



**PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL**  
**Séance de conciliation – Procès-verbal**

<b>Lieu</b>	Administration communale, Cully	<b>Date</b>	19.05.2025	<b>Heure</b>	13h30
<b>Sujet</b>	Déclassement de zone d'habitation à très faible densité à zone verte. Déclassement de grands vides de plus de 2500 m <sup>2</sup> en tissu bâti				

	<b>Présences</b>
Commune de Bourg-en-Lavaux	M. Jean-Yves Cavin, Municipal Mme Nadine Schmied, Cheffe de service Mme Sorya Cornet
Gross & Associés	Me Wendy Lam, Avocate
Opposant.e.s	Mme Ruth et M. Paul Gallimore, accompagnés par Mme Marion Gallimore Rongere et M. Stéphane Gallimore (arrivé à 14h15), parcelle 5697, opposition n°30
	Mme Elisabeth et M. Philippe Jordan, parcelle 5451, opposition n°3
	Mme Jacqueline et M. Peter Straubhaar, représentés par Me Michel Schmidt, parcelle 5695, opposition n°27
	Succession Gaston Fonjallaz, représentée par Me Jacques Haldy, parcelle 5949, opposition n°6

<b>Intervenant.e.s</b>	<b>Griefs des opposant.e.s</b>
M. Jordan	Dans son opposition, M. Jordan rappelle les étapes d'un projet de construction soumis sur la parcelle et refusé par le Canton qui a mis en place une zone réservée. Il demande des précisions sur la méthode de calcul justifiant le dézonage, des informations sur le succès de la démarche et sur la présence d'autres zones réservées. Il demande une indemnisation.
Succession Gaston Fonjallaz	L'opposant affirme que la parcelle étant au sein de la zone à bâtir, elle ne devrait pas être dézonée. L'opposant pourrait supporter un dézonage partiel.
Mme et M. Straubhaar	Le contenu de l'opposition présente les arguments qui suivent. Le terrain a été équipé et est au bénéfice d'une servitude de passage. M. Straubhaar a déposé un projet d'implantation en novembre 2022, refusé par le Canton qui a mis en place une zone réservée. La parcelle étant inconstructible, elle est considérée par l'opposant comme sortie de la zone à bâtir. Violation du droit de propriété, pénurie de logements, parcelles communales citées restent en zone à bâtir, la parcelle aurait dû être affecté en zone de très faible densité. Violation de l'égalité de traitement, car des permis auraient été délivrés pour d'autres parcelles postérieurement à la demande d'implantation. Violation de la bonne foi, car la Commune aurait donné des informations contradictoires.
Mme et M. Gallimore	Les opposant.e.s affirment que la parcelle est peu sujette aux dangers naturels, qu'elle se trouve au centre de la zone bâtie, que sa surface est inférieure à 2'500m <sup>2</sup> et qu'elle est équipée. Pour cela, elle ne devrait pas être déclassée.





