

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

Bourse		Assainis.	
Grefte		Bâtiments	
Bel	03 MARS 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

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

Lausanne, le 28 février 2025/cd

PACom – parcelle n°5703 – opposition

Monsieur le Syndic,
Mesdames, Messieurs les Conseillers municipaux,

Agissant au nom de Messieurs Michel Rochat et Bernard Rochat, propriétaires de la parcelle 5703 de Bourg-en-Lavaux, je forme opposition au PACom et en particulier à la collocation non constructible de la parcelle 5703.

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

1. Il faut tout d'abord souligner que la parcelle 5703 est située en plein territoire largement bâti selon le rapport 47 OAT (p. 24) ce qui correspond effectivement à la réalité puisque, de tous les côtés, la parcelle est entourée de zones à bâtir 15 LAT, que ce soit des zones de logement (3 côtés) ou une zone de desserte (au sud). De plus, au milieu de cette parcelle se trouve un bâtiment de 478 m² de surface bâtie, qui se verrait brutalement devenir illicite si la parcelle devenait inconstructible comme le prévoit le PACom.

2. La justification de cette incongruité se trouve en page 36 du rapport 47 OAT : « Compte tenu de la nécessité de dézoner des terrains constructibles pour atteindre un dimensionnement incompressible de la zone d'habitat, un certain nombre de parcelles ou portions de parcelles situées sur les hauts de la commune sont nouvellement affectées à la zone agricole (parcelle 5603, 5703, 5711, 5712 et 10133). Ces dernières ont été identifiées

car elles s'inscrivent dans un ensemble non bâti d'une surface importante ou se trouvent être continuité d'espaces forestiers ». S'agissant de la parcelle 5703, un tel constat est erroné, car, comme indiqué ci-dessus, un important bâtiment se trouve au milieu de la parcelle, qui a fait l'objet d'un projet de transformation (cf. pièce 1 en annexe). Des projets de bâtiments ont également été développés sur le reste du terrain (pièce 2).

3. La collocation de cette parcelle en zone agricole créerait une brèche dans le milieu bâti, puisqu'elle se situe dans un environnement construit, comme l'admet le rapport 47 OAT. Un urbanisme cohérent et respectueux du principe légal de concentration des constructions impose ainsi son maintien en zone constructible. Il ne s'agit nullement de miter le sol, mais de reconnaître la licéité du bâtiment existant en permettant de construire sur le solde du terrain des bâtiments de dimension modeste, à l'instar des parcelles voisines, cela dans le respect d'une densification mesurée et respectueuse du site et du paysage.

4. Les opposants n'ignorent ni les directives cantonales sur le surdimensionnement, ni le surdimensionnement lui-même de la commune, mais force est de constater que, quoi qu'il en soit, ce surdimensionnement n'est pas supprimé par le PACom. Il reste et restera un conséquent surdimensionnement « incompressible », ce qui est admis par la DGTL et la jurisprudence, tant il est vrai que le calcul théorique et souvent absurde (en particulier de par la prise en compte de potentiels de densification qui ne se réaliseront jamais) de ce surdimensionnement ne saurait faire obstacle à l'application de règles cohérentes d'urbanisme permettant de combler les brèches du milieu bâti et d'accueillir les nouveaux habitants qui s'installent et qui doivent bien trouver à se loger.

5. Cette parcelle n'est pas en frange de zone à bâtir, mais au milieu de celle-ci, et ne répond ainsi pas aux critères prioritaires de dézonage ; elle se prête à une densification mesurée. De surcroît, il est impératif de ne pas rendre illicite le bâtiment existant, ce qui serait contraire à tout urbanisme respectueux d'un aménagement du territoire logique et ce qui empêcherait les propriétaires de mener à bien leurs projets déjà évoqués. Le sacrifice qui leur est demandé est non seulement particulièrement excessif en équité, mais il est également injustifié puisque provoquant une situation illicite contrairement à l'objectif légitime des plans d'affectation qui est de consacrer des solutions correspondant à ce qui a été et à ce qui est légalement réalisé.

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.

Annexes : ment.

Propriété de : PMS ArchiPromo, Dhôme SA
 Bourg-en-Lavaux, parcelle 5703
 Projet de 3 appartements

Projet

Situation - Plans - Façades

plan n° : 01

éch. : 1/100
1/500

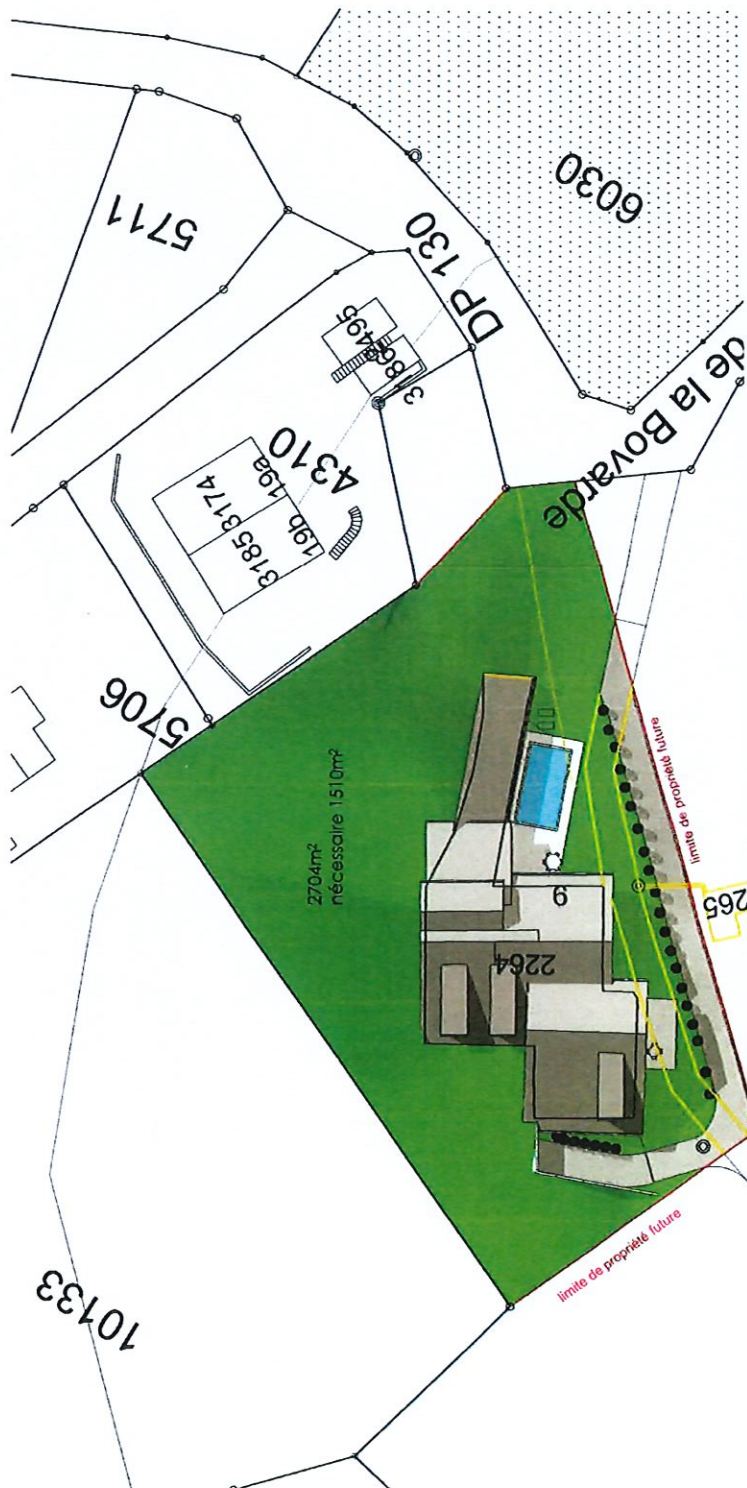
dim. : 1189 / 841

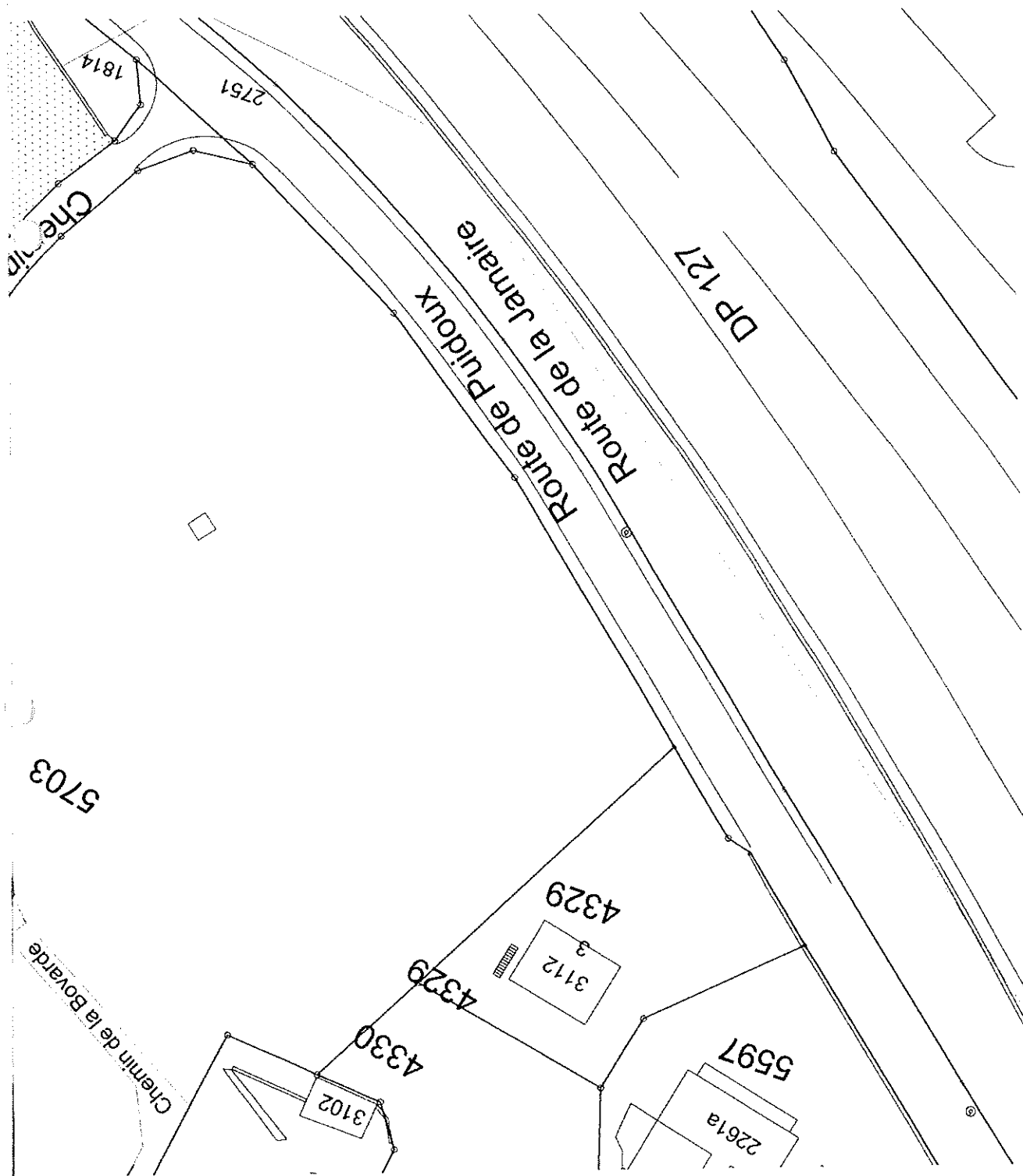
date : 12.07.2023



ARCHITECTE ROBYR FREDERIQUE

Rte de Bottens 5 - case postale - 1053 Cugy
 Tél. 021/881 58 12 - Fax. 021/881 58 13
 Mail : info@patrick-schmalz.ch

