

CHRISTOPHE MISTELI

cm@lexel.ch
+41 21 922 84 85
Rue du Simplon 13
Case postale 1075
CH-1800 Vevey
www.lexel.ch

Bourse		Assainis.	
Grefte		Bâtiments	
RH		Locations	
BeL			
0 4 MARS 2025			
Entrée			
Infras.		Muni	
Urbanisme		OP	
Durabilité		Police	

Recommandée

Municipalité de Bourg-en-Lavaux
Rte de Lausanne 2
1096 Cully

DENIS SULLIGER

Docteur en droit
Avocat au barreau

MINH SON NGUYEN

Docteur en droit
Avocat au barreau
Professeur à l'Université de Lausanne

CHRISTOPHE MISTELI

Avocat, Docteur en droit
LL.M. (Tübingen)
Arbitre au Tribunal Arbitral
du Sport (CAS/TAS)
Avocat spécialiste FSA
droit des successions

PASCAL NICOLLIER

Licencié en droit
LL.M. (Heidelberg)
Avocat spécialiste FSA
droit de la construction
et de l'immobilier

LUC DEPIERRAZ

Licencié en droit
Expert fiscal diplômé

EDONA VORPSI

Maîtrise en droit
Avocate

NEREA GARCIA VAZQUEZ

Maîtrise en droit
Avocate

V/réf. PACom - opposition

Vevey, le 3 mars 2025

Mise à l'enquête du 5 février au 6 mars 2025 du PACom

Opposition au plan d'affectation communal comprenant le dézonage du bien-fonds 5603, sa colocation en zone agricole, et le tracé des 10 mètres inconstructibles à la forêt au niveau de la parcelle 5607

Monsieur le Syndic,
Mesdames, Messieurs les Municipaux,

Je vous informe être consulté par Mme Isabelle BOVEY, propriétaire de la parcelle no 5603 sur la commune de Bourg-en-Lavaux.

Une procuration attestant de mes pouvoirs pourra être jointe à première demande.

En son nom, je dépose la présente **opposition**. La présente vaut opposition motivée au plan d'affectation communal comprenant le déclassement du solde du bien-fonds 5603, sa collocation en zone agricole, ainsi que le tracé des 10 mètres inconstructibles à la forêt au niveau de la parcelle 5607.

L'opposition se fonde sur les motifs suivants :

1. La surface constructible actuelle est colloquée en zone village. Elle est apte à la construction et elle est entièrement **équipée**.

Le bien-fonds 5603 a une surface totale de 7'151 m², avec déjà 3'953 m² en zone agricole, 2'041 m² en aire forestière et 1'157 m² seulement en zone village. La surface inconstructible représente donc déjà 83,8% pour cette parcelle.

La partie constructible de la parcelle comporte toutes les infrastructures nécessaires au raccordement. Les services sont à proximité, avec les conduites d'eaux usées, d'eau potable et d'eaux claires, directement sur le chemin de Chauderon. La parcelle est également au bénéfice d'une servitude de canalisations. C'est déjà la situation de toutes les autres parcelles le long du chemin, au nord comme au sud.

La forme de la partie constructible de la parcelle, rectangulaire, est adaptée pour une nouvelle construction selon les règlements (ancien et futur) également en regard de la limite de constructions par rapport au chemin de Chauderon et par rapport à la lisière forestière.

La parcelle est reliée à l'infrastructure routière, puisqu'elle est comme les autres accolée au chemin de Chauderon. L'accès est aisé et aucun nouvel aménagement n'est à réaliser. Toutes les autres parcelles qui jouxtent cette parcelle sont dans une situation analogue et une différenciation ne s'impose pas.

A toujours existé le projet d'utiliser ces droits de bâtir. Une indivision pendant 6 ans a empêché certaines avancées. Dès 2021, des études de faisabilité et d'implantation ont démontré la possibilité de construire jusqu'à deux villas. S'en sont d'ailleurs suivies de nombreuses séances avec les administrations communale et cantonale.

2. Les objectifs du dézonage ne sont pas cohérents pour cette parcelle.

Ainsi selon le rapport OAT, en p. 54, l'objectif serait de dézoner les franges urbaines et de tenir compte du « *caractère d'espace vide de plus de 2500m²* » (selon un courriel communal du 13 mars 2024).

Cet objectif est défini de manière évasive. Il ne peut d'abord pas être atteint pour la partie libre de la parcelle concernée, qui a une superficie **inférieure** à 2500m².

Cette partie ne jouxte pas la zone agricole ; elle est directement comprise dans la zone d'habitation, au bas de l'aire forestière.

Quant à la définition d'une « frange urbaine », elle implique un espace de transition logique entre une zone construite et la zone agricole. Cette transition n'existe pas pour le périmètre litigieux. Ici, aucune frange n'est créée ; la démarche s'arrête au parcellaire, sur une seule parcelle, sans créer aucune transition, mais en créant une dent creuse. Même du point de vue altimétrique, toutes les parcelles en-dessous de la cote 680 m sont déjà construites, sans que l'on n'ait envisagé la nécessité de créer une transition le long du Chemin de Chauderon entre elles et le coteau, toute la rangée des parcelles déjà construites étant maintenue.

