2026

**Objet : Préavis municipal n° 1348/2026 – PACom I – Demande de réexamen de l'affectation
exclusivement viticole du secteur de Crêt-de-Plan**

Monsieur le Président,

Dans le cadre de l'examen par votre Commission du préavis municipal n° 1348/2026 relatif à la révision partielle du plan d'affectation communal – PACom I, je souhaite attirer votre attention sur la situation du secteur viticole de Crêt-de-Plan, destiné, selon ma compréhension du projet, à être maintenu en Zone viticole 16 LAT.

En résumé, la viticulture suisse traverse une crise structurelle aujourd'hui reconnue par la Confédération et par le Canton, qui financent l'un et l'autre l'arrachage et la reconversion de surfaces viticoles. Cette crise touche concrètement Crêt-de-Plan, secteur qui présente par ailleurs des caractéristiques propres – hors périmètres UNESCO, LLavaux/PAC Lavaux et PALM, franges directement imbriquées dans l'habitat – qui le distinguent des grands coteaux protégés de Lavaux. C'est pourquoi je demande à votre Commission d'examiner la possibilité de sortir tout ou partie de ce secteur d'une affectation exclusivement viticole, par une Zone de verdure 15 LAT là où cela reste compatible avec le droit fédéral sur le dimensionnement des zones à bâtir, ou par une zone agricole ordinaire dans le cas contraire, afin d'en préserver durablement le caractère ouvert et paysager sans lui imposer, pour plusieurs décennies, une seule vocation possible.

Je suis personnellement propriétaire des parcelles nos 694, 699, 700, 702, 711 et 720. Les parcelles nos 722 et 724 appartiennent à d'autres propriétaires, mais sont actuellement exploitées par le Domaine Paschoud. Je précise cette situation d'emblée, par souci de transparence : au-delà de mon cas personnel, ma démarche porte sur une question plus générale, que je crois utile de poser pour l'ensemble du secteur.

Cette question appelle en réalité deux réponses. La première concerne le fond : est-il encore pertinent, dans le contexte actuel, d'assigner pour plusieurs décennies une vocation exclusivement viticole à

l'ensemble du secteur de Crêt-de-Plan ? La seconde concerne la portée de ma demande : si la crise décrite ci-dessous touche l'ensemble du vignoble vaudois, pourquoi cibler spécifiquement ce secteur plutôt que d'attendre une réponse cantonale globale ? J'y réponds plus loin par les caractéristiques particulières de Crêt-de-Plan, qui limitent la portée de ma demande à un secteur précis et n'impliquent aucune remise en cause générale de la politique viticole communale ou cantonale.

Une crise vitivinicole d'une gravité exceptionnelle

J'ai consacré plus de trente ans de ma vie professionnelle à la vigne et au vin. Je reste profondément attaché au vignoble lutrien, à son histoire, à ceux qui le cultivent et à sa valeur paysagère.

C'est précisément cette expérience qui m'amène aujourd'hui à regarder la situation avec lucidité. Après plus de trente ans passés dans cette branche, je considère que nous traversons la plus grave crise vitivinicole qu'ait connue notre pays depuis un siècle. Il ne s'agit plus d'une mauvaise année, d'un problème ponctuel de stocks ou d'une fluctuation habituelle du marché : la crise est désormais structurelle et remet directement en cause la capacité de nombreuses exploitations à poursuivre durablement leur activité.

Selon le rapport agricole 2025 de l'Office fédéral de l'agriculture, la consommation totale de vin en Suisse a reculé de 7,9 % entre 2023 et 2024 ; celle des vins suisses en particulier a chuté de 16 % sur la même période, passant d'environ 92 à 77 millions de litres. Le vin suisse perd donc du terrain plus vite que le marché global face aux importations, tandis que l'accumulation des stocks et les difficultés d'écoulement fragilisent toujours davantage la production indigène. Le Canton parle désormais expressément de redimensionnement du vignoble et de reconversion de certaines surfaces.