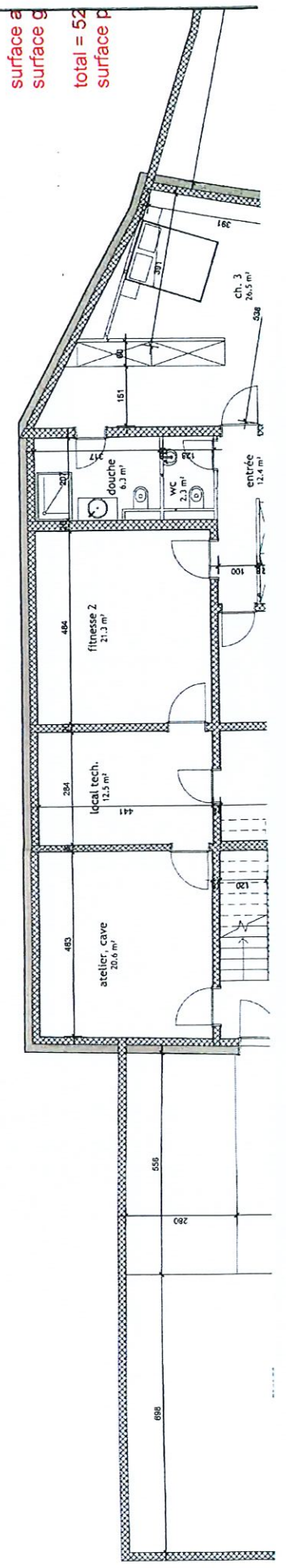


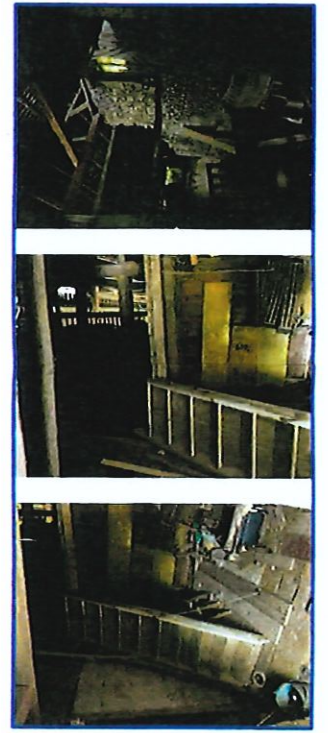
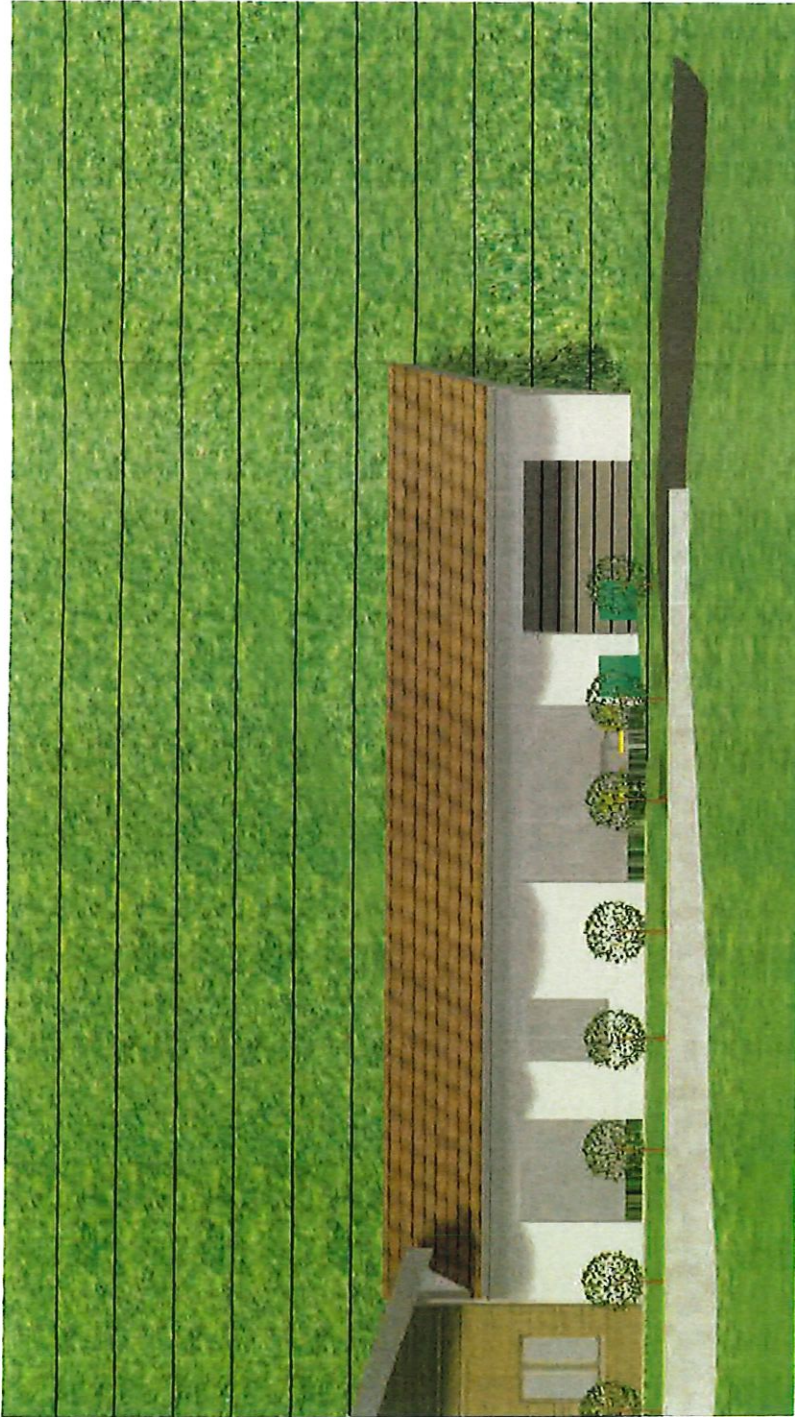


SITUATION
éch. 1/500



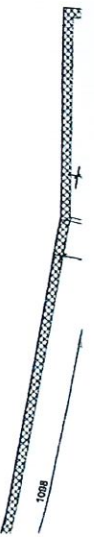
FACADE SUD-OUEST
éch. 1/100

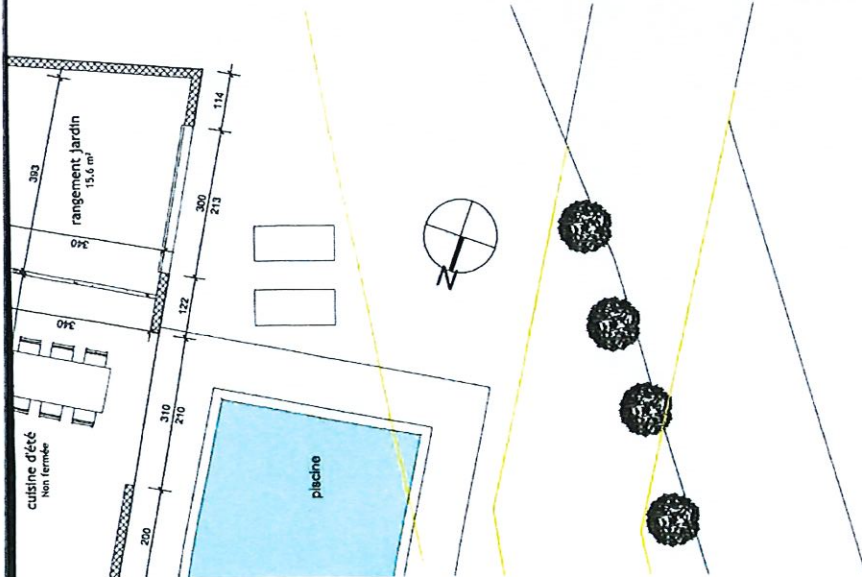




1

1 sol du bâtiment = 472 m²
 1 arage enterré = 111 m²/2 = 55.5 m²
 7.5 m²
 arcelle nécessaire = 1'507 m²





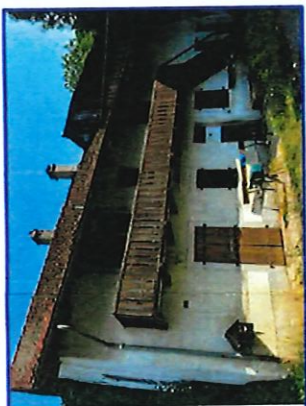
2



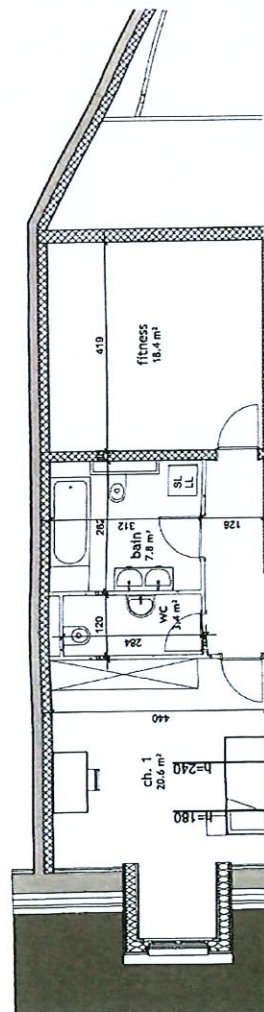
3



4



6

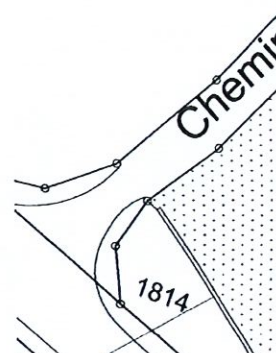




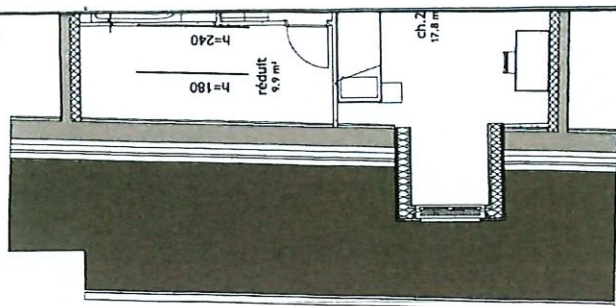
A 3D architectural rendering of a modern, two-story house. The house has a white exterior and a dark brown tiled roof. It features large windows and a balcony. The house is situated on a green lawn with a large tree in the foreground and a paved driveway leading to a garage.

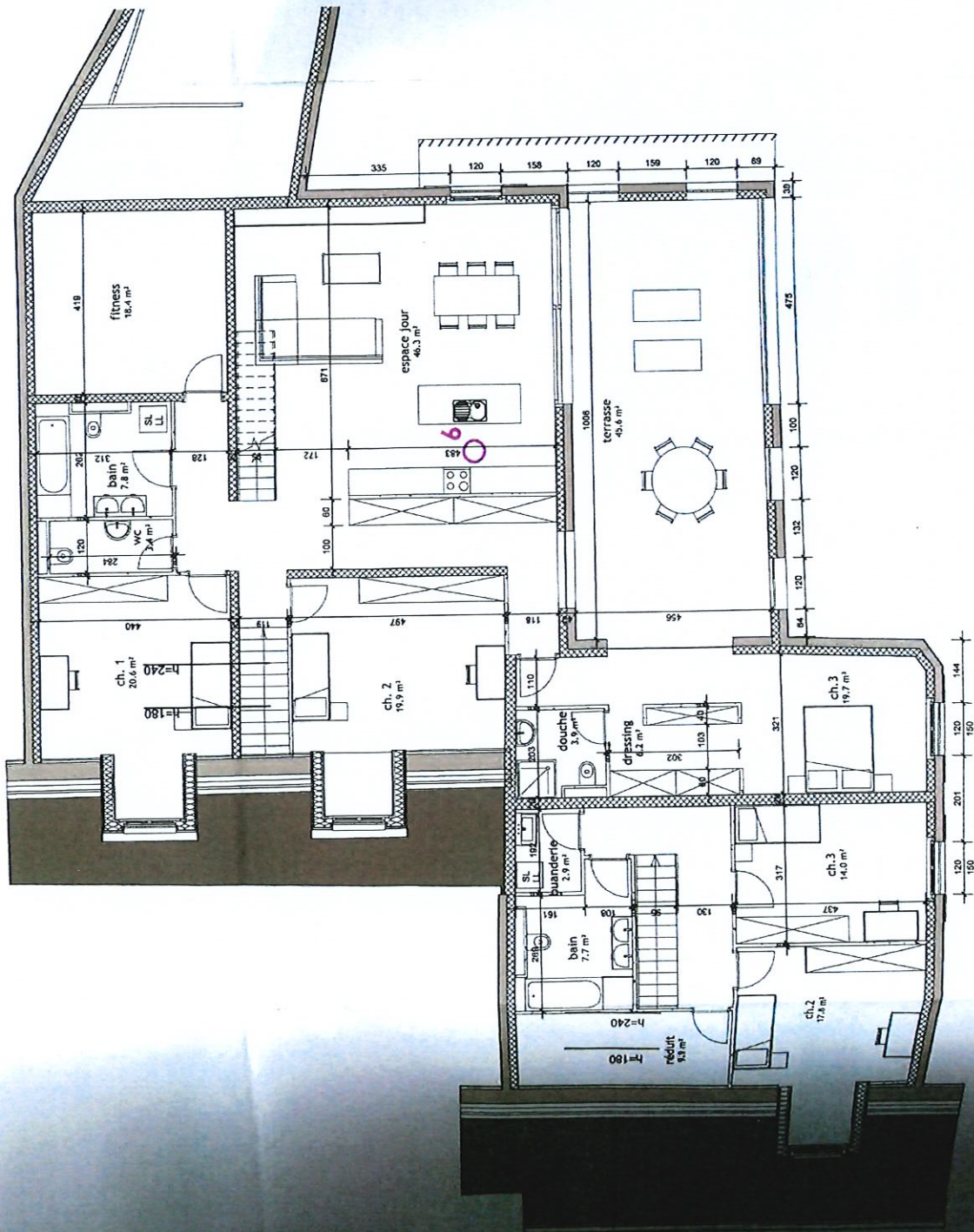
Chemin de la Boverde

5703



ETAGE + IMAGES EXI
éch. 1/100





La Boverde

2 décembre 2020

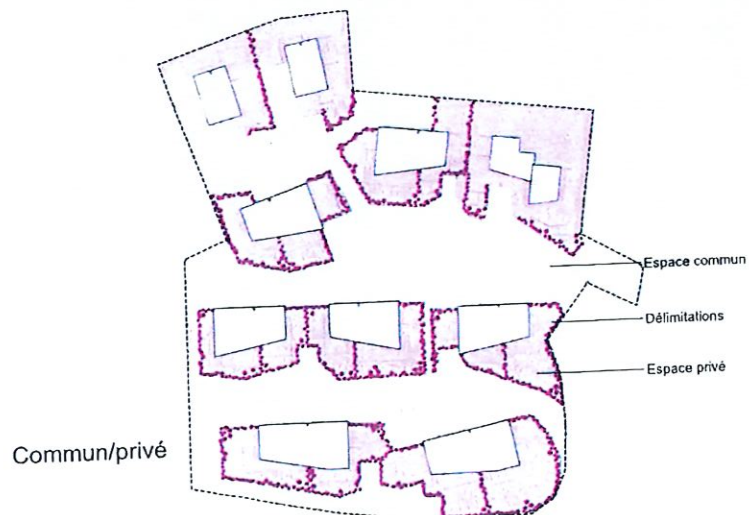
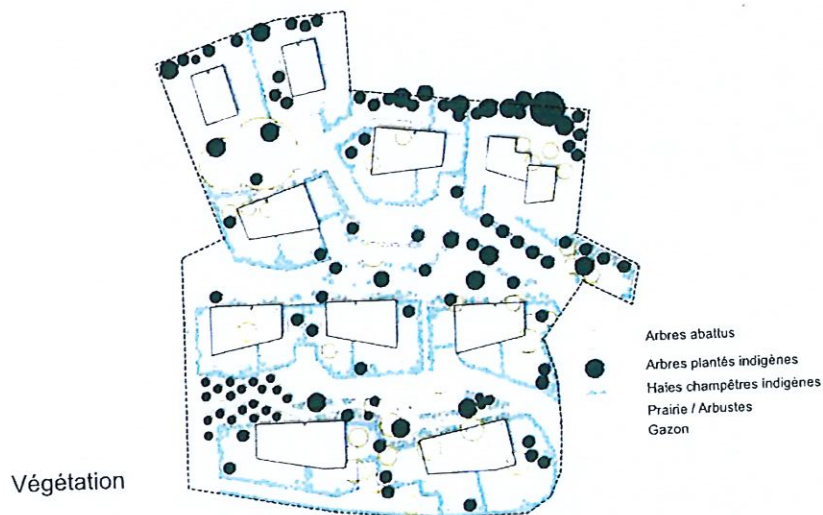
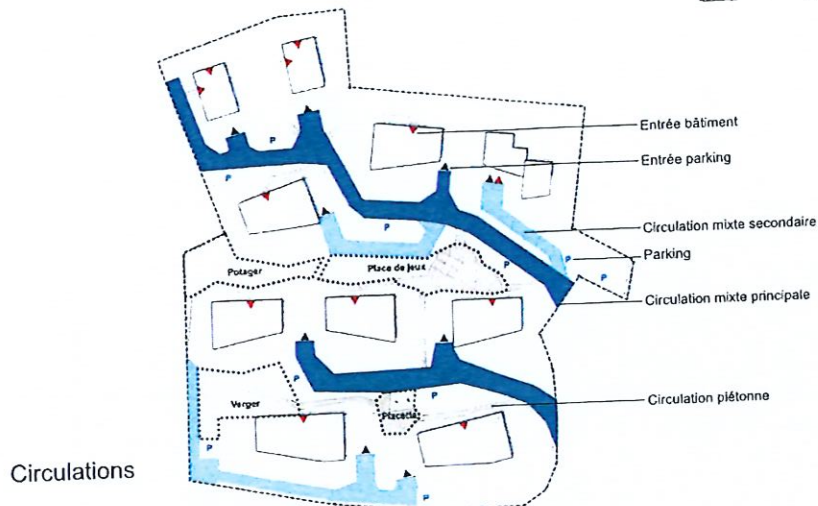
MARY HOFMANN
Architectes Paysagistes



