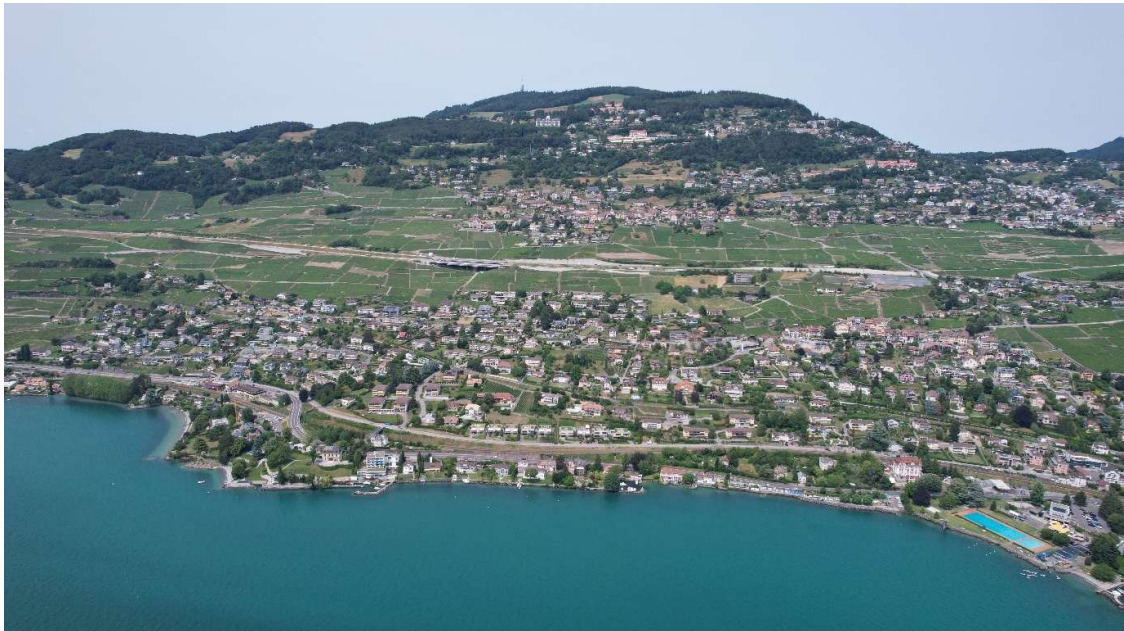


## **LA MUNICIPALITE DE CORSEAUX AU CONSEIL COMMUNAL**

**Préavis N° 01-2026**

**Adoption du Plan d'affectation communal (PACom) et de son règlement**





## **Table des matières**

Glossaire.....	4
1. Préambule.....	5
2. Contexte de la révision du Plan d'affectation communal.....	5
2.1. Nécessité de réviser les zones à bâtir .....	5
2.2. Respect des planifications de rang supérieur .....	5
2.3. Mandataires .....	7
2.4. Les grands principes retenus pour cette révision .....	7
3. Périmètre de la révision du PACom .....	8
4. Principaux enjeux de la révision du PACom et caractéristiques des zones d'affectation .....	9
4.1. Coordination de la révision des PACom des communes du cercle de Corsier.....	9
4.2. Dimensionnement des zones d'habitation et mixtes .....	9
4.3. Dimensionnement des zones affectées à des besoins publics.....	10
4.4. Dimensionnement des zones d'activité.....	10
4.5. Caractéristiques des zones d'affectation.....	11
4.6. Ancienne zone à affecter par plans spéciaux .....	12
5. Procédure.....	12
6. Oppositions et projets de réponses de la Municipalité .....	13
6.1. Opposition de B. ....	14
6.2. O., H., O., Q., S., B., Y. représentés par Me Marc-Etienne Favre .....	15
6.3. Oppositions groupes de G. Sa et O Sàrl du 3 décembre 2024 .....	17
6.4. Oppositions de L., G., B., B., N., N., B., R., L., P., B., B., C., M., M., W., W., W., W., P., P., P., R., R., B., G., G., R., L., F., O., O., G., B., G., P., P., D. ....	18
6.5. Opposition de C. ....	20
6.6. Opposition de P. ....	22
6.7. Opposition de H. ....	24
6.8. Oppositions de T., K., G., R., F. S.A., L. pour le compte de la PPE C .....	25
6.9. Opposition de F., S., F., G. et G. ....	25
6.10. Opposition de P. ....	26
6.11. Opposition de B. ....	28
6.12. Observation de P. ....	28
7. Conclusions .....	30
Liste des annexes .....	31

## **Glossaire**

CCL	Commission consultative de Lavaux
CDAP	Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal
CCU	Commission consultative d'urbanisme
DGE	Direction générale de l'environnement
DGIP	Direction générale des immeubles et du patrimoine
DGTL	Direction générale du territoire et du logement
DSB	Degré de sensibilité au bruit
EAU	Division ressources en eau et économie hydraulique
ELR	Etude locale des risques
EMS	Etablissement médico-social
ERE	Espace réservé aux eaux
EREE	Espace réservé aux eaux et étendues d'eau
ICOMOS	Recensement des parcs et jardins de la Suisse
ISB	Indice de surface bâtie
ISOS	Inventaire des sites construits à protéger en Suisse
IUS	Indice d'utilisation du sol
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions
LLavaux	Loi Lavaux
LPrPNP	Loi sur la protection du patrimoine naturel et paysager
NORMAT	Normalisation des données de l'aménagement du territoire
OAT	Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire
OEaux	Ordonnance fédérale sur la protection des eaux
PA5	Projet d'agglomération 5 <sup>e</sup> génération
PAC	Plan d'affectation cantonal
PACom	Plan d'affectation communal
PDCn	Plan directeur cantonal
PDI	Plan direction intercommunal
PEP	Plan d'extension partiel
PGA	Plan général d'affectation
PPA	Plan partiel d'affectation
PQ	Plan de quartier
RLAT	Règlement sur l'aménagement du territoire
RLPrPNP	Règlement d'application de la loi sur la protection du patrimoine naturel et paysager
RPGA	Règlement du plan général d'affectation
SPd	Surface de plancher déterminante
SRGZA	Stratégie régionale de gestion des zones d'activités
TF	Tribunal fédéral
UNESCO	Organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture
VSS	Association suisse des professionnels de la route et des transports
ZAP	Zone d'activités publiques

Madame la Présidente,  
Mesdames, Messieurs,

## **1. Préambule**

Conformément aux dispositions légales en matière d'aménagement du territoire, nous vous soumettons, pour adoption, le Plan d'affectation communal (PACom) et le Règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions. Le Conseil communal doit également statuer sur les oppositions déposées dans le cadre de l'enquête publique principale et de l'enquête publique complémentaire.

De manière à assurer un large consensus sur les principes mis en œuvre par ce projet, la Commission communale d'urbanisme (CCU) a été consultée. De même, le Conseil communal a désigné une commission consultative qui a pu suivre les différentes étapes et assister aux séances de conciliation avec les opposants au projet.

## **2. Contexte de la révision du Plan d'affectation communal (ci-après : PACom)**

### **2.1. Nécessité de réviser les zones à bâtir**

A la suite de l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2014 de la LAT révisée et le 1<sup>er</sup> septembre 2018 de la LATC et du RLAT révisés, la Commune de Corseaux se voit dans l'obligation de réviser son PGA et son RPGA, en particulier pour redimensionner ses réserves à bâtir, afin de correspondre aux besoins des 15 prochaines années (art. 15 LAT). C'est dans ce contexte qu'a été développée la planification qui fait l'objet du présent préavis.

En ce qui concerne la commune de Corseaux, il est précisé que les zones d'habitation sont entièrement comprises dans le périmètre compact d'agglomération et dans le périmètre du territoire urbanisé, de sorte que le PACom ne dézone aucune parcelle, hormis quelques corrections mineures.

### **2.2. Respect des planifications de rang supérieur**

La révision du PACom est effectuée dans le respect des planifications de rang supérieur, en particulier du Plan directeur cantonal (PDCn) et du Plan directeur intercommunal (PDI) ; ce dernier est en cours de finalisation dans les services de l'Etat.

Hormis deux parcelles situées hors-centre, à l'extrémité ouest de la commune, la totalité des terrains en zone à bâtir de Corseaux se situe dans le périmètre de centre (périmètre compact) de l'agglomération Rivelac. Le PDCn fixe un certain nombre d'orientations stratégiques avec lesquelles la révision du PACom s'est attachée à être conforme, soit notamment :

Mesures cantonales	Mesures prises dans le cadre de la révision du PACom
Mesure A11 Zones d'habitation et mixtes	Les zones à bâtir pour l'habitation et mixtes ont été redimensionnées selon les principes de la fiche d'application « <i>Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement?</i> »
Mesure A33 Accidents majeurs	Prise en considération du périmètre de consultation lié à la ligne ferroviaire.
Mesure B11 Agglomérations, centres cantonaux et régionaux	Le PACom contribue à renforcer la vitalité du centre de Corseaux (périmètre compact de l'agglomération) à travers des densités adaptées.
Mesure C11 Patrimoine culturel et développement régional	Introduction de dispositions réglementaires visant à préserver et mettre en valeur les éléments patrimoniaux et paysagers dignes de protection.
Mesure C21 Constructions et installations dignes de protection	
Mesure C24 Paysages dignes de protection et constructions caractéristiques	Affectation à la zone viticole 16 LAT des paysages sensibles recensés (IFP 1202) et des échappées lacustres et transversales inscrites dans le PDCn. Introduction de dispositions réglementaires visant à préserver et mettre en valeur les éléments patrimoniaux et paysagers dignes de protection.
Mesure D12 Zones d'activités	Garantir une utilisation mesurée du sol et répondre à la demande locale économique - tenir compte de la stratégie régionale de gestion des zones d'activités.
Mesure D13 Installations à forte fréquentation	Dans chaque zone, la surface de vente totale est limitée sous le seuil des installations commerciales à forte fréquentation (2'500 m <sup>2</sup> ).
Mesure E11 Patrimoine naturel et développement régional	Prise en compte des objets inscrits aux inventaires cantonaux et fédéraux dignes de protection.
Mesure E13 Dangers naturels	Représentation des dangers naturels potentiellement présents sur les zones à bâtir du territoire communal et réglementation adaptée.
Mesure E23 Réseau cantonal des lacs et cours d'eau	Affectation à la zone de verdure 15 LAT B des espaces réservés aux cours d'eau. Largeur et règlement définis selon l'OEaux en coordination avec la DGE-EAU.
Mesure E24 Espace cours d'eau	
Mesure F12 Surfaces d'assolément (SDA)	Maintien des SDA inventoriées au niveau cantonal.

Par ailleurs, la Commune de Corseaux est comprise dans le projet d'agglomération Riviera-Veveyse-Haut-Lac (Rivelac), projet de 5<sup>e</sup> génération, qui répond à quatre objectifs principaux auxquels le Plan directeur intercommunal et la révision du PACom doivent être conformes :

- Densifier le tissu urbain déjà bâti notamment à proximité des axes de transport public et des gares.
- Favoriser l'usage des transports publics et de la mobilité douce.
- Limiter les mouvements pendulaires, en développant en priorité l'emploi près des gares principales et en renforçant les pôles stratégiques de développement de l'agglomération (Villeneuve Sud / La Veyre – Fenil / Châtel-St-Denis).
- Préserver le paysage agricole et viticole des coteaux, celui des grands sites montagnards et de la basse plaine du Rhône.

Le PA5 a été déposé le 27 mars 2025 à la Confédération.