La réalité économique du terrain est particulièrement brutale. Selon mon expérience professionnelle de plus de trente ans dans la branche, les coûts de culture communément admis dans notre région se situent aujourd'hui aux alentours de CHF 4.50 par mètre carré de vigne, pour une production correspondant approximativement à un kilogramme de raisin. Or ce raisin est dorénavant fréquemment acheté entre CHF 3.- et CHF 3.70 le kilogramme, lorsqu'il trouve encore preneur. En l'état actuel des choses, pour la récolte 2026, cette valorisation semble même s'orienter plutôt vers CHF 2.- à 2.50 le kilogramme ; la réponse définitive ne sera toutefois connue qu'après les vendanges, en fonction des volumes récoltés.

Dans ces conditions, le produit de la récolte ne couvre parfois même plus les coûts directs de culture. Avant toute rémunération du capital investi, du terrain, des bâtiments, de la commercialisation ou du travail entrepreneurial, la culture peut déjà générer une perte. Et la difficulté ne consiste désormais plus uniquement à obtenir un prix rémunérateur : pour certains producteurs, il devient simplement difficile de trouver une cave ou un négociant disposé à reprendre leur récolte.

Les premières défaillances apparaissent. Des exploitants renoncent à reprendre des surfaces. Des caves diminuent leurs achats. Le marché foncier viticole lui-même montre des signes inquiétants, avec des parcelles de vigne proposées dans le cadre de procédures de poursuites ou de faillites et des surfaces qui peinent désormais à susciter l'intérêt d'acquéreurs. Cette situation aurait été difficilement imaginable il y a encore quelques années pour des terrains viticoles de Lavaux.

Les pouvoirs publics eux-mêmes ont pris acte de cette rupture. La Confédération a introduit pour 2026 et 2027 un soutien financier à l'arrachage volontaire des vignes, assorti de l'interdiction de replanter les surfaces concernées pendant dix ans. Le Parlement fédéral a parallèlement augmenté de CHF 10 millions le crédit consacré aux améliorations structurelles pour 2026. Le Canton de Vaud, de son côté, a annoncé le 17 décembre 2025 un plan d'action doté de CHF 17,2 millions sur la période 2025-2028, dont CHF 3,8 millions pour accompagner la reconversion de surfaces viticoles vers d'autres cultures ou vers des jachères fleuries, et CHF 8,7 millions pour soutenir spécifiquement les vignobles dont les caractéristiques justifient le maintien, notamment les vignes en forte pente ou en terrasses.

Il ne s'agit donc plus uniquement de soutenir temporairement la branche en attendant des jours meilleurs. Les politiques publiques reconnaissent désormais la nécessité d'adapter la surface du vignoble aux débouchés réels, tout en distinguant les secteurs qui justifient un maintien de ceux pour lesquels une évolution doit rester possible. Dans ce contexte, donner aux propriétaires la possibilité de réorienter certaines surfaces ne constituerait pas un abandon de la viticulture, mais pourrait au contraire représenter une mesure salubre d'anticipation et d'adaptation, pour les surfaces qui s'y prêtent.

Cette réalité est déjà concrète à Crêt-de-Plan

Plusieurs vignes de Crêt-de-Plan sont aujourd'hui détenues ou exploitées par des personnes pour lesquelles la question de la transmission se posera dans les prochaines années. À ma connaissance, la relève n'est pas partout assurée. Rien ne permet donc de présumer que chaque surface trouvera demain un exploitant disposé et en mesure de la reprendre durablement.

Je suis moi-même directement confronté à cette réalité. Je loue une part importante de mes vignes de Crêt-de-Plan à des exploitants qui ne peuvent raisonnablement accepter de reprendre ou de cultiver durablement des surfaces déficitaires. Dans les faits, la charge économique tend alors à revenir vers le propriétaire : le revenu locatif s'amenuise, devient symbolique, voire nul, et une participation financière du propriétaire peut devenir nécessaire pour que la parcelle continue simplement d'être exploitée.