La Bovarde

Schémas de concept

MARY HOFMANN
Architectes Paysagistes

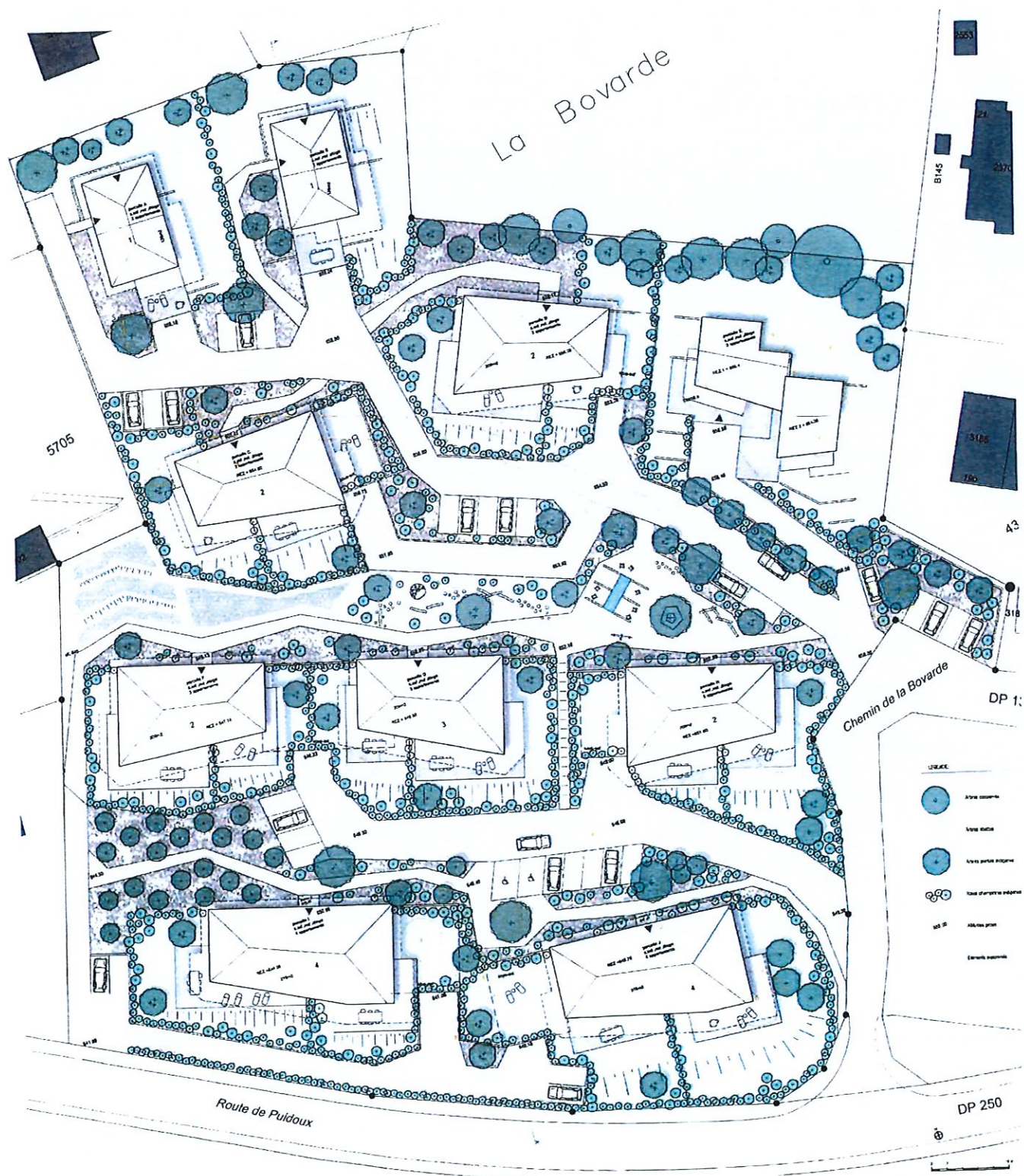


La Bovarde

Plan des aménagements extérieurs

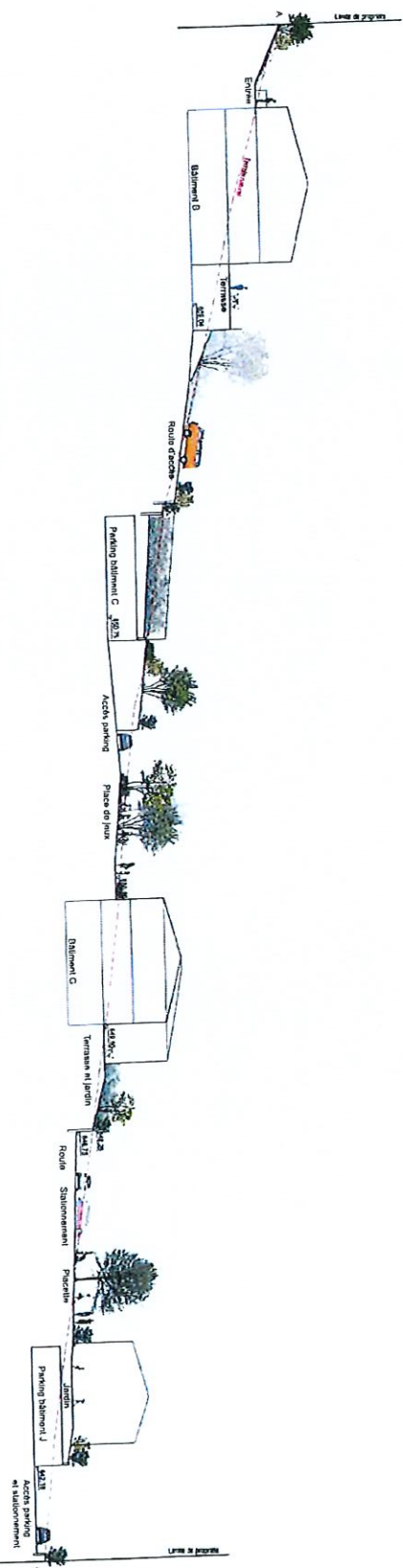
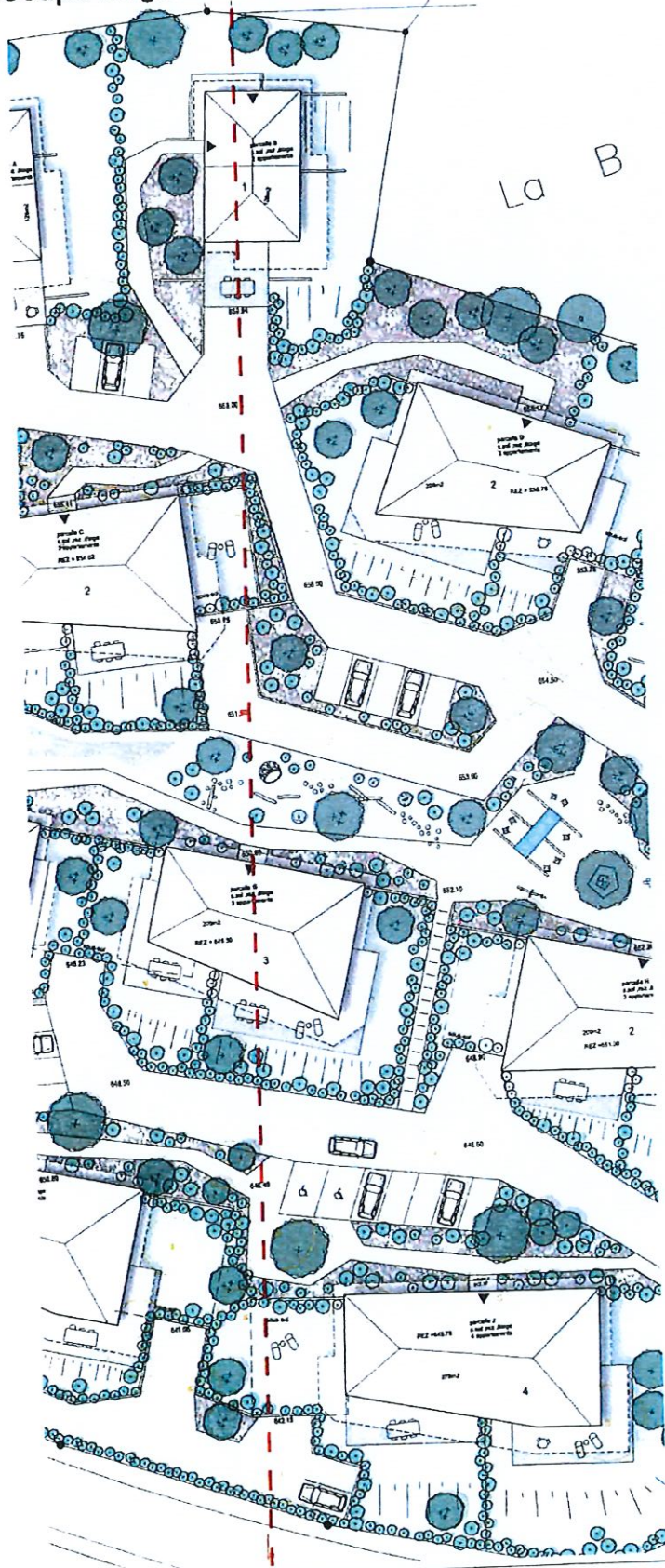
Hors échelle

MARY HOFMANN
Architectes Paysagistes



La Bovarde

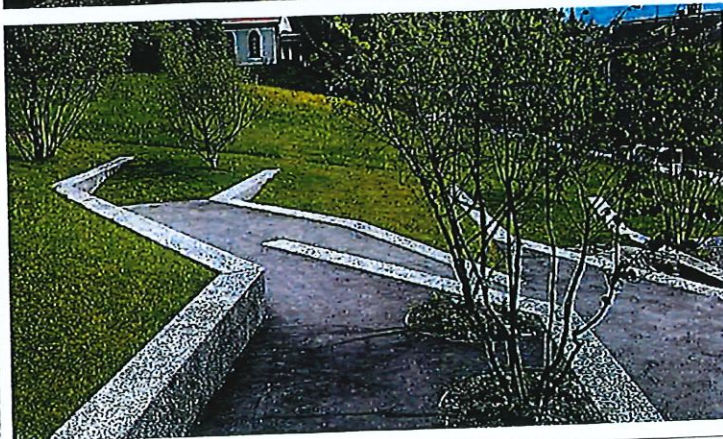
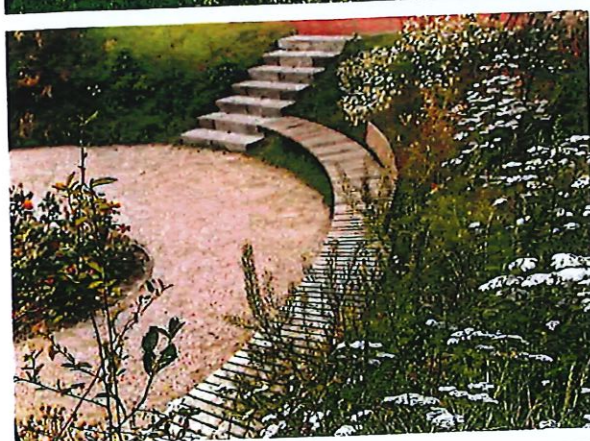
Coupe longitudinale AA'



La Bovarde

Images de référence

MARY HOFMANN
Architectes Paysagistes



Propriété de : PMS ArchPromo, Dhome SA		plan n° : 01
Commune de Grandvaux, parcelle 5703		édif. : 10209
Projet de 29 appartements		dim. : 1167 / 641
Projet Implantation		date : 11.11.2020
ARCHITECTE ROBYR FREDERIQUE 91e de Boffens 5 - case postale 64 - 1053 Cugy Tél. 021/831 58 12 - Fax 021/861 58 13 Mail : info@robryr.ch		



Propriété de : PMS ArchiPromo, Dhome SA
Commune de Grandvaux, parcelle 5703
Projet de 29 appartements

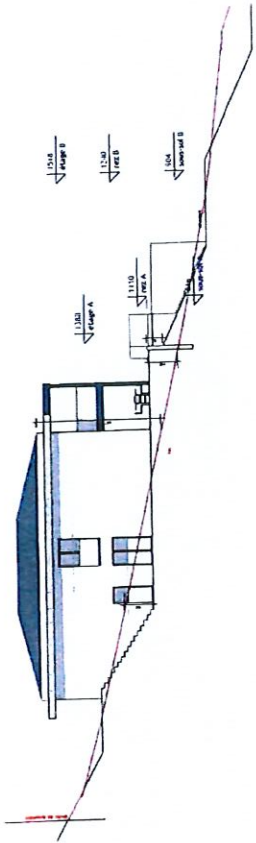
plan n° : 02
éch. : 1/100
d.m. : 640 / 744
date : 11.11.2020

Projet
volumétrie parcelle A, B

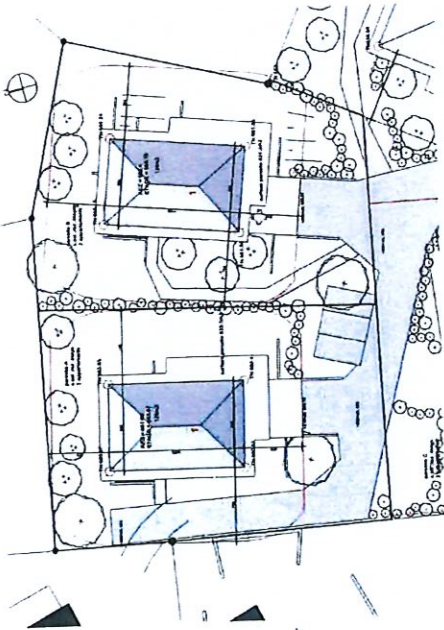
PMS
ARCHITECTURE SA

ARCHITECTE ROBYR-FRÉDÉRIQUE
Rte de laiterie 5, case postale 44 - 1053 Cully
tél. 021 781 38 12 - fax 021 781 38 13
mail : info@patrick-schmalz.ch