<i>Intervenant.e.s</i>	<b>Discussion</b>
<i>M. Cavin</i>	M. Cavin rappelle le cadre réglementaire et légal dans lequel la révision du PACom prend place et les objectifs de la séance.
<i>Les opposant.e.s</i>	Les opposant.e.s sont surpris d'avoir été convoqués dans une séance de conciliation groupée.
<i>M. Cavin</i>	M. Cavin explique que la Municipalité a décidé de rassembler les oppositions traitant du même thème. En 2022, des séances individuelles ont eu lieu avec chaque propriétaire de parcelle concerné par le futur dézonage.
<i>Mme Schmied</i>	<p>Mme Schmied explique les raisons qui ont conduit la Municipalité à dézoner les parcelles des opposant.e.s :</p> <p>La zone à bâtir de la Commune est surdimensionnée. L'art. 15 LAT oblige les communes surdimensionnées à prendre des mesures pour réduire leur zone à bâtir. La Municipalité a mis en œuvre les mesures de dézonage en application de la fiche d'application de la DGTL "Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15ans ou peu adéquates pour le développement ?". La fiche d'application exige des communes de dézoner les espaces vides de plus de 2'500 m<sup>2</sup> situés au milieu du bâti. Les parcelles ou portions de parcelle des opposants sont situées hors du périmètre de centre et représentent un vide au sein de la zone à bâtir de plus de 2500 m<sup>2</sup>. Elles doivent donc être dézonées.</p> <p>Cette méthode a été également appliquée aux parcelles communales.</p> <p>L'examen préalable du Canton, en consultation libre sur le site internet de la Commune, mentionne quel service a demandé de dézoner quelle parcelle.</p> <p>Le surdimensionnement "incompressible" de la zone à bâtir implique que malgré l'impossibilité de le corriger, les efforts ont été consacrés pour réduire autant que possible cette situation.</p>
<i>Mme Gallimore Rongere</i>	Mme Gallimore Rongere conteste que la surface de la parcelle 5697 mesure plus de 2'500 m <sup>2</sup> .
<i>Mme Schmied</i>	Mme Schmied explique que la surface prise en compte n'est pas limitée par le dessin parcellaire. La parcelle 5697 et la parcelle 5695, voisine, forment ensemble un espace non bâti de plus de 2'500 m <sup>2</sup> . C'est pourquoi ces parcelles sont dézonées.
<i>M. Jordan</i>	M. Jordan rappelle l'historique du projet de construction sur sa parcelle. Ce projet a été refusé par le Canton qui a mis en place une zone réservée. Il demande des précisions sur la méthode de calcul du surdimensionnement de la Commune, des informations sur le résultat des mesures prises par la Municipalité. Il demande une indemnisation.
<i>M. Cavin</i>	<p>M. Cavin explique que le calcul se base sur le nombre d'habitant.e.s et non le nombre de zones à bâtir. Les détails de ces calculs se trouvent dans le rapport 47 OAT accessible sur le site internet de la Commune. Il s'agit d'un système imposé par le Canton et reconnu par la jurisprudence.</p> <p>Les mesures prises par la Municipalité permettent de réduire la surcapacité d'accueil de 432 habitants à 137 habitants.</p> <p>Toutes les demandes d'indemnisation, pour la perte de valeur des parcelles concernées, doivent être faites au Canton. C'est le Canton qui est compétent. Les propriétaires peuvent demander une indemnisation durant l'année suivant l'entrée en vigueur du nouveau PACom. Le fond</p>



cantonal prévu à cet effet est déjà alimenté. Les parcelles équipées pourraient être plus facilement indemnisées.

M. Cavin précise que le dézonage des parcelles en zone de verdure, et non en zone agricole ou viticole, permet de faciliter les démarches pour de petits aménagements extérieurs dans cette zone. De plus, si la Commune était, dans le futur, amenée à classer de nouvelles parcelles en zone à bâtir, le changement d'affectation des parcelles en zone de verdure en zone à bâtir serait plus facile que si les parcelles étaient en zone agricole ou viticole.

*Me Schmidt*

Me Schmidt rappelle qu'en novembre 2022, ses clients avaient déposé une demande préalable d'implantation et que leur projet a été bloqué en raison de la mise en place par le Canton d'une zone réservée sur leur parcelle. Il reproche à la Municipalité de ne pas avoir informé ses clients que leur parcelle allait être dézonée, mais de les avoir encouragés à déposer une demande préalable d'implantation. Il fait valoir une inégalité de traitement avec les parcelles communales et d'autres parcelles privées maintenues en zone à bâtir.

*Mme Schmied*

Mme Schmied explique que les parcelles communales citées dans l'opposition de Mme et M. Straubhaar ne répondent pas aux critères de dézonage de la fiche d'application cantonale. La parcelle 3069 est déjà construite. La parcelle 9429 est valorisée en zone affectée à des besoins publics. La Municipalité a maintenu certaines parcelles privées en zone à bâtir, car, soit elles ne répondent pas aux critères de dézonage de la fiche d'application cantonale, soit un permis de construire a déjà été octroyé.

