

JACQUES HALDY

Docteur en droit
Avocat
Professeur à l'Université de Lausanne
haldy-avocat@hcml.ch

MARINE HALDY

Docteur en droit
Avocate
marine.haldy@hcml.ch

PHILIPPE CONOD

Docteur en droit et avocat
Ancien Professeur à l'Université de Neuchâtel
Spécialiste FSA en droit du bail

JEAN-SAMUEL LEUBA

Docteur en droit
Avocat

CAROLE SONNENBERG

Docteur en droit et avocate
Spécialiste FSA en droit du bail

Bourse		Assainis.	
Greffe		Bâtiments	
RH		Locations	
BeL			
2 6 FEV. 2025			
Entrée			
Infras.		Muni	
Urbanisme		OP	
Durabilité		Police	

Recommandé

Municipalité de la Commune
de Bourg-en-Lavaux
Route de Lausanne 2
Case postale 112
1096 Cully

Lausanne, le 25 février 2025/cd

PACom – parcelle n°4299 – opposition

Monsieur le Syndic,
Mesdames, Messieurs les Conseillers municipaux,

Agissant au nom de Monsieur et Madame Olivier et Valérie Métraux, propriétaires de la parcelle n°4299, je forme opposition à la collocation prévue par le PACom pour cette parcelle.

A l'appui de cette opposition, j'invoque les motifs suivants :

1. S'agissant de la parcelle 4299, la limite de l'espace réservé aux eaux est formellement contestée. En effet, cet espace couvre quasiment intégralement (en affectation superposée) tout le bâtiment existant légalement construit et qui bénéficie d'une situation acquise. Il est ainsi évident que l'objectif de protection doit être adapté à cette circonstance factuelle, conformément à l'article 41b OEaux prévoyant que « dans les zones densément bâties, la largeur de l'espace réservé aux étendues d'eau peut être adaptée à la configuration des constructions ». Il convient donc que l'espace réservé aux eaux soit réduit en excluant la construction existante, avec une affectation seulement constructible, qui ne rend pas illicite le bâtiment existant.

Au sujet de cette zone constructible, l'IUS de la zone de très faible densité B est fixé à 0.25, ce qui correspond en l'espèce à moins de la moitié de l'IUS existant sur la parcelle, qui est de 0.62 (parcelle de 775 m² avec 480 m² de surface de plancher). La justification de cet IUS, très inférieur à l'IUS minimal prévu par le plan directeur cantonal pour les zones à bâtir, figure à la page 54 du rapport 47 OAT : « Par ailleurs, les secteurs résidentiels situés sur les rives sont affectés à la zone d'habitation de très faible densité, dont l'IUS de 0.25 confirme à peu de choses près la constructibilité actuelle ». En d'autres termes, selon les auteurs du plan, l'IUS de 0.25 correspondrait à la situation actuelle, dont le statut ne serait pas modifié. Comme indiqué plus haut, cela est tout à fait inexact, non seulement pour la parcelle 4299, mais également pour les autres propriétés des opposants (parcelles 9059 et 4340, cf. oppositions parallèles), l'IUS actuel (correspondant au construit existant) étant toujours bien supérieur à 0.25, à l'instar de nombre d'autres propriétés dans le même secteur. Cette prescription d'un IUS de 0.25 a ainsi les effets suivants :

- Elle rend illicite un grand nombre de bâtiments, ce qui est contraire à tout urbanisme cohérent et légal ;
- Elle correspond à de la dédensification, qui est expressément prohibée par la DGTL, celle-ci tolérant seulement le maintien du coefficient correspondant au bâti existant (ce qui n'est au demeurant pas conforme au 0.4 prescrit par la mesure A11 du plan directeur cantonal) ;
- Elle entraîne une réduction importante des droits constructibles des propriétaires, au mépris des principes et règles ci-dessus.

