

**BERNARD DE CHEDID**  
Docteur en droit – Avocat  
Licencié ès sciences politiques  
Spécialiste FSA droit des successions

**JESSICA FAVRE**  
Master en droit  
Avocate

Bourse		Assainis.	
Greffé		Bâtiments	
RH		Locations	
Bel			
0 6 MARS 2025			
Entrée			
Infras.		Muni	
Urbanisme		OP	
Durabilité		Police	

**PAR PLI RECOMMANDE**  
Administration Communale  
de Bourg-en-Lavaux  
Route de Lausanne 2  
Case postale 112  
1096 Cully

Lausanne, le 5 mars 2025/jf

**CELINE GUILLET-DAUPHINE**  
Master en droit  
CAS droit des patients et santé publique  
Juriste

**DILA POLAT**  
Master en droit  
Avocate-stagiaire

Monsieur le Syndic, Madame la Municipale, Messieurs les Municipaux,

**Opposition au plan d'affectation communal (PACom) et plans et règlement y relatifs**

*Nouvelle adresse  
dès le 01.10.2024 :*

*Avenue Villamont 23  
Case postale 11  
1001 Lausanne*

[de-chedid@avocadid.com](mailto:de-chedid@avocadid.com)

Avenue Villamont 23  
Case postale 11  
1001 LAUSANNE

Tél. 021 / 320 10 11  
Fax 021 / 312 50 41

[www.avocadid.com](http://www.avocadid.com)

CHE-474.169.786 TVA

UBS Lausanne  
IBAN CH84 0024 3243 1482 2040 F

Agissant aux noms et pour le compte de M. Paul et Mme Ruth Gallimore selon procuration ci-jointe (pièce 0), copropriétaires de la parcelle n° 5697 de la commune de Bourg-en-Lavaux, j'ai l'honneur de **former opposition** au Plan d'affectation communal (PACom) de la commune de Bourg-en-Lavaux et son règlement (RPACom), les plans de constatation de la nature forestière, le rapport explicatif selon l'art. 47 OAT et ses annexes, ainsi que le rapport d'examen préalable des services cantonaux et tous documents et décisions complémentaires et y relatifs selon l'avis de mise à l'enquête publié au pilier public le 21 janvier 2025.

A l'appui de la présente, les opposants avancent notamment les motifs énumérés ci-après.

**1. Les opposants**

M. Paul et Mme Ruth Gallimore sont propriétaires en main commune de la parcelle n° 5697 sise sur le territoire de la Commune de Bourg-en-Lavaux depuis le 15 mars 2001 (pièce 1) et ont à ce titre qualité pour former opposition aux plans et règlements visant leur parcelle.

## **2. Les caractéristiques de la zone en cause**

La parcelle n° 5697 sise sur la Commune de Bourg-en-Lavaux, propriété commune des Gallimore, se situe actuellement dans la **zone constructible** dite de villas de Grandvaux.

## **3. Le projet de révision du PACom**

### ***a. Du secteur de restriction concerné par les dangers naturels***

Selon le Rapport 47 OAT, le territoire de Bourg-en-Lavaux est soumis à des dangers naturels principalement hydrologiques et géologiques (chutes de pierres et de blocs, glissements spontanés et permanents, laves torrentielles et inondations par les cours d'eau et par remontée de lac).

Aux termes des annexes au rapport ERPP et selon le guichet cartographique cantonal (consulté le 24.02.25), **la parcelle n° 5697 des opposants est soumise au plus faible danger d'inondation par l'aléa du ruissellement et à un faible danger de glissement de terrain permanent**. Le document intitulé « *Plan d'affectation – Dangers naturels* » situe la parcelle des opposants dans le secteur de sensibilisation GPP/GSS 3, contrairement à un « *secteur de restriction concerné par des dangers naturels (voir carte des secteurs en annexe du RPACom)* » tel que le prévoit la légende apposée au document « *Plan d'affectation communal* ».

Aussi, aucune mesure de protection de la nature telle que la protection des bases naturelles de la vie ou de la conservation des sites naturels n'appelle un déclassement de la parcelle n° 5697 en zone de verdure.

### ***b. De l'urbanisation vers l'intérieur et des brèches dans le tissu bâti***

La Loi sur l'aménagement du territoire préconise un développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, la création d'un milieu bâti compact et une densification des surfaces de l'habitat (art. 1 al. 2 et 3 LAT).