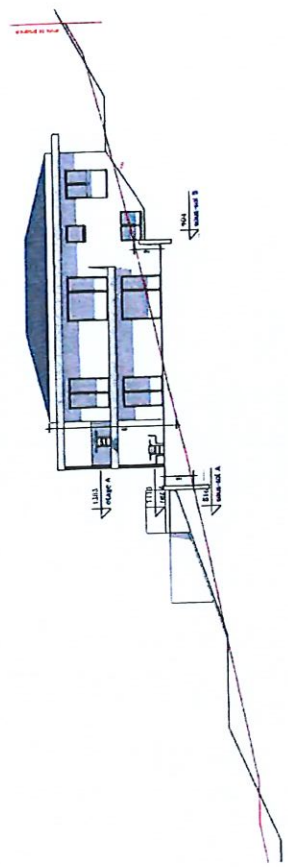
surface parcelle A = 632m²
surface bâtiment = 126 m²
surface adossée = 106.6 m²
surface parcelle B = 526m²
surface bâtiment = 126 m²
surface adossée = 106.6 m²



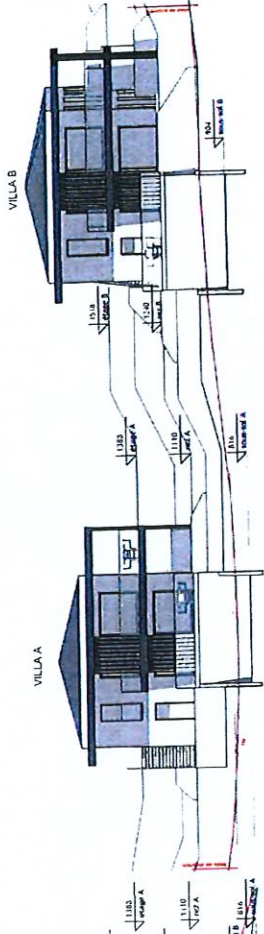
VILLA A FACADE OUEST
éch. 1/100



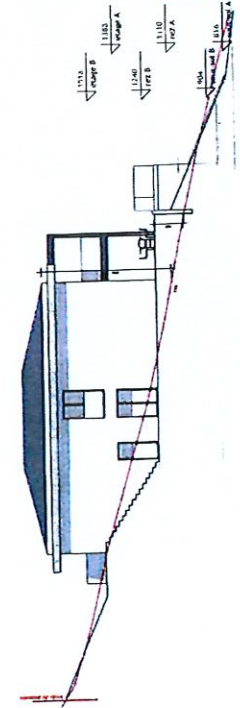
SITUATION
éch. 1/200



VILLA A FACADE EST
éch. 1/100



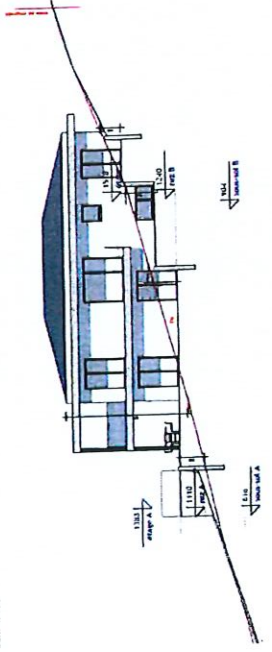
VILLA B



VILLA A

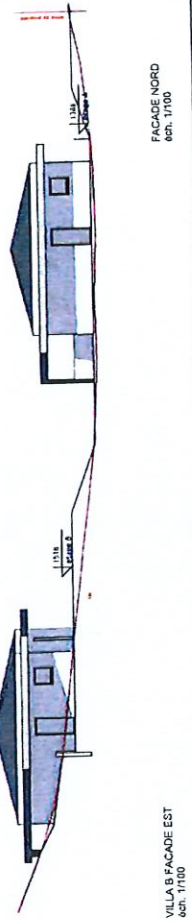
VILLA B FACADE OUEST
éch. 1/100

FACADE SUD
éch. 1/100



VILLA B

VILLA A



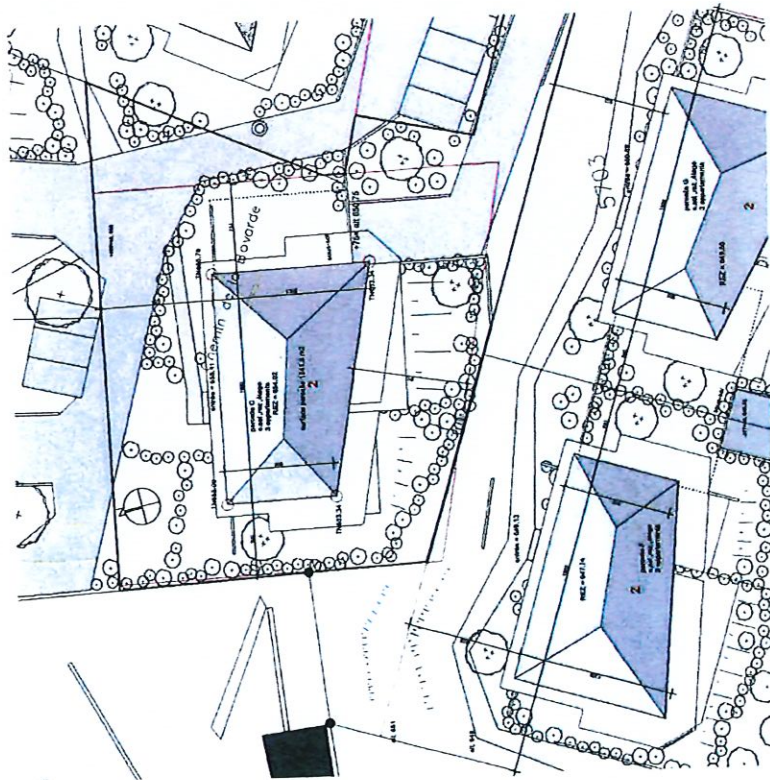
VILLA B FACADE EST
éch. 1/100

FACADE NORD
éch. 1/100

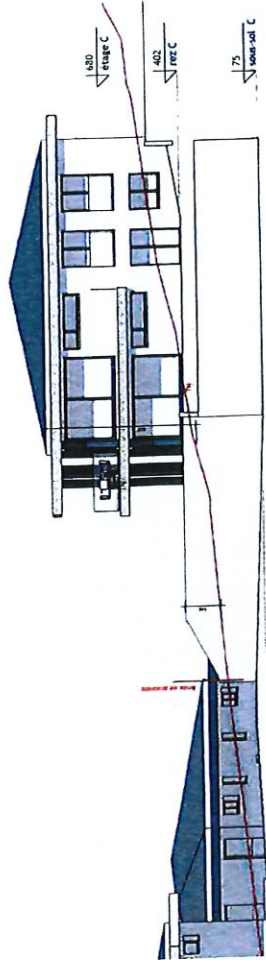
Propriété de : PMS ArchiPromo, Dhome SA		plan n° : 03
Commune de Grindvaux, parcelle 5703		éch. : 1/100
Projet de 29 appartements		dim. : 840 / 594
		date : 11.11.2020
<h2 style="text-align: center;">Projet</h2> <h3 style="text-align: center;">volumétrie parcelle C</h3>		
<p style="text-align: center;"> ARCHITECTE ROBYR FREDERIQUE Rte de Boillens 54 - case postale 64 - 1053 Cugy Tél. 021/881 58 12 - Fax 021/881 58 13 Mail : info@patrick-schmitz.ch </p>		



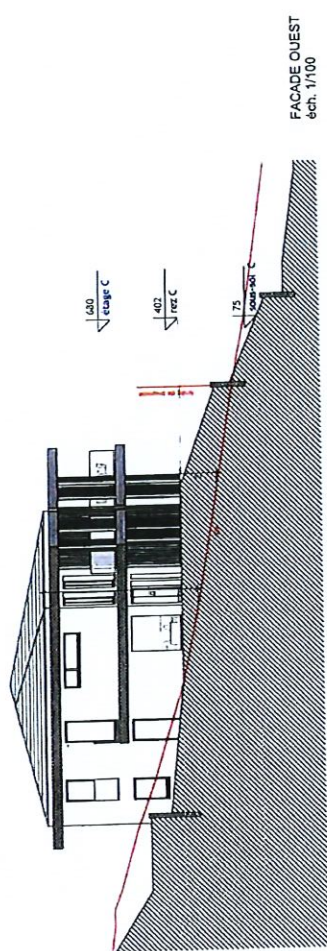
surface parcelle = 1241.9 m²
surface bâtie = 209.82 m²
surface sous-sol = 68.4 m² / 2 = 34.2 m²
surface admise = 248.4 m²



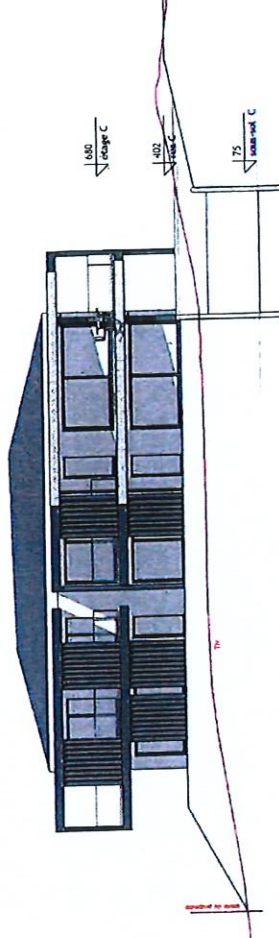
SITUATION
éch. 1/200



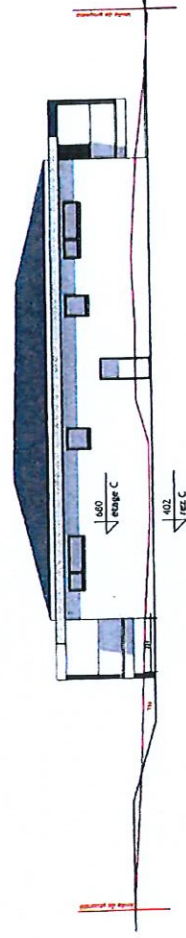
FACADE EST
éch. 1/100




FACADE OUEST
éch. 1/100

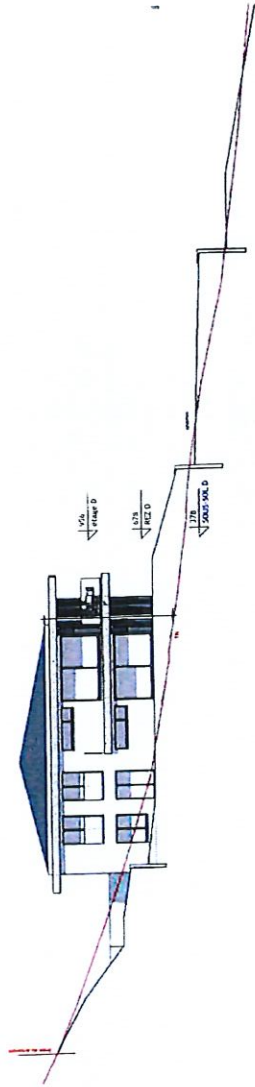


FACADE SUD
éch. 1/100



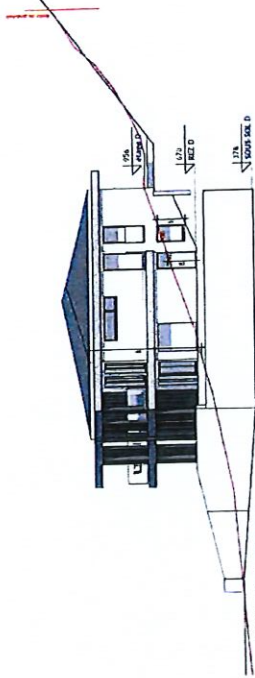
FACADE NORD
éch. 1/100

Propriété de : PMS Architrone, Dhome SA		plan n° 04
Commune de Grandvaux, parcelle 5/03		éch. : 1/200
Projet de 29 appartements		dim. : 840 / 744
Projet		Date : 11.11.2006
volumétrie parcelle D		
 ARCHITECTE ROBYR FREDERIQUE Rue de Bâle 5 - case postale 44 - 1053 Cully Tél. 021 981 34 12 - Fax 021 981 34 13 Mail : info@pmsarchitrone.ch		

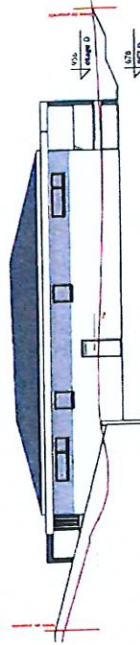


FACADE NORD-OUEST
éch. 1/100

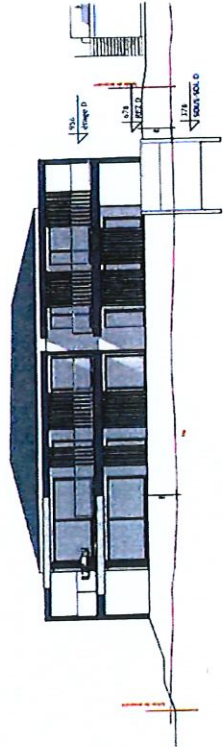
surface parcelle = 1269 m²
 surface bâtie = 792 m²
 surface adossée = 248 m²