Le plan directeur communal de Corseaux (PDCom), approuvé par le Conseil d'État le 4 février 2004, fixe les principaux objectifs notamment en matière de population, d'emplois, de sites et paysages, d'équipements et de mobilité. Les principes et mesures d'aménagement font l'objet d'études de détail, par secteurs. En raison de l'évolution du contexte territorial et du cadre législatif, ce document n'est plus à jour. Il est toutefois possible d'affirmer que la révision du PACom n'est pas contraire à cette planification directrice, ce qui n'a pas été remis en question par la DGTL.

### 2.3. Mandataires

Sont intervenus, dans le cadre de l'élaboration du PACom, les mandataires suivants, qui sont par ailleurs les mêmes pour les quatre communes du Cercle :

- Plarel SA architectes & urbanistes : établissement de la révision du PACom.
- Géo Solutions ingénieurs SA : fourniture du plan cadastral, relevé des lisières et transmission à la DGTL des données géométriques traitées selon NORMAT 2.
- Triform SA : étude des dangers d'inondations. Vérification de la retranscription des dangers naturels dans le PACom. Aide à la rédaction des mesures de protection.
- Norbert SA : étude des dangers gravitaires (glissements de terrain, chutes de pierres et de blocs). Vérification de la retranscription des dangers naturels dans le PACom. Aide à la rédaction des mesures de protection. Rédaction d'une notice de conformité.
- Bureau technique intercommunal : coordination générale du projet.

### 2.4. Les grands principes retenus pour cette révision

L'adoption du Plan d'affectation communal (PACom) vise à mettre en conformité la planification communale avec la loi sur l'aménagement du territoire et les exigences légales actuelles de rang supérieur.

Le territoire de la commune de Corseaux étant entièrement urbanisé, cette révision ne vise pas une densification à outrance, mais le maintien de potentiels constructibles raisonnables, comparables à la situation existante afin de préserver l'identité de Corseaux. Le territoire communal n'est pas concerné par le redimensionnement de la zone à bâtir, car il est presque entièrement compris dans le périmètre centre de l'agglomération. La révision impose de mettre à jour des règles datant de 1993, devenues obsolètes, afin de les adapter à l'évolution du territoire et aux exigences légales actuelles. La démarche s'inscrit dans une logique cohérente, tenant compte de l'évolution du village et de la réalité actuelle de son tissu bâti.

Le PACom permet de corriger un cadre réglementaire devenu obsolète, en procédant à une harmonisation des zones et des règles applicables, afin d'assurer une lecture cohérente et lisible du territoire, une égalité de traitement entre secteurs comparables et une meilleure sécurité juridique, grâce à des règles claires et compréhensibles. Il vise ainsi à garantir un développement maîtrisé, fondé sur une planification adaptée aux usages actuels du village.

Une attention particulière est portée à la nature et au paysage, ainsi qu'à la protection du patrimoine bâti et paysager et à la prise en compte des dangers naturels. Le projet prévoit la préservation des espaces verts et l'introduction de principes favorisant la biodiversité et la limitation des îlots de chaleur. L'objectif est de trouver, lors de tout projet de construction, un équilibre entre le bâti et les espaces verts, afin de préserver durablement la qualité du cadre de vie.

Le plan soumis à l'approbation du Conseil communal montre que la quasi-totalité de la commune se

situé en zone de faible densité. Le centre du village, comprenant le bourg historique, fait, quant à lui, l'objet d'un plan particulier, répondant à des règles spécifiques, afin que soit préservée son identité.

Situé dans le périmètre de Lavaux UNESCO, le village de Corseaux présente des caractéristiques remarquables à préserver, notamment des bâtiments protégés par le recensement architectural.

Le présent préavis expose les enjeux de cette révision et les choix opérés par la Municipalité, afin de permettre au Conseil communal de se prononcer sur l'adoption d'un cadre clair, maîtrisé et conforme aux exigences légales.

### **3. Périmètre de la révision du PACom**

Le périmètre de la révision du PACom de Corseaux ne comprend pas le secteur inclus dans le PAC Lavaux.

S'agissant des plans spéciaux actuellement légalisés sur le territoire communal, leur maintien ou leur abrogation a été examiné pour chacun d'eux, selon les principes légaux applicables.

Quatre types de plans spéciaux sont maintenus et ne sont pas soumis à la révision ; ces plans définissent des règles architecturales particulières, qui ne peuvent pas être harmonisées avec celles du règlement du futur PACom :

- a. Les plans anciens qui concernent des constructions entièrement réalisées :
  - PPA « Sous les Jordils » du 25 janvier 1995 ;
  - PQ « A la Crottaz » du 19 juin 2000.
- b. Les plans récents qui concernent des constructions entièrement réalisées :
  - PPA « Es Musardes » du 10 septembre 2007 ;
  - PPA « Le Basset » du 3 octobre 2013 ;
  - PQ « Les Agites » du 21 juillet 2014.
- c. Le PQ « Les Combes » du 22 mai 2015, qui a pour objet des constructions en cours de réalisation.
- d. Le PA « Secteur d'extension du village » du 16 avril 2021, qui a pour objet des constructions partiellement réalisées.

Les plans suivants sont abrogés :

- Plan d'affectation « Plan des zones » du 25 juin 1993 : cet instrument n'est plus conforme au cadre légal actuel.
- PPA « Le Châno » du 17 décembre 1998 : planification majoritairement réalisée sur la portion ouest. Le périmètre d'extension constructible à l'est est intégré à la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A. Tout le terrain côté lac, compris dans l'ERE est affecté à la zone de verdure 15 LAT B.
- PEP « Vignoble de Corseaux » du 12 avril 1989 : instrument ne répondant plus au cadre légal actuel. La zone d'habitation prévue dans le PEP est intégrée à la zone de très faible densité 15 LAT B, tandis que la zone d'utilité publique en Châtonneyre fait l'objet d'un PA qui est exclu de la révision. Les zones viticoles sont maintenues.

- PEP « Village de Corseaux » du 24 juillet 1985 : Instrument ne répondant plus au cadre légal actuel. Les bâtiments A et B sont intégrés à la zone centrale 15 LAT A, dont les conditions réglementaires sont similaires. Les aires inconstructibles passent en zone de verdure 15 LAT A. La zone d'équipements collectifs est maintenue et a pour objectif la confirmation de l'Hôtellerie de Châtonneyre et de la Grande Salle. Elle est prolongée sur l'aire de verdure, afin de permettre son extension. La zone de verdure à l'est est convertie en zone affectée à des besoins publics 15 LAT, afin d'accueillir la place de la maison de commune avec ses aménagements extérieurs.

Au surplus, il est rappelé que le PEP « En Châtonneyre » a été remplacé par le PA « EMS Résidence du Léman », dans le cadre d'une procédure séparée. En effet, au vu du besoin urgent d'EMS et de crèches, il a été décidé de ne pas attendre le PACom pour avancer dans ce dossier, ce qui ne pose pas de problème de coordination (comme l'ont d'ailleurs confirmé la CDAP, puis le TF, dans les arrêts rendus dans le cadre de cette procédure) ; en effet, il s'agit d'une planification spéciale pouvant être traitée d'une façon indépendante, sans dépendre de décisions prises dans le cadre du PACom, en particulier celles relatives au dimensionnement de la zone à bâtir. Au demeurant, la coordination matérielle a été assurée entre les deux planifications, puisque les affectations du PACom aux alentours du périmètre PA « EMS Résidence du Léman » étaient connues.

#### **4. Principaux enjeux de la révision du PACom et caractéristiques des zones d'affectation**

##### 4.1. Coordination de la révision des PACom des communes du cercle de Corsier

La révision du PACom de Corseaux est établie en coordination avec les trois autres communes du cercle de Corsier (Chardonne, Corsier-sur-Vevey et Jongny). Ces territoires sont, en tout ou partie, compris dans le périmètre de centre de l'agglomération Rivelac. La révision coordonnée des quatre PACom a été établie en particulier pour :

- Harmoniser les dispositions à l'utilisation du sol.
- Redimensionner, hors centre, les réserves à bâtir pour qu'elles correspondent aux besoins des 15 prochaines années (art. 15 LAT).
- Mettre à jour les limites de constructions en bordure du domaine public (dans le village) et la situation des lisières forestières.
- Protéger le patrimoine bâti et naturel.
- Mettre en conformité la réglementation avec la législation en vigueur en matière de protection de l'environnement (eaux, forêts, sols, etc.) et de protection contre les dangers naturels.

Les orientations suivies ont notamment été ciblées par la mise en œuvre, au préalable, d'une démarche participative, dans le cadre de laquelle les Corsalins ont eu l'occasion de partager leur avis et leur vision sur l'avenir de Corseaux.

##### 4.2. Dimensionnement des zones d'habitation et mixtes

Les principes édictés dans la fiche d'application « Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement » (éd. juin 2021) ont été mis en œuvre pour réduire les réserves constructibles identifiées dans le bilan comme étant surdimensionnées, à savoir :

- Sur tout le territoire, les parcelles en construction ou au bénéfice d'un permis de construire n'ont pas été touchées par la réduction des potentiels constructibles et ont été considérées comme bâties.

- Hors du périmètre compact d'agglomération et à l'extérieur du périmètre du territoire urbanisé, les terrains cultivés, les prés et vergers d'une surface supérieure à 2'500 m<sup>2</sup> doivent être rendus à la zone viticole/agricole 16 LAT. Les importantes surfaces de jardins (réserves) ont été affectées à la zone de verdure 15 LAT.
- A l'intérieur du périmètre compact d'agglomération, les parcelles non encore bâties et situées en dehors du périmètre du territoire urbanisé ont été maintenues en zone à bâtir, pour faire face aux besoins des 15 prochaines années.
- Sur tout le territoire, les mesures d'utilisation du sol des différentes zones d'affectation pour l'habitation et mixtes ont été maintenues sans augmentation. Le contenu des plans spéciaux aujourd'hui en vigueur a été analysé. À la suite de cette analyse, la décision a été prise, soit de les abroger pour les intégrer à la révision, soit de les maintenir sans changement.

#### 4.3. Dimensionnement des zones affectées à des besoins publics

Les parcelles communales en zone affectée à des besoins publics ont été, pour la plupart, confirmées. Le règlement définit des règles particulières pour chacun des secteurs concernés.

Deux portions de terrain, aujourd'hui affectées à des secteurs de verdure et d'intérêt public, ont été transférées à la zone affectée à des besoins publics 15 LAT pour légaliser le statut des équipements existants :

- Parcelle n° 444 – partie nord (parking public existant et promenade arborée).
- Parcelle n° 364 – partie est (place de jeux et esplanade de la Maison de Commune).

La parcelle n° 1247 (jardin public et place de jeux), aujourd'hui affectée à la zone d'habitation par le plan des zones, a été entièrement transférée à la zone affectée à des besoins publics 15 LAT. Cette place de jeux, initialement réalisée sur la parcelle privée n° 147 a été déplacée sur cette parcelle communale.

#### 4.4. Dimensionnement des zones d'activités

Plusieurs zones d'activités sont présentes sur le territoire de Corseaux. Le SRGZA d'Agglomération Rivelac, en cours d'établissement, ne prévoit pas de site stratégique à Corseaux et les zones d'activités existantes sont maintenues dans leur délimitation actuelle.

Les zones d'activités locales sises sur le territoire communal présentent des caractéristiques diverses selon leur positionnement géographique et leur accessibilité. Le niveau de qualité de desserte en transports publics détermine notamment la possibilité d'y déployer des activités tertiaires ou commerciales selon le principe de la bonne activité au bon endroit. Sur cette base, le règlement fixe les pourcentages maximaux admissibles pour les activités tertiaires et commerciales.