Le principe de concentration commande que les bâtiments soient en règle générale rassemblés dans un espace déterminé cohérent et clairement séparé du territoire non construit. Il s'agit d'éviter des constructions en ordre dispersé (arrêt TF 1C\_361/2020 du 18 janvier 2021, c. 4.2). En outre, en application du principe de regroupement des constructions et de la création d'un milieu bâti compact, le déclassement des parcelles, actuellement en zone à bâtir, en une zone de verdure ou en zone agricole devrait cibler, en priorité, les parcelles situées en périphérie du territoire bâti, ainsi que celles figurant dans la zone réservée.

De plus, créer un îlot non-bâti situé dans le tissu bâti contrevient aux principes de densification et de l'urbanisation vers l'intérieur. Ce sont, en effet, ces îlots qui devraient servir, dans les prochaines années, à garantir la disponibilité des terrains à construire sur le territoire de la Commune de Bourg-en-Lavaux, et non les terrains sis en périphérie. Le Rapport 47 OAT (p. 41) indique d'ailleurs qu'« [a]ucune nouvelle zone à bâtir dédiée à de l'habitation n'est prévue. Ainsi, la commune n'est concernée que par un développement communal modéré en termes d'habitants, uniquement à l'intérieur de zones d'habitation déjà légalisées et de leur capacité actuelle ».

Selon la jurisprudence (arrêt TF 1C\_231/2019 du 30 octobre 2020, c. 2.3), constituent des brèches – à éviter – dans le tissu bâti, les parcelles d'une surface peu étendue jouxtant directement le territoire construit, brèches entourées par les constructions existantes. Elles forment un tout de qualité urbanistique avec les constructions environnantes en raison notamment de leur degré d'équipement avancé. D'après le Tribunal fédéral (ATF 121 II 417, c. 5a), les critères dégagés pour classer un terrain en zone constructible ou non dépend des constructions environnantes qui existent déjà, de telle manière que seule son inclusion dans la zone à bâtir est raisonnablement envisageable ou non. Les **petites surfaces** vierges de construction en font notamment partie. En revanche, les zones situées en périphérie, même si une certaine activité de construction y a déjà été amorcée, ainsi que les surfaces importantes et autonomes par rapport aux terrains qui les entourent sont prioritairement éligibles à être déclassées en zone de verdure.

L'un des objectifs principaux du PACom est d'urbaniser intelligemment en préservant la qualité et la diversité du territoire, de compléter le tissu bâti (Rapport 47 OAT p. 21), de créer et de maintenir un milieu harmonieusement bâti (Rapport 47 OAT, p. 23). En outre, il ressort des modifications projetées par le PACom (Rapport 47 OAT, p. 34) et de la position de la DGTL selon son courrier du 13 mai 2023 (annexe 7.5 du Rapport 47 OAT, p. 8), que seuls les espaces vides mesurant plus de 2'500 m<sup>2</sup>, enclavés au sein de la zone à bâtir sans accès à la zone viticole ou agricole, sont susceptibles d'être affectés à la zone de verdure. Or le Rapport 47 OAT mentionne distinctement **la parcelle des opposants, laquelle d'une superficie de 1'173 m<sup>2</sup> ne remplit manifestement pas les critères rappelés ci-dessus.**

Certes la DGTL prévoit que lorsque le surdimensionnement demeure important malgré des mesures de réduction de la zone à bâtir, un dézonage supplémentaire peut être réalisé. En conformité avec la LAT, la mesure A11 du PDCn et les 5 principes définis dans la fiche d'application « *Traitement des zones à bâtir d'habitation et mixtes* » de la DGTL, ces mesures supplémentaires de dézonage doivent intervenir en particulier dans les franges non aménagées de la zone à bâtir ainsi que dans les vides

de plus de 2'500 m<sup>2</sup>. Tel n'est pas le cas de la parcelle n° 5697 des opposants.

La parcelle n° 5697 est située en plein centre du tissu bâti et ne nécessite aucune mesure de protection particulière. Directement entourée de parcelles construites (soit les parcelles n° 5696, 5919, 5698, 5699, 5969) ainsi que de parcelles non limitrophes mais constituant une continuité du tissu bâti (soit notamment les parcelles n° 5638, 5664, 5714, 5715, 5716, 5717, 5700, 5701, 5702, 5916, 5964, 5600, 5601, 5602), la parcelle n° 5697 fait sans conteste partie du milieu bâti fermé. La classer en zone de verdure aurait pour effet de créer une brèche dans le tissu bâti et irait à l'encontre du principe fédéral de l'urbanisation vers l'intérieur. De plus, ladite parcelle – faisant partie intégrante d'un milieu bâti homogène – pourrait accueillir une nouvelle construction en harmonie avec les constructions voisines. D'autres parcelles du territoire communal se prêtent indéniablement mieux à un dézonage, pour autant que ce dernier soit indispensable.