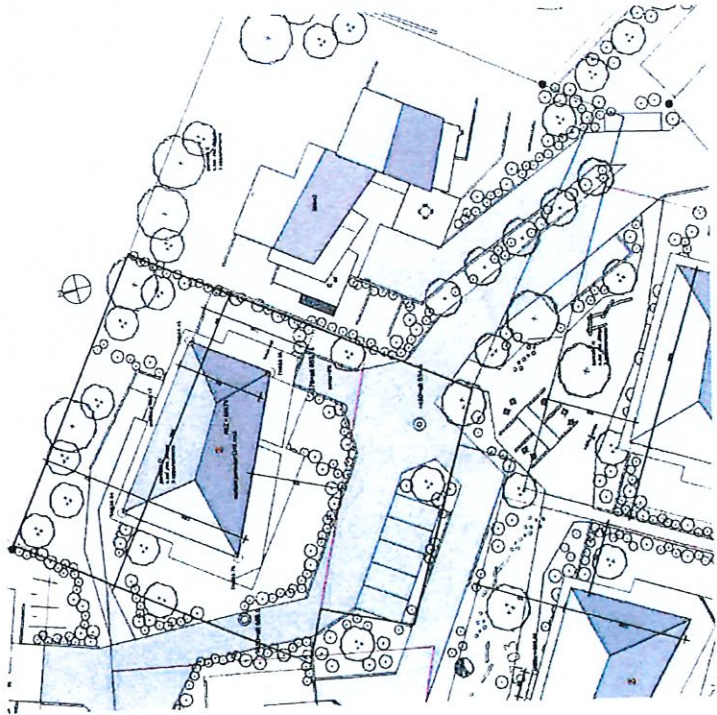
FACADE SUD-EST
éch. 1/100




FACADE NORD-EST
éch. 1/100



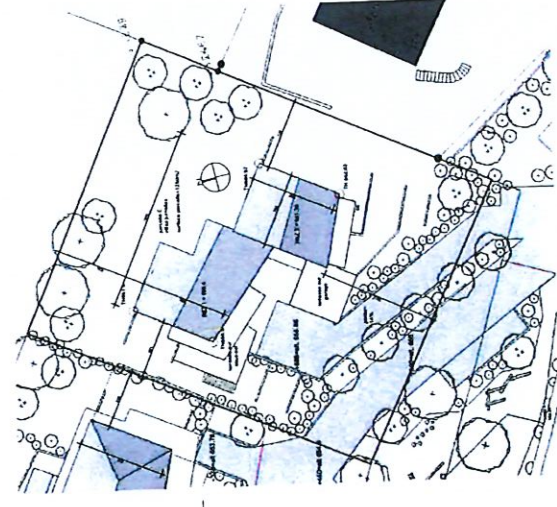
FACADE SUD-OUEST
éch. 1/100



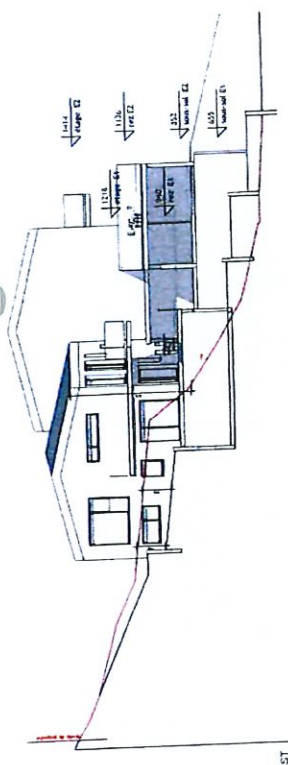
SITUATION
éch. 1/200

Propriété de : PMS ArchiPromo, Dhome SA		plan n° : 05
Commune de Grandvaux, parcelle 5703		éch. : 1/200
Projet de 29 appartements		date : 11.11.2020
Projet volumétrie parcelle E		
 ARCHITECTE ROBYR-FRÉDÉRIQUE Rue de Botherin 3 - case postale 64 - 1053 Cully Tél. 071 780 11 54 Mail : info@robyr-frédérique.ch		

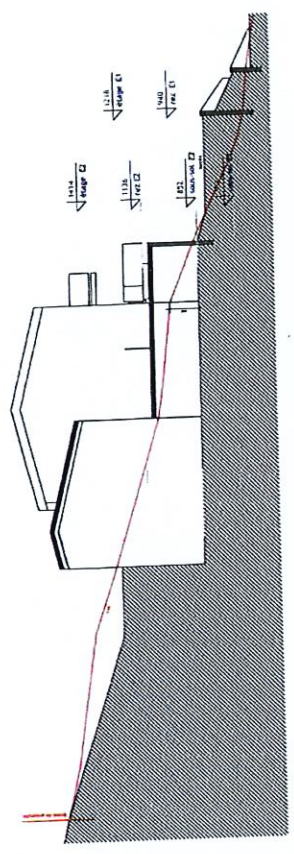
surface parcelle = 1250 m²
 surface bâtie max autorisée = 400 m²
 surface admise = 250 m²



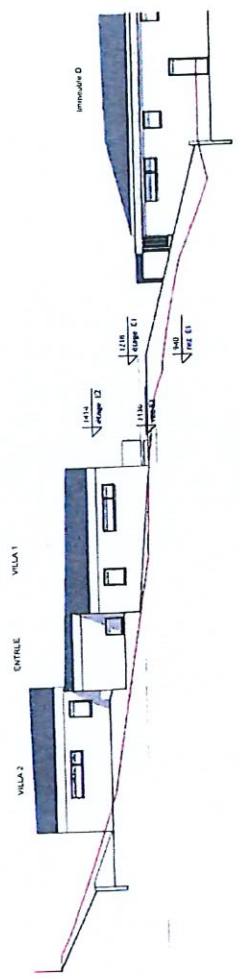
SITUATION
éch. 1/250



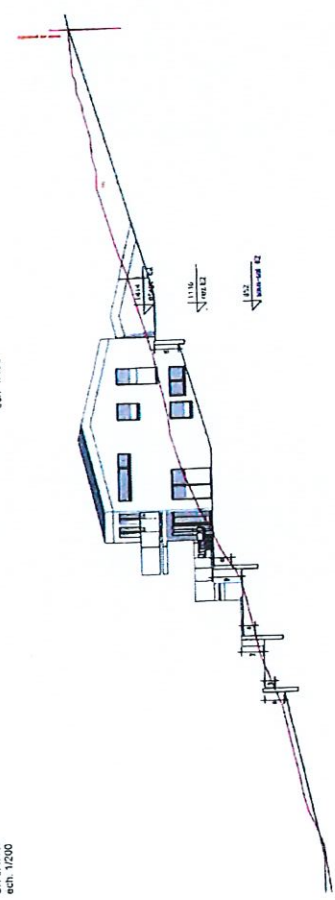
FACADE NORD-OUEST
VILLA 1
éch. 1/100



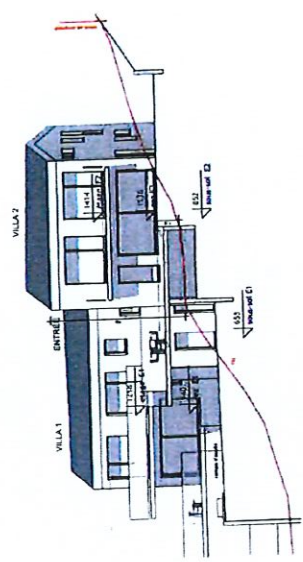
COURBE D'ENTREE
éch. 1/100



FACADE NORD-EST
VILLA 1, 2
éch. 1/100




FACADE SUD-EST
VILLA 1, 2
éch. 1/100



FACADE SUD-OUEST
VILLA 1, 2
éch. 1/100

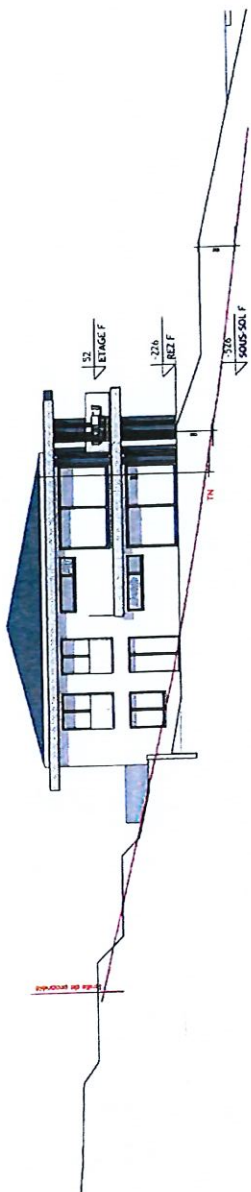
Propriété de : PMS ArchiPromo, Dhome SA
Commune de Grandvaux, parcelle 5703
Projet de 29 appartements

Projet
volumétrie parcelle F

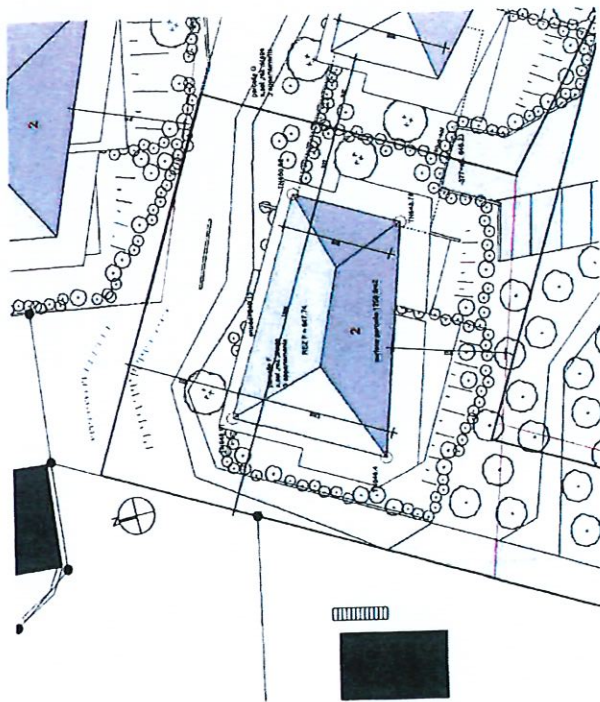

ARCHITECTE ROBYR FREDERIQUE
Rte de Boiters 5 - case postale 64 - 1653 Cugy
Tél. 021/881 58 12 - Fax 021/881 58 13
Mail : info@patrick-schmaltz.ch

plan n° : 06
ech. : 1/100
dim. : 840 / 594
date : 11.11.2020

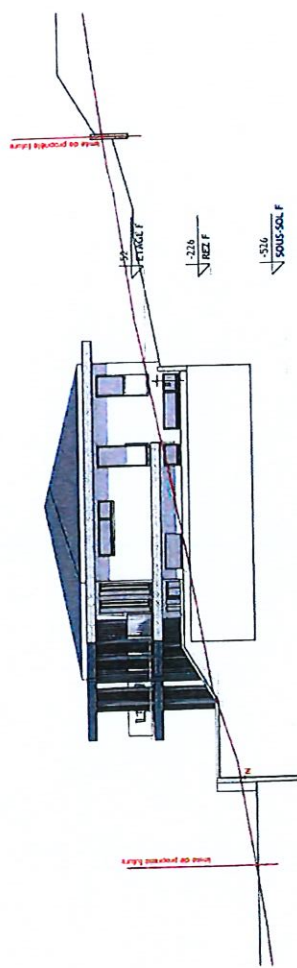
surface parcelle = 1256.5 m²
 surface bâtiment = 209 m²
 surface sous-sol = 68.8 m² (2 = 34.3 m²)
 surface admise = 251.3 m²



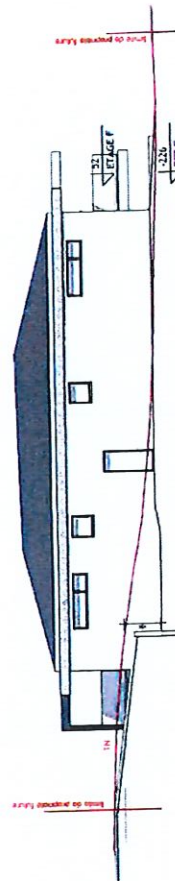
FACADE NORD-OUEST
 éch. 1/100



SITUATION
 éch. 1/200




FACADE SUD-EST
 éch. 1/100



FACADE NORD-EST
 éch. 1/100

Propriété de : PMS ArchiPromo, Dhome SA
Commune de Grandvaux, parcelle 5703
Projet de 29 appartements

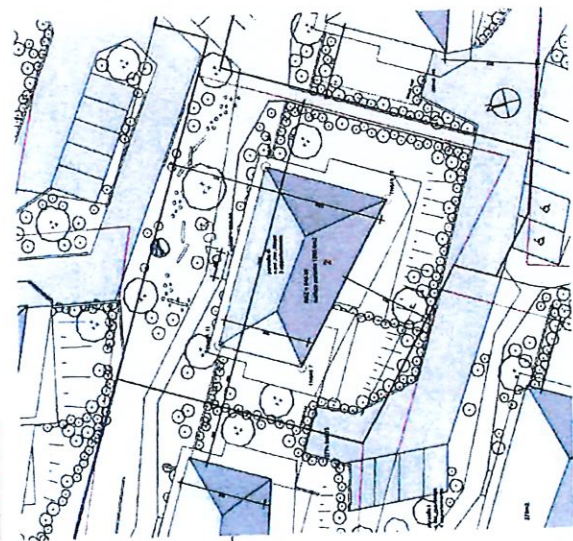
Projet
volumétrie parcelle G


PMS
ArchiPromo SA

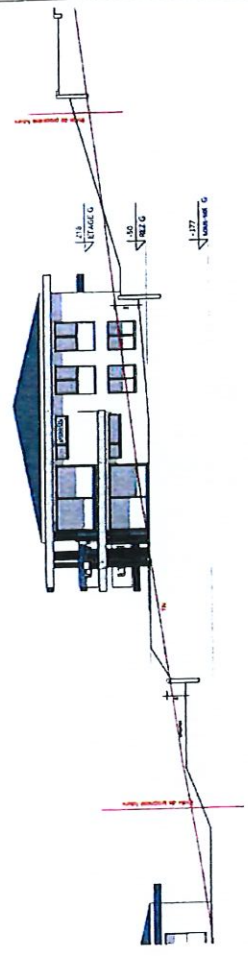
plan n° : 07
éch. : 1/100
dim. : 840 / 744
date : 11.11.2020

ARCHITECTE: ROBYR FREDERIQUE
Rte de l'étoile 5, case postale 44 - 1003 Cury
Tél. 021/681.58.12 - Fax 021/681.58.13
Mail: info@patrick.schmalz.ch

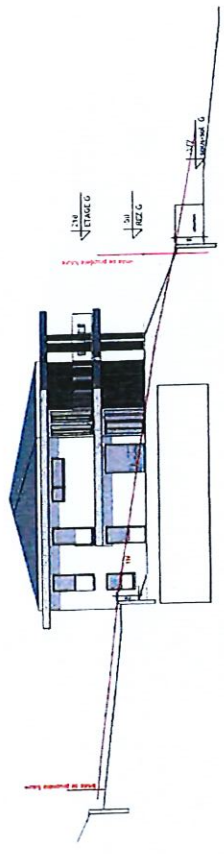
surface parcelle = 1202.4 m²
 surface bâtie = 208 m²
 surface cour = 100 m²
 surface jardin = 258.4 m²



