



RAPPORT D'ANALYSE RÉGLEMENTAIRE ET DE FAISABILITÉ, SUISSE

Grand'Rue 10

1091 Grandvaux

Commune de Bourg-en-Lavaux, canton de Vaud. Bien-fonds au coeur du périmètre de Lavaux : ce que les registres officiels disent de ce site, et où vérifier chaque règle.

ZONE À BÂTIR

Zones centrales (typologie fédérale ARE)

PARCELLE

n. 4035, 134 m², EGRID CH350936785790

PATRIMOINE

Lavaux, vignoble en terrasses (UNESCO) et inventaire fédéral des paysages

DONNÉES DU

04/09/2026

Chaque donnée de ce rapport renvoie à sa source officielle suisse.

SOMMAIRE

Synthèse, le verdict d'abord

Identification officielle du bien-fonds

Les protections qui s'appliquent ici, mesurées

Zone à bâtir et affectation communale

Règles de la zone, citées au règlement

L'extrait RDPPF officiel, intégré

Photo aérienne, bien-fonds délimité

Plan du quartier

Zones à bâtir autour du site

Coupe sur le terrain naturel réel

Analyse volumétrique, calque par calque

Faisabilité, la fiche à curseurs

Dangers naturels, ce que disent les cartes officielles

Mises à l'enquête publiques, où vérifier

Repères de marché, ce qui existe en Suisse

Les questions d'un professionnel de l'immobilier

Contexte réglementaire suisse

Sources officielles

Lexique franco-suisse

Méthode et réserve

1. SYNTHÈSE, LE VERDICT D'ABORD

Le bien-fonds n. 4035 de la Grand'Rue, au coeur du bourg de Grandvaux, est classé en **zones centrales** selon la typologie fédérale harmonisée des zones à bâtir (ARE). Construire et transformer y est donc possible sur le principe. Mais ce site est aussi dans le périmètre **Lavaux, vignoble en terrasses**, inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, et dans l'objet 1202 Lavaux de l'inventaire fédéral des paysages : toute intervention est encadrée par le plan d'affectation communal, la loi vaudoise sur le plan de protection de Lavaux (LLavaux) et l'exigence d'intégration. **La valeur ici ne se joue pas sur la densification, elle se joue sur ce que l'on a le droit de faire du bâti, et sur la preuve que l'on peut en apporter à un acquéreur.**

Le point que beaucoup rateraient : deux réglementations s'appliquent en même temps sur ce bien-fonds. Le règlement de Grandvaux de 1985/1997 est en vigueur, et le nouveau RPACom de Bourg-en-Lavaux, mis

à l'enquête en février 2025, produit déjà son effet anticipé : tout projet doit respecter les deux textes. Les règles des deux régimes sont citées plus bas, page par page, et l'extrait RDPPF officiel du bien-fonds est intégré à ce rapport.

2. IDENTIFICATION OFFICIELLE DU BIEN-FONDS

CARACTÉRISTIQUE	VALEUR	SOURCE
Adresse officielle	Grand'Rue 10 1091 Grandvaux	geo.admin, registre des adresses (RegBL)
Parcelle et EGRID	n. 4035, EGRID CH350936785790	mensuration officielle (CadastralWebMap)
Surface de la parcelle	134 m2	mensuration officielle
Coordonnées nationales	E 2544515 / N 1149457 (LV95)	geo.admin
Commune	Bourg-en-Lavaux (VD), fusion de 2011 incluant Grandvaux	ARE / OFS
Extrait RDPPF du bien-fonds	extrait officiel des restrictions de droit public, par parcelle	cadastre RDPPF du canton de Vaud

3. LES PROTECTIONS QUI S'APPLIQUENT ICI, MESURÉES

PLUcide a interrogé les inventaires fédéraux au point exact du bien-fonds. Voici ce qui s'applique, et ce qui ne s'applique pas : les deux informations comptent.