La zone d'activités économiques 15 LAT B est un cas spécifique destiné à conserver le stationnement existant rattaché à l'entreprise Nestlé.

#### 4.5. Caractéristiques des zones d'affectation

- **Zone centrale 15 LAT A.** La délimitation de cette zone correspond globalement à la zone actuelle du village. Cette zone affecte ainsi essentiellement le village historique, qui comprend la grande majorité des bâtiments anciens à valeur patrimoniale. A ce titre, des règles architecturales protègent l'ensemble des monuments culturels et des objets bien intégrés. Le règlement prévoit, en principe, la conservation des bâtiments existants. Leur transformation, tout comme l'adjonction de dépendances, peuvent être admises si elles respectent l'aspect général et la substance du site. La démolition-reconstruction dans le gabarit actuel des bâtiments existants n'est autorisée que si les circonstances le justifient. A l'exception des dépendances, aucun nouveau bâtiment n'est autorisé.
- **Zone centrale 15 LAT B.** Cette zone intègre le projet de plan de quartier de « Corseaux Parc » (abandonné faute d'entente entre et avec les propriétaires). Le secteur est partiellement bâti. Des règles particulières ont été édictées pour protéger la Villa « Le Lac » Le Corbusier.
- **Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A.** Sa délimitation a été confirmée (ancienne zone de villas). Les droits à bâtir en vigueur ont été maintenus.
- **Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B.** Cette zone regroupe les terrains anciennement affectés à la zone d'habitation, à la zone d'exploitation para-agricole et à la zone d'ensembles résidentiels. Les règles ont été harmonisées, afin de créer un ensemble homogène. Les droits à bâtir ont été positivement adaptés.
- **Zone affectée à des besoins publics 15 LAT.** Cette zone est destinée aux secteurs occupés par les constructions et installations suivantes : service intercommunal de gestion (station de pompage du SIGE), parking communal, piscine publique, parking communal à ciel ouvert (funiculaire), cimetière, centre scolaire et sportif, hôtellerie de Châtonneire, place de la maison de commune, jardin public et place de jeux. Pour chaque secteur, des règles architecturales particulières ont été définies. Les droits à bâtir restent inchangés.
- **Zone d'activités économiques 15 LAT A.** Sa délimitation, basée sur l'actuelle zone artisanale (sans modification), a été établie en coordination avec le système régional de gestion des zones d'activités (SRGZA). A l'intérieur des secteurs I et II, les activités tertiaires sont autorisées en raison de leur bonne qualité de desserte en transports publics. A l'intérieur du secteur III, les activités tertiaires ou commerciales ne peuvent excéder 50% du total des SPd par parcelle. Aucune habitation nouvelle ne peut y être créée.
- **Zone d'activités économiques 15 LAT B.** Sa délimitation correspond à l'actuel parking situé au sud-est à la limite avec la commune de Vevey. Cette surface est destinée à l'accueil des parkings et le règlement définit les règles spécifiques à son utilisation.
- **Zone de verdure 15 LAT A.** Outre les secteurs déjà affectés à la zone de verdure, des secteurs méritant d'être préservés sous forme d'espaces verts ont été identifiés. Il s'agit surtout de prolongements non bâtis de certains bâtiments à proximité de l'ancien village.
- **Zone de verdure 15 LAT B.** Cette zone a été définie d'entente avec le département cantonal compétent (DGE-EAU), pour maintenir l'inconstructibilité des espaces réservés aux cours d'eau et aux étendues d'eau qui bordent la zone à bâtir.
- **Zone ferroviaire 15 LAT.** Conformément à la directive NORMAT 2, les voies ferrées ont été affectées à la zone ferroviaire et sont régies par les dispositions applicables en la matière.

- **Zone de desserte 15 et 18 LAT.** Conformément à la directive NORMAT 2, les routes et chemins (domaine public) ont été affectés à la zone de desserte et sont régis par les dispositions applicables en la matière.
- **Zone viticole 16 LAT.** Cette zone affecte sans changement le territoire viticole qui n'est pas compris dans le PAC Lavaux.
- **Zone des eaux 17 LAT.** Conformément à la directive NORMAT 2, les cours d'eau et le lac ont été affectés à la zone des eaux et sont régis par les dispositions applicables en la matière.
- **Aire forestière 18 LAT.** Bien qu'il n'y ait pas d'aire forestière sur le territoire de Corseaux, la commune est concernée par la limite de la bande inconstructible des 10 m à la limite forestière statique sise sur le territoire communal de Corsier-sur-Vevey, le long du cours d'eau de la Bergère.
- **Secteur de protection du bâti 17 LAT A.** Ce secteur correspond à un paysage typique de jardins arborés basé sur les périmètres ISOS et les jardins certifiés ICOMOS.
- **Secteur de protection du bâti 17 LAT B.** Ce secteur est limité à la parcelle sur laquelle est située la Villa « Le Lac » Le Corbusier. Le règlement définit les règles spécifiques à sa protection.

#### 4.6. Ancienne zone à affecter par plans spéciaux

Deux secteurs sont actuellement affectés en zone à affecter par plans spéciaux, notion qui n'existe plus dans la nouvelle LATC. Ces terrains sont donc assimilés à une zone non constructible et leur affectation en zone à bâtir implique de respecter la densité minimale définie par la mesure A11 du PDCn (IUS = 0.625), en zone d'agglomération.

Parcelle n° 114 :

Actuellement située en zone à affecter par plans spéciaux, le nouveau PACom l'affecte en zone centrale 15 LAT B. Située dans le périmètre compact, l'IUS de cette parcelle est de 0,625. En prenant en compte le bâti existant et l'IUS de la zone, la surface à affecter en zone d'habitation - afin de légaliser les bâtiments existants - est estimée à 1'800 m<sup>2</sup>. Le solde de la parcelle est affecté en zone de verdure 15 LAT A et B.

Zone centrale 15 LAT B « Corseaux Parc » :

Ce secteur, actuellement situé en zone à affecter par plans spéciaux, est colloqué en zone centrale 15 LAT B dans le nouveau PACom, avec un IUS de 0.625, conformément à la densité minimale définie par la mesure A11 du PDCn. Afin de conserver des droits à bâtir comparables à ceux planifiés dans le cadre du projet de PA « Corseaux Parc » (abandonné faute d'entente entre et avec les propriétaires), des zones de verdure ont été définies proportionnellement à la surface des parcelles.

## 5. Procédure

Le plan d'affectation communal a été soumis à l'enquête publique pendant 30 jours du 9 novembre au 9 décembre 2024. Dans ce cadre, 48 oppositions et une observation ont été déposées.

Dès le premier jour de l'enquête publique, l'application de la double réglementation (art. 49 LATC : réglementation encore en vigueur et réglementation mise à l'enquête publique) est en vigueur selon le principe d'anticipation des plans. Les règles les plus restrictives sont applicables aux projets de

construction.

Au terme de l'enquête publique, une délégation nommée par la Municipalité a reçu les opposant·e·s lors de séances de conciliation. Les membres de la commission consultative ont pu assister à ces séances en qualité d'auditeurs. Des procès-verbaux de ces séances ont été adressés aux opposant·e·s pour détermination dans un délai de 10 jours. La majorité des opposant·e·s ont maintenu leur opposition.

Une procédure de mise à l'enquête publique complémentaire s'est déroulée du 27 août au 25 septembre 2025. Cette procédure ne porte que sur les éléments à mettre en conformité et seuls les nouveaux éléments peuvent faire l'objet d'oppositions.

Dans le cadre de l'enquête complémentaire, les modifications suivantes ont été apportées au PACom :

Plans :

- Introduction d'un contenu superposé « Secteurs soumis à la LLavaux ».
- Ajout d'un jardin ICOMOS sur la parcelle n° 30.
- Ajout d'une garantie de disponibilité des terrains en zone à bâtir sur la parcelle n° 135.

Règlement :

- Ajout d'un article visant à régler le contenu superposé « Secteurs soumis à la LLavaux ».
- Adaptation de l'article concernant la surface de terrain déterminante à prendre en compte dans le calcul de la capacité constructive pour y inclure les surfaces en zone de verdure 15 LAT B.
- Mise à jour d'une mesure de protection relative aux secteurs de restriction « chutes de pierres et de blocs ».
- Ajout de dispositions architecturales pour les constructions situées en zone centrale 15 LAT B de manière à être cohérent avec les dispositions applicables en zone centrale 15 LAT A.

La mise à l'enquête complémentaire a suscité trois oppositions. Les opposant·e·s concernés ont renoncé à la tenue d'une nouvelle séance de conciliation.

La Municipalité soumet un préavis à l'attention du Conseil Communal pour adoption du PACom. Ce préavis contient un résumé des oppositions et le Conseil statue sur les projets de réponses aux oppositions, en même temps qu'il se prononce sur les plans et le règlement.

Dans le cadre du traitement des oppositions, la Municipalité peut proposer des amendements au Conseil communal pour des modifications du plan ou du règlement ; si elles ne portent pas atteinte à des intérêts dignes de protection, ces modifications ne sont pas soumises à enquête complémentaire ; le Conseil communal peut lui-même apporter des modifications aux mêmes conditions.

Le département cantonal compétent approuve les plans et le règlement adoptés par le Conseil communal sous l'angle de la légalité et de leur conformité au droit supérieur.

La décision du département et les décisions communales sur les oppositions sont notifiées par écrit à la Municipalité et aux opposant·e·s. Ces décisions sont susceptibles d'un recours au Tribunal cantonal, Cour de droit administratif et public, avec libre pouvoir d'examen de l'autorité de recours.

## **6. Oppositions et projets de réponses de la Municipalité**

L'enquête publique qui s'est déroulée du 9 novembre au 9 décembre 2024 a suscité 48 oppositions et une observation. L'enquête publique complémentaire qui s'est déroulée du 27 août au 25 septembre 2025 a suscité trois oppositions.

## 6.1. Opposition de B.

### **Résumé de l'opposition :**

A l'appui de son opposition, l'opposant invoque les points suivants :

- L'opposant conteste le traitement de sa parcelle du point de vue de la représentation des zones de danger de chutes de pierres et blocs (CPB).
- Le rapport établi par le bureau de géologues est erroné.
- Le classement de la parcelle est particulièrement pénalisant pour le propriétaire et implique des mesures particulièrement lourdes en cas de reconstruction ou de rénovation.
- La pente variable présente 35-55°, et non 70-80°, et le poudingue n'est pas particulièrement propice à se détacher en plaques, n'étant pas une roche composée de strates.
- Au vu de la faible hauteur du pan rocheux, de sa pente modérée, de l'état de la roche et de l'impossibilité d'accumuler de l'énergie si un bloc devait se détacher, l'opposant estime que le classement ne correspond pas objectivement à la situation observée sur le terrain.
- L'opposant considère qu'une étude détaillée avec fiches de scénario est nécessaire. Au surplus, il demande, si le bureau de géologues mandaté maintient sa position, qu'un autre bureau de géologues et géotechniciens soit mandaté, afin d'avoir un deuxième avis de spécialistes non seulement sur l'aspect géologique, mais également sur les conséquences constructives.