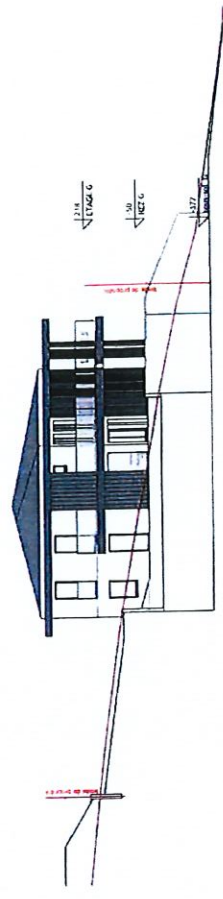
SITUATION
éch. 1/200



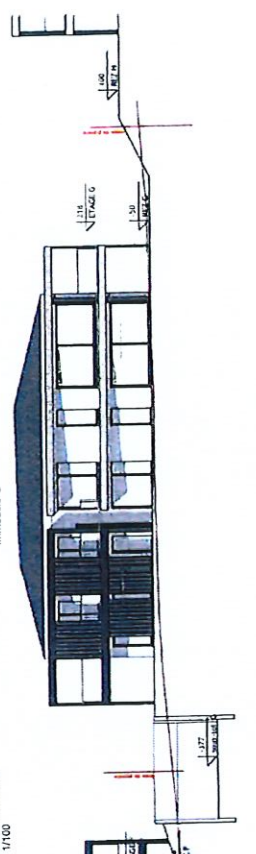
FACADE SUD-EST
éch. 1/100



FACADE NORD-OUEST
éch. 1/100

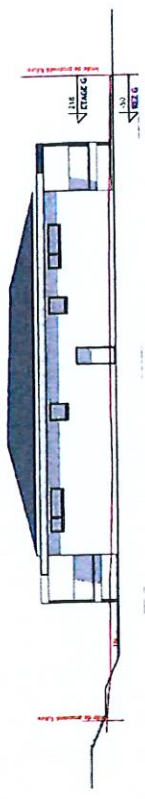


FACADE NORD-EST
éch. 1/100

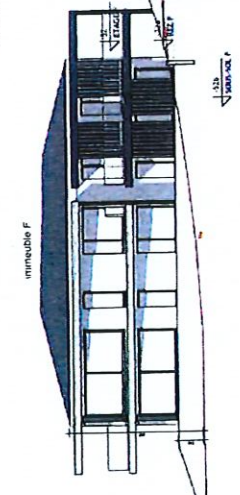


FACADE SUD-OUEST
éch. 1/100


ACCES GARAGE
éch. 1/100



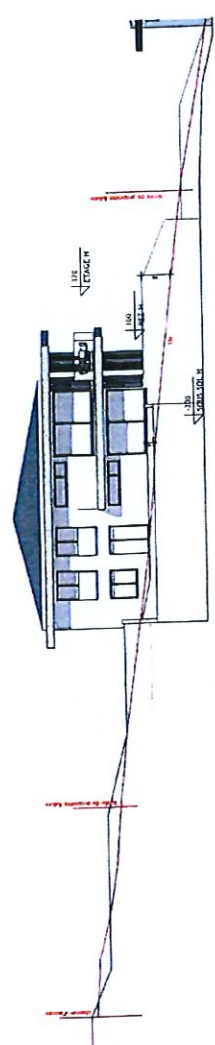
Immeuble G



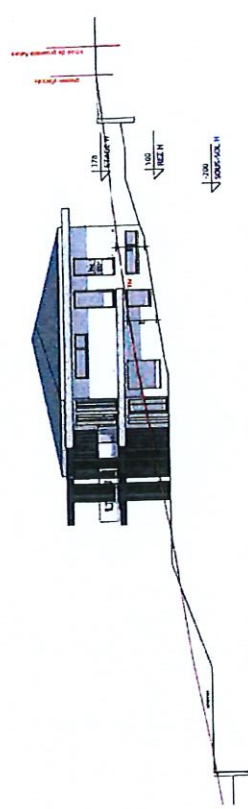
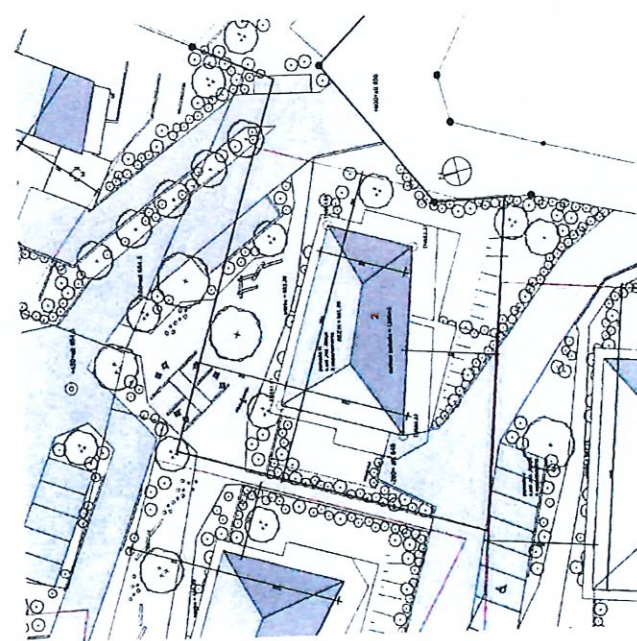
Immeuble F

Propriété de : PMS Achifromo, Diome SA
 Commune de Grandvaux, parcelle 5703
 Projet de 29 appartements
 Plan n° : 08
 éch. : 1/100
 dim. : 840 / 144
 date : 11.11.2020
Projet
volumétrie parcelle H
 ARCHITECTE ROBYR FREDERIQUE
 Rue de Bâle n° 5, case postale 84 - 1020 Cury
 Tel 021/681 58 12 - Fax 021/681 58 13
 Mail : info@robryr-frederique.ch


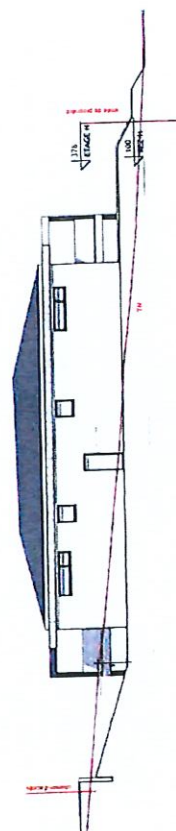
surface parcelle = 1206 m²
 surface bâtie = 584 m²
 surface adossée = 584 m² (2 x 294 m²)
 surface adossée = 253,2 m²



FACADE NORD-EST
éch. 1/100

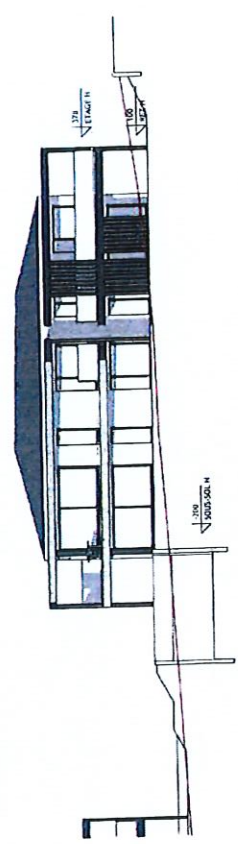


FACADE SUD-EST
éch. 1/100




FACADE NORD-EST
éch. 1/100

SITUATION
éch. 1/250



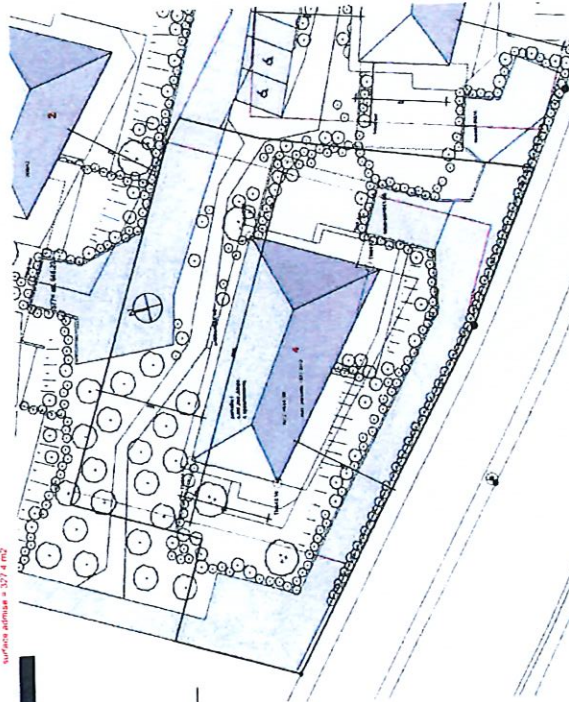
FACADE SUD-OUEST
éch. 1/100

Propriété de : PMS Achilroma, Dienne SA		plan n° : 08
Commune de Grondvoux, parcelle 5703		éch. : 1/100
Projet de 29 appartements		dim. : 9.40 / 7.44
Projet		date : 11.11.2020
volumétrie parcelle 1		

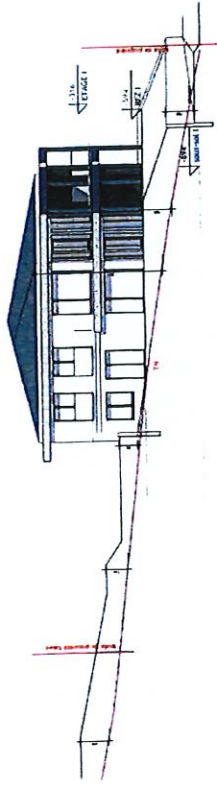


ARCHITECTE ROBYR FREDERIQUE
 Rue des Eclaireurs 3 - case postale 44 - 1053 Cligny
 Tél. 021/881 38 12 Fax 021/881 38 13
 Mail : info@robyr-frederique.ch

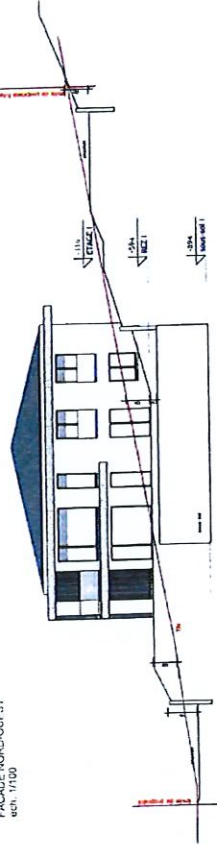
Surface parcelle = 1027.2 m²
 Surface bâtie = 25.0 m²
 Surface totale = 1052.2 m²
 Surface admissible = 377.4 m²



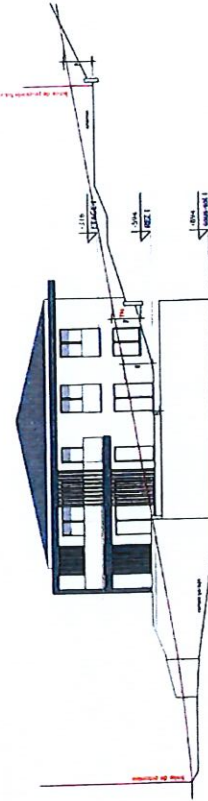
SITUATION
éch. 1/200



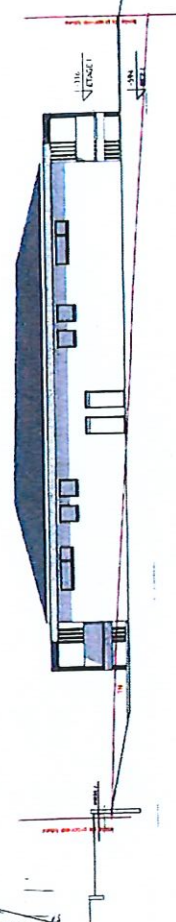
FACADE NORD-OUEST
éch. 1/100



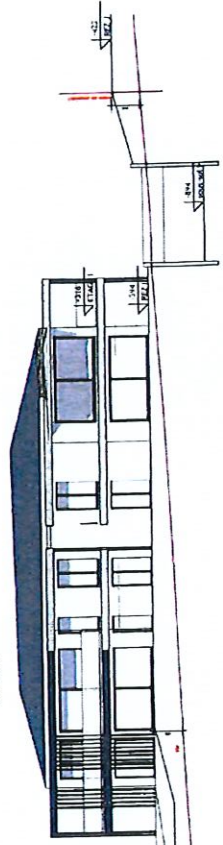
FACADE SUD-OUEST
éch. 1/100



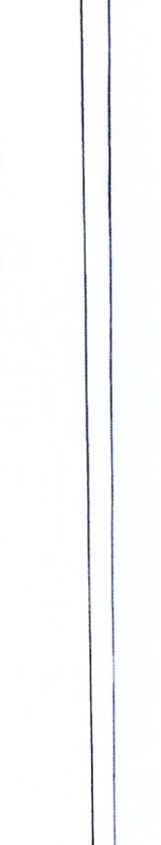
FACADE NORD-EST
éch. 1/100




FACADE SUD-EST
éch. 1/100



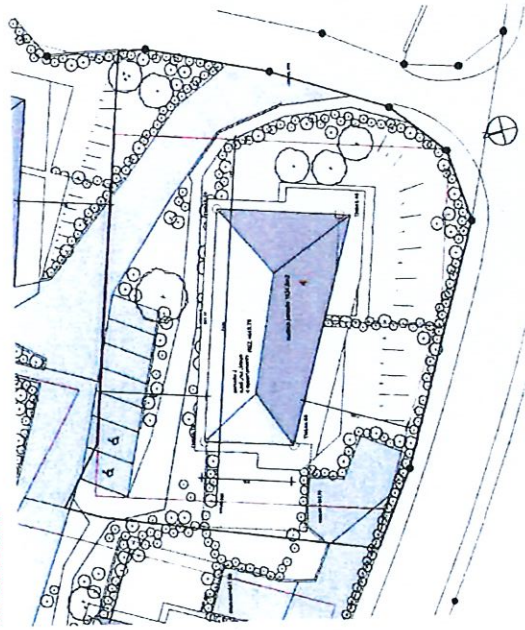
FACADE NORD-EST
éch. 1/100



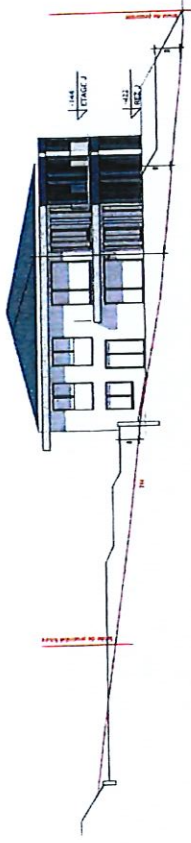
FACADE SUD-OUEST
éch. 1/100

Propriété de : PMS Archipromo, Dhomie SA		plan n° : 10
Commune de Grandvaux, parcelle 5703		éch. : 1/200
Projet de 29 appartements		dém. : 840 / 744
Projet		date : 11.11.2020
volumétrie parcelle J		
 PMS ARCHIPROMO SA Rue de Surin 3 - case postale 1000 - CourmAY tél. 021 811 51 11 - fax 021 811 51 13 Mail : info@pms-archipromo.ch		ARCHITECTE ROBYN FREDERIQUE Rue de Surin 3 - case postale 1000 - CourmAY tél. 021 811 51 11 - fax 021 811 51 13 Mail : info@pms-archipromo.ch