INVENTAIRE	RÉSULTAT AU POINT	SOURCE
Patrimoine mondial UNESCO	DANS le périmètre : Lavaux, vignoble en terrasses	OFC, biens UNESCO (geo.admin)
Inventaire fédéral des paysages (IFP)	DANS l'objet n. 1202 Lavaux	OFEV, IFP (geo.admin)
ISOS, sites construits d'importance nationale	non relevé au point interrogé	OFC, ISOS (geo.admin)

Ce que cela signifie : le périmètre UNESCO et l'IFP n'interdisent pas de construire en zone à bâtir, mais toute intervention doit préserver le caractère du site. Dans le canton de Vaud, la LLavaux (loi sur le plan de protection de Lavaux, base législative vaudoise) encadre spécifiquement ce territoire : [BLV, base législative vaudoise](#).

4. ZONE À BÂTIR ET AFFECTATION COMMUNALE

CHAMP	VALEUR	SOURCE
Typologie fédérale harmonisée	Zones centrales	ARE, zones a batir harmonisees
Affectation communale précise	plan d'affectation de Bourg-en-Lavaux, à consulter au guichet cantonal (gabarits, degrés de sensibilité au bruit, prescriptions du bourg)	géoportail du canton de Vaud
Cadre légal cantonal	LATC vaudoise et LLavaux	base législative vaudoise (BLV)
Loi cadre fédérale	loi sur l'aménagement du territoire (LAT, RS 700)	Fedlex

5. RÈGLES DE LA ZONE, CITÉES AU RÈGLEMENT

Particularité décisive de ce dossier : deux régimes s'appliquent en même temps. Le règlement communal de Grandvaux du 19 juin 1985 (modifié le 28 novembre 1997) est en vigueur ; le nouveau plan d'affectation communal (RPACom) de Bourg-en-Lavaux a été mis à l'enquête publique du 5 février au 6 mars 2025 et bénéficie de l'effet anticipé (art. 47 et 49 LATC) : depuis le 5 février 2025, tout projet doit respecter LES DEUX réglementations. Voici les règles des deux textes, chacune à sa page.

A. Règlement de Grandvaux 1985/1997 (en vigueur), zone village et hameaux, [PDF officiel](#)

THÈME	RÈGLE, CITÉE AU TEXTE	PAGE
Ordre des constructions	L'ordre contigu est applicable sur une profondeur de 15 m. au maximum, à compter de la limite du domaine public. (art. 5.1)	p. 4
Distances aux limites	La distance entre bâtiment et limite de propriété voisine ne peut être inférieure à 3 m. Elle est doublée entre bâtiments non accolés ; portée à 8 m. lorsque le fonds voisin est une vigne située en zone viticole. (art. 5.2)	p. 4
Hauteurs	La hauteur à la corniche ne peut excéder 7 m. et la hauteur au faîte 12 m., au point le plus défavorable, dès le niveau du terrain naturel. (art. 5.3)	p. 4
Toitures	La pente des toitures doit être comprise entre 65 % et 100 %. La couverture est obligatoirement réalisée en petites tuiles plates à recouvrement du pays. (art. 5.5)	p. 5
Densité	Pas de coefficient d'utilisation en zone village : les volumes existants peuvent être utilisés sans limitation ; le CUS 0,35 et le COS 20 % ne concernent que la zone de villas.	p. 3-4 et 7-8
Bruit	Degré de sensibilité III pour la zone village et hameaux (art. 51bis, OPB)	p. 19

B. Nouveau RPACom 2025 (à l'enquête, effet anticipé), zone centrale 15 LAT, [PDF officiel](#)

THÈME	RÈGLE, CITÉE AU TEXTE	PAGE
Destination	Zone destinée à l'habitation ainsi qu'aux activités moyennement gênantes compatibles ; commerces limités à 2 500 m ² par bourg. (art. 62)	p. 29
Ordre des constructions	Pour les nouvelles constructions l'ordre est libre. L'ordre contigu peut être autorisé si les conditions le permettent. (art. 68)	p. 30
Distances aux limites	La distance aux limites de propriété est de 3 mètres au minimum ; doublée entre bâtiments sis sur la même propriété ; 8 m si le fonds voisin est en zone viticole. (art. 69)	p. 30
Hauteur	La hauteur des constructions au faîte ne peut excéder 12 mètres (15 m réservé à Cully). (art. 70)	p. 30
Niveaux	Nombre maximum de niveaux fixé à 3 : rez-de-chaussée, un étage et combles. (art. 71)	p. 30
Toitures	Toitures à deux pans au minimum (art. 72) ; petites tuiles plates du pays (art. 74) ; lucarnes limitées à 1/3 du pan. (art. 73)	p. 31
Procédure	Préavis cantonal obligatoire pour tous travaux (art. 63 al. 5) ; avant-projet obligatoire (art. 64) ; piscines interdites (art. 77).	p. 29-32

