

JACQUES HALDY

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

MARINE HALDY

Docteure 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

Docteure en droit et avocate
Spécialiste FSA en droit du bail

Recommandé

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

Bourse		Assainis.	
Greffé		Bâtiments	
RH		Locations	
Bel			
2 8 FEV. 2025			
Entrée			
Infras.		Muni	
Urbanisme		OP	
Durabilité		Police	

Lausanne, le 27 février 2025/cd

PACom – parcelle n°8042 – opposition

Monsieur le Syndic,
Mesdames, Messieurs les Conseillers municipaux,

Agissant au nom de Monsieur Thierry Bolle, propriétaire de la parcelle citée en marge, j'ai l'honneur de former opposition au PACom mis à l'enquête et demande que la parcelle susmentionnée soit intégrée au PACom en zone constructible.

A l'appui de ce qui précède, j'expose les éléments suivants :

1. Comme cela ressort en particulier de la première page du rapport 47 OAT, le PAC Lavaux est destiné à régir uniquement les terrains qui n'étaient pas compris dans une zone à bâtir légalisée lors de l'entrée en vigueur de la LLavaux le 1^{er} septembre 2014. Or, en l'espèce, la parcelle susmentionnée était colloquée lors de la révision de la LLavaux en 2014 dans la zone village de Riex, dont la destination est la suivante : « La zone village est destinée à l'habitation, aux équipements collectifs, ainsi qu'aux activités en relation avec la viticulture ou l'économie locale et régionale. Les autres activités sont interdites si elles sont de nature à compromettre le caractère de la localité ».

2. Cette zone est ainsi incontestablement une zone à bâtir, ainsi que cela a été développé dans notre opposition au PAC (produite en annexe) du 19 décembre 2019. D'ailleurs, la Commission du Grand Conseil chargé d'examiner le PAC a considéré que l'opposition à celui-ci était bienfondée et que cette parcelle ne peut pas être régie par le PAC pour les motifs qui précèdent (« considérant que les limites entre le plan de protection et le PAC ne correspondent pas, la Commission recommande d'entrer en matière sur l'opposition par 14 voix et 3 oppositions », cf. pièce 2).

3. Il s'agit de parcelles faisant partie du village de Riex, à l'instar de la parcelle 7040 non bâtie, laissée en zone à bâtir. Au vu de sa situation dans le village ainsi que des engagements pris par la Commune (cf. pièce 3), cette parcelle doit être intégrée au PACom et maintenue en zone constructible. Son exclusion du périmètre du PACom est non seulement injustifiée, mais frontalement contraire à l'article 4 de la LLavaux, texte de droit supérieur qui doit être respecté.

L'opposant sollicite une séance de conciliation.

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

Jacques Haldy, av.

Annexes : ment.



Recommandée

Service du développement territorial
Av. de l'Université 5
1014 Lausanne

19 septembre 2019/csd

**Concerne : opposition au PAC n° 363 Lavaux – Parcelles n° 8042 et 8170 de la
Commune de Bourg-en-Lavaux**

Mesdames, Messieurs,

Agissant au nom de M. Thierry Bolle et de Mmes Danielle et Nicole Cosendai, propriétaires des parcelles citées en marge, j'ai l'honneur de former opposition au PAC n° 363 mis à l'enquête.

En application de l'art. 4 LLavaux, mes mandants demandent à ce que ces parcelles soient sorties du PAC et régies par le plan d'affectation communal, dès lors qu'il s'agit d'un secteur colloqué en zone à bâtir légalisée lors de l'entrée en vigueur de la révision de la LLavaux le 1^{er} septembre 2014.

A l'appui de cette opposition, j'expose les faits suivants :

1. Selon le plan d'extension de la Commune, les parcelles en question ont été colloquées en zone village, dont la destination est définie par l'art. 4 du règlement communal d'extension et la police des constructions (approuvé le 2 novembre 1983 par le Conseil d'Etat) :

« La zone village est destinée à l'habitation, aux équipements collectifs ainsi qu'aux activités en relation avec la viticulture ou l'économie locale ou régionale. Les autres activités sont interdites si elles sont de nature à compromettre le caractère de la localité ».

2. Si, en vertu de l'art. 6 du règlement précité, de nouvelles constructions dans le secteur où se situent les parcelles citées en marge sont subordonnées à l'établissement d'un plan spécial, l'art. 5 précise que les bâtiments existants peuvent être entretenus, transformés, reconstruits ou agrandis.

Il s'agit d'une zone à bâtir, puisque le secteur est en zone village. La procédure évoquée de plan spécial n'a en effet pas pour objet de distinguer le bâti du non bâti, mais de préciser les modalités de construction dans ce secteur de la zone village (cf. arrêt du Tribunal fédéral du 15 janvier 2018, 1C_552/2016 consid. 5.4.1). En colloquant ce secteur en zone village, le planificateur a voulu en faire une zone à bâtir, selon ce critère déterminant conformément à la jurisprudence précitée.