Au surplus, le dézonage de la parcelle n° 5697 ne remplit pas les objectifs du PACom et ne respecte pas les principes définis par la DGTL. En effet, d'une surface de 1'173 m<sup>2</sup> et sise proche d'un centre presque entièrement construit, elle n'est pas située en franges non aménagées de la zone à bâtir et ne représente pas un vide de plus de 2'500 m<sup>2</sup>.

### *c. De l'intérêt prépondérant et du principe de proportionnalité*

Lorsque les autorités en charge de l'aménagement du territoire établissent un nouveau plan d'affectation communal, elles bénéficient d'une importante liberté d'appréciation dans l'accomplissement de leurs tâches (art. 2 al. 3 LAT). Cette liberté d'appréciation n'est toutefois pas discrétionnaire. L'autorité de planification doit en effet se conformer aux buts et aux principes d'aménagement du territoire tels qu'ils résultent de la Constitution (art. 75 Cst.) et de la loi (art. 1 et 3 LAT). Une appréciation correcte de ces principes implique une pesée globale de tous les intérêts en présence (arrêt TF 1C\_279/2017 du 27 mars 2018, c. 4.1.2).

Aucun intérêt public à déclasser une parcelle se trouvant au sein d'un milieu bâti compact ne peut être retenu puisque les futures constructions sur le territoire communal devront respecter les principes posés par les art. 1 et 3 LAT. L'intérêt public à réduire les zones à bâtir en raison d'un surdimensionnement ne permet pas le déclassement de parcelles au sein du territoire largement bâti.

Il ressort des éléments développés dans la présente opposition que nul intérêt prépondérant de la Commune de Bourg-en-Lavaux ne peut être retenu en l'espèce. Au contraire, le projet de classer la parcelle n° 5697 en zone de verdure est inapproprié et une telle restriction, représentant un sacrifice considérable pour les propriétaires, est démesuré au regard de l'intérêt public de son dézonage.

La mesure prise par la Commune de Bourg-en-Lavaux à l'égard de la parcelle 5697 n'est pas adéquate à atteindre le but visé par la Municipalité, soit celui de la réduction des zones à bâtir en raison d'un surdimensionnement. Eu égard aux principes de la LAT déjà exposés, ce sont de telles parcelles libres de constructions et se trouvant d'ores et déjà au sein de milieux bâtis qui devront être préservées, car prioritairement destinées à accueillir des nouvelles constructions dans un futur relativement proche. Étant **équipée** pour abriter un bâtiment, la parcelle 5697 a une vocation préférentielle à cet égard.

A supposer qu'il s'avère ultérieurement que la parcelle 5697 ne soit plus nécessaire à la construction, il sera alors temps – mais seulement alors – de la déclasser. En revanche, la déclasser d'emblée aujourd'hui, tandis qu'elle devra peut-être, voire probablement, servir à supporter une nouvelle construction à l'avenir, serait prématuré, tout en étant trop incisif au regard de la garantie de propriété et du but invoqué de réduire la zone à bâtir inutile.

#### 4. Conclusion

Le projet de plan d'affectation communal, en tant qu'il classe la parcelle 5697 en zone de verdure, contrevient aux objectifs de développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, la création d'un milieu bâti compact et une densification des surfaces de l'habitat prévus par la LAT. Il ne peut ainsi être autorisé.

En considération des arguments développés dans le présent mémoire, M. Paul et Mme Ruth Gallimore **s'opposent** au plan d'affectation communal de la Commune de Bourg-en-Lavaux, ainsi qu'à toutes les annexes et décisions y relatives, et conclut à ce que la parcelle 5697 conserve son caractère constructible actuel.

\* \* \*

Voilà en résumé les griefs que formulent mes mandants, griefs qui ne sont en l'état pas exhaustifs et que je me réserve de compléter et de développer plus amplement ultérieurement.