### **Projet de réponse de la Municipalité :**

La mise à jour des cartes des dangers naturels (DN) n'est pas soumise à l'enquête publique et ne peut, par conséquent, pas faire l'objet d'une opposition. Dans le cadre de la procédure liée au PACom, la DGTL exige un report des dangers existants au niveau parcellaire sur les plans du PACom. Il s'agit d'une exigence découlant du plan directeur cantonal. La commune a mandaté le bureau de géologues spécialisé Norbert pour procéder à cette analyse et transcrire les différents dangers dans le PACom. Il est précisé que le PACom ne fige pas les règles liées aux dangers naturels.

Selon les constats effectués par le bureau spécialisé, le poudingue présent sur la parcelle n'est pas une paroi schisteuse, une séparation en plaques d'une vingtaine de centimètres de d'épaisseur peut toutefois se présenter. Ainsi, un niveau de danger faible a été attribué à la parcelle (soit l'intensité la plus faible pour une paroi rocheuse).

L'impact du classement d'une parcelle en zone de danger naturel ne peut être mesuré qu'au niveau d'une demande de permis de construire. En effet, c'est uniquement à ce moment que le service compétent demande une étude locale des risques (ELR) et examine si des mesures spécifiques sont à prendre. L'impact de cette affectation ne pourra donc être mesuré qu'en cas de reconstruction ou de rénovations lourdes du bâtiment existant. En règle générale, un classement en danger faible n'entraîne pas la mise en place de mesures importantes.

Dans le cadre de la révision de la planification, le rôle de la commune se limite à répondre aux exigences cantonales et à reporter les zones des dangers naturels dans le PACom.

6.2. Oppositions groupées O., H., O., Q., S., B., Y. représentés par Me Marc-Etienne Favre

**Résumé des oppositions :**

Dans leur opposition commune dans le cadre de l'enquête principale à la suite de l'enquête publique principale (du 9 novembre au 9 décembre 2024), les opposants ont contesté le maintien en zone à bâtir et l'inclusion dans le « périmètre compact » de trois parcelles voisines non bâties, craignant une densification qui porterait préjudice à leur cadre de vie et au paysage. Ils estiment que la limite du périmètre d'agglomération (centre) est obsolète et ne respecte pas les principes des projets d'agglomération de 2009/2011, qui visaient à limiter l'étalement urbain. En effet, les trois parcelles se situent en frange d'urbanisation et jouent un rôle paysager de transition, à reclasser en zone agricole, viticole ou zone de verdure. Les opposants invoquent également la mesure C12 du Plan Directeur Cantonal (PDCn) concernant les « échappées lacustres » et la proximité avec le site protégé de Lavaux (ISOS/INMS) pour justifier l'inconstructibilité.

La parcelle n° ... longeant le ruisseau des Gonelles, soumise à un risque de glissement de terrain (niveau 1), aurait une valeur écologique et paysagère (biotope potentiel) incompatible avec la construction. La parcelle n° ..., une vigne propriété de la Ville de Vevey, située en zone de danger inondation, serait impropre au développement immobilier. La parcelle n° ..., un jardin grevé d'une servitude de droit privé (restriction de bâtir de 1967) serait de par la servitude juridiquement « indisponible » pour la densification.

S'agissant de l'obligation de bâtir (l'étoile « \* » figurant dans les plans), les opposants contestent l'intérêt public à imposer un délai de construction (art. 52 LATC) sur ces terrains, en l'absence de pénurie qui obligerait de forcer la construction sur des terrains à risques ou à valeur paysagère.

À la suite de l'enquête complémentaire (du 27 août au 25 septembre 2025), les opposants ont maintenu leurs griefs initiaux, relevé que leurs griefs de 2024 n'avaient pas été traités, la pesée des intérêts étant incomplète. Les opposants ont également déposé une demande formelle auprès de la Direction Générale du Territoire et du Logement (DGTL) le 3 septembre 2025 dans le cadre de la consultation sur le Plan Directeur Cantonal (adaptation IV quinquies), pour faire modifier le tracé du périmètre compact au niveau cantonal pour exclure la parcelle n ; ils utilisent cet argument pour demander à la Commune de suspendre ou modifier le PACom en attendant la décision cantonale.

**Projet de réponse de la Municipalité :**

- a. S'agissant de la validité du périmètre compact et d'un « contrôle préjudiciel », la Commune ne peut pas anticiper une hypothétique modification du plan directeur cantonal (PDCn) qui n'a pas eu lieu.

Le PACom doit se conformer au PDCn en vigueur au moment de son adoption. A ce jour, les parcelles N, X et Y sont incluses dans le périmètre compact (centre) tel que validé par le Canton. La Commune n'a pas la compétence de modifier ce tracé de son propre chef, à l'encontre de la planification directrice.

Un « contrôle préjudiciel » (soit la remise en cause d'un plan directeur lors de l'établissement d'un plan d'affectation) ne serait admis par la jurisprudence que si les circonstances avaient drastiquement évolué ou si le plan directeur devait contenir une erreur manifeste, être illégal ou impossible à réaliser (ATF 113 Ib 299 consid. 2b). Le périmètre étant basé sur la base de critères objectifs (proximité des transports, équipements), l'approche paraît toutefois toujours valable à fin 2025. Le fait que les opposants aient écrit au Canton en septembre 2025 ne suspend pas la procédure communale à cet égard. En l'absence de modification du PDCn, la limite actuelle fait foi, la Commune ne pouvant pas baser sa planification sur des souhaits des opposants. La transformation de terrains équipés, situés dans le périmètre compact, en « zone de verdure » ou « agricole » serait contraire au principe de densification vers l'intérieur créant un « trou » dans le tissu censé bâti (mitage inversé), en-dehors de toute centralité justifiant des zones de verdure.

- b. S'agissant de la constructibilité et des risques naturels (parcelles n°... et ...), l'existence d'un danger naturel n'entraîne pas en soi l'inconstructibilité (dézonage), mais impose selon les cas des conditions strictes dans le cadre du permis de construire.

Le PACom intègre la carte des dangers. Pour les parcelles n° ... (glissement) et n° ... (inondation), il s'agit de dangers de niveau « moyen » ou « faible », qui sont maîtrisables par des mesures techniques à la construction, au besoin en imposant une expertise géologique/hydrologique établissant la sécurité.

- c. Concernant la demande de créer une « zone protégée » destinée à favoriser la biodiversité / protéger le ruisseau, une protection doit se baser sur des inventaires officiels, et non les appréciations subjectives de voisinage. Les oppositions ne peuvent reposer sur une volonté de conserver le voisinage non bâti (vue, tranquillité) en utilisant des arguments de droit supérieur (paysage, dangers) mais qui sont déjà traités par le PACom.

Les parcelles concernées ne figurent pas dans les inventaires fédéraux ou cantonaux des biotopes dignes de protection stricte, qui justifieraient l'inconstructibilité totale. Le PACom protège précisément le corridor biologique du ruisseau au travers de l'Espace Réservé aux Eaux (ERE), qui reste inconstructible. Étendre cette protection à toute la parcelle constructible sans base admissible reviendrait à une expropriation matérielle déguisée.

- d. Concernant la servitude de droit privé (parcelle n° ...), elle n'est pas opposable au moment d'adopter un PACom, Une servitude privée de non-bâtir (ou apportant certaines restrictions) reste une convention entre les voisins, qui ne lie pas l'autorité de planification. La Commune définit l'affectation de son sol selon l'intérêt public et non au gré de conventions susceptibles d'évoluer.

Au surplus, la Commune (dans la mesure où elle est bénéficiaire de la servitude) avait déjà indiqué qu'elle pouvait renoncer à ses droits si l'intérêt public à la densification l'emportait.

- e. S'agissant de l'obligation de construire (l'étoile « \* »), les opposants critiquent l'intérêt public à la mise à disposition des terrains pour lutter contre la thésaurisation. Dans le contexte de la pénurie des logements mais aussi de la nécessité de limiter l'étalement (sans créer de nouvelles

zones), l'intérêt public dicte que les terrains déjà en zone à bâtir et bien situés puissent être construits. Cette mesure s'applique à toutes les parcelles non bâties du périmètre, sans discrimination. Exempter ces parcelles reviendrait à favoriser les propriétaires (en admettant la théorisation foncière).

### 6.3. Oppositions groupées de G. SA et O Sàrl du 3 décembre 2024

#### **Résumé des oppositions :**

Dans leur opposition commune, les deux sociétés opposantes critiquent le nouveau règlement (PACom) en estimant qu'il nuit à la constructibilité et à la gestion des immeubles. Le règlement imposerait de mesurer la hauteur depuis le pied de la façade ce qui sur du terrain très en pente comme à Corseaux, réduirait la hauteur disponible pour les projets. En combinant cette limitation avec les pentes réglementaires (40-80%) et une faible différence de hauteur entre la corniche et la faîte (1.5m), il deviendrait impossible de réaliser un étage de combles ; une telle régression serait contraire à la volonté de densifier vers l'intérieur (LAT). Les exigences en termes de places de vélos seraient excessives, moins de 10% de ces places étant réellement utilisées en pratique, avec un risque de désordre. Quant à l'obligation de conserver les murs anciens, elle serait trop rigide ; de pouvoir reconstruire à l'identique ou de déplacer le mur suffirait.

#### **Projet de réponse de la Municipalité :**

- a. S'agissant de la question liée à la hauteur, à la configuration des toitures et à la pente, le choix vise précisément à maîtriser les volumes dans la zone tampon à la marge du périmètre de la LLavaux. La méthode de calcul « au pied de façade » est la seule propre à garantir que les constructeurs évitent des artifices comme des murs de soutènement imposants du côté aval. Cela permet de préserver la silhouette du coteau. Cet intérêt légitime prime sur la rentabilité maximale sur une parcelle. La densification n'est pas pour autant bloquée mais réorientée, le nouveau PACom augmentant l'ISB voire permettant même une implantation plus large de type « terrasses » intégrées dans la pente, sans obstruer les vues (échappées lacustres). En outre, grâce à la possibilité nouvelle de créer des pentes asymétriques, les combles peuvent être aménagés sans rehausser le bâtiment (art. 8.6 al. 2 du règlement) ; en effet des toits à pans de pentes non identiques peuvent être admis.
- b. S'agissant des exigences en termes de places de vélos, il s'agit des règles habituelles ; l'article 5.3 du règlement renvoie aux normes VSS qui s'imposent à tout projet neuf. Le dimensionnement correct des locaux permet d'éviter l'encombrement par les vélos-cargos et électriques à l'extérieur ou dans les halls, le règlement visant à organiser le stationnement.
- c. S'agissant des murs anciens, la question concerne l'authenticité patrimoniale, la valeur d'un mur ancien étant déterminée d'après sa substance d'origine et son emplacement historique. Un mur reconstruit à l'identique avec du béton habillé de pierres est un simple décor qui perd sa valeur patrimoniale ; déplacé, il modifie également la trame historique du parcellaire ce que le PACom vise à protéger. Détruire des murs en pierres sèches anéantit en outre l'écosystème qui s'y est logé avec des corridors biologiques essentiels (petite faune, lézards, insectes). L'art. 6.7 prévoit déjà, pour le reste, que la Municipalité puisse autoriser des modifications (ouvertures, etc.) pour

des raisons objectivement fondées. Le régime n'est donc pas celui d'une interdiction absolue, mais d'une analyse au cas par cas.

