

COMMUNE DE CORSEAUX

PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL

**RAPPORT EXPLICATIF (47 OAT) PORTANT
SUR LES MODIFICATIONS POUR
ENQUÊTE PUBLIQUE COMPLÉMENTAIRE**

Dossier n° 2026

Version du (enquête publique complémentaire) 11.07.2025

Plarel SA
Bd de Grancy 19A
021 616 69 15

architectes & urbanistes
1006 Lausanne
info@plarel.ch

BF	Bien-fonds
DGTL	Direction générale du territoire et du logement
ERE	Espace réservé aux eaux
ICOMOS	Conseil international des monuments et des sites
LAT	Loi (fédérale) sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi (cantonale) sur l'aménagement du territoire et les constructions
LLavaux	Loi sur le plan de protection de Lavaux
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
PACom	Plan d'affectation communal
RLAT	Règlement (fédéral) sur l'aménagement du territoire

1 INTRODUCTION

- 1.1 Contexte et objectifs des modifications
- 1.2 Respect des planifications de rang supérieur

2 RECEVABILITÉ

- 2.1 Personnes qualifiées (art. 3 LATC)
- 2.2 Conditions formelles
- 2.3 Composition du dossier

3 JUSTIFICATION

- 3.1 Modifications du plan général d'affectation et du plan d'affectation du village
- 3.2 Modifications du règlement

4 CONFORMITÉ

- 4.1 Patrimoine naturel
- 4.2 Patrimoine bâti
- 4.3 Procédure

1 INTRODUCTION

1.1 Contexte et objectifs des modifications

À l'issue de l'enquête publique qui s'est déroulée du 9 novembre au 9 décembre 2024, 49 oppositions ont été formulées contre le PACom. À noter que 34 oppositions ont été considérées comme une opposition groupée et traitées en tant que tel. Elles portent principalement sur la densification de la commune au détriment de l'environnement et sur le manque de prévision de zone affectée à des besoins publics. Plusieurs oppositions concernent l'espace réservé aux eaux (ERE) et son affectation à la zone de verdure 15 LAT B, ainsi que certains points du règlement. Conformément à l'art. 40 LATC, les séances de conciliation se sont tenues durant les mois de janvier et de février 2025 en présence d'une délégation municipale, du représentant du bureau technique intercommunal, de l'avocat-conseil, d'un spécialiste et de l'urbaniste en charge du PACom. Ces entrevues ont fait l'objet de procès-verbaux envoyés pour détermination à chaque participant.

Suite à ces interventions la Municipalité a estimé nécessaire de procéder à quelques modifications du dossier sur les points principaux suivants :

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 réglementer 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.

1.2 Respect des planifications de rang supérieur

Les modifications envisagées ne contreviennent à aucune mesure fixée par les planifications directrices supérieures. La mention dans le PACom de la LLavaux va dans le sens d'une meilleure prise en compte de la législation supérieure.

Les modifications n'ont pas d'incidence sur les réserves en matière d'habitation. Ainsi, l'intégration de la zone de verdure 15 LAT B dans le calcul des droits à bâtir permet un juste retour à la situation actuellement en vigueur. Ces modifications contribueront à répondre à certaines oppositions formulées durant l'enquête publique du PACom.

2 RECEVABILITÉ

2.1 Personnes qualifiées (art. 3 LATC)

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..

2.2 Conditions formelles

Établissement et financement des études (art. 34 et 35 LATC). Le PACom est établi et financé par la Municipalité.

Information et participation (art. 2 LATC). Les 4 Communes du cercle de Corsier ont élaboré conjointement une importante démarche informative et participative avec l'aide de l'agence FTC Communication SA, de l'institut de sondages MIS Trend SA, du BTI et de Plarel SA. Suite à l'élaboration d'une brochure d'information très complète, un questionnaire participatif a été soumis à tous les propriétaires fonciers et les habitants. La population pouvait y répondre sur papier, en ligne, sur son ordinateur ou son téléphone portable. Le résultat de ce sondage d'opinions a fait l'objet d'une restitution disponible sur le site internet du BTI (www.b-t-i.ch). Plusieurs propositions, portant en particulier sur la protection du patrimoine bâti et paysager, ont été intégrées dans la révision du PACom.

Géodonnées (art. 22 RLAT). Tous les documents graphiques du PACom sont établis sur la base des données cadastrales fournies et authentifiées par un géomètre breveté. Le contenu et le format informatique des fichiers sont traités de manière à répondre à la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2).