En date du 13 octobre 2010, le propriétaire de la parcelle n° 1042 (maintenant n° 8042) a conclu avec la Municipalité de Riez (cf. pièce 1) une convention par laquelle la Commune s'est engagée à établir un plan spécial conformément à ce qui est prévu par le plan d'extension.

3. De nombreux frais et études ont été alors engagés ; un plan, avec règlement et rapport 47 OAT (cf. pièce 2), a été établi et soumis à l'examen préalable.

Depuis lors, le dossier a été bloqué en raison de nouvelles exigences, notamment l'établissement d'une note géologique (cf. pièces 3 et 4), et d'une nouvelle demande du SDT en raison des évolutions législatives, ainsi qu'en attestent les courriers de la Commune (cf. pièces 4 et 5). Cette évolution législative a en particulier été marquée par l'adoption de la révision de la LLavaux, entrée en vigueur en 2014, et dont l'art. 4 al. 2 a la teneur suivante :

« Un plan d'affectation cantonal est élaboré pour le territoire compris à l'intérieur du périmètre de protection défini par la carte annexée, à l'exception des secteurs déjà colloqués dans une zone à bâtir légalisée qui seront régis par les plans d'affectation communaux ».

4. Qu'elle n'a dès lors pas été la surprise des opposants de constater, lors de l'enquête publique sur le PAC, que, en contradiction avec cette disposition, les parcelles en question avaient été placées dans le PAC. Afin que la loi soit respectée,

ces parcelles doivent être sorties du PAC, de façon à ce que la Commune puisse tenir les engagements souscrits dans la convention signée avec M. Bolle, avec l'élaboration de la procédure de plan spécial. La sortie du PAC des deux parcelles mentionnées et leur réintégration dans le plan d'affectation communal permettra de conserver jusqu'au chemin des Vignes le périmètre prévu pour le secteur en question (cf. pièce 2). Il en va à la fois du respect des exigences de la LLavaux et d'un urbanisme cohérent avec une délimitation en adéquation avec le parcellaire et le site villageois de Riez.

5. Les opposants demandent à être entendus en application des art. 4a et 4b LLavaux.

Veuillez agréer, Mesdames, Messieurs, l'assurance de mes sentiments distingués.

Jacques Haldy, av.

Annexes : ment.

Correspondance plan de protection vs PAC	Les limites ne correspondent pas, car la parcelle est en territoire d'urbanisation de compétence communale sur le plan de protection.
Projet d'intention transmis à l'examen préliminaire	La commune suit la DGTL et dézone ce qui est en frange du village.

Considérant que les limites entre le plan de protection et le PAC ne correspondent pas, la commission recommande d'entrer en matière sur l'opposition par 12 voix et 5 abstentions : la parcelle 9834 sortirait du PAC.

Il est rappelé que la parcelle resterait de compétence communale et serait traitée dans le cadre de l'élaboration du PACom.

Bourg-en-Lavaux, parcelles 8042, 8170. Opposition Thierry Bolle et Danielle et Nicole Cosendai



Position des opposant·e·s	Tout ce qui est en zone légalisée doit rester de compétence communale et seuls les terrains non légalisés en zone à bâtir à l'époque de la votation et de la loi révisée pourraient être intégrés au PAC. Or, le terrain de M. Bolle est en zone de village. Il ne doit donc pas être intégré au PAC.
Position de la DGTL	Ces parcelles sont inconstructibles en l'état et la commune ne peut pas délivrer de permis de construire, en raison de l'obligation d'élaborer un plan spécial.
Correspondance plan de protection vs PAC	Les limites ne correspondent pas, car la parcelle est en territoire d'urbanisation de compétence communale sur le plan de protection.
Projet d'intention transmis à l'examen préliminaire	La commune suit la DGTL et dézone la parcelle.

Considérant que les limites entre le plan de protection et le PAC ne correspondent pas, la commission recommande d'entrer en matière sur l'opposition, par 14 voix et 3 abstentions : les parcelles 8042, 8170 sortiraient du PAC.

Commune de Riex

Plan de quartier « Zone Est »

Convention relative à la prise en charge des frais d'études pilotées par la commune de Riex.

Entre

La Municipalité de Riex, représentée par M. von Kaenel, syndic, et Mme. Goyi, secrétaire municipale (ci-après la commune)

Et

M. Thierry Bolle, Rte du Village, 1114 Colombier (ci-après le propriétaire)

Et

Fastt sarl, Rue de Sébeillon 1, 1004 Lausanne, représenté par M. Julien Fornet (ci-après le mandataire)

La présente convention a pour but de régler la prise en charge des frais d'étude selon art. 72 LATC.