6.4. Oppositions de L., G., B., B., N., N., B., R., L., P., B., B., C., M., M., W., W., W., W., P., P., P., R., R., B., G., G., R., L., F., O., O., G., B., G., P., P., D.,

**Résumé des oppositions :**

Les opposants soulèvent les griefs et éléments suivants :

- a. Le PACom ne prévoit pas assez de surfaces d'utilité publique, notamment la parcelle n° 439, face en particulier aux besoins en crèche ;
- b. Le PACom ne protège pas suffisamment les espaces verts et les jardins ;
- c. Le PACom porte atteinte au patrimoine naturel, en sacrifiant les vignes par un projet d'EMS ; lors de la séance de conciliation, les opposants ont demandé pourquoi le PACom a été mis à l'enquête sans attendre l'arrêt du Tribunal fédéral sur le PA « EMS Résidence du Léman » ;
- d. Le PACom ne tient pas compte des problèmes climatiques actuels, que ce soit en termes de préservation de pleine terre, de plantations ou en n'interdisant pas, par exemple, les piscines ;
- e. Le PACom favorise la promotion immobilière, notamment par l'affectation du secteur « Corseaux Parc », qui aurait dû être clarifiée au préalable par le biais du PPA « Corseaux Parc » ;
- f. Le PACom prévoit une densification excessive, notamment s'agissant du PA « EMS Résidence du Léman » et du secteur « Corseaux Parc » ;
- g. En séance de conciliation, les opposants ont également demandé pourquoi Corseaux était la première des quatre communes du cercle à mettre à l'enquête son PACom.

**Projet de réponse de la Municipalité :**

- a. S'agissant des surfaces d'utilité publique, il y a lieu de préciser au préalable que, en raison du principe de la disponibilité des terrains, il n'est possible de colloquer un terrain en zone d'utilité publique que si la Commune dispose de la maîtrise du sol avec un projet concret, du fait qu'une collocation en zone à bâtir (y compris ZAP) ne peut être validée qu'avec la certitude de la faisabilité prochaine d'une construction précise.

Il est donc exclu de pouvoir colloquer en ZAP des terrains dont la Commune n'est pas propriétaire et pour lesquels un projet concret n'est pas développé. S'agissant de la parcelle n° 439, la problématique est un peu différente : la parcelle n° 439 appartient en effet à la Commune, mais sa collocation n'est pas régie par le PACom, mais par le PA « Secteurs d'extension du village » datant d'avril 2021 que l'on ne saurait modifier au vu du caractère récent du plan (art. 21 LAT). Il n'est ainsi pas possible de colloquer par le PACom cette parcelle en ZAP.

- b. S'agissant de la critique des opposants relative à l'absence de prise en compte des préoccupations environnementales et durables, ce grief n'est pas fondé et il est particulièrement mal venu. L'on peut se référer en particulier aux articles 4.1, 4.4, 6.6,6.9, 6.12 et 6.13 du règlement du PACom. La prescription d'un indice de pleine terre de 50% est ambitieuse, avec des exigences strictes s'agissant des aménagements extérieurs (cf. art. 4.1) tenant compte des effets du réchauffement climatique. La protection des biotopes est assurée en complément des normes fédérales et cantonales applicables, avec l'intervention des services cantonaux spécialisés. La réglementation cantonale et communale sur les arbres est aussi réservée et constitue au demeurant le siège principal de la matière. D'une façon générale, il est prévu la préservation de la faune, de la flore et de la biodiversité favorisant en outre la plantation d'essences indigènes (art. 4.4 du règlement du PACom). Les jardins ICOMOS font enfin l'objet d'une protection particulière (cf. art. 6.6 du règlement du PACom).
  
- c. En ce qui concerne le PA « EMS Résidence du Léman », impliquant l'implantation de bâtiments sur du terrain occupé actuellement par de la vigne, il s'agit là d'une procédure séparée du PACom. Sur la forme et la coordination, au vu du besoin urgent d'EMS et de crèches, il a été décidé de ne pas attendre le PACom pour avancer dans ce dossier, ce qui ne pose pas de problème de coordination (comme l'ont d'ailleurs confirmé la CDAP, puis le TF dans leurs arrêts respectifs) ; en effet, il s'agit d'une planification spéciale qui peut être développée d'une façon indépendante, sans dépendre de décisions prises dans le cadre du PACom, en particulier relatives au dimensionnement de la zone à bâtir. Au demeurant, la coordination matérielle a été assurée, puisque les affectations du PACom aux alentours du périmètre PA « EMS Résidence du Léman » étaient connues. En ce qui concerne le fond, et comme l'ont confirmé la CDAP et le TF, le PA « EMS Résidence du Léman » est le fruit d'une pesée des intérêts correcte et conforme au cadre légal qui a conduit à l'approbation de ce PA. Les mesures de protection et de préservation du patrimoine bâti et paysager ont été prévues dans le PA. Au regard de la procédure de PACom, il n'y a pas lieu à plus amples considérations et on peut renvoyer aux arrêts de la CDAP et du TF.
  
- d. L'on peut renvoyer à ce sujet à ce qui est indiqué sous lettre b ci-dessus.
  
- e. En ce qui concerne le secteur « Corseaux Parc », il n'a pas été possible de mettre en place une planification spéciale, en particulier faute d'accord avec et entre les propriétaires. Il a donc été finalement décidé d'intégrer ces parcelles au PACom pour qu'elles soient enfin affectées. Il n'est, en effet, pas possible de laisser ces terrains en secteur à développer par plan, forme qui n'est plus admise par la DGTL car ne répondant pas aux prescriptions de disponibilité des terrains. Ce mode de procéder ne constitue en aucune manière un privilège aux promoteurs immobiliers : il y a lieu de rappeler que la Commune n'a pas la maîtrise des terrains (qui sont en mains privées) et qu'il n'est ainsi pas possible, pour les raisons exprimées sous lettre a ci-dessus, d'affecter ces parcelles en ZAP. Le fait qu'il y ait intégration dans le PACom plutôt qu'une planification spéciale ne favorise pas non plus les propriétaires, qui seront soumis impérativement au statut du sol du PACom, statut lui-même résultant du cadre légal et des planifications supérieures.

- f. S'agissant de la densification, il faut avoir à l'esprit les prescriptions obligatoires dérivant du PDCn relatives au périmètre compact d'agglomération ; ces prescriptions déterminent une densification minimale faute de quoi le plan n'est pas approuvé par le département. Il a cependant été possible de limiter cette densification, en particulier dans le secteur « Corseaux Parc », par l'instauration au nord d'une zone verte, qui limite ainsi cette densification.

En ce qui concerne le PA « EMS Résidence du Léman », il n'est pas régi par le PACom comme indiqué ci-dessus. La densification adoptée a été approuvée par toutes les instances jusqu'au Tribunal fédéral, avec de plus une validation populaire. Comme également déjà indiqué, le PA prévoit les dispositions nécessaires pour préserver au mieux l'intégration des bâtiments dans le milieu bâti et paysager.

- g. S'agissant enfin de la chronologie de planification des différentes communes et de la coordination régionale, il faut observer en premier lieu qu'il n'est pas possible, au niveau de la charge de travail, de mettre à l'enquête simultanément tous les PACom.

Il a donc fallu mettre en place une chronologie : la Commune de Corseaux a été retenue en premier lieu, dès lors qu'elle ne pose notamment pas, au contraire des autres communes, de problématique de dimensionnement de la zone à bâtir. Au niveau régional, la coordination matérielle est assurée au niveau de l'agglomération, dans le respect du principe d'autonomie communale, consacrée dans ce domaine par l'article 139 de la constitution cantonale.

#### 6.5. Opposition de C.

##### **Résumé de l'opposition :**

Dans son opposition formulée dans l'enquête principale, l'opposant fait valoir les points suivants :

- a. S'agissant de secteurs de la Commune en territoire d'agglomération II de la LLavaux, les règles de constructibilité du PACom ne sont, de l'avis de l'opposant, pas compatibles avec ces règles de la LLavaux, destinées à préserver le patrimoine bâti en évitant en particulier des bâtiments trop hauts.
- b. L'opposant regrette l'abrogation du PPA « Le Châno » élaboré spécifiquement pour le site.
- c. L'opposant s'interroge sur le sort du PA « Secteur d'extension du village » du 16 avril 2021.
- d. L'opposant regrette la suppression des dispositions relatives à la surface minimale et maximale des parcelles ainsi que sur le nombre de logements, tendant à éviter une densification trop importante.
- e. Il s'interroge sur la modification de la disposition relative aux places de stationnement.
- f. L'opposant considère que, pour les piscines, la limitation à 50 mètres carrés aurait été plus appropriée que 40 mètres carrés (absence de prise en compte dans l'ISB, cf. art. 2.1 al. 3 du règlement du PACom).

- g. L'opposant critique la disposition (art. 3.11 du règlement du PACom) sur la disponibilité des terrains (obligation de construire), qui constituerait la négation du droit de propriété.
- h. L'opposant revient sur la question de la préservation du patrimoine bâti, en particulier en rapport avec le PA « EMS Résidence du Léman ».
- i. L'opposant regrette l'absence de mention sur le plan du collecteur sous-lacustre.
- j. L'opposant revient sur la collocation prévue pour le secteur « Corseaux-Parc » et rappelle le plan spécial projeté.

Dans son opposition à l'enquête complémentaire, l'opposant revient sur les questions de conformité de la réglementation du PACom avec les secteurs régis par la LLavaux ainsi que sur le PA « Secteurs d'extension du village » d'avril 2021 déterminant en particulier le sort des parcelles n° ..., ... et ... ; il s'interroge enfin sur le sort de sa parcelle n° ...

### **Projet de réponse de la Municipalité :**

Il convient de reprendre les différents griefs invoqués auxquels on peut répondre comme il suit :

- a. En ce qui concerne la compatibilité et la conformité du PACom avec la LLavaux, il a été décidé, en particulier au vu des oppositions à ce sujet, d'introduire par l'enquête complémentaire un contenu superposé avec le statut de la LLavaux, en ajoutant dans le règlement une disposition sur l'application de la LLavaux dans ces secteurs. De cette manière, les propriétaires et intéressés sont conscients du caractère cumulatif de l'application des règles de la LLavaux avec celles du PACom.
- b. S'agissant du PPA « Le Châno », il a été décidé de l'abroger et de l'intégrer au PACom, car, au vu de ce qui a déjà été réalisé et des possibilités constructives, il a été possible de transposer sans modifications substantielles dans le nouveau plan et règlement ce qui était précédemment prévu (cf. rapport 47 OAT pages 7 et 9), avec la reprise du périmètre constructible dans la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A, tout en se conformant aux nouvelles dispositions sur l'espace réservé aux eaux.
- c. S'agissant du plan « Secteur d'extension du village », du 16 avril 2021, il est exclu du périmètre du PACom et reste en vigueur (cf. page 6 du rapport 47 OAT).
- d. Les anciennes dispositions relatives aux dimensions des parcelles et au nombre de logements, ne peuvent pas être maintenues en raison de la pratique de la DGTL, qui considère que ces dispositions vont à l'encontre des objectifs obligatoires de densification résultant du plan directeur cantonal, en particulier pour les agglomérations.
- e. Pour ce qui est du nombre de places de stationnement, l'article 24 LATC impose désormais la référence aux normes VSS et ne permet donc plus le maintien de l'article 104 RPGA.
- f. S'agissant de la disposition relative à la dimension des piscines, c'est une question d'appréciation ; la Commune a opté pour une solution médiane entre ceux qui souhaitent interdire les piscines au nom du réchauffement climatique et ceux qui veulent limiter les contraintes.
- g. S'agissant de la disponibilité des terrains et de l'obligation de construire sur les terrains laissés en zone à bâtir, il s'agit d'une contrainte imposée par le droit fédéral et cantonal (art. 52 LATC), la Commune ayant opté pour la solution de droit cantonal la moins incursive.