Ce qui est robuste quel que soit le sort du RPACom : distances de 3 m (8 m côté vigne), hauteur au faîte de 12 m et petites tuiles plates du pays figurent dans les deux textes.

6. L'EXTRAIT RDPPF OFFICIEL, INTÉGRÉ

PLUcide a interrogé le service officiel du cadastre RDPPF du canton de Vaud pour le bien-fonds n. 4035 (EGRID CH350936785790, 134 m² au registre foncier). Restrictions de droit public relevées :

RESTRICTION	PART DE LA PARCELLE
Degré de sensibilité III	100 %
Zone centrale 15 LAT	100 %
Périmètres des plans d'affectation légalisés	100 %
Limite des constructions des routes définie par l'article 36 de la LRou (à titre indicatif)	limite / information
Limite des constructions définie par un plan approuvé	limite / information

Documents légaux référencés par l'extrait :

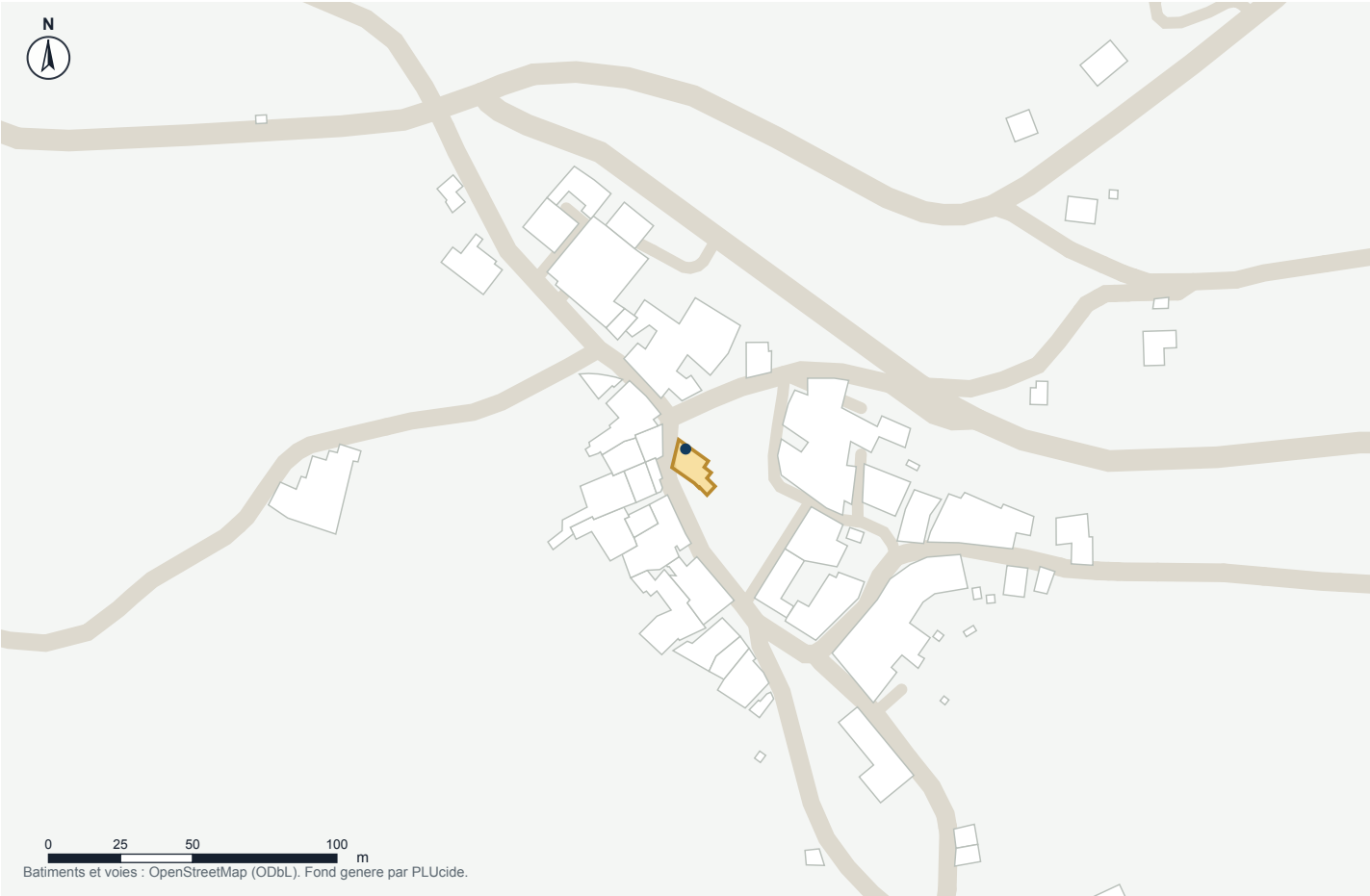
- [Arrêté \(rsv 6.7\) du 20 mars 1985 classant le bloc erratique "La Bovarde", territoire de grandvaux](#)
- [Règlement sur le Plan d'affectation et la police des constructions](#)
- [Plan des zones](#)
- [Plan de classement protection d'un bloc erratique](#)
- [Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions](#)
- [Règlement sur l'aménagement du territoire](#)