Bien plus, il est symptomatique qu'en p.24 du rapport OAT, la fraction « basse » concernée de la parcelle no 5603 entre dans le « territoire

largement urbanisé » (en gris), toujours du côté Ouest de la ligne du périmètre du PAC Lavaux.

Il ne s'agit donc pas de créer une frange, à protéger. Dans l'approche linéaire retenue, pour tout le pourtour, la justification de dézoner n'existe pas. Il est donc erroné de considérer que comme les « *parcelles 5703, 5711, 5712 et 10133* », le bas de la parcelle no 5603 pourrait être *identifiées car elle s'inscrit dans un ensemble non bâti d'une surface importante ou se trouvent être en continuité d'espaces forestiers*. Au contraire, la partie basse (Ouest) de la parcelle 5603 fait **partie de l'ensemble bâti**.

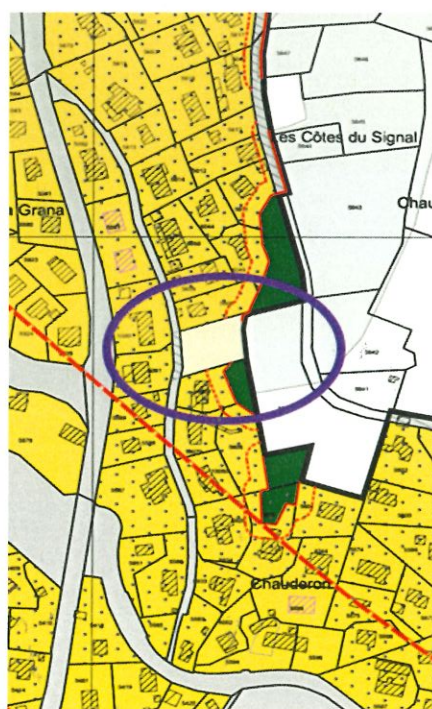
Toute la rangée directement en amont du Chemin de Chauderon est ainsi une ligne de maisons. La parcelle laissée vide n'est qu'une « dent creuse » au sens de la jurisprudence, soit une discontinuité dans un ensemble déjà largement bâti qui ne constitue pas une « frange » (à créer, tout au plus, en amont). Aucune discontinuité n'est possible. Le fait que la parcelle n'ait pas encore été fractionnée et comporte des forêts en amont ne justifie pas en soi une dérogation, le parcellaire n'étant pas un critère valable en terme d'aménagement du territoire surtout si l'on considère que la parcelle en question est déjà très largement sollicitée pour contribuer à l'effort de dézonage !

L'objectif prévu sous l'angle de l'aménagement du territoire ne peut donc être posé pour cette seule parcelle.

Contrairement aussi à ce qu'indique la Municipalité dans un courrier du 6 janvier 2025, c'est le maintien en zone de villas avec un projet simple qui s'inscrirait en continuité avec le tissu bâti actuel, soit en ligne avec les constructions sur **toutes les parcelles voisines**. Le dézonage créerait une inégalité de traitement flagrante avec une prime à l'antériorité. Toutes les parcelles voisines, en amont du chemin de Chauderon, en zone de villas, présentent la même caractéristique d'être séparées de la zone agricole par le cordon boisé homogène mais restent en zone d'habitation de très faible densité ; la continuité du tissu bâti actuel en ligne avec les constructions déjà réalisées sur les parcelles voisines et la linéarité du front bâti est donc parfaitement adaptée.



Dans ce contexte, un PACom rompant avec cette linéarité du bâti le ferait sans nécessité et également sans impératif écologique. Il n'y a pas de coulée verte continue à créer ici dans le grand paysage ; celle-ci ne s'imposerait ni visuellement (illustrations ci-dessous) ni même sous l'angle de la circulation de la faune, alors que l'on se trouve directement en amont de trois routes, dont l'autoroute !





3. Sous l'angle de **l'égalité de traitement**, le dézonage de cette surface de 1'157 m² ne se justifie pas.

La comparaison avec le sort d'autres parcelles de moins de 2'500 m² colloquées en zone de verdure dans le PACom n'est pas possible. La parcelle en zone viticole fait déjà partie d'un vignoble protégé (même lignes de ceps) ; les autres ont des superficies faibles ne permettant pas d'utiliser les droits à bâtir.

La situation s'apparente bien plus à la parcelle no 5591 (dont la situation est pour ainsi dire identique puisqu'elle vient compléter la rangée des constructions) ; celle-ci reste constructible et vient d'être mise au bénéfice d'un permis, visiblement sans considération pour le droit futur, ou en considérant que celui-ci le permet, avec ses enjeux.

De même, pour la parcelle no 5622, un permis vient d'être délivré permettant l'agrandissement de la maison existante et la construction d'un garage, sans que des considérations tendant à la restriction de la constructibilité ne soient, d'une manière ou d'une autre, évoquées.