*M. Cavin*

M. Cavin rappelle qu'en mars 2022, la Municipalité a envoyé un courrier à tous les propriétaires pour les prévenir que leur parcelle allait être dézonée. Ce courrier indiquait que tout développement sur ces parcelles ne pourra pas être accepté par la Municipalité. M. Cavin rappelle également que dans ce même courrier, la Municipalité a proposé à chacun la possibilité de demander une séance individuelle avec elle.

M. Cavin indique que Mme et M. Straubhaar ont déposé leur demande préalable d'implantation après ce courrier. Ils savaient ainsi déjà que leur demande préalable d'implantation ne pourrait pas être acceptée. La Municipalité ne les a jamais encouragés à déposer une telle demande.

M. Cavin ajoute que la marge de manœuvre de la Municipalité est très limitée et qu'elle est obligée d'appliquer les critères de dézonage de la fiche d'application cantonale.

*Me Haldy*

Me Haldy reprend les griefs formulés dans son opposition.

*M. Cavin*

M. Cavin demande si les opposant.e.s ont d'autres questions.

*Mme Gallimore  
Rongere*

Mme Gallimore Rongere demande si, dans le futur, la zone de centralité pourrait s'étendre à sa parcelle.

*M. Cavin*

M. Cavin indique que le plan directeur cantonal fait actuellement l'objet d'une révision. La Commune ne peut donc pas savoir si la zone de centralité (Cully) pourrait s'étendre.

*Me Schmidt*

Me Schmidt demande pourquoi une partie de la parcelle de M. Jordan est maintenue en zone à bâtir.

*Me Lam*

Me Lam répond que la partie maintenue en zone à bâtir est déjà construite.

*M. Cavin*

M. Cavin explique que le procès-verbal de la séance sera transmis aux opposant.e.s avec un délai pour indiquer s'ils maintiennent ou retirent leur opposition. La Municipalité remettra ensuite un préavis portant sur



l'adoption du PACom et les propositions de réponses aux oppositions maintenues au Conseil communal pour adoption. Puis, le dossier sera transmis au Canton pour approbation.

Fin de la séance à 14h40.

#### **Réponses hors séance**

Les parcelles non construites, mentionnées lors de la séance (5676 et 10160) faisaient déjà l'objet d'un projet de construction et de procédure déjà bien avancée lors de l'examen des parcelles pouvant être dézonées. La parcelle 5674 a une surface inférieure à 2'500 m<sup>2</sup>.

Les remarques au PV transmises par Me Schmidt, représentant de Mme Jacqueline et M. Peter Straubhaar, par son courrier du 7 juillet 2025 ne sont pas intégrées mais annexées au présent document.

#### **Distribution**

A la Municipalité et aux opposant.e.s.

Les remarques éventuelles sur le contenu du présent procès-verbal sont à transmettre par écrit au service urbanisme et durabilité dans un délai de 10 jours dès la réception du présent procès-verbal.

Procès-verbal établi à Cully, le 10.06.2025, corrigé le 25.08.2025.

PIERRE-ALAIN SCHMIDT  
AVOCAT

JEAN-NOËL JATON  
AVOCAT

PASCAL MARTI  
AVOCAT - LICENCIÉ EN SCIENCES  
ÉCONOMIQUES

JEAN-YVES SCHMIDHAUSER  
AVOCAT - DIPLOMÉ POSTGRADE EN  
GESTION D'ENTREPRISE

VIVIAN KÜHNLEIN  
AVOCAT - SPÉCIALISTE FSA  
DROIT DE LA CONSTRUCTION  
ET DE L'IMMOBILIER

PHILIPPE ZOELLY  
AVOCAT

MICHEL SCHMIDT  
AVOCAT  
LL.M. (SAN DIEGO)  
MBA IN FINANCIAL MANAGEMENT  
(SAN DIEGO)