- h. En ce qui concerne la préservation du patrimoine bâti, le règlement du PACom contient nombre de dispositions de protection ; à cet égard, il convient de relever que le village n'est pas inscrit à l'ISOS. Pour ce qui est du PA « EMS Résidence du Léman », il vient d'être validé par la CDAP et le TF, après avoir déjà reçu la sanction populaire.
- i. Pour ce qui est du collecteur sous-lacustre, il n'a pas à figurer dans le PACom, qui est un instrument d'affectation, dont les indications factuelles doivent rester limitées pour qu'il demeure lisible.
- j. S'agissant du secteur « Corseaux-Parc », faute d'entente entre et avec les propriétaires au sujet de la planification spéciale envisagée, il a été décidé d'affecter ce secteur dans une zone du PACom, en limitant cependant la densité imposée par le plan directeur cantonal par la création d'une zone de verdure placée au Nord.
- k. Pour ce qui est des parcelles n°..., ... et ..., le plan « Secteurs d'extension du village » de 2021 est maintenant en vigueur, hors périmètre PACom.
- l. En ce qui concerne la parcelle n°..., la collocation de la partie sud en zone de verdure est explicitée en page 35 du rapport 47 OAT ; il s'agit d'un espace vert à préserver dans la prolongation des bâtiments dans le village.

#### 6.6. Opposition de P.

##### **Résumé de l'opposition :**

Dans le cadre de son opposition, P. soulève les griefs et questions suivants :

- a. Obsolescence du plan directeur communal de Corseaux ;
- b. Affectation des parcelles n° 220, 282 à 287 (PPA « Corseaux Parc ») et 114 ;
- c. Allée d'arbres existante sur la parcelle n° 1150 ;
- d. Sites construits d'importance régionale ou locale et PA « EMS Résidence du Léman » ;
- e. Protection des valeurs naturelles et paysagères ;
- f. Délimitation de la forêt (zone d'activités économiques– Route de Châtel-Saint-Denis).

##### **Projet de réponse de la Municipalité :**

- a. Dans le cadre de la procédure relative au PACom, la DGTL a spécifié qu'elle n'exigeait pas un nouveau plan directeur communal étant donné qu'il est question d'une révision du PGA et non d'un remaniement profond des affectations et des règles de construction.

La Municipalité confirme, par ailleurs, que le PACom est coordonné avec le plan directeur inter-communal (PDI ; en cours de validation par les services de l'Etat).

- b. En ce qui concerne le secteur « Corseaux Parc », il n'a pas été possible de mettre en place une planification spéciale, faute en particulier d'accord avec et entre les propriétaires. Il a donc été finalement décidé d'intégrer ces parcelles au PACom pour qu'elles soient enfin affectées. Il n'est,

en effet, pas possible de laisser ces terrains en secteur à développer par plan, forme qui n'est plus admise par la DGTL car ne répondant pas aux prescriptions de disponibilité des terrains.

La zone centrale 15 LAT B a été définie pour répondre aux critères de densité minimale exigés par le canton. En effet, le secteur « Corseaux Parc » est situé dans le périmètre de centre qui doit être densifié. Un IUS de 0.625 au minimum est imposé, conformément à la mesure A 11 du plan directeur cantonal (PDCn). Néanmoins, afin de conserver des droits à bâtir comparables à ceux planifiés dans le cadre du projet de PPA « Corseaux Parc » (abandonné pour les motifs exposés dans le paragraphe précédent), des zones de verdure, déductibles dans le cadre du calcul de la surface constructible, ont été définies. L'IUS réel pour ces parcelles est donc de 0.53.

La mixité de l'utilisation actuelle du sol des parcelles adjacentes (station essence, petits commerces) de la route cantonale, le DSB III ainsi que la proximité des voies CFF ne permettaient pas, d'autre part, d'affecter ces parcelles à de la zone de très faible densité.

Des règles particulières ont, par ailleurs été édictées pour protéger la Villa « Le Lac » Le Corbusier. Pour le surplus, dans le cadre de demandes de permis de construire pour des objets situés dans le cercle de protection, les services concernés de l'État sont compétents pour demander, s'ils le jugent nécessaire, des mesures particulières pour la protection de ce site.

S'agissant de la parcelle n° 114 (sur laquelle se trouve un jardin historique ICOMOS), il n'y aucune autre possibilité de construction sur cette parcelle ; la surface constructible est épuisée en raison de la zone de verdure mise en place.

- c. L'allée d'arbres présente sur la parcelle n° 1150 se trouve dans la zone de verdure inconstructible, elle est donc protégée par la zone 15 LAT B. Par ailleurs, dans le cas d'un projet de construction sur cette parcelle, le règlement permet d'utiliser les droits à bâtir sans toucher l'allée d'arbres concernée, également protégée par la LPrPNP et la réglementation communale sur les arbres.
- d. La commune de Corseaux n'est pas inscrite à l'ISOS. Le PACom prévoit, en revanche, des règles strictes en faveur de la préservation des bâtiments situés dans la zone de village.

Le PA « EMS Résidence du Léman » a fait l'objet d'une procédure séparée du PACom. La coordination matérielle a été assurée, puisque les affectations du PACom aux alentours du périmètre PA Résidence du Léman étaient connues. En ce qui concerne le fond, et comme l'ont confirmé la CDAP et le TF, le PA « EMS Résidence du Léman » est le fruit d'une pesée des intérêts correcte et conforme au cadre légal qui a conduit à l'approbation de ce PA. Les mesures de protection et de préservation du patrimoine bâti et paysager ont été prévues dans le PA. Au regard de la procédure de PACom, on renvoie pour le surplus aux arrêts de la CDAP et du TF.

- e. S'agissant de la critique relative à la prise en compte insuffisante de la protection des valeurs naturelles et paysagères, ce grief n'est pas fondé. L'on peut se référer en particulier aux articles 4.1, 4.4, 6.6, 6.9, 6.12 et 6.13 du règlement du PACom. La prescription d'un indice de pleine terre de 50% est ambitieuse, avec des exigences strictes s'agissant des aménagements extérieurs (cf. art. 4.1) tenant compte des effets du réchauffement climatique. La protection des biotopes est assurée en complément des normes fédérales et cantonales applicables, avec l'intervention des services cantonaux spécialisés. La réglementation cantonale et communale sur les arbres est aussi réservée et constituée, au demeurant, le siège principal de la matière. D'une façon générale, il est prévu la préservation de la faune, de la flore et de la biodiversité en général, favorisant en outre la plantation d'essences indigènes (art. 4.4 du règlement du

PACom). Les jardins ICOMOS font enfin l'objet d'une protection particulière (cf. art. 6.6 du règlement du PACom).

- f. La parcelle de forêt identifiée par P. n'est pas située sur la commune de Corseaux mais sur celle de Corsier-sur-Vevey. La nouvelle limite forestière figurera donc dans l'enquête publique du PACom de Corsier-sur-Vevey avec les plans ad hoc.

Par ailleurs, s'agissant de la zone d'activités économiques – Route de Châtel-Saint-Denis, il est précisé qu'aucune densification n'est prévue, compte tenu de la non-conformité actuelle des constructions existantes par rapport à la législation sur les routes et la distance à la forêt.

#### 6.7. Opposition de H.

##### **Résumé de l'opposition :**

Dans le cadre de son opposition, H. soulève les griefs et éléments suivants :

- a. Le PACom ne mentionne pas expressément les exigences prévues par la LLavaux, en particulier en lien avec les territoires d'agglomération II.
- b. Le PACom aurait dû inclure la parcelle n° 489, qui fait l'objet du PA « EMS Résidence du Léman » ; selon l'opposante, dite parcelle aurait dû être colloquée en zone viticole non constructible.
- c. L'opposante requiert l'intégration au PACom de l'intégralité des observations de la CCL.

##### **Projet de réponse de la Municipalité :**

- a. Le PACom ne contient pas de références précises au droit supérieur, afin de tenir compte des futures évolutions et d'éviter, dans la mesure du possible, l'obsolescence du règlement sur certains points. S'agissant de la LLavaux, il n'y a pas de disposition contradictoire, mais des exigences supplémentaires, découlant de la loi cantonale. Dans le cadre de la mise à l'enquête complémentaire, un renvoi exprès à la LLavaux (art. 6.14) a été ajouté, par souci de clarté pour les propriétaires.
- b. En ce qui concerne le PA « EMS Résidence du Léman », impliquant l'implantation de bâtiments sur du terrain occupé actuellement par de la vigne, il s'agit là d'une procédure séparée du PACom. Sur la forme et la coordination, au vu du besoin urgent d'EMS et de crèches, il a été décidé de ne pas attendre le PACom pour faire avancer ce dossier, ce qui ne pose pas de problème de coordination (comme l'ont d'ailleurs confirmé la CDAP puis le TF dans leurs arrêts respectifs), puisqu'il s'agit d'une planification spéciale pouvant être développée d'une façon indépendante, sans dépendre de décisions prises dans le cadre du PACom en particulier relatives au dimensionnement de la zone à bâtir. Au demeurant, la coordination matérielle a été assurée puisque les affectations du PACom aux alentours du périmètre PA Résidence du Léman étaient connues. En ce qui concerne le fond, et comme l'ont confirmé la CDAP et le TF, le PA EMS Résidence du Léman est le fruit d'une pesée des intérêts correcte et conforme au cadre légal qui a conduit à l'approbation de ce PA. Les mesures de protection et de préservation du patrimoine bâti et paysager ont été prévues dans le PA. Au regard de la procédure de PACom, on peut renvoyer pour le surplus aux arrêts de la CDAP et du TF.
- c. Les remarques de la CCL ont été reprises dans la mesure jugée nécessaire, tout en évitant des redites par rapport à la loi. Une disposition particulière sur les jardins ICOMOS a été introduite

(art. 6.6). De plus, un renvoi aux dispositions de protection de la LLavaux a été introduit par l'enquête complémentaire (art. 6.14). S'agissant des mouvements de terrain, une limite de 2 mètres se justifie pour tenir compte des contraintes techniques liées en particulier aux terrains en pente.

6.8. Oppositions de T., K., G., R., F. S.A., L. pour le compte de la PPE C.

**Résumé de l'opposition :**

A l'appui de leur opposition, les opposants invoquent le grief suivant : Le mode de calcul de la surface à bâtir pour les parcelles situées au bord du lac a été modifié sans indiquer la nouvelle méthode de calcul ni les conséquences négatives pour les propriétaires.

**Projet de réponse de la Municipalité :**

Les parcelles n° ..., ..., ... et ... sont colloquées en zone de très faible densité 15 LAT A, conformément au règlement du PACom avec un ISB de 1/6.

Dans un souci d'harmonisation, l'ensemble des parcelles situées au bord du lac a été traité avec la même zone et des règles identiques.

Sur ces parcelles figure également l'espace réservé aux eaux (ERE), représenté par une bande de 15 mètres depuis le bord du lac. Même si cette couche ne figure pas dans le PGA, cet espace de protection doit déjà être respecté, cette mesure découlant d'une ordonnance fédérale (OEaux). À la couche de l'ERE se superpose la zone de verdure 15 LAT B qui est un espace inconstructible, sauf pour les annexes et les dépendances liées à l'utilisation du lac. La zone de l'ERE contourne les bâtiments existants au bord du lac.

Pour faire suite à la perte de droits à bâtir résultant de la nouvelle affectation des parcelles, une modification de l'article 2.2 al. 1 a été intégrée, dans le cadre de l'enquête complémentaire, afin que la zone de verdure 15 LAT B soit comptée dans le calcul de la capacité constructive. Cette modification réglementaire permet de ne pas péjorer les droits à bâtir existants.