7. PHOTO AÉRIENNE, BIEN-FONDS DÉLIMITÉ



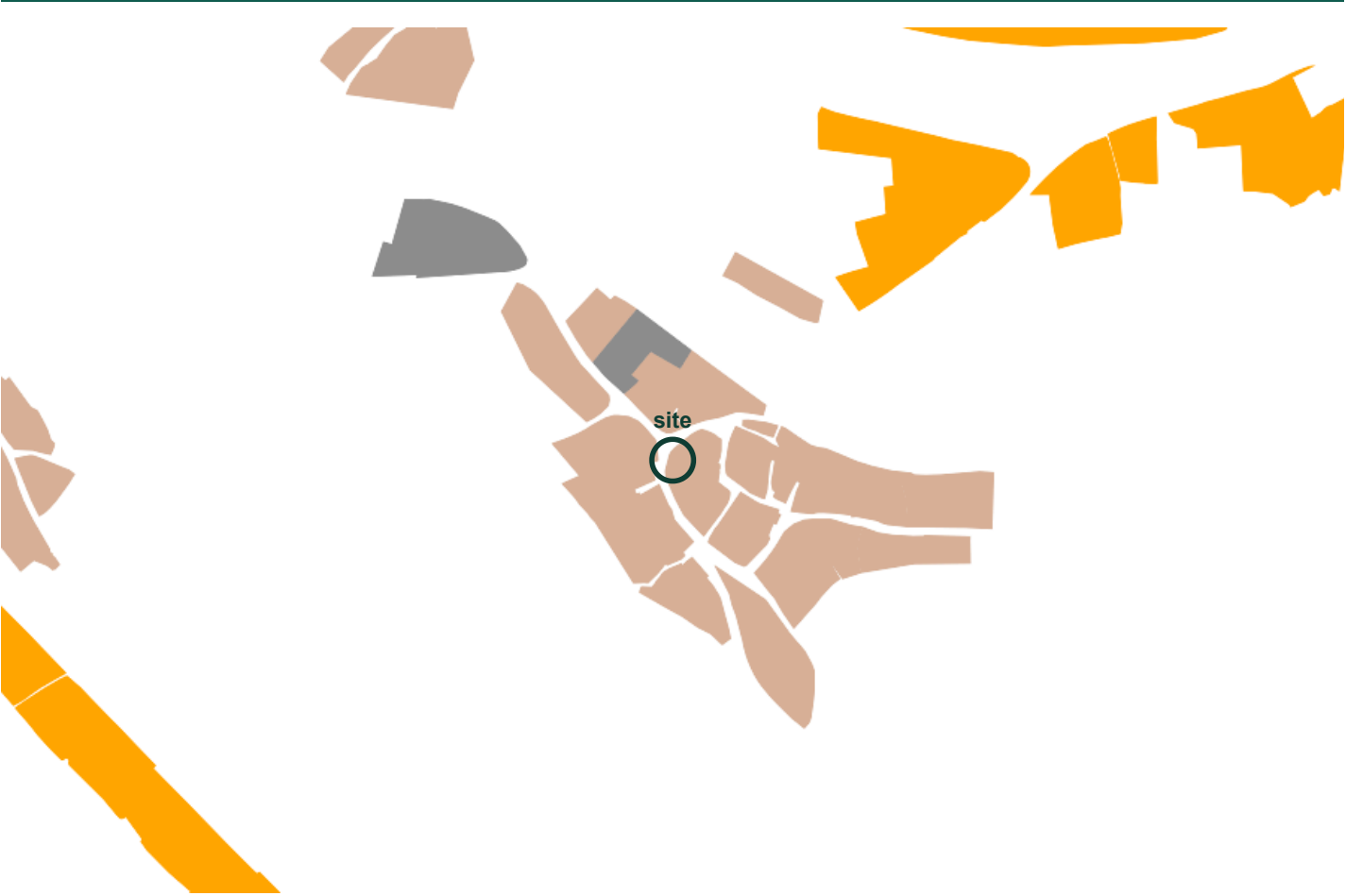
Orthophotographie fédérale SWISSIMAGE (swisstopo), bien-fonds de la mensuration officielle en surimpression, extraction du 04/09/2026.