OLIVIER CONSTANTIN  
AVOCAT - SPÉCIALISTE FSA  
DROIT DES SUCCESSIONS

LAURE HERITIER  
AVOCATE

DIMITRI ANTIPAS  
AVOCAT, DR EN DROIT

LUCIEN HÜRLIMANN  
AVOCAT

MÉLISSA BLANCO ARA  
AVOCATE

EMMA KLACAR  
AVOCATE-STAGIAIRE

**CONSEILS EXTERNES:**

YVAN HAYOZ  
EXPERT FISCAL DIPLOMÉ  
LICENCIÉ EN DROIT ET  
EN SCIENCES ÉCONOMIQUES  
ET SOCIALES\*

**MEMBRES **SLN** À ZÜRICH  
ET ZUG:**

WEHINGER KÄLIN & FERRARI AG

RIESBACHSTRASSE 52  
8008 ZÜRICH

GOTTHARDSTRASSE 3  
6300 ZUG

Par recommandé anticipé par e-mail

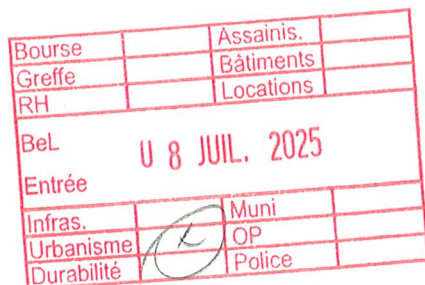
greffe@b-e-l.ch

Commune de Bourg-en-Lavaux

Service urbanisme et durabilité

Rte de Lausanne 2

1096 Cully



Genève, le 7 juillet 2025

## Révision des instruments de planification communaux – Mise à l'enquête du plan d'affectation communal – Opposition

Chère Madame,  
Cher Monsieur,

Vous nous savez représenter les intérêts de Monsieur et Madame Straubhaar dans le cadre de l'affaire visée sous rubrique.

Nous avons pris connaissance du contenu du procès-verbal de la séance de conciliation du 19 mai dernier qui est pour le moins sommaire.

Son contenu semble avoir comme unique objectif de légitimer les démarches de la Municipalité, plus que de retranscrire précisément ce qui a été dit lors de cette séance.

Nos mandants estiment donc important de faire au minimum apparaître, sur ce procès-verbal, les ajouts suivants.

- I. Mettre dans la bouche de notre client, Monsieur Straubhaar, lors de son intervention qui a eu lieu après celle de Madame Rongère Gallimore :

*« Ma parcelle a été équipée et est desservie par deux accès distincts, à savoir 1) sur le haut, par un chemin communal qui dessert aussi le quartier de Roche et 2) sur le bas, par une servitude de passage reliant la parcelle aux autres chemins communaux. »*

« En plus, j'ai relevé 120 demandes de publications entre mai 2022 et octobre 2024, dont 14 pour « nouvelles constructions » et 8 demandes avec des formulations alambiquées. Y figurent des noms intéressants de demandeurs, et pas seulement celui du tennisman professionnel bien connu en Suisse, qui est propriétaire de la parcelle n°5758 et qui a obtenu l'autorisation de construire. La parcelle n°10160 avec sortie sur le terrain agricole, en connexion avec les parcelles n°5676, 6474 sont toutes munies d'un signe \*, donc constructibles. Ces trois parcelles n'ont pas été jointes aux parcelles voisines, comme cela a été fait pour ma parcelle pour tenter de justifier un déclassement. Je relève aussi que la parcelle n° 5689, bien moins desservie que la mienne est également munie d'un signe \*, donc constructible, de sorte qu'il y a clairement une inégalité de traitement à mon avis pour le sort réservé à ma parcelle au vu de ce qui précède. »

2. En ce qui concerne le soussigné de droite, nous vous remercions de reprendre ce qu'il a dit, à savoir les éléments suivants :