Le problème devient encore plus aigu lorsqu'une vigne arrive en fin de cycle. Une reconstitution représente un investissement considérable pour plusieurs décennies. Lorsque l'exploitation courante est déjà déficitaire et que les perspectives du marché sont incertaines, il devient difficilement raisonnable de demander à un exploitant – ou indirectement au propriétaire – d'investir à nouveau des montants importants uniquement parce que le terrain ne dispose pratiquement d'aucune autre vocation possible.

J'ai conscience que le soutien cantonal aux vignes en forte pente ou en terrasses répond en partie à la difficulté que je décris. Ce soutien allège la charge d'exploitation courante ; il ne résout cependant pas la question du renouvellement en fin de cycle, où l'investissement nécessaire à une reconstitution complète reste à la charge du propriétaire ou de l'exploitant, indépendamment de l'aide au maintien de l'exploitation courante. C'est cette question du renouvellement – plutôt que celle de l'exploitation courante des vignes qui bénéficient déjà d'un tel soutien – que ma démarche cherche avant tout à traiter pour les parcelles les plus concernées.

Le problème posé par une affectation exclusivement viticole

C'est ici que la nature de l'affectation projetée prend toute son importance. La Zone viticole 16 LAT n'est pas simplement une zone ouverte dans laquelle la vigne constituerait une culture parmi d'autres : elle assigne au terrain une vocation exclusivement viticole.

La législation n'impose certes pas, dans toutes les situations, qu'une vigne arrivée en fin de cycle soit automatiquement replantée. Mais le maintien d'une affectation exclusivement viticole réduit fortement les possibilités de réorientation du terrain lorsque la poursuite de la culture n'est plus économiquement viable. Le propriétaire peut alors se retrouver devant une situation paradoxale : personne ne souhaite reprendre la vigne, son exploitation entraîne des pertes, son renouvellement représente un investissement considérable, mais la planification territoriale continue à assigner au terrain cette seule vocation.

Est-il proportionné de maintenir pour plusieurs décennies une telle affectation sur l'ensemble de Crêt-de-Plan, alors même que la Confédération finance désormais l'arrachage de vignes et que le Canton finance la reconversion de surfaces viticoles vers d'autres cultures ? C'est cette contradiction que ma démarche souhaite mettre en évidence.

Je comprends naturellement l'intérêt public qui commande de préserver les terres ouvertes, de lutter contre le mitage du territoire et de conserver l'identité paysagère de Lutry. Ma proposition ne remet précisément aucun de ces objectifs en cause : elle vise au contraire à préserver Crêt-de-Plan comme un espace ouvert et paysager, sans considérer pour autant que cette préservation doive nécessairement passer par l'obligation de lui conserver, pour plusieurs décennies, une vocation exclusivement viticole.

Les caractéristiques particulières de Crêt-de-Plan

Cette réflexion est d'autant plus justifiée que Crêt-de-Plan se situe, selon les périmètres applicables, hors du périmètre UNESCO, hors du champ de la LLavaux/PAC Lavaux et hors du périmètre compact du PALM. Il ne se trouve donc pas soumis aux mêmes contraintes particulières que les grands coteaux viticoles directement protégés par ces dispositifs.

Crêt-de-Plan constitue encore un ensemble viticole territorialement identifiable, mais il présente des situations très différentes selon les secteurs. Sa partie centrale forme un coteau relativement continu, tandis que ses franges méridionale et occidentale sont directement imbriquées dans les habitations, les jardins et les accès. À l'est, plusieurs parcelles se trouvent en contact étroit avec un important cordon boisé.

La topographie est par ailleurs difficile, particulièrement dans les parties basse et haute. Les fortes pentes imposent un travail considérable, largement manuel, alors même que l'économie actuelle de la production ne permet plus de valoriser convenablement ce surcroît de travail.