8. PLAN DU QUARTIER



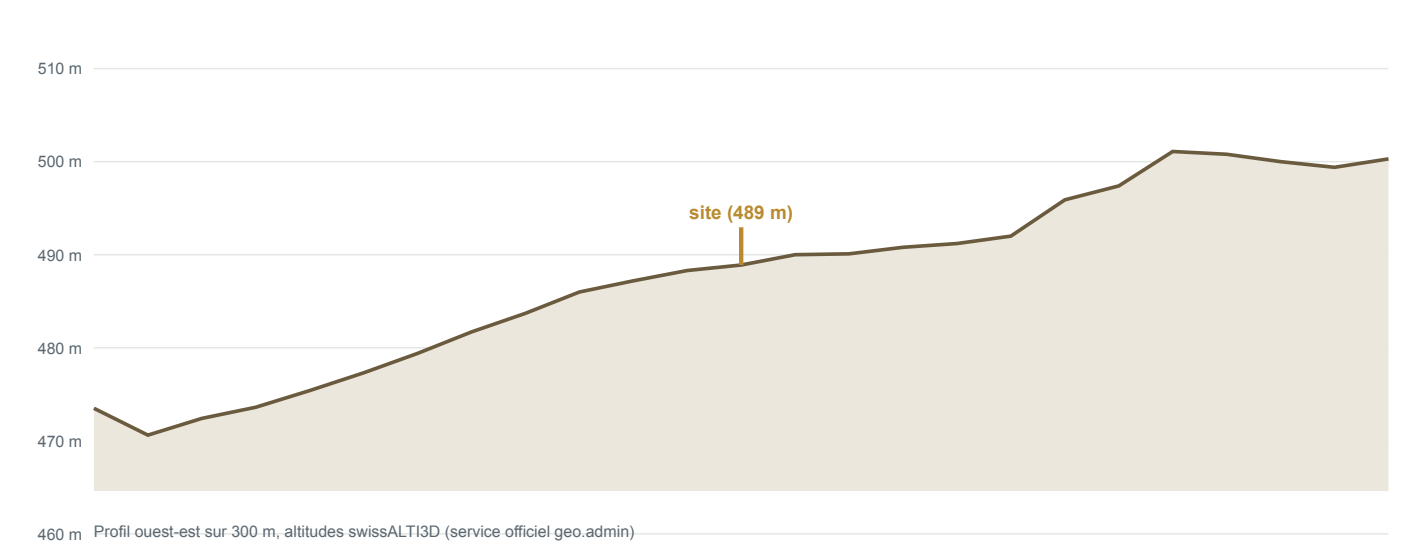
Le site dans le bourg de Grandvaux : bâtiments et voies OpenStreetMap (ODbL), plan généré le 04/09/2026.