« Me Michel Schmidt relève qu'il est plus que regrettable que la Commune organise une séance de conciliation regroupant tous les opposants en les mettant ainsi devant le fait accompli le jour même, au lieu d'organiser des séances individualisées. Ce procédé démontre avant même la tenue de la séance la volonté de la Commune non pas d'étudier les options de conciliation, mais plutôt d'imposer sa position à l'ensemble des personnes convoquées sans conciliation possible. »

3. Il a par ailleurs repris l'historique des discussions qu'il a personnellement eues avec nos mandants et les représentants de la Commune. Il faut donc ajouter dans sa bouche, après les déclarations de Monsieur Cavin retranscrites au milieu de la page 3 du procès-verbal ce qui suit :

« Me Michel Schmidt conteste par ailleurs l'exposé des faits de Monsieur Cavin qui consiste en résumé à expliquer que la Commune n'a pas d'autre choix que de déclasser un grand nombre de parcelles en zone non-constructible, sur demande du Canton ou même que la position de la Commune a été claire dès le début sur le devenir de la parcelle de Monsieur et Madame Straubhaar. Il rappelle en effet que la Commune reste libre de déterminer elle-même les parcelles qu'elle souhaite déclasser ou non, et que c'est donc incorrect de mettre cette responsabilité uniquement sur le Canton. Il rappelle que lui-même et ses clients ont participé à une rencontre avec la Commune après effectivement le courrier de mars 2022, mais que lors de cette rencontre, il a été convenu, d'entente avec les représentants communaux, dont Monsieur Cavin, que Monsieur et Madame Straubhaar déposerait une demande préalable d'implantation d'un projet de construction sur leur parcelle pour ensuite tenter d'entrer en discussion avec le Canton sur le contenu de ce projet. Monsieur Cavin n'était pas opposé à cette idée. Or, lorsque le Canton a organisé une séance de conciliation concernant la demande préalable d'implantation, la Municipalité, représentée par Monsieur Cavin, a changé de position en expliquant qu'elle n'était pas en mesure d'accepter le projet de Monsieur et Madame Straubhaar, démontrant ainsi



que cette décision venait d'elle et non du Canton. C'est uniquement suite à cette prise de position très ferme et sans compromis de la Commune et surtout contraire au contenu de discussions antérieures que le Canton a pris la décision de faire inscrire une zone réservée sur leur parcelle, restreignant ainsi de manière considérable leurs droits à bâtir et leurs droits de propriété. La raison pour laquelle Monsieur et Madame Straubhaar se retrouvent à présent placé dans la situation qui est la leur résulte donc d'une décision de la Commune et non du Canton. Le discours de Monsieur Cavin ne résiste donc pas à l'analyse de ces faits qui sont démontrés notamment par pièces. Il ajoute ensuite qu'il existe dans ce cas une inégalité de traitement manifeste, dans la mesure où la Commune a continué, en parallèle, à instruire et à autoriser un grand nombre d'autres projets de construction, alors qu'elle expliquait simultanément qu'elle était déjà surdimensionnée et ne pouvait donc plus autoriser de nouveaux projets, dont celui de Monsieur et Madame Straubhaar. Il en va notamment ainsi pour l'autorisation de construire délivrée à un joueur de tennis Suisse très connu, ce qui démontre le double discours de la Commune et l'application de règles non-égalitaires dans le traitement des dossiers de demandes de permis de construire. »

\*\*\*

A toutes fins utiles, nous vous informons également que nos mandats maintiennent leur opposition et qu'ils la communiqueront au Conseil communal en y joignant la présente correspondance.

En vous remerciant de bien vouloir inscrire ces précisions dans le procès-verbal précité, nous vous prions de croire, Chère Madame, Cher Monsieur, à l'assurance de nos sentiments distingués.

SJA Avocats SA

Ext.  Lucien Hürlimann, av.  Michel Schmidt, av.