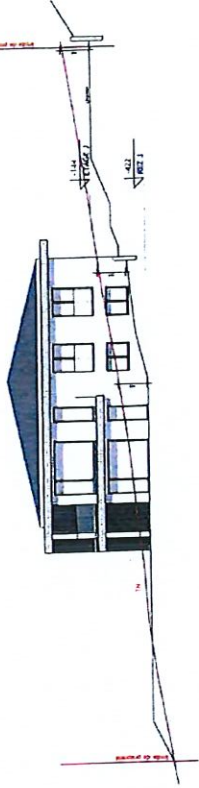
surface parcelle = 1024.6 m²
 surface bâtie = 27.8 m² (2 = 48.9 m²)
 surface abritée = 220.9 m²



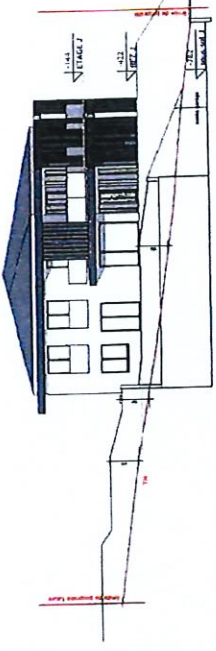
SITUATION
éch. 1/200



FACADE EST
éch. 1/100

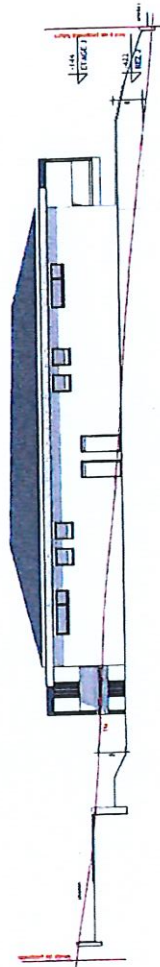


FACADE OUEST
éch. 1/100




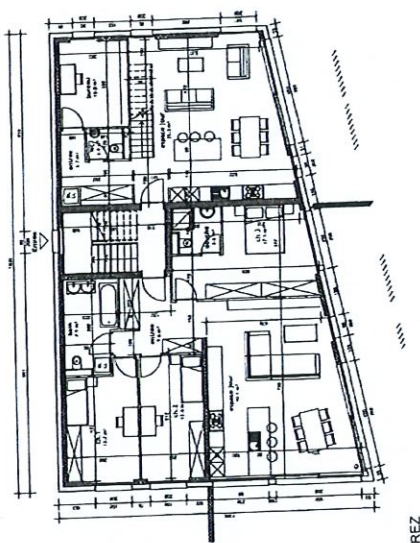
FACADE NORD
éch. 1/100

ACCES GARAGE
éch. 1/100

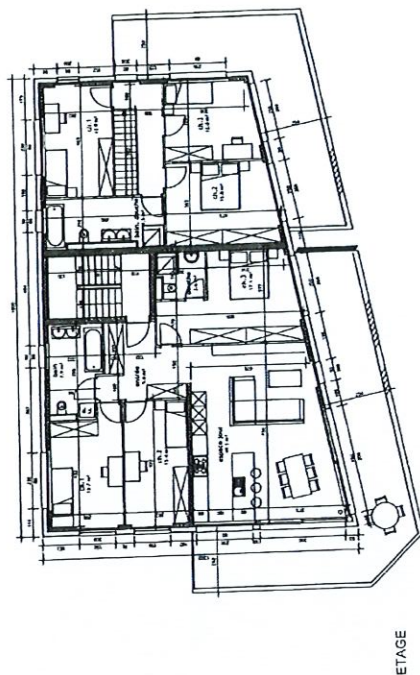


FACADE SUD
éch. 1/100

Propriété de : PMS ArchiPromo, Dhome SA		plan n° : 11
Commune de Grandvoux, parcelle 5703		ech. : 1/100
Projet de 29 appartements		dim. : 840 / 594
Projet Bâtiment 2		date : 11.11.2020
 ARCHITECTE ROBYR FREDERIQUE Rue de Bortens 5 - case postale 64 - 1053 Cugy Tél. 021/881 58 12 - Fax 021/881 58 13 Mail : info@patrick.schmalz.ch		

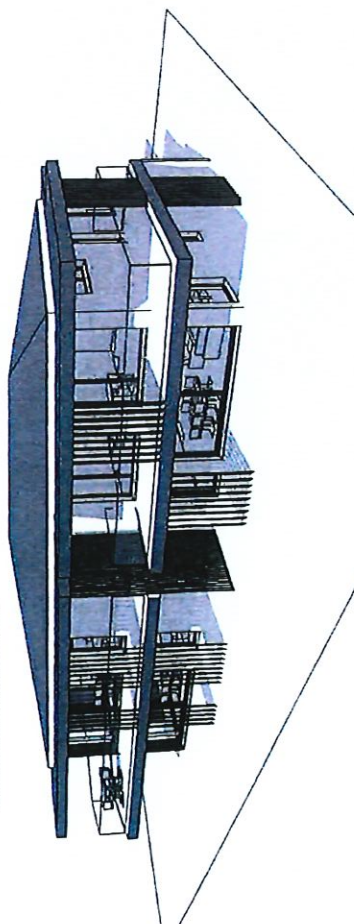


REZ

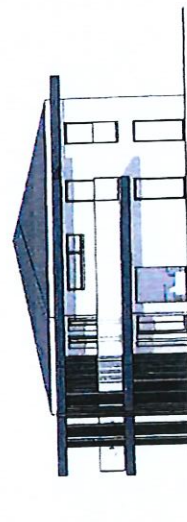


ETAGE

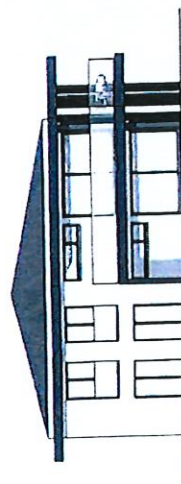
penne du toit 14°
barrière balcon en verre anti-reflets



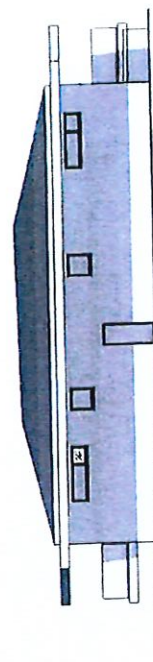
FACADE SUD



FACADE EST




FACADE OUEST



FACADE NORD

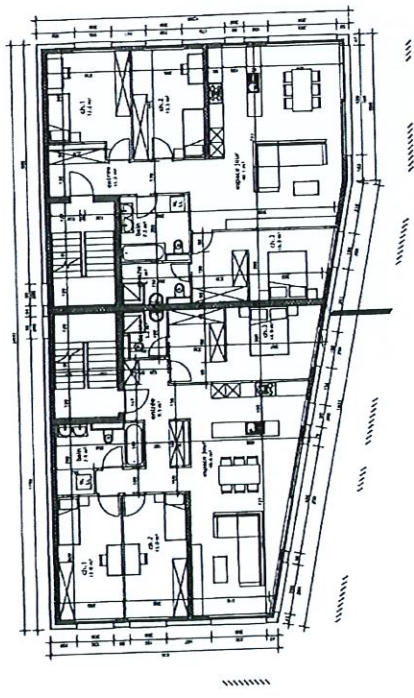
Propriété de : PMS ArchiPromo, Dhome SA
Commune de Grandvaux, parcelle 5703
Projet de 29 appartements

plan n° : 12
éch. : 1/100
dim. : 840 / 594
date : 11.11.2020

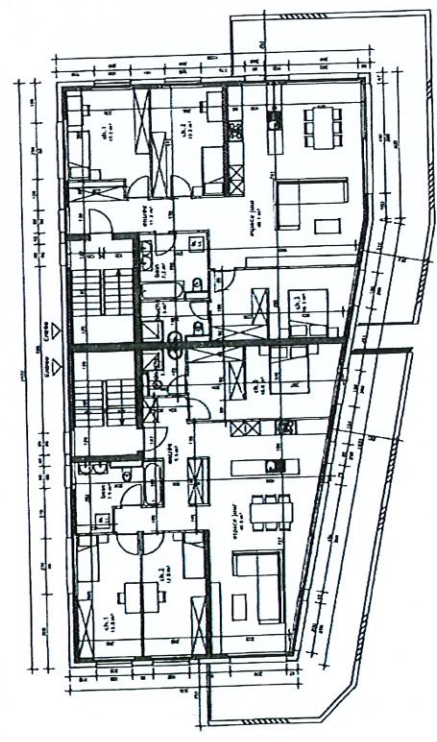

PMS
ArchiPromo SA

Projet
bâtiment 4

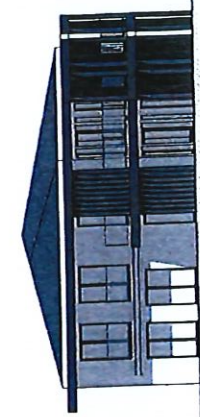
ARCHITECTE ROBYR FREDERIQUE
Rte de Bottens 5 - case postale 64 - 1053 Cugy
Tél. 021/881 58 12 - Fax 021/881 58 13
Mail : info@patrick-schmaltz.ch



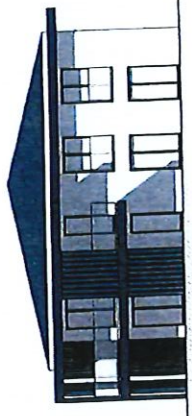
REZ bâtiment 4



ETAGE bâtiment 4



FACADE OUEST

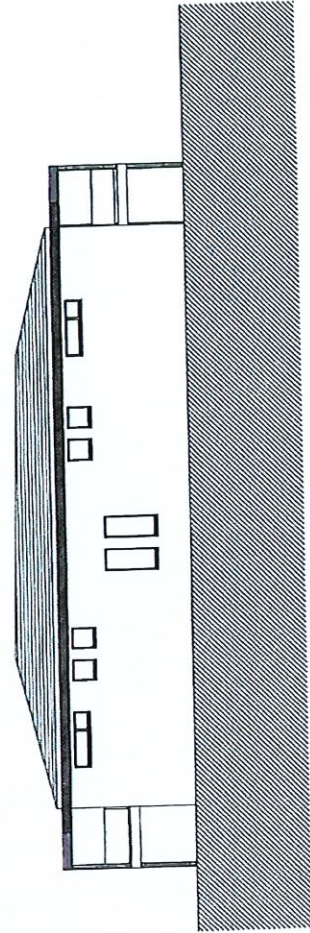


FACADE EST


pont du toit 14°
barrière balcon en verre anti-éclats

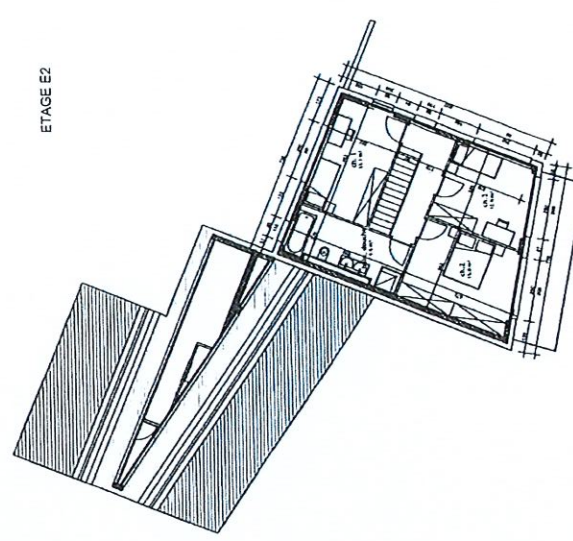
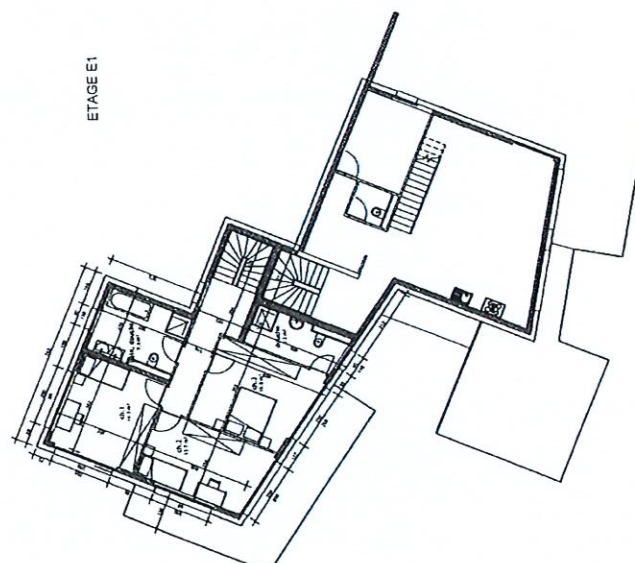
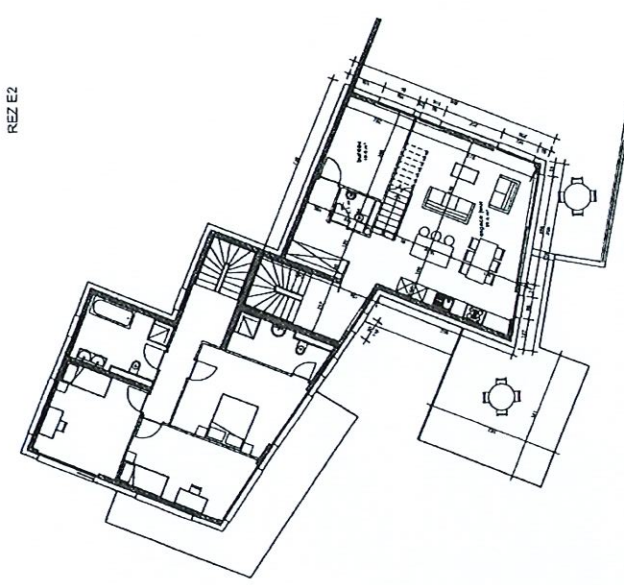
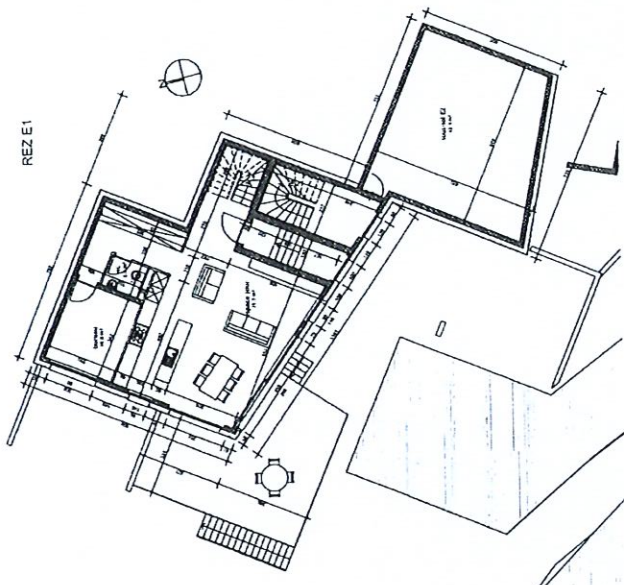
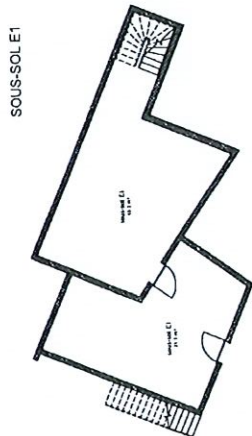