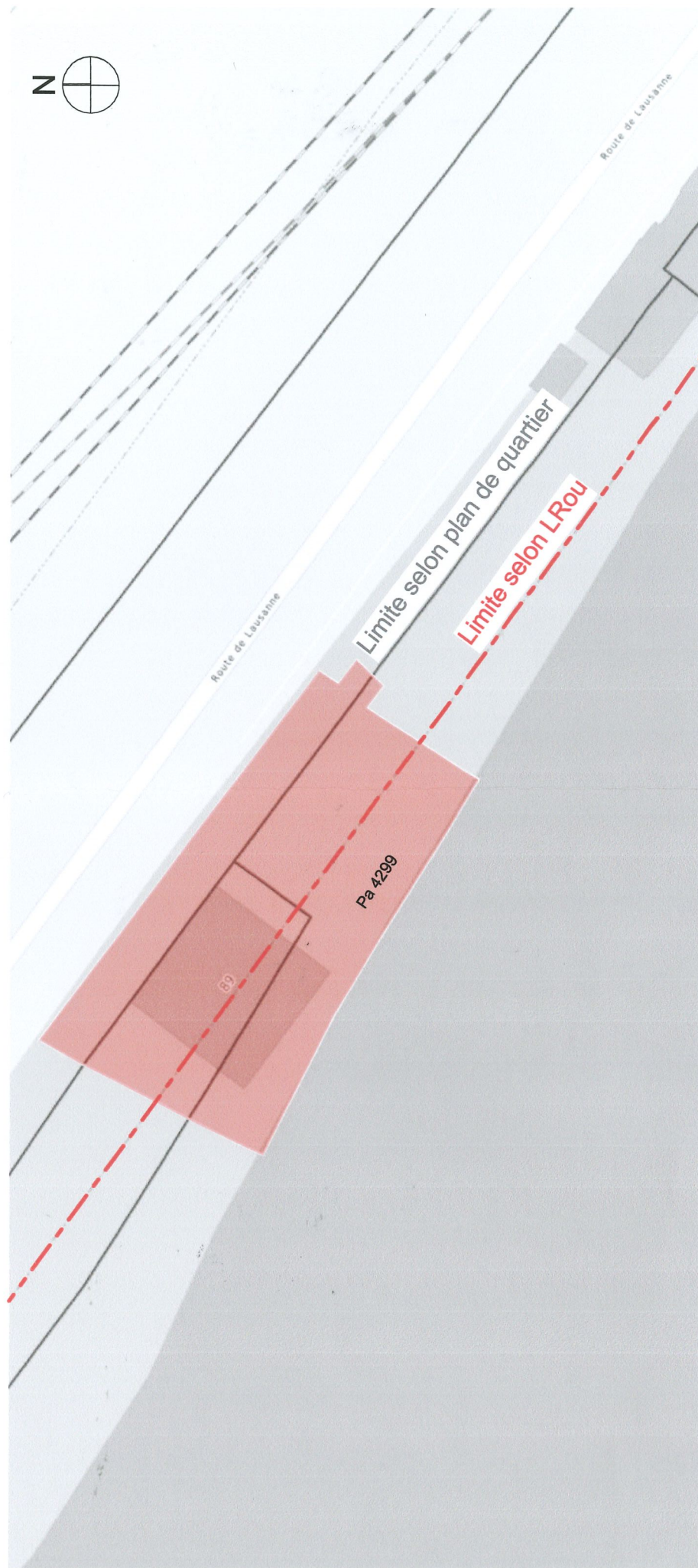
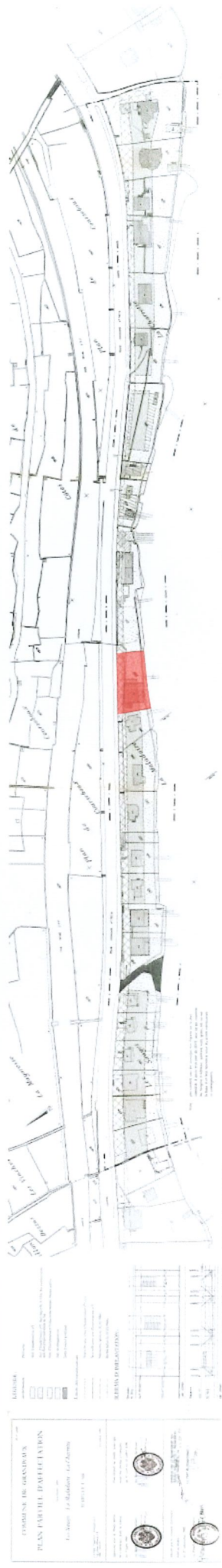
Il est donc impératif et conforme au droit d'augmenter l'IUS prévu pour cette zone de très faible densité B, afin qu'elle corresponde au bâti existant.

2. Les opposants contestent également l'application de la limite des constructions résultant de la législation sur les routes, en remplacement de l'alignement précédent. L'on produit en annexe le dessin respectif de ces limites, qui montre l'incohérence de la nouvelle limite LRoutes passant au milieu du bâtiment existant au bénéfice d'une situation acquise. Il convient donc impérativement de rétablir l'ancienne limite le long du bâtiment pour tenir compte de la réalité et de la situation juridique légale et acquise.

3. Les opposants demandent la tenue d'une séance de conciliation.

Veuillez agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames, Messieurs les Conseillers municipaux, l'assurance de ma considération très distinguée.


Jacques Haldy, av.



Délai

05.03.

067N



067N

La Poste Cully
Chemin de Versailles 6
1096 Cully

25.02.25 17:13
CH - 1037
Etagnières



2279

0.025 kg

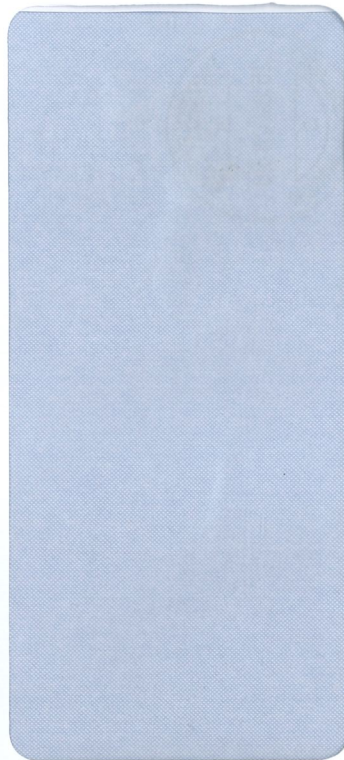
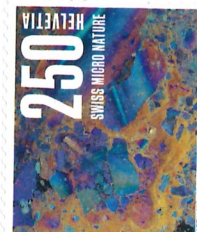
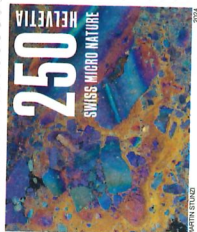
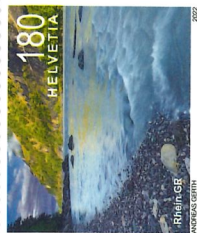


R

Recommandé

98.00.103700 01036710

Bourse		Assainis.	
Greffe		Bâtiments	
RH		Locations	
Bel	2 6 FEV. 2025		
Entrée			
Infras.		Muni	
Urbanisme		OP	
Durabilité		Police	



CASE POSTALE 112/1096 CULLY