Les parcelles situées dans la partie sud présentent une autre contrainte très concrète : elles jouxtent directement les habitations, les jardins, les haies et les arbres. Dans ces vignes, la pose de filets anti-oiseaux est clairement nécessaire, notamment contre les étourneaux en fin de saison. Cette protection représente un travail et un coût supplémentaires importants – pose, fixation, surveillance puis retrait

– et comporte également des risques pour une faune particulièrement présente dans cette zone de contact entre vignes, jardins, haies et secteurs arborisés.

Ces différentes caractéristiques montrent que Crêt-de-Plan ne constitue pas une réalité agricole uniforme, et qu'une même affectation exclusivement viticole appliquée indistinctement à l'ensemble du coteau mérite aujourd'hui d'être réinterrogée – ce qui justifie une demande ciblée sur ce secteur, plutôt qu'une remise en cause générale de la politique viticole communale.

Préserver le paysage sans imposer une seule culture

La vigne participe évidemment à l'identité de Lutry et je ne souhaite nullement qu'elle disparaisse de Crêt-de-Plan. Mais préserver le paysage ne signifie pas nécessairement maintenir une monoculture sur chaque mètre carré.

Une mosaïque associant, selon les situations et les choix futurs des exploitants, vignes maintenues, prairies, vergers, haies, jachères fleuries ou autres cultures pourrait préserver le caractère ouvert du coteau tout en offrant une capacité d'adaptation que l'affectation exclusivement viticole ne permet pas aujourd'hui. Cette diversification serait d'ailleurs cohérente avec les politiques cantonales qui financent désormais explicitement la reconversion de certaines surfaces vers d'autres cultures ou vers des jachères fleuries.

C'est dans cet esprit que deux pistes me paraissent devoir être examinées avec une égale attention : une affectation en Zone de verdure 15 LAT, ou, si les contraintes fédérales de dimensionnement des zones à bâtir décrites ci-dessous devaient l'empêcher, une affectation en zone agricole ordinaire, hors zone viticole spécifique. Dans les deux cas, l'objectif recherché est identique : dissocier la préservation d'un espace ouvert de l'obligation d'y cultiver exclusivement la vigne.

La première de ces deux pistes n'est d'ailleurs pas étrangère au PACom I. À ma connaissance, la parcelle no 5829, actuellement plantée en vigne, est affectée en Zone de verdure 15 LAT. Cette situation montre qu'il n'existe pas d'incompatibilité de principe entre le maintien matériel d'une vigne et une telle affectation : la vigne peut subsister aussi longtemps qu'elle demeure souhaitée et viable, sans pour autant constituer l'unique vocation possible du terrain.

Le dossier du PACom I fournit également un précédent intéressant au sein de la procédure elle-même. Pour les parcelles nos 4123, 4128 et 5728, le projet communal prévoyait initialement une Zone de verdure. La DGTL avait demandé leur affectation en Zone viticole 16 LAT lors de son examen préalable, avant d'admettre finalement leur affectation en Zone de verdure 15 LAT. Une partie de la parcelle no 4092, qui apparaissait encore en Zone viticole 16 LAT dans le projet 2022, a également été affectée en Zone de verdure 15 LAT dans la version 2025.

Ces exemples ne sont naturellement pas juridiquement identiques à Crêt-de-Plan. Ils démontrent néanmoins que, dans le cadre même de cette révision, la frontière entre Zone viticole 16 LAT et Zone de verdure 15 LAT a déjà fait l'objet de réexamens et d'adaptations.

Une demande qui doit également tenir compte du droit fédéral

Je suis conscient qu'une Zone de verdure 15 LAT relève juridiquement des zones à bâtir, même si elle est dépourvue de potentiel constructible, alors que la Zone viticole 16 LAT appartient au territoire non constructible. Le propre préavis classe d'ailleurs expressément ces deux affectations dans des catégories différentes.

Cette difficulté n'est pas que théorique : la majorité des communes vaudoises, dans le cadre de la mise en œuvre de la LAT révisée, doivent aujourd'hui réduire leurs zones à bâtir surdimensionnées plutôt que les étendre. Le passage de Crêt-de-Plan d'une Zone viticole 16 LAT à une Zone de verdure 15 LAT doit donc nécessairement être examiné au regard des règles fédérales et cantonales relatives au dimensionnement et à la délimitation des zones à bâtir, et pourrait se heurter à cet obstacle indépendamment du bien-fondé de la demande sur le fond.