6.9. Opposition de F., S., F., G., et G.

**Résumé de l'opposition :**

Dans le cadre de l'opposition et à l'occasion de la séance de conciliation, les griefs suivants ont également été invoqués par les opposants :

- a. L'abrogation du PPA « le Châno » ;
- b. Le nouveau mode de calcul de la surface constructible pour la nouvelle zone de très faible densité qui enlève des droits à bâtir aux propriétaires par rapport à l'affectation du PPA « Le Châno » ;
- c. Le manque d'information sur le sort des parcelles pour les propriétaires fortement impactés.

### **Projet de réponse de la Municipalité :**

- a. S'agissant du PPA « Le Châno », il a été décidé de l'abroger et de l'intégrer au PACom, car, au vu de ce qui a déjà été réalisé et des possibilités constructives, il a été possible de transposer dans le nouveau plan et règlement ce qui était précédemment prévu sans modifications substantielles (cf. rapport 47 OAT pages 7 et 9), avec la reprise du périmètre constructible dans la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A, tout en se conformant aux nouvelles dispositions sur l'espace réservé aux eaux.
- b. Les parcelles n° ..., ... et ... ont été colloquées en zone de très faible densité 15 LAT A avec un ISB de 1/6.

L'ensemble des parcelles situées au bord du lac a été traité avec la même zone et des règles identiques, dans un souci d'harmonisation.

Sur ces parcelles figure également l'espace réservé aux eaux (ERE), représenté par une bande de 15 mètres depuis le bord du lac. Même si cette couche ne figure pas dans le PGA, cet espace de protection est déjà pris en compte, cette mesure découlant d'une ordonnance fédérale (OEaux). A la couche de l'ERE se superpose la zone de verdure 15 LAT B qui est un espace inconstructible, sauf pour les annexes et les dépendances liées à l'utilisation du lac. La zone de l'ERE contourne les bâtiments existants au bord du lac.

Pour faire suite à la perte de droits à bâtir résultant de la nouvelle affectation des parcelles, une modification de l'article 2.2 al. 1 a été intégrée, dans le cadre de l'enquête complémentaire, afin que la zone de verdure 15 LAT B soit comptée dans le calcul de la capacité constructive. Cette modification réglementaire permet de ne pas péjorer les droits à bâtir existants.

- c. La procédure, telle que prévue par la LATC, garantit les droits des propriétaires qui sont informés, dans le cadre de l'enquête publique. En l'espèce, une séance d'information publique a eu lieu au début de l'enquête publique ; cette séance a été annoncée par un tout-ménage.

#### 6.10. Opposition de P.

### **Résumé de l'opposition :**

Dans son opposition dans l'enquête principale, P. a soulevé les questions et éléments suivants :

- a. Fonctionnement de la Commission consultative d'urbanisme.
- b. Protection du patrimoine bâti et panneaux solaires.
- c. Il est demandé une reformulation de l'art. 6.3 relatif aux bâtiments recensés et à leur protection.
- d. La problématique de la pose d'isolations périphériques pour les bâtiments notés 1, 2 et 3, qui doit être prohibée selon Patrimoine Suisse.
- e. Le traitement des voies de communication historiques.
- f. La protection de la Villa « Le Lac » Le Corbusier devrait être mieux assurée selon Patrimoine Suisse.

g. La prise en compte des observations de la CCL.

Dans son opposition à l'enquête complémentaire, P. s'est déclaré satisfait des réponses données en particulier au sujet des panneaux solaires, du patrimoine bâti et de la LLavaux, pour autant que les modifications déposées à l'enquête complémentaire soient adoptées (il sera répondu cependant aux griefs soulevés qui permettent de justifier en particulier les modifications mises à l'enquête complémentaire). Cela étant, P. revient sur la question de la protection de la Villa « Le Lac » Le Corbusier au sujet de laquelle il n'a pas été prévu de modifications dans l'enquête complémentaire.

**Projet de réponse de la Municipalité :**

- a. Au sujet de l'art. 1.3 du règlement du PACom, relatif à la Commission consultative d'urbanisme, la Municipalité fait régulièrement appel à cette commission, qui est déjà en fonction depuis très longtemps. La Municipalité demande en général son avis, comme évoqué dans l'opposition, avant le dépôt de la demande de permis, de façon à pouvoir donner des indications aux constructeurs sur la prise en compte des arguments liés à la protection du patrimoine bâti et au règlement.
- b. En ce qui concerne les panneaux solaires, la Municipalité, dans le respect du droit applicable, attache une attention particulière à la préservation du patrimoine bâti, pour privilégier des solutions conciliant cette problématique avec les prescriptions énergétiques.
- c. À la suite de l'opposition, la Municipalité a analysé la formulation de l'art. 6.3 et a décidé de donner suite à la demande, avec une formulation mentionnant les bâtiments en note 1 et 2 (travaux nécessitant une autorisation spéciale du canton) et une reformulation des alinéas suivants traitant des notes 3 et 4 ; elle tiendra compte des besoins de protection respectifs des bâtiments concernés. Cette nouvelle formulation a été incluse dans les modifications à l'enquête complémentaire. Quant aux notes 5 et suivantes, la Commune considère que la loi cantonale est suffisamment claire, sans qu'il ne soit nécessaire de compléter la réglementation communale et la clause générale d'esthétique et d'intégration.
- d. S'agissant de la pose d'isolations périphériques pour les bâtiments en note 1, 2 et 3, la clause d'esthétique et d'intégration est suffisante, un tel projet étant au demeurant soumis à autorisation spéciale de la DGIP (notes 1 et 2), respectivement à un préavis de celle-ci (note 3).
- e. S'agissant des voies de communication historiques, il n'y en a pas sur le territoire communal.
- f. En ce qui concerne la Villa « Le Lac » Le Corbusier, la zone de protection du site bâti 17 LAT B permet d'assurer une protection suffisante de la villa, cela d'autant plus que toute intervention dans ce secteur nécessite une autorisation de la DGIP ; quant à la zone située au nord, de l'autre côté de la route, il a finalement été décidé de l'intégrer dans la planification générale, qui comprendra la protection précitée (sans que la situation ne change ainsi par rapport à une planification spéciale), la densité minimale étant imposée par la DGTL en raison du périmètre compact d'agglomération et étant de fait réduite de par la zone verte sise au nord du secteur. De plus, les règles d'intégration au site devront naturellement être respectées.
- g. Les remarques de la CCL ont été reprises dans la mesure jugée nécessaire, tout en évitant des redites par rapport à la loi. Une disposition particulière sur les jardins ICOMOS a été introduite (art. 6.6). De plus, un renvoi aux dispositions de protection de la LLavaux a été introduit par l'enquête complémentaire (art. 6.14). S'agissant des mouvements de terrain, une limite de 2 mètres se justifie pour tenir compte des contraintes techniques liées en particulier aux terrains en pente.

En ce qui concerne la Villa « Le Lac » Le Corbusier, dont le statut de protection est à nouveau évoqué dans l'enquête complémentaire par P., l'opposition n'est pas recevable dans celle-ci, puisque les oppositions ne sont recevables, s'agissant de l'enquête complémentaire, que pour les modifications apportées par rapport à l'enquête principale. Or, en l'espèce, il n'y a pas eu de modifications et l'on peut dès lors se référer à ce qui a été indiqué ci-dessus dans le cadre de la réponse à l'enquête principale à ce sujet.

6.11. Opposition de B.

**Résumé de l'opposition :**

A l'appui de son opposition, l'opposant fait valoir qu'il convient d'attendre l'enquête publique relative au PACom de la Commune de Chardonne, ainsi que le PAC Lavaux.

**Projet de réponse de la Municipalité :**

Les éléments soulevés par l'opposant relèvent de procédures distinctes :

- PACom de Corseaux : à l'enquête publique du 9 novembre au 9 décembre 2024.
- PACom de Chardonne : à l'enquête publique au mois de mars 2025.
- PAC Lavaux : plan d'affectation cantonal qui ne concerne que les parcelles situées hors zone à bâtir.

Seuls les éléments concernant le PACom de Corseaux sont pertinents dans le cadre de la présente procédure. L'opposant n'invoque aucun grief relatif au PACom de Corseaux, tel que mis à l'enquête publique.

6.12. Observation de P.

**Résumé de l'observation :**

Dans le cadre de son observation, P. salue les efforts consentis pour considérer les aspects environnementaux dans le projet de PACom, mais demande l'ajout des points suivants dans le Règlement :

- a. Lutte contre les plantes exotiques envahissantes qui présentent un danger particulier pour la santé et la biodiversité et incitation à remplacer les haies de lauriers ou de thuyas par des haies vives indigènes ;
- b. Protection des oiseaux et des chauves-souris ;
- c. Mesures contre la pollution lumineuse ;
- d. Mesures pour la petite faune.

**Proposition de réponse :**

Les éléments relatifs à la nature et à la faune qui sont réglés directement par le droit supérieur ne figurent pas dans le règlement, le principe étant d'éviter de faire des doublons ou des références à une législation susceptible d'évoluer plus rapidement que le PACom.

- a. La LPrPNP et son règlement d'application (RLPrPNP) constituent le droit supérieur applicable en matière de patrimoine arboré. De plus, la réglementation communale sur les arbres est en cours

de révision. Le règlement du PACom contient également plusieurs articles en faveur du patrimoine naturel et paysager, notamment :

- L'art. 4.4, al. 1, qui interdit la plantation d'espèces exotiques envahissantes.
  - L'art. 4.1, al. 3 et al. 4, traitant notamment des surfaces de pleine terre (avec un indice de 50 %, ce qui constitue une mesure contraignante en vue d'assurer la qualité des projets) et des façades végétalisées.
  - L'art. 4.1, al. 6, qui stipule que lorsqu'un biotope est découvert dans le cadre d'une demande de permis de construire, celui-ci devra être soumis au service cantonal pour être inventorié.
- b. Les mesures de protection de la faune sont précisées dans le droit supérieur, pas dans le PACom.
- c. Comme exposé aux représentants de P., à l'occasion de la séance de conciliation, la Municipalité élabore un plan lumière qui inventorie notamment tous les types d'éclairage existants sur le territoire communal. Ce plan fait partie du plan climat et s'inscrit dans le cadre de la planification énergétique territoriale. Ces outils permettront d'identifier les problématiques et mettre en œuvre les mesures adéquates pour réduire la pollution lumineuse et la consommation d'énergie.
- d. Les mesures d'encouragement à la protection de la petite faune ne sont pas des principes qui doivent figurer dans un règlement de police des constructions. En effet, le PACom est un outil qui vise à réglementer l'utilisation du sol et les impératifs constructifs qui en découlent. De façon générale, pour tous les éléments de protection liés à la faune et la nature, le PACom et son règlement ne sont pas les bons outils.