FACADE SUD

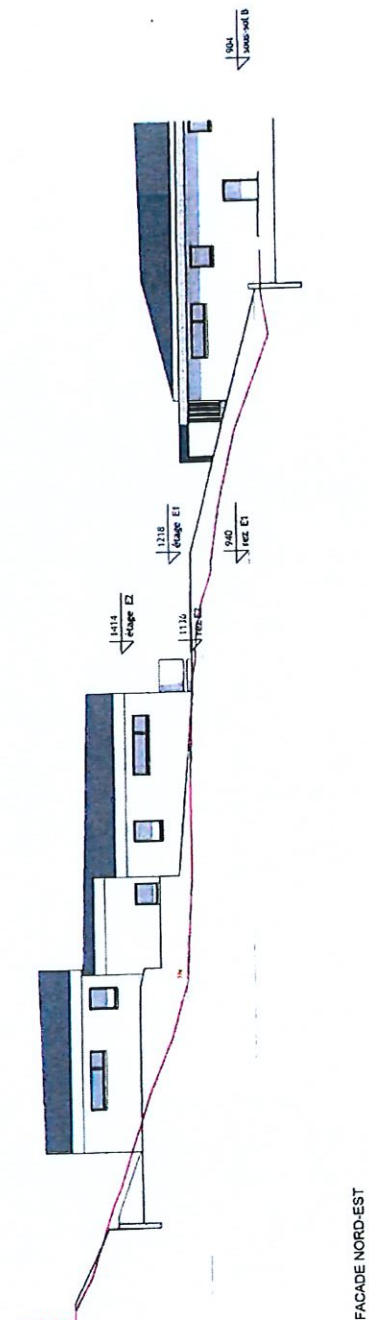
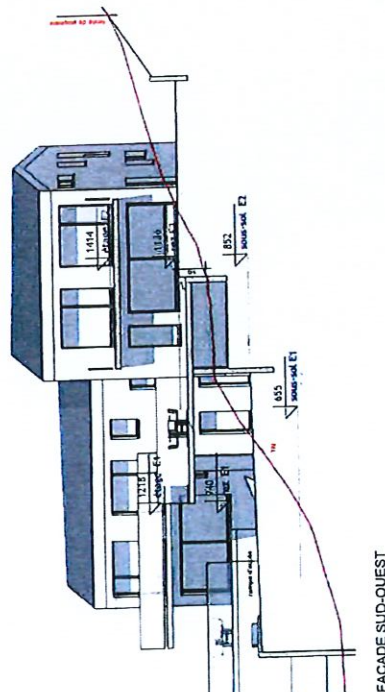
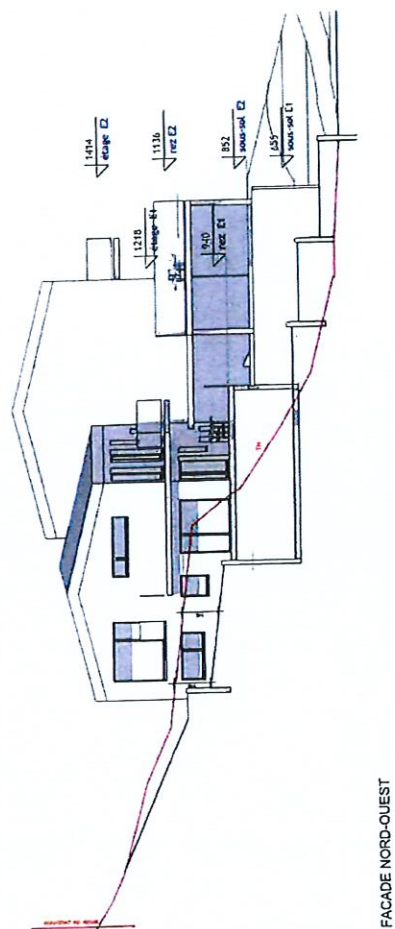
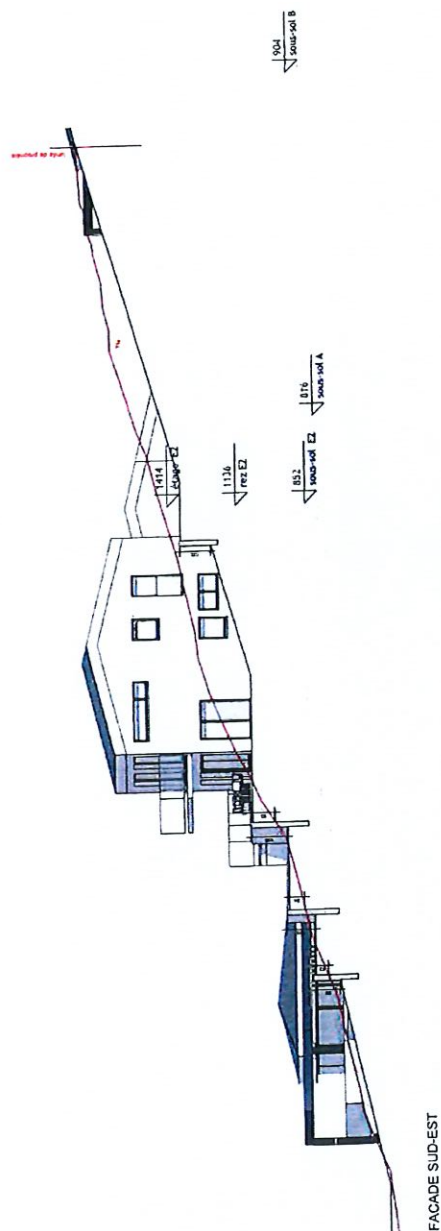



FACADE NORD

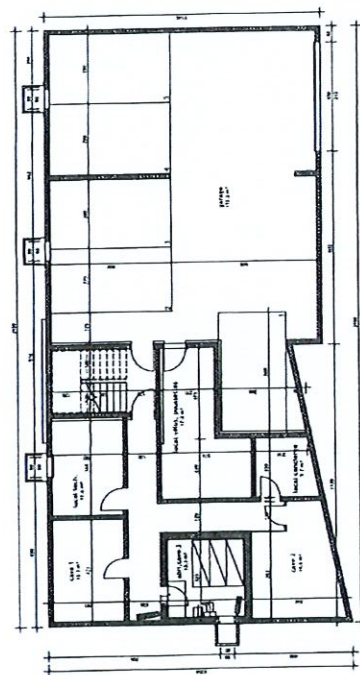
Propriété de : PMS ArchiPromo, Dhome SA Commune de Grandvaux, parcelle 5703 Projet de 29 appartements	plan n° : 13
	éch. : 1/100
	dim. : 840 / 594
	date : 11.11.2020
Projet Parcelle E plans	
ARCHITECTE ROBYR FREDERIQUE Rue du Botton 5 - case postale 64 - 1053 Cugy Tél. 021/881 58 12 - Fax 021/881 58 13 Mail : info@patrick-schmalz.ch	
 PMS ArchiPromo SA	



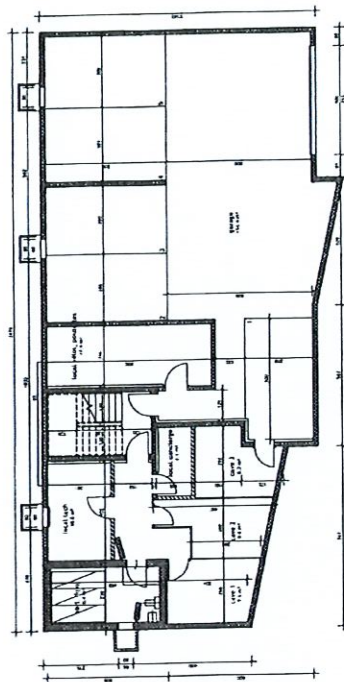
Propriété de : PMS ArchiPromo, Dhome SA		plan n° : 14
Commune de Grandvaux, parcelle 5703		éch. : 1/100
Projet de 29 appartements		dim. : 840 / 594
		date : 11.11.2020
Projet Parcelle E façades		
ARCHITECTE ROBYR FREDERIQUE Rue de Botherns 5 - case postale 64 - 1053 Cury Tél. 021 781 58 12 - Fax 021 781 58 13 Mail : info@patrick-schmalz.ch		
 PMS ArchiPromo SA		



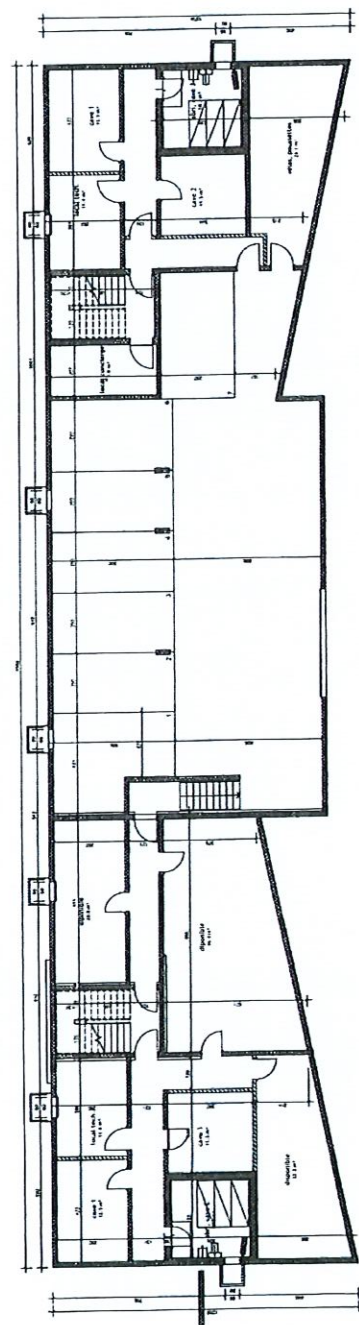
Propriété de : PMS ArchiPromo, Dhome SA		plan n° : 15
Commune de Grandvaux, parcelle 5703		éch. : 1/100
Projet de 29 appartements		dim. : 840 / 594
<div> <div>  <div> PMS ArchiPromo SA </div> </div> <div> Projet Sous-SOL 2 </div> </div>		date : 11.11.2020
		<div> ARCHITECTE ROBYR FREDERIQUE Rte de Batten 5 - case postale 64 - 1033 Cugy Tél. 02/881 58 12 - Fax 02/881 58 13 Mail : info@patrick-schmoiz.ch </div>




Sous-SOL parcelle D

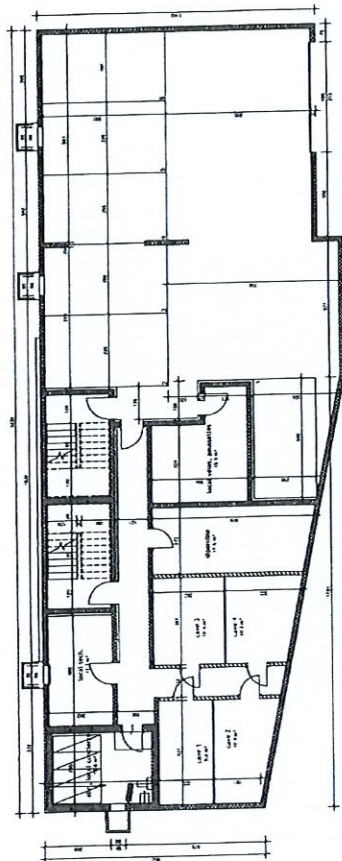


Sous-SOL parcelles C, H

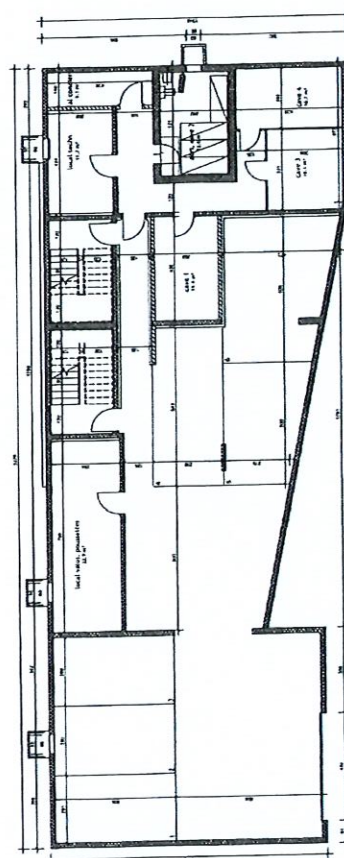


Sous-SOL parcelles F, G

Propriété de : PMS ArchiPromo, Dhome SA		plan n° : 16
Commune de Grandvaux, parcelle 5703		éch. : 1/100
Projet de 29 appartements		dim. : 840 / 574
		date : 11.11.2020
<div> <div>  <div> PMS ArchiPromo SA </div> </div> <div> Projet Sous-Sol 4 </div> </div>		
ARCHITECTE ROBYR FREDERIQUE Rue de Botterns 5 - case postale 64 - 1053 Cury Tél. 021/881 58 12 - Fax 021/881 58 13 Mail : info@patrick-schmalz.ch		



SOUS-SOL parcelle I



SOUS-SOL parcelle J

28.02.25 16:08
CH - 1804
Coursier-sur-vey



0.184 kg



2193

R



Recommandé 98.00.180400 01133536

Délai

08.03.

098K



098K

La Poste Cully
Chemin de Versailles 6
1096 Cully

Bourse	Assainis.	
Greffé	Bâtiments	
RH	Locations	
Bel	0 3 MARS 2025	
Entrée		
Infras.	Muni	
Urbanisme	OP	
Durabilité	Police	