C'est pourquoi je propose qu'une affectation en zone agricole ordinaire soit examinée en parallèle, à titre d'alternative de même rang plutôt que de simple solution de repli. Une telle affectation resterait hors zone à bâtir – elle échapperait donc à la question du dimensionnement – tout en n'imposant pas, contrairement à la Zone viticole 16 LAT, une vocation exclusivement viticole au terrain. Elle permettrait le maintien des vignes existantes aussi longtemps qu'elles demeurent exploitées, sans en faire l'unique usage agricole autorisé.

Si ni l'une ni l'autre de ces deux pistes ne pouvait être retenue pour tout ou partie du secteur, il conviendrait alors, à mon sens, de rechercher avec les services cantonaux une autre affectation permettant d'atteindre le même objectif : maintenir durablement le caractère ouvert et non urbanisé de Crêt-de-Plan, sans lui assigner nécessairement une vocation exclusivement viticole.

Ma demande à la Commission

Au regard de ce qui précède, je demande respectueusement à votre Commission :

1. d'examiner le principe d'une sortie de l'affectation exclusivement viticole de tout ou partie du secteur de Crêt-de-Plan, compte tenu de l'évolution structurelle de la viticulture et des caractéristiques propres du secteur ;
2. d'examiner, à égalité de priorité, une affectation en Zone de verdure 15 LAT là où elle demeure compatible avec les règles fédérales de dimensionnement des zones à bâtir, et une affectation en zone agricole ordinaire pour les surfaces où cette compatibilité ferait défaut, l'une et l'autre permettant le maintien des vignes existantes tout en autorisant, à terme, une diversification des cultures et des milieux ;
3. si aucune de ces deux affectations ne pouvait être retenue pour tout ou partie du secteur, d'inviter la Municipalité à examiner avec la DGTL toute autre solution d'affectation permettant de préserver le caractère ouvert et paysager de Crêt-de-Plan sans lui assigner exclusivement une vocation viticole.

Dans le cadre de l'examen des points 2 et 3, il me semblerait particulièrement important que les parcelles nos 695, 697, 698, 711, 720, 722, 724, 728, 729, 784, 804, 853, 854, 855, 856 et 870 fassent l'objet d'un examen prioritaire. Elles correspondent notamment aux franges du coteau les plus

directement liées aux habitations, aux jardins et aux secteurs arborisés, ainsi qu'à des surfaces présentant des contraintes d'exploitation particulièrement importantes – et non aux vignes en forte pente ou en terrasses pour lesquelles un soutien cantonal ciblé existe déjà.

La révision actuelle du PACom constitue une occasion rare de réfléchir à l'avenir de Crêt-de-Plan avant que les problèmes ne se présentent successivement, parcelle après parcelle, au gré des départs d'exploitants, de l'absence de repreneurs, de l'impossibilité d'écouler certaines récoltes ou de la nécessité de renouveler des vignes dont l'exploitation n'est plus économiquement soutenable.

À mes yeux, anticiper aujourd'hui cette évolution ne revient pas à renoncer à notre vignoble. Cela revient au contraire à lui permettre de s'adapter, plutôt que de contraindre propriétaires et exploitants à maintenir artificiellement des surfaces viticoles devenues économiquement intenables.

Je suis naturellement à la disposition de la Commission pour présenter la situation sur plan, exposer concrètement les contraintes d'exploitation de ces terrains et apporter tout élément complémentaire qui pourrait être utile à ses travaux.

En vous remerciant sincèrement de l'attention que vous voudrez bien porter à cette demande, je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Ludovic Paschoud



Annexes :

- *Formulaires de soutien de la présente démarche par les propriétaires et exploitants de la zone de Crêt-de-Plan.*
- *Fichier Excel des parcelles concernées*
- *Plan de Zone*