Les opposants sont toutefois disposés à examiner des solutions acceptables et à participer à une **séance de conciliation**.

En vous remerciant de l'attention et des suites que vous donnerez à la présente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Syndic, Madame la Municipale, Messieurs les Municipaux, l'expression de ma considération distinguée.

Bernard de Chedid, av.

Ann. ment.



## **Bordereau de pièces**

produites à l'appui de l'opposition au plan d'affectation communal (PACom) et plans et règlement y relatifs

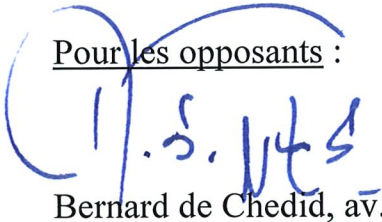
N°      Libellés

A.- Pièces produites

- 0.- Procuration des opposants en faveur du soussigné ;
- 1.- Extrait du Registre foncier portant sur la parcelle n°5697, à Grandvaux.

Lausanne, le 5 mars 2025/eg

Pour les opposants :



Bernard de Chedid, av.

# Procuration

La personne soussignée  
Paul et Ruth Gallimore

**OAV**  
ORDRE DES AVOCATS  
VAUDOIS

(ci-après : le Mandant) déclare donner mandat à titre individuel à

Me Bernard de Chedid et Jessica Favre, Avenue Villamont 23, case postale 11, 1001 Lausanne

(ci-après : le Mandataire) membre(s) de l'Ordre des avocats vaudois, aux fins de le/la/les représenter et d'agir en son/leur nom pour défendre ses/leurs intérêts dans le cadre suivant :

Opposition c/dézonage de parcelle

La présente procuration comporte les pouvoirs de faire tous actes jugés utiles à l'accomplissement du mandat, en particulier d'agir par toutes voies amiables ou judiciaires pour le compte du mandant et de le représenter valablement devant toutes juridictions civiles, pénales, administratives ou arbitrales, ainsi qu'auprès des autorités de poursuite, des administrations et des instances de médiation, de rédiger toutes procédures, prendre toutes conclusions, résister à toutes demandes, recourir à toutes juridictions ou autorités contre tous jugements, prononcés ou sentences arbitrales, plaider, transiger, acquiescer, se désister, signer un compromis arbitral, faire exécuter tous jugements, déposer ou retirer toutes plaintes ou dénonciations pénales, requérir tous séquestres, poursuites ou faillites, consulter et se faire délivrer des copies ou extraits de tous registres officiels, recevoir tous paiements et en donner valablement quittance.

Sous sa responsabilité, le Mandataire peut se faire remplacer, en particulier par les associés, collaborateurs et stagiaires de son étude.

Le Mandant déclare élire/ne pas élire (biffer ce qui ne convient pas) domicile en l'étude du Mandataire, y compris aux fins de notification des citations à comparaître personnellement. Le Mandant domicilié hors du Canton de Vaud prend note qu'en cas de résiliation du mandat, il pourra être réputé avoir élu domicile au greffe de la juridiction saisie.

Le Mandant accepte le fait que toute correspondance peut être transmise par courrier électronique non crypté, sachant que ce moyen n'offre pas toutes les garanties de confidentialité du courrier postal.

Le Mandant s'engage à verser au mandataire toutes provisions nécessaires à l'exécution du mandat. Il s'oblige à rembourser tous frais avancés par le mandataire et à acquitter ses honoraires et déboursés. Le Mandant cède par ailleurs au mandataire toute créance en dépens qu'il pourrait obtenir à l'issue de toute procédure engagée en exécution de la présente procuration.

Le Mandant s'engage à communiquer à son mandataire tout changement d'adresse de domicile et veillera à communiquer au mandataire les coordonnées nécessaires pour que ce dernier puisse l'atteindre utilement.



Le présent mandat peut être résilié par chacune des parties en tout temps.

A l'expiration d'un délai de dix ans dès l'envoi de son compte final, le Mandataire sera en droit de détruire les pièces du dossier.

Pour tous différends ou litiges qui résulteraient du présent mandat, le Mandant déclare accepter expressément la compétence exclusive des tribunaux du siège de l'étude du Mandataire, sous réserve du droit impératif contraire, ainsi que l'application du droit matériel suisse et du droit vaudois, sans égard aux règles relatives aux conflits de lois.