2.3 Composition du dossier

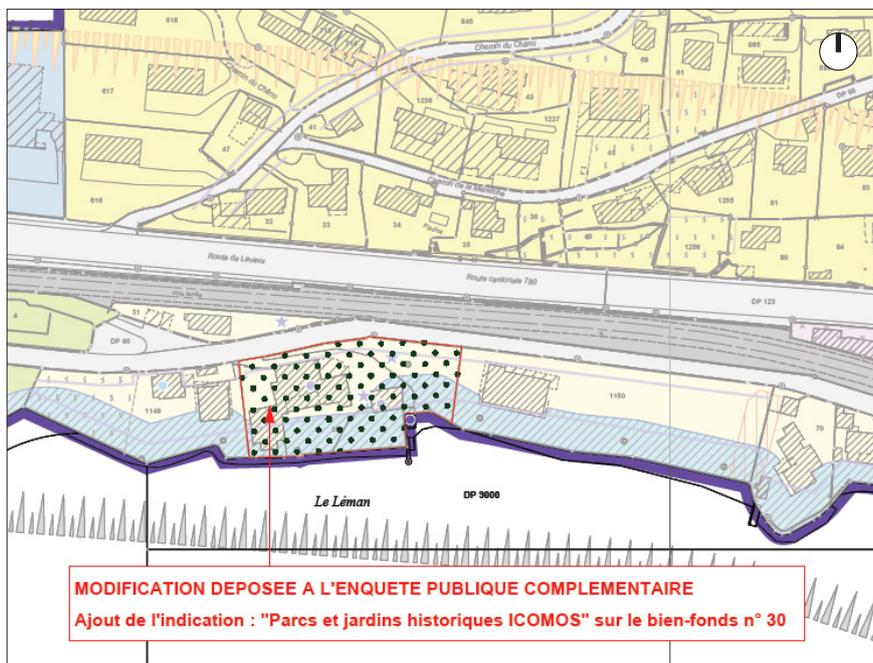
Le dossier mentionne en rouge les modifications du PACom à soumettre à l'enquête publique complémentaire. Il se compose des documents suivants :

- le plan d'affectation de la Commune (1/2'000),
- le plan d'affectation du village (1/1'000),
- le règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions,
- le rapport d'aménagement (47 OAT),
- le présent rapport d'aménagement (47 OAT) portant sur les modifications à soumettre à l'enquête publique complémentaire.

Ajout d'un secteur « parcs et jardins historiques certifiés ICOMOS » - BF n° 30

Justification. L'entier de la parcelle n° 30 est identifiée en qualité de jardin historique certifié ICOMOS. Cette précision a été indiquée dans le rapport explicatif (47 OAT) déposé à l'enquête publique. Cependant, cette mention a été oubliée sur le plan d'affectation de la commune. Le dossier d'enquête publique complémentaire corrige donc cet oubli.

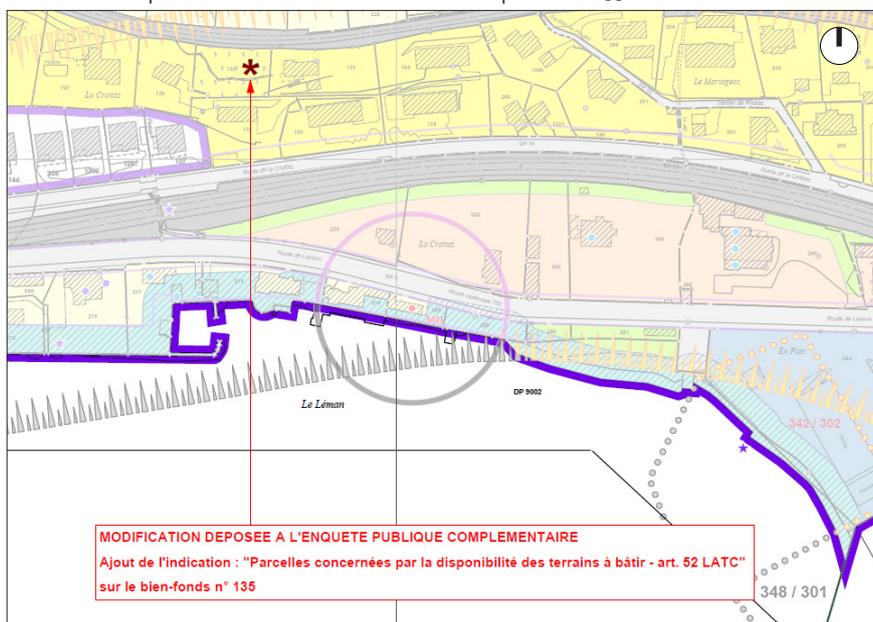
Modification du plan d'affectation de la Commune sur la parcelle n° 30 - sans échelle



Ajout d'une garantie de disponibilité des terrains en zone à bâtir - BF n°135

Justification. La parcelle n° 135, affectée en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B (surface RF : 971 m²), n'est actuellement pas construite. Conformément à l'art. 52 LATC, le symbole de la garantie de disponibilité des terrains en zone à bâtir doit donc y être ajouté.

