

AVOCATS & CONSEILS

www.avocatsconseils.ch

Sandra Genier

LICENCIÉE EN DROIT
SPÉCIALISTE FSA
DROIT DU TRAVAIL

Guy Longchamp

DOCTEUR EN DROIT
CHARGÉ D'ENSEIGNEMENT
À L'UNIVERSITÉ

Olivier Bastian

DOCTEUR EN DROIT
SPÉCIALISTE FSA
DROIT DE LA CONSTRUCTION
ET DE L'IMMOBILIER

Jean Cavalli

DOCTEUR EN DROIT
SPÉCIALISTE FSA
DROIT DE LA CONSTRUCTION
ET DE L'IMMOBILIER