Ainsi fait à Lausanne, le 7 février 2025

Signature(s)



Office du registre foncier  
Est vaudois



Page 1 de 2

## Extrait du registre foncier

Bien-fonds Bourg-en-Lavaux / 5697

Tenue du registre foncier: fédérale

Attention: les indications marquées d'un "\*" ne jouissent pas de la foi publique.

### Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 5613 Bourg-en-Lavaux  
No immeuble: 5697  
E-GRID: CH774587938336

Parcelle de dépendance:  
Adresse\*: Chemin du Creux des Fontaines  
No plan(s) suivant(s)\*:  
No plan(s)\*: 6  
Surface\*: 1'173 m2, numérique  
Mutation\*:  
Genre de culture\*: Pré-champ, 1'173 m2  
Bâtiments\*:  
Mentions de la mens. officielle\*:  
Estimation fiscale\*: CHF 180'000.-, 2001, 10.01.2002  
Observations\*:

### Propriété:

Propriété commune  
Société simple

Gallimore Paul, né(e) le 03.04.1946

15.03.2001 009-2001/402/0 Achat

Gallimore Ruth (Läng), né(e) le 04.06.1949

15.03.2001 009-2001/402/0 Achat

### Mentions:

Aucune

### Servitudes:

01.07.1978 009-132987 (D) Passage pour piétons et tous véhicules ID.009-2000/001014  
à charge de B-F Bourg-en-Lavaux/5919  
01.07.1978 009-132987 (D) Canalisations ID.009-2000/001015  
à charge de B-F Bourg-en-Lavaux/5919  
30.10.2000 009-2000/1538/0(C) Canalisations quelconques ID.009-2000/005938  
en faveur de B-F Bourg-en-Lavaux/5638  
en faveur de B-F Bourg-en-Lavaux/5695  
en faveur de B-F Bourg-en-Lavaux/5696  
en faveur de B-F Bourg-en-Lavaux/5919  
30.10.2000 009-2000/1538/0(D) Canalisations quelconques ID.009-2000/005938  
à charge de B-F Bourg-en-Lavaux/5969

### Charges foncières:

Aucune

### Annotations: (Profitent des cases libres voir droits de gages immobiliers)

Selon le registre foncier



## Extrait du registre foncier

Bien-fonds Bourg-en-Lavaux / 5697

Tenue du registre foncier: fédérale

Attention: les indications marquées d'un "" ne jouissent pas de la foi publique.

---

**Exercice des droits:** (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)

Selon le registre foncier

---

### Droits de gages immobiliers:

Selon le registre foncier

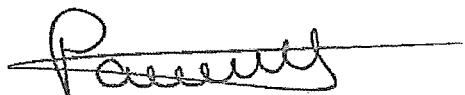
Affaires en suspens:

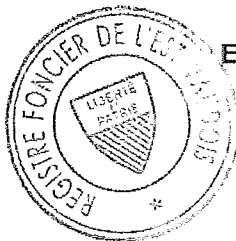
Affaires du journal jusqu'au 09 février 2025:

Aucune

1800 Vevey, le 11 février 2025

Le Conservateur du registre foncier





Emoluments:

20.-

La Poste Cully  
Chemin de Versailles 6  
1096 Cully



845D

845D

Délai  
13.03.

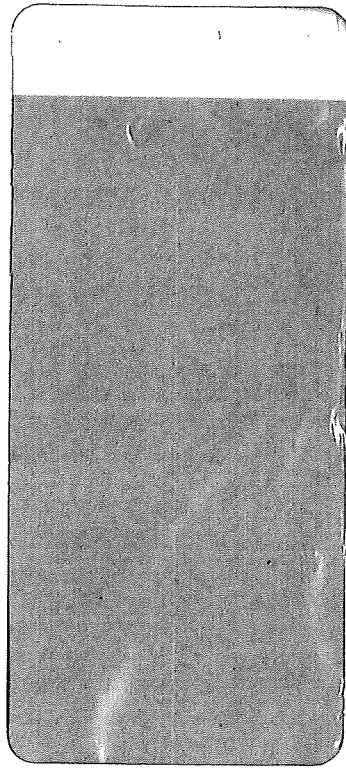


R



98.00.992403.01551990

Recommandé Prepaid  
Suisse



Bourse		Assainis.	
Grefe		Bâtiments	
RH		Locations	
Bel	0 6 MARS 2025		
Entrée			
Infras.		Muni	
Urbanisme		OP	
Durabilité		Police	