

Philippe Jordan

par porteur avec accusé de réception
Grandvaux, le 18 février 2025

Route du Signal 19

1091 Grandvaux

Tél. 079/5624006

Bourse		Assainis.	
24006		Bâtiments	
RH		Locations	
BeL	19 FEV. 2025		
Entrée			
Infras.		Muni	
Urbanisme		OP	
Durabilité		Police	

Municipalité de Bourg-en-Lavaux

Urbanisme et durabilité

Route de Lausanne 2

1096 Cully

Monsieur le Syndic, Mesdames, Messieurs,

Concerne : plan d'affectation communal – enquête du 5.2 au 6.3.2025 – parcelle 5451 – opposition

Par la présente je forme OPPOSITION au nouveau plan de zones mis à l'enquête et au déclassement de 3756 m2 de ma parcelle 5451 de zone constructible en zone verte.

Je me réfère expressément aux échanges verbaux et écrits que nous avons eus tant avec la Commune qu'avec le Canton avant, pendant et après les mises à l'enquête successives et complémentaires de mon projet d'utilisation et de mise en valeur de ma parcelle depuis 2011, jusqu'à ce qu'il soit brusquement arrêté, bien qu'abouti et reconnu conforme aux dispositions légales par toutes les autorités concernées.

Rappelons que cet arrêt brusque et inattendu, par l'intervention du SdT, avait pour seul but, écrit, de forcer la Commune de Bourg-en-Lavaux à établir son nouveau plan de zones.

A cet effet le SdT a d'abord bloqué l'entier de ma parcelle, puis, après mes démarches et opposition, a réduit sa mesure à la moitié de ma parcelle, sans offre de compensation du dommage causé (impenses, moins-value, obligation de refaire un projet nouveau, impossibilité de concrétiser mes dispositions successorales...).

Jamais je n'ai été informé d'un litige existant entre la Commune et le Canton au sujet du plan des zones. Au contraire vous et les instances concernées m'avez encouragé, m'avez demandé des modifications, améliorations et compléments, pour me féliciter finalement de la mise à l'enquête d'un projet harmonieux, abouti et cohérent, soit d'un projet de construction de toute la parcelle, évitant ainsi toute déconvenue ultérieurement possible en cas de morcellement et de constructions disparates.

La raison principale de l'intervention du SdT était et est encore un surdimensionnement de la zone constructible. Or les justificatifs et mode de calculs n'ont jamais été rendus publics, que ce soit en 2016/17 ou en 2025.

Quelles sont les bases de calculs et les chiffres de référence de l'occupation des zones bourg et reste de la commune ? Quelle est l'évolution de la population entre 2015 et 2025 ? Quelle surface deviez-vous dézoner de constructible en non constructible en 2016/17 et quelle surface avez-vous finalement dézonée en 2025 ? Le résultat souhaité est-il atteint ? Quelle est l'augmentation présumée de la population, dans la zone constructible, notamment du fait des nombreuses autorisations de construire, aménager, agrandir, délivrées de 2015 à ce jour ?

Combien de permis ont-ils été délivrés par la Commune, avec l'aval du Canton ? Combien de parcelles ont-elles été bloquées par le Canton en vertu de la LAT et pour vous obliger à concrétiser ce nouveau plan de zones ? Quelle surface totale a-t-elle été bloquée en zone réservée durant cette période ?

Apparemment, vu la dispersion de « taches vertes » sur l'ensemble de la Commune, le résultat attendu ou espéré ne paraît pas atteint. Et soulignons que dans notre commune viticole et agricole, ce n'est pas la verdure qui manque !

Alors, faute de démonstration non pas théorique mais pratique et reflétant une situation réelle, actuelle et future, justifiant un dézonage nécessaire, je ne puis que m'opposer au plan de zones mis à l'enquête, ainsi qu'au dézonage, même partiel, de ma parcelle 5451.

Quand bien même la nécessité de ce dézonage devrait être finalement justifiée, restent les conséquences pour les propriétaires touchés.

La LAT prévoit un fonds, déjà existant et alimenté, qui recueillerait les taxes appliquées d'office à tout propriétaire qui bénéficierait d'un avantage en recevant une parcelle constructible ou une plus-value, et qui servirait aussi de réserve pour dédommager les propriétaires qui se trouveraient lésés par un déclassement. Le principe du « plus » et du « moins » est admis par la LAT elle-même.

Si la taxation de la plus-value semble s'appliquer d'office, il doit équitablement en être de même pour le dédommagement.

Forcer le citoyen lésé à procéder ne paraît pas justifiable, ni équitable. Obliger quelques citoyens à supporter seuls un manquement ou un retard de la Commune ou du Canton dans les démarches relatives au plan de zones n'est pas justifiable. Qu'un promoteur, tel un boursicoteur, voie son terrain récemment acquis en vue de le revendre, avec ou sans mise en valeur, perde de l'argent ou ne soit que modestement indemnisé en cas de dézonage, cela peut se comprendre.

Par contre, ne pas indemniser pleinement un citoyen dont le terrain est dézonné, alors qu'il en est le propriétaire par succession, qu'il s'agit d'un domaine familial, à transmettre en tout ou partie à ses

descendants, domaine qui a été conservé, soigné et entretenu par les générations successives, qui lui sert de garantie pour un emprunt, de 3^{ème} pilier pour une retraite, d'héritage pour ses descendants, paraît incompréhensible et contraire à l'esprit de la loi.

Je regrette la non entrée en matière de la Commune et du Canton jusqu'à ce jour, nonobstant les réserves que j'ai faites depuis le début de cette affaire. Encore une fois, si un dézonage s'avère justifié et nécessaire, c'est au moins avec un dédommagement offert et complet de façon que le propriétaire du terrain ne perde rien et puisse solutionner d'autre manière son avenir et sa succession. Je souhaite une prochaine rencontre pour trouver une solution équitable.

Dans l'attente de vos prochaines nouvelles je vous prie d'agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames, Messieurs, mes salutations les meilleures.



Philippe Jordan

PS : je me réserve de faire état des présentes en toutes circonstances et de développer mes moyens de manière non exhaustive, tous mes droits étant réservés sur tous les plans.

Reçu par la Commune de Bourg-en-Lavaux, Cully le

18.02.2015

Commune de Bourg-en-Lavaux
Réception - accueil
Rte de Lausanne 2.
1096 Cully