9. ZONES À BÂTIR AUTOUR DU SITE



Zones à bâtir harmonisées (ARE) autour du site : le bourg en zone centrale, cerné par le vignoble hors zone à bâtir. Dans Lavaux, la limite passe à la parcelle près.

10. COUPE SUR LE TERRAIN NATUREL RÉEL



Terrain naturel relevé sur le service altimétrique officiel (swissALTI3D) sur 300 m d'ouest en est : 30 m de dénivelé au droit du site. En Lavaux, la pente fait partie des règles du jeu : accès, terrassements et intégration se jugent avec elle.

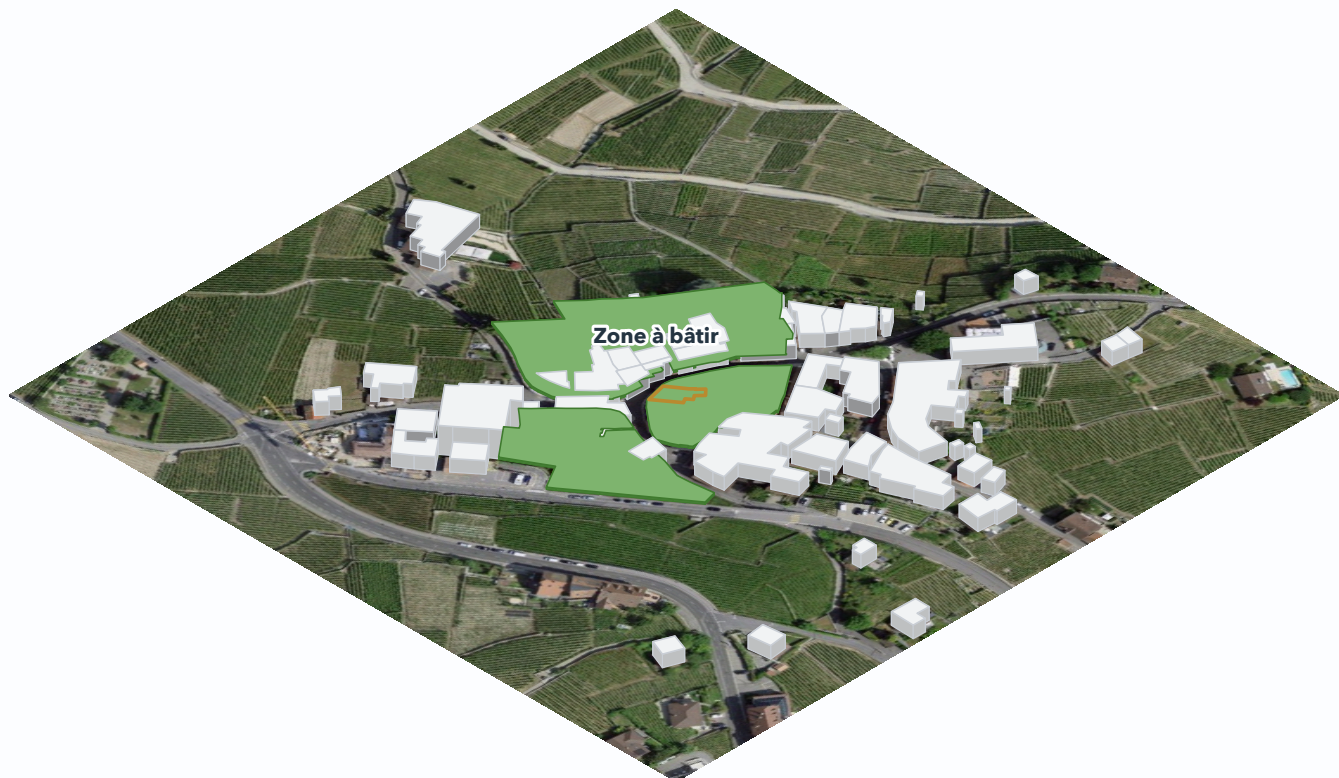
11. ANALYSE VOLUMÉTRIQUE, CALQUE PAR CALQUE