Modification du plan d'affectation de la commune sur la parcelle n° 135 - sans échelle



3.2 Modifications du règlement

Règles générales - Art. 2.2 (complété) - Surface de terrain déterminante

Justification. Suite à l'opposition formulée par plusieurs propriétaires du bord du lac, la Municipalité a souhaité intégrer les surfaces affectées en zone de verdure 15 LAT B (espace réservé aux eaux - ERE) dans le calcul des capacités constructives. En effet, l'application de la loi fédérale sur la protection des eaux (LEaux - art. 36a) oblige la définition d'un espace réservé aux eaux lors de la révision d'un plan d'affectation. Ces ERE doivent être préservés de toute future construction. L'affectation en zone de verdure d'une partie des rives du lac a réduit les droits à bâtir existants des propriétaires riverains qui ont assimilé ceci à une expropriation matérielle. Cette mesure a rendu non conforme la plupart des bâtiments existants. Ainsi, tout en conservant l'inconstructibilité de la zone de verdure 15 LAT B, la Municipalité demande que ces surfaces soient désormais prises en compte dans le calcul de l'indice de surface bâtie (ISB). Comme aujourd'hui, les droits à bâtir des propriétaires sont ainsi conservés.

Surface de terrain déterminante

2.2 ¹

La surface de terrain déterminante (STd) pour calculer la capacité constructive d'une parcelle correspond à la partie de zone à bâtir 15 LAT sur laquelle est implantée la construction. Les surfaces adjacentes affectées à la zone de verdure 15 LAT B comptent dans le calcul de la capacité constructive.

Règles générales - Art. 4.4 (modifié) - Plantations

Justification. Cette mise à jour répond à la demande du Département compétent de corriger la dénomination de l'instrument cantonal de référence sur les plantes envahissantes.

Plantations

4.4 ¹

Les plantations (arbres, haies, etc.) effectuées dans le prolongement des constructions sont choisies en priorité parmi des essences indigènes ou adaptées à la station. La plantation des espèces figurant ~~sur la liste noire officielle et la liste de contrôle (Watch List) des espèces exotiques envahissantes est interdite sur la liste des néophytes envahissantes et potentiellement envahissantes de Suisse (état au 2021) est interdite.~~

Règles générales - Art. 6.11 (complété) - Secteurs de restrictions

Justification. Le territoire communal n'est touché que par des risques faibles de chutes de pierres et de blocs et ceci sur 4 petits secteurs. Dès lors, la Municipalité a décidé de conditionner la pose d'écrans pare-pierres à son accord préalable et à la bonne intégration de ces ouvrages de sécurité dans le paysage.

Secteurs de restrictions

6.11 ⁸

Secteurs de restrictions « chutes de pierres et de blocs ». En cas de construction, reconstruction ou rénovation lourde, l'une ou l'autre des mesures suivantes doit être appliquée :

- *Les masses instables situées directement en amont des parcelles concernées doivent faire l'objet de mesures de confortation (purge, clouages et ceinturage, treillis plaqués et sous-murage, etc.).*
- *Les parois rocheuses doivent être sécurisées par la pose d'écrans pare-pierres dont la capacité d'absorption sera calculée par un spécialiste (géologue ou ingénieur-géotechnicien). Cette mesure n'est applicable que dans des cas particuliers, si l'impact visuel de l'ouvrage est faible et sous réserve de l'accord de la Municipalité.*
- *Les nouvelles constructions sont conçues afin d'éviter de placer des ouvertures dans les façades exposées au danger. Les murs et ouvertures de ces façades sont renforcés afin de résister à l'impact d'une chute de pierres et de blocs.*

Règles générales - Art. 6.3 (modifié) - Objets du patrimoine bâti

Justification. Suite à une remarque de Patrimoine Suisse formulée dans le cadre de l'enquête publique, les règles relatives aux bâtiments et objets inventoriés par le recensement architectural ont été mises à jour pour une plus grande clarté.