Préliminairement, les parties exposent :

La commune de Riex a été approchée par M. Bolle, appuyé par la majorité des propriétaires, afin de solliciter, selon l'Art. 67 alinéas 2 de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC), la mise en route d'une procédure d'établissement d'un plan de quartier (PQ) pour le secteur « Zone est » (voir plan en annexe 1) de la commune de Riex affectée en « Secteur de la zone de village à plan de quartier ou à plan partiel d'extension à établir ou établi » selon le RPE 1983.

La Municipalité a, dès lors, lancé une étude propre en vue de l'élaboration d'un PQ/PPA. Elle a initié cette démarche en convoquant et entendant les propriétaires concernés lors d'une séance d'information conformément à l'art. 68 LATC.

La Municipalité de Riex a, dans l'intervalle, rencontré le Service du développement territorial (SDT) afin de présenter son souhait de réaliser un PQ/PPA. La demande a été comprise par le SDT qui entre en matière, dans leur courrier du 21 mai 2007, pour l'élaboration d'un projet de Plan d'affectation.

Un certains nombres d'études et de consultations, en vue de la réalisation du PQ « Zone est », ont été réalisées jusqu'à ce jour. Un plan d'intention, issu de ces études et des diverses consultations, est annexé à la présente afin de donner une indication dans laquelle le PQ « Zone est » est envisagé tant par la Commune que les propriétaires (voir plan annexe 2).

Ces études ont montré que seule la frange supérieure du secteur, dans le prolongement de la « zone village » et située en bordure de la route, est judicieusement constructible. Deux parcelles sont par conséquent concernées par des droits à bâtir. Il s'agit des parcelles no 1042, propriété de M. Bolle, et no 1170, propriété de l'hoirie Cosendai.

Pour mémoire, M. Bolle a acquis la parcelle 1042 auprès de la famille Cosendai en mars 2005 dans l'intention de la rendre constructible. Il possède de plus un pacte de droit d'emption sur une frange de la parcelle 1170. M. Bolle s'est engagé à prendre à sa charge les éventuels frais, liés à la mise en valeurs des terrains, qui pourraient incomber à la famille Cosendai concernant la parcelle 1170.

A la suite des premières études, M. Falk, propriétaire de la parcelle 57 non située dans la frange supérieur, a finalement exprimé son désir, par la dépose d'une demande d'implantation le 18 décembre 2008, d'obtenir des droits à construire sur sa parcelle. Afin de respecter la volonté de la majorité de ne pas bâtir le cœur de l'îlot, la proposition a été faite, en séance des propriétaires du 27 janvier 2009, de procéder à des échanges de terrains afin de répondre à la demande de M. Falk. La commune, accompagnée de son mandataire, a confirmé, lors d'une séance en date du 1 décembre 2009, la possibilité d'un échange de terrain avec les propriétaires de la parcelle 1170 (hoirie Cosendai). M. Falk a renoncé à la proposition d'échange dans une correspondance datée du 31 mars 2010, soit à la fin du délai de réflexion qui avait été convenu. La commune a confirmé dans son courrier du 06 août 2010 à M. Bolle, en réponse à son courrier du 8 juillet 2010, sa volonté d'établir un PQ selon les études menées jusque là.

Il est expressément précisé que les études nécessaires à la réalisation du PQ « Zone est » seront pilotées par la commune et que cette dernière est le maître de l'ouvrage pour les phases prévues aux Art. 56 et suivants de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC).

Dès lors, les parties conviennent de ce qui suit :

- Art. 1 La commune s'engage à élaborer un plan de quartier dit « Zone est », dans le périmètre précisé dans l'annexe 1 et englobant les parcelles, respectivement les propriétés, suivantes :

Parcelles	Propriétaires	Surfaces (m2) totales parcelles	Surfaces (m2) à l'intérieur du PPA
1170	Danielle et Nicole Cosendai	218 m2	218 m2
1041	Claude-Alain Gay	208 m2	208 m2
1042	Thierry Bolle	1'027 m2	738 m2
57	Antonella et Peter Falk	896 m2	491 m2
64	Charles Delapraz	161 m2	161 m2
74	Denis Fauquex	1'135 m2	567 m2
75	Danielle Roehrich	322 m2	219 m2
76	Gilbert Rossier	284 m2	189 m2
77	Eglantine Duboux	136 m2	136 m2
60	Marie-Claude Rouge	85 m2	20 m2
78	Louis Magnin	193 m2	87 m2
DP 1032	Domaine public		377 m2

- Art. 2 Sur la base de la « proposition d'étude » d'août 2009, la commune donne mandat au bureau Fastt à Lausanne pour l'élaboration du plan de quartier « Zone est », comprenant le plan, le règlement et le rapport d'aménagement selon l'article 47 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT).