Du bien-fonds au volume, chaque étape sur la photo aérienne officielle du site : la parcelle de la mensuration, la zone à bâtir qui s'arrête au vignoble, puis une enveloppe indicative. L'enveloppe est une HYPOTHÈSE de travail : les gabarits réels relèvent du plan d'affectation communal et de la LLavaux.

Ouvrir la maquette 3D interactive (navigation par calques)



1. Le bien-fonds



2. Zone à bâtir



3. Enveloppe réglementaire

12. FAISABILITÉ, LA FICHE À CURSEURS

La question de l'acheteur : quel prix ce terrain peut-il supporter ? PLUcide y répond par un compte à rebours en francs suisses : surface du bien-fonds et indice d'utilisation du sol donnent la surface brute de plancher ; prix de sortie, coût de revient et marge donnent la charge foncière. Chaque valeur est un curseur : vous la calez sur le plan d'affectation et vos comparables, le résultat se recalcule en direct.

Ouvrir la fiche de faisabilité à curseurs (CHF)

Outil d'aide à la décision, pas une évaluation : l'indice d'utilisation du sol réel relève du plan d'affectation communal, non reproduit ici.

13. DANGERS NATURELS, CE QUE DISENT LES CARTES OFFICIELLES

PLUcide a interrogé AU POINT les cartes cantonales des dangers naturels (données du canton de Vaud via le service officiel geodienste.ch) :

PROCESSUS	AU DROIT DU SITE
Crues et laves torrentielles	pas de secteur de danger cartographié au point
Glissements de terrain	non exposé
Chutes de pierres et de blocs	pas de secteur de danger cartographié au point
Avalanches	pas de secteur de danger cartographié au point

La carte fédérale de l'aléa ruissellement (OFEV, couverture nationale) autour du site : elle signale les écoulements de surface en cas de fortes pluies, un point d'attention pour les sous-sols et les accès.

15. REPÈRES DE MARCHÉ, CE QUI EXISTE EN SUISSE

La Suisse ne publie pas ses transactions immobilières en données ouvertes : il n'existe pas d'équivalent du DVF français. Les repères officiels sont les statistiques de prix de l'Office fédéral de la statistique (indice suisse des prix de l'immobilier résidentiel) et les statistiques cantonales vaudoises ; le calage fin reste affaire de comparables, le métier du courtier. La fiche à curseurs de ce dossier est faite pour y injecter vos propres chiffres.

[OFS, statistiques des prix \(IMPI\)](#) , [Canton de Vaud, territoire et construction](#).

16. LES QUESTIONS D'UN PROFESSIONNEL DE L'IMMOBILIER

Peut-on construire ou transformer ici ?

Sur le principe oui : le site est en zones centrales, zone à bâtir. Les gabarits exacts (hauteurs, distances, esthétique) sont fixés par le plan d'affectation de Bourg-en-Lavaux et ses prescriptions pour le bourg, sous le cadre de la LLavaux.

Qu'est-ce que le périmètre UNESCO change concrètement ?

Ce n'est pas une interdiction, c'est un cadre : préservation du caractère du site, exigences d'intégration renforcées, et un processus d'autorisation où les services cantonaux se prononcent. Pour une vente, c'est aussi un argument : le cadre est protégé durablement, ce qui fait la valeur de Lavaux.

Et pour bâtir dans le vignoble, avec la vue ?