- Objets du patrimoine bâti 6.3
- ¹ *Toute intervention sur un objet d'intérêt national ou régional (notes 1 et 2 au recensement architectural) ou sur un objet inscrit à l'inventaire ou classé, notamment sur sa substance bâtie et non bâtie (espaces libres, jardins, végétation), est subordonnée à une autorisation préalable du Département compétent.*
 - ² *Les objets d'intérêt local (note 3 au recensement architectural) doivent, dans toute la mesure du possible, être conservés. Des transformations, de modestes agrandissements, un changement d'affectation voire une démolition-reconstruction sont toutefois possibles si ~~ces modifications sont objectivement fondées et si elles sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur de l'objet~~ l'état de salubrité ou de stabilité du bâtiment n'est plus viable et pour autant qu'elles respectent l'aspect général du site et la structure bâtie d'origine. Conformément au droit cantonal (LPrPCI), toute intervention sur des objets portant la note 3 est soumise à autorisation de construire et doit être préavisée par le Département compétent.*
 - ³ *Les objets bien intégrés (note 4 au recensement architectural) doivent, dans toute la mesure du possible, être conservés. ~~Ils peuvent être modifiés et, le cas échéant, faire l'objet de démolition et de reconstruction~~ Des transformations, des agrandissements, un changement d'affectation voire une démolition-reconstruction sont toutefois possibles si l'état de salubrité ou de stabilité du bâtiment n'est plus viable et pour autant que soient respectés le caractère spécifique de leur intégration et l'harmonie des lieux.*

Règles générales - Art. 6.14 (nouveau) - Secteurs soumis à la LLavaux

Justification. Par transparence envers les propriétaires concernés, un secteur superposé « Secteurs soumis à la LLavaux » identifiant les parcelles concernées a été indiqué sur les plans et un nouvel article 6.14 renvoyant à la LLavaux complète le règlement.

- Secteurs soumis à la LLavaux 6.14
- Dans les secteurs identifiés sur le plan d'affectation, les dispositions de la LLavaux sont applicables en plus des dispositions du présent règlement.*

Zone centrale 15 LAT B - Art. 8.6 (complété) - Architecture

Justification. Le territoire de Corseaux étant en pente, il est nécessaire que les futures constructions soient bien intégrées dans leur milieu et en particulier les toitures dont la forme doit pouvoir s'adapter aux conditions locales. Afin de donner aux propriétaires et aux architectes une marge de manoeuvre supplémentaire dans la conception des projets, la Municipalité a souhaité supprimer la notion de pentes «identiques» permettant ainsi des toits à pans de pentes différentes.

Par souci de cohérence, la Municipalité a également souhaité que les conditions de réalisation des lucarnes soient identiques dans les deux zones centrales. Les dispositions architecturales de la zone centrale 15 LAT B ont donc été adaptées pour être identiques à celles de la zone centrale 15 LAT A.

Zone centrale 15 LAT B architecture 8.6 ² *Les toits à pans doivent être de pentes **identiques** comprises entre 40% et 80%. D'autres types de toiture peuvent être admis par la Municipalité pour des dépendances ainsi que pour des parties annexes de bâtiments. Les fenêtres de toit, les lucarnes et les balcons encastrés dans la toiture sont autorisés, à condition d'être situés à l'aplomb ou en retrait de la façade, de ne pas interrompre les avant-toits et d'être situés à au moins 1 m au-dessous du niveau du faîte principal.*

Leurs dimensions (hors tout) sont limitées comme suit :

- *fenêtres de toit : 134 cm (largeur) x 160 cm (hauteur),*
- *lucarnes : 3,5 m (largeur) x 2 m (hauteur) pour autant que leur largeur ne dépasse pas 1/3 de la longueur du pan de toiture,*
- *balcons encastrés : 3,5 m (largeur).*

Les pignons secondaires peuvent également être admis aux conditions suivantes :

- *un seul ouvrage par pan de toiture,*
- *leur largeur ne doit pas dépasser 1/3 de la longueur du pan de toiture,*
- *le faîte est situé à, au moins, 1 m au-dessous du niveau du faîte principal.*

4 CONFORMITÉ

- 4.1 Patrimoine naturel** Les modifications soumises à l'enquête publique complémentaire sont principalement des adaptations formelles qui ne concernent pas des changements d'affectation du sol. Elles ne portent donc atteinte à aucun intérêt digne de protection en matière de valeurs naturelles, de paysage, d'eaux souterraines et de sols.
- 4.2 Patrimoine bâti** Les modifications du PACom font désormais référence à la LLavaux. En cela, ces compléments participent à une meilleure intégration des futures constructions dans le paysage bâti. La modification de la disposition relative aux pentes des toitures s'appliquera essentiellement aux constructions nouvelles et aux transformations lourdes. Elle n'est pas de nature à péjorer le patrimoine bâti existant qui reste protégé par des dispositions réglementaires spécifiques.
- 4.3 Procédure** Certaines modifications proposées pourraient porter atteinte à des intérêts dignes de protection (art. 41 LATC) ou à des intérêts de tiers notamment en matière de calcul des droits à bâtir et de forme des toitures. Dès lors, toutes les modifications doivent être déposées à l'enquête publique complémentaire avant le vote du Conseil communal et l'approbation du PACom par le Département.