La présente convention prend en compte les étapes suivantes :

- Phase 1 : Mise au point du projet d'aménagement
- Phase 2 : Projet de dossier de PPA
- Phase 3 : Mise au point du dossier en vue de l'enquête publique

Les frais relatifs à l'étude, précisés au présent article, ont été déterminés sur la base d'un tarif horaire moyen, approuvé par les organes cantonaux, et sont estimés à CHF. 120'000 (cent vingt mille francs) TTC. et comprennent les prestations jusqu'au stade de l'enquête publique.

Cette estimation budgétaire des honoraires est assimilable à un montant-cadre qui correspond à un déroulement normal des travaux de planification évalué selon l'appréciation qui peut être portée aujourd'hui sur la nature et l'importance du travail à accomplir.

L'estimatif intègre le montant à prévoir pour le géomètre (fourniture du plan cadastral à jour, définitions de niveaux) ainsi que les diverses études et frais nécessaires pour la réalisation du dossier d'enquête.

En revanche, ne sont pas compris dans ce montant, tout frais de compléments et/ou corrections du dossier faisant suite au résultat de l'enquête publique.

En fonction du résultat de l'enquête publique, la Municipalité analysera la suite à donner au dossier et, cas échéant, le mandataire fera une proposition de prise en charge des frais y relatifs par les propriétaires.

- Art. 3 Le propriétaire de la parcelle 1042 s'engage à prendre en charge l'intégralité des frais précisés à l'article 2 et reconnaît avoir suffisante connaissance des étapes de la procédure de légalisation du PQ. Il reconnaît également que le montant prévu à l'article 2 ne comprend aucune prestation qui pourrait s'avérer nécessaire suite à des oppositions lors de l'enquête publique.

Tous les frais d'études seront directement facturés, par les mandataires, au propriétaire de la parcelle 1042.

- Art. 4 Le propriétaire reconnaît que sa participation aux frais d'élaboration du PQ ne le dispense en aucun cas du paiement de diverses taxes ou émoluments communaux qui seront perçus ultérieurement, soit sur la base d'articles réglementaires ou sur la base d'autres conventions.
- Art. 5 Dans l'hypothèse où la légalisation du plan de quartier n'aboutissait pas pour quelque cause que ce soit, les propriétaires s'engagent à ne réclamer, à la commune, aucune dédite relative à tout frais qu'ils auraient engagé, dont ceux faisant partie de la présente convention.
- Art. 6 Pour l'interprétation et/ou l'exécution de la présente convention, les parties s'en remettent à l'arbitrage confié à un seul arbitre, désigné d'entente entre les parties, à défaut d'entente, par le Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne.

Ainsi fait à Riex, en 3 exemplaires, le 13 octobre 2010

Pour la Municipalité de Riex

Le Syndic, M. von Kaenel

La secrétaire municipale, Mme. Goyi

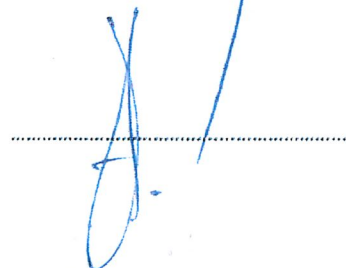
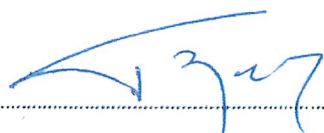


Le propriétaire de la parcelle 1042

M. Thierry Bolle

Le mandataire

M. Julien Fornet



La Poste Cully
Chemin de Versailles 6
1096 Cully

3981



3981

07.03.

Delai



27.02.25 17:42
CH - 1804
Corsier-sur-Wevey

2193



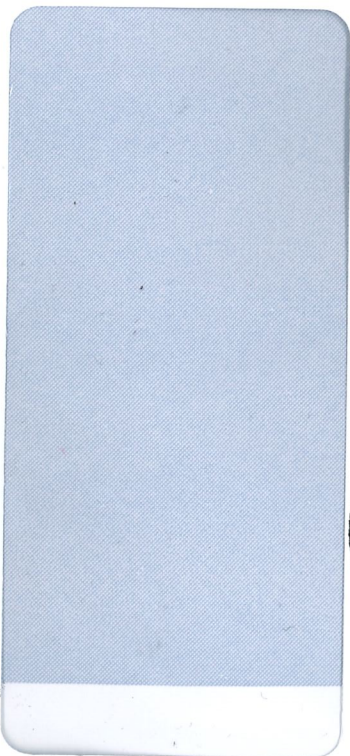
0.065 kg

R



Recommandé 98.00.180400

01133506



Bourse		Assainis.	
Grefte		Bâtiments	
RH		Locations	
Bel			
Entrée	28 FEV. 2025		