PLUcide a interrogé le même registre fédéral 400 m plus à l'ouest, sur la route de la Petite Corniche : le point tombe HORS zone à bâtir, en plein périmètre UNESCO et IFP. Hors zone à bâtir, la LAT interdit par principe les constructions nouvelles non conformes à l'affectation. Dans Lavaux, deux parcelles voisines peuvent avoir deux destins opposés : la vérification se fait à la parcelle, pas au quartier.

Quelle est la première vérification avant une promesse d'achat ?

L'extrait RDPPF du bien-fonds (officiel, par parcelle), le plan d'affectation communal et son règlement, et les servitudes au registre foncier. PLUcide consolide cette lecture et la source ; l'extrait officiel reste la pièce à joindre au dossier.

17. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE SUISSE

L'aménagement du territoire est cadré par la [LAT federale \(RS 700\)](#), mise en oeuvre par la LATC vaudoise et les plans d'affectation communaux. Le permis passe par la mise à l'enquête publique (30 jours dans le canton de Vaud), où les oppositions se cristallisent. Le [cadastre RDPPF](#) fournit par bien-fonds l'extrait officiel des restrictions de droit public : l'équivalent, en mieux outillé, des servitudes d'utilité publique françaises. À Lavaux s'ajoute la LLavaux, protection cantonale spécifique du vignoble en terrasses inscrite dans le droit vaudois.

18. SOURCES OFFICIELLES

[Géoportail fédéral map.geo.admin.ch \(swisstopo\)](https://geo.admin.ch/swisstopo)

[API geo.admin : géocodage RegBL, identification de couches, altimétrie](#)

Zones à bâtir harmonisées : ARE, couche ch.are.bauzonen

Parcelle : mensuration officielle suisse (CadastralWebMap)
Patrimoine mondial : OFC, couche ch.bak.schutzgebiete-unesco_weltkulturerbe
Paysages : OFEV, inventaire IFP, couche ch.bafu.bundesinventare-bl
[Cadastre RDPPF du canton de Vaud](#)
[Géoportail du canton de Vaud](#)
[Base législative vaudoise \(LATC, LLavaux\)](#)
[LAT, RS 700 \(Fedlex\)](#)
Orthophotographie : SWISSIMAGE, swisstopo
Altimétrie : swissALT3D via le service height de geo.admin
Bâtiments et voies du quartier : OpenStreetMap, licence ODbL

19. LEXIQUE FRANCO-SUISSE

SUISSE	EQUIVALENT FRANCE
Plan d'affectation (communal)	PLU
Zone à bâtir	Zone urbaine ou à urbaniser
Bien-fonds	Parcelle / unité foncière
Mise à l'enquête publique	Enquête publique / affichage du permis
Cadastre RDPPF	Servitudes d'utilité publique agrégées par parcelle
LLavaux	Protection de site type loi littoral / site classé, propre à Lavaux
EGRID	Identifiant fédéral unique du bien-fonds

Sigles utilisés dans ce rapport : ARE, Office fédéral du développement territorial ; IFP (ou BLN), inventaire fédéral des paysages et monuments naturels ; ISOS, inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale ; RDPPF, restrictions de droit public à la propriété foncière ; RegBL, registre fédéral des bâtiments et logements ; LAT, loi fédérale sur l'aménagement du territoire ; LATC, loi cantonale vaudoise d'application ; LLavaux, loi vaudoise sur le plan de protection de Lavaux ; IUS, indice d'utilisation du sol ; SBP, surface brute de plancher.

20. MÉTHODE ET RÉSERVE

Chaque valeur est lue dans une source officielle et reliée à son lien. Version des données : 04/09/2026.
Zone, parcelle et inventaires identifiés par croisement géométrique du géocodage fédéral et des couches officielles, au point exact du bien-fonds.

Réserve : le plan d'affectation communal, son règlement, l'extrait RDPPF du bien-fonds et les servitudes du registre foncier doivent être vérifiés avant toute décision. Un rapport d'analyse ne remplace ni l'extrait officiel ni le permis de construire.

PLUcide est édité par PRESTADEV. Analyse produite à partir des sources officielles fédérales et cantonales suisses, qui seules font foi. Contact : philippe@prestadev.com, plucide.com et suisse.plucide.com.