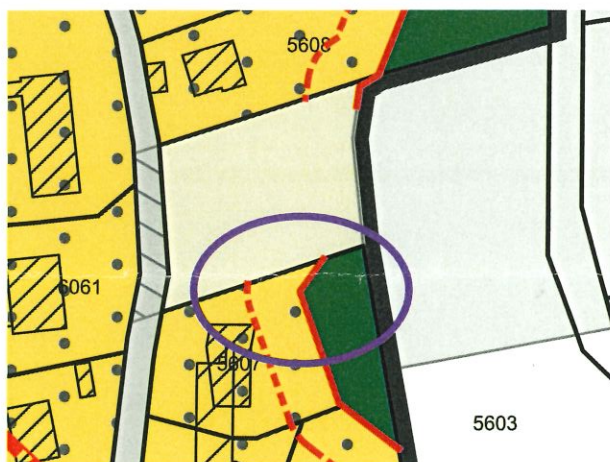
4. S'agissant de l'affectation à la zone agricole, la surface projetée serait de toute manière incompatible avec une exploitation agricole. Elle ne représenterait que 1'157 m² isolés du milieu naturel en amont. La surface se situe au milieu de la **zone à bâtir qui la cerne des trois côtés** (au sud, à l'ouest et au nord). Incontestablement, cette fraction de parcelle relève donc du bâti.

Du côté Est (aire forestière) la forte pente crée une déconnection de la zone agricole et empêche toute intervention et toute exploitation agricole rationnelles.

5. Concernant enfin le plan de constatation de nature forestière, les relevés forestiers réalisés sur le bien-fonds 5603 le 15 avril 2024 par l'inspecteur forestier et les géomètres dans le cadre du nouveau PACom, ont permis de constater que la forêt n'a pas avancé sur la zone villa. La lisière et la zone inconstructible des 10 mètres à la forêt n'a donc pas bougé par rapport au relevé précédent. Les droits à bâtir ne sont donc pas affectés.



Il est fait opposition au tracé des 10 mètres inconstructibles à la lisière de forêt au niveau de la parcelle 5607. En effet, à la limite nord de la parcelle, celui-ci ne suit pas le relevé de la forêt et s'en écarte de plus de 10 m.



Enfin, l'on requiert que le relevé de la lisière du 15 avril 2024 figure expressément sur le PACom **pour toute la parcelle 5603** car pour l'instant, une telle lecture est parfaitement impossible.

6. En bref, dans le contexte actuel de la pénurie de logements avec une offre en terrains à bâtir de plus en plus rare et une demande en constante augmentation, la décision de dézoner juste une parcelle, dans toute une rangée déjà construite, qui dispose de l'équipement et des droits à bâtir, qui permet un projet modèle du point de vue écologique et énergétique et qui s'intégrerait parfaitement dans la ligne des constructions actuelles et le paysage actuel, porte un grand préjudice au potentiel existant. C'est au contraire une incitation à construire dans un certain délai qui aurait, ici, dû être prévue, au vu de la situation, au vu de la nécessité de traiter de manière égale les situations égales, et au vu d'enjeux parfaitement inexistantes qui obligerait à l'inconstructibilité.

L'on conclut ainsi à ce que la présente opposition motivée et recevable soit admise, le projet de plan de zone étant modifié notamment en ce sens que la portion Ouest au bas de la parcelle no 5603 le long du Chemin de Chauderon reste colloquée en zone constructible.

Je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, Mesdames, Messieurs les Municipaux, à l'assurance de mes sentiments très distingués.

Christophe Misteli, av.



La Poste Cully
Chemin de Versailles 6
1096 Cully

711B

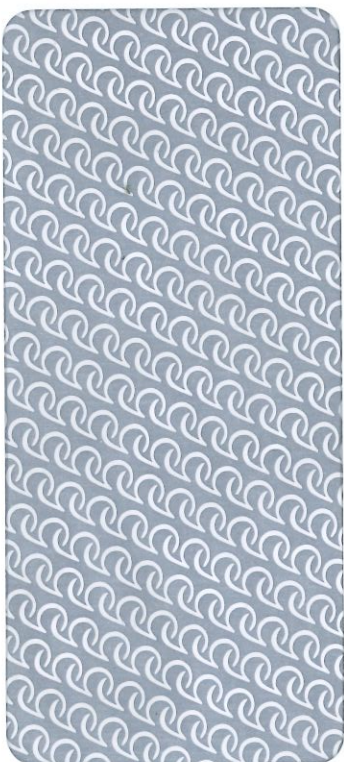


711B

11.03.

Délai

Bourse		Assainis.	
Greffé		Bâtiments	
RH		Locations	
Bel			
Entrée	0 4 MARS 2025		
Infrastr.		Muni	
Urbanisme		OP	
Durabilité		Police	



7070837

Vevey 1

03.03.25



LAPOSTE