\* \* \*  
\*

## 7. Conclusions

En conclusion, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

### LE CONSEIL COMMUNAL DE CORSEAUX

VU le préavis N° 01-2026 relatif à la demande d'adoption du Plan d'affectation communal et de son règlement,

VU le rapport de la commission chargée de rapporter sur cet objet porté à l'ordre du jour,

#### d é c i d e

1. D'adopter, sous réserve de ratification par le Département compétent, le Plan d'affectation communal ainsi que son règlement, tels qu'ils ont été soumis à l'enquête publique du 9 novembre au 9 décembre 2024 et à l'enquête publique complémentaire du 27 août au 25 septembre 2025 ;
2. D'adopter les propositions de réponses aux opposants ;
3. De lever les oppositions formulées à l'encontre du PACom ;
4. D'autoriser d'ores et déjà la Municipalité à résister à toutes prétentions et à plaider devant toutes instances au cas où la commune serait actionnée par suite de l'adoption de ce préavis.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

le syndic

la secrétaire

  
Christian Minacci



  
Corinne Pilloud

Adopté en Municipalité le 12 janvier 2026 et le 9 février 2026

Délégués municipaux : M. Christian Minacci, Syndic  
M. Didier Siegfried, Municipal

Annexes :

- Examens préalables de la DGTL ;  
[www.b-t-i.ch/download/Corseaux\\_PACom\\_Eamen\\_prealable\\_comp\\_DGTL.zip](http://www.b-t-i.ch/download/Corseaux_PACom_Eamen_prealable_comp_DGTL.zip)
- Plan d'affectation de la commune soumis à l'enquête publique ;  
[www.b-t-i.ch/download/Corseaux\\_PACom\\_Commune\\_Conseil.zip](http://www.b-t-i.ch/download/Corseaux_PACom_Commune_Conseil.zip)
- Plan d'affectation du village soumis à l'enquête publique ;  
[www.b-t-i.ch/download/Corseaux\\_PACom\\_Village\\_Conseil.zip](http://www.b-t-i.ch/download/Corseaux_PACom_Village_Conseil.zip)
- Plan des secteurs de restrictions (DN) ;  
[www.b-t-i.ch/download/Corseaux\\_PACom\\_DN\\_Conseil.zip](http://www.b-t-i.ch/download/Corseaux_PACom_DN_Conseil.zip)
- Règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions soumis à l'enquête publique ;  
[www.b-t-i.ch/download/Corseaux\\_PACom\\_Reglement\\_Conseil.zip](http://www.b-t-i.ch/download/Corseaux_PACom_Reglement_Conseil.zip)
- Rapport 47 OAT soumis à l'enquête publique ;  
[www.b-t-i.ch/download/Corseaux\\_PACom\\_47OAT\\_Conseil.zip](http://www.b-t-i.ch/download/Corseaux_PACom_47OAT_Conseil.zip)
- Etude risques d'inondation (DN-INO) ;  
[www.b-t-i.ch/download/Corseaux\\_PACom\\_Rapport\\_INO.zip](http://www.b-t-i.ch/download/Corseaux_PACom_Rapport_INO.zip)
- Rapport géologique ;  
[www.b-t-i.ch/download/Corseaux\\_PACom\\_Rapport\\_ERPP\\_CPB-GPP-GSS.zip](http://www.b-t-i.ch/download/Corseaux_PACom_Rapport_ERPP_CPB-GPP-GSS.zip)
- Préavis de la CCL ;  
[www.b-t-i.ch/download/Corseaux\\_PACom\\_Preavis\\_CCL\\_20230824.zip](http://www.b-t-i.ch/download/Corseaux_PACom_Preavis_CCL_20230824.zip)
- Oppositions ;  
[www.b-t-i.ch/download/Corseaux\\_PACom\\_oppositions\\_anonymisees.zip](http://www.b-t-i.ch/download/Corseaux_PACom_oppositions_anonymisees.zip)
- Procès-verbaux des séances de conciliation ;  
[www.b-t-i.ch/download/Corseaux\\_PACom\\_PV\\_conciliations\\_anonymisees.zip](http://www.b-t-i.ch/download/Corseaux_PACom_PV_conciliations_anonymisees.zip)
- Fiche « Suite de la procédure LATC »

## COMMENT PROCÉDER À LA LÉGALISATION D'UN PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL SUITE À L'EXAMEN PRÉALABLE ?

### INTRODUCTION

Cette fiche indique la procédure à suivre pour légaliser un plan d'affectation communal suite à l'examen préalable (art. 37 LATC), en application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions

(LATC; BLV 700.11). Cette fiche traite des aspects inhérents à une planification de compétence communale, dont l'approbation ne dépend que du Département des institutions, du territoire et du sport (DITS).

### 1. PROCÉDURE À SUIVRE

Après réception de l'avis préalable de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) et éventuelle adaptation, la Commune soumet le dossier, accompagné des pièces utiles, à l'enquête publique pendant 30 jours. Selon l'article 20 du règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT), la Commune soumet le dossier à l'enquête publique pendant 30 jours, accompagné des pièces utiles, dont le rapport d'examen préalable (art.20 RLAT). L'ensemble du dossier est tenu à disposition du public et, dans la mesure du possible, publié en ligne. Avis de la mise à l'enquête publique est donné par affichage au pilier public et par insertion dans la Feuille des avis officiels du canton de Vaud.

Les propriétaires touchés sont avisés par lettre recommandée, sauf s'il s'agit d'un plan s'appliquant à tout le territoire de la commune ou à des fractions importantes de celui-ci. Les oppositions et les observations auxquelles donne lieu le projet sont déposées par écrit au lieu de l'enquête ou postées à l'adresse du greffe municipal durant le délai d'enquête.

L'article 40 LATC stipule *qu'au terme de l'enquête publique, la municipalité ou une délégation nommée par celle-ci invite les opposants à une séance de conciliation. Il s'agit bien d'une obligation, dont le non-respect pourrait mener à un vice de forme.*

Puis, dans un délai de 24 mois après la fin de l'enquête publique sous peine de caducité (art. 44 LATC), le plan et le règlement sont adoptés par le législatif communal. Ils sont ensuite transmis en trois exemplaires sous format

papier (et autant d'exemplaires supplémentaires si la planification est intercommunale) et sur support informatique à la DGTL en vue de l'approbation par le Département. Selon l'article 21 du règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT), ils sont accompagnés des pièces suivantes en format papier :

- 1 extrait pour chacune des oppositions du procès-verbal des séances du Conseil de la commune avec les décisions prises, en particulier les décisions sur les réponses aux oppositions ;
- 1 préavis de la Commission chargée d'examiner la planification (si existante) doit également être joint ;
- 1 préavis municipal avec 1 exemplaire de tous les documents mentionnés en annexe du préavis (sauf s'ils ont été mis à l'enquête publique) pour chacune des oppositions.
- NB : Le préavis municipal et la décision du conseil prennent une forme particulière – de décision finale - si le projet est soumis à étude d'impact sur l'environnement (voir ci-dessous).

En format numérique :

- Les fichiers Excel recensant les oppositions et les intervenants selon la fiche d'application « *Comment remplir la liste des opposants et des intervenants sur le fichier Excel et numériser les oppositions ?* » ;
- le rapport 47 OAT ;
- l'extrait du procès-verbal des séances du Conseil de la commune avec les décisions prises, en particulier les décisions sur les réponses aux oppositions ;

- 1 préavis de la Commission chargée d'examiner la planification (si existante) doit également être joint ;
- le préavis municipal avec 1 exemplaire de tous les documents mentionnés en annexe du préavis (sauf s'ils ont été mis à l'enquête publique);
- l'extrait du procès-verbal des séances de conciliations avec les opposants, le cas échéant ;
- la copie des oppositions ;
- en cas de retrait de l'opposition : la copie de la lettre de retrait de l'opposition ;
- les conventions et/ou promesses de servitudes signées par les parties ;
- le rapport d'impact sur l'environnement ;
- autres pièces utiles.

Les géodonnées des plans (art. 22 RLAT) sont également transmises à la DGTL pour validation.

## 2. ABROGATION DE PLANIFICATIONS EN VIGUEUR

Dans le cas de planifications de même niveau, soit une planification communale en vigueur remplacée par une nouvelle planification communale, un article du règlement, sous Dispositions finales, spécifie les planifications abrogées ou partiellement abrogées.

## 3. OBJETS SOUMIS À RÉFÉRENDUM

La décision du Conseil communal adoptant le plan et le règlement est soumise à référendum. Conformément à l'article 109, alinéa 1, lettre c, de la loi du 16 mai 1989 sur l'exercice des droits politiques (LEDP ; BLV 160.01), dans le cas d'un Conseil communal, *la municipalité fait afficher au pilier public les objets soumis au référendum dans les trois jours qui suivent la notification de leur*

## 4. REMANIEMENTS PARCELLAIRES

Les dispositions prévues à l'article 4 de la loi sur les améliorations foncières (LAF, BLV 913.11) sont en lien avec l'article 50 LATC.

Ainsi, lorsqu'un plan d'affectation exige un remaniement parcellaire pour être réalisable, les mesures d'aména-

Si le projet est modifié par la Municipalité suite à la mise à l'enquête publique ou amendé par le législatif communal, la procédure précisée aux articles 37 LATC et suivants doit être suivie. En effet, lorsque le Conseil apporte des modifications de nature à porter atteinte à des intérêts dignes de protection, celles-ci sont soumises à la DGTL pour examen préalable, puis font l'objet d'une enquête complémentaire ne portant que sur les éléments modifiés. Le Conseil ne peut adopter le plan et l(es) amendement(s) qu'une fois connus les résultats de l'enquête publique complémentaire.

La notification des décisions communales est faite par la DGTL simultanément à la notification de la décision d'approbation de la planification. Ces décisions sont susceptibles de recours à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal.

Lorsqu'une planification communale empiète ou remplace une planification cantonale en vigueur, une procédure d'abrogation ou d'abrogation partielle de cette dernière doit être menée simultanément. En effet, une planification de rang inférieur ne peut pas abroger une planification de rang supérieur.

*approbation préalable*, la date de l'accusé de réception du recommandé faisant foi.

Pour la procédure de référendum, se référer aux articles 109 et suivants de la LEDP, en prêtant attention aux changements entrés en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2013.

gement du territoire et les mesures de remaniement parcellaire doivent être coordonnées.

La procédure de remaniement parcellaire doit avoir été menée au moment de l'approbation du plan d'affectation.

## 5. PROCÉDURE SELON L'ORDONNANCE RELATIVE À L'ÉTUDE DE L'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT (OEIE ; RS 814.011)

Dans le cas où la planification prévoit des installations nouvelles soumises à une étude de l'impact sur

l'environnement (EIE), au sens de l'article 8 de la loi sur la protection de l'environnement (LPE ; RS 814.01), la

Municipalité soumet à l'enquête publique la planification (accompagné du rapport 47 OAT), en même temps qu'elle met en consultation publique le rapport d'impact sur l'environnement.

Ensuite, la Municipalité établit à l'intention du Conseil de la commune un préavis et un projet de décision finale (cf. modèle de [préavis](#) et de [décision finale](#)). Celle-ci comporte un résumé des éléments d'appréciation de la compatibilité du projet avec l'environnement (RIE, avis des autorités compétentes et du service spécialisé, résultat des enquêtes et avis de tierces personnes). Elle prend en compte les conclusions de l'EIE.

Enfin, le Conseil de la commune adopte le plan sur la base des conclusions de l'étude d'impact par le biais de

## ANNEXES ET RÉFÉRENCES

Modèle de [décision finale](#) et de [préavis municipal](#)

## CONTACT

Direction générale du territoire et du logement, [info.dgtl@vd.ch](mailto:info.dgtl@vd.ch), 021 316 74 11

## VERSION

Mai 2023

la décision d'adoption finale (qui ne forme qu'un seul et même document avec la décision d'adoption, selon le modèle de décision finale mentionné précédemment).

Après l'approbation du Département, la décision finale et le rapport d'impact sont mis en consultation publique par la Municipalité et la notification des décisions aux opposants est faite par la DGTL en parallèle. Municipalité et DGTL se coordonnent pour l'ajustement temporel.

Les modèles des différents documents sont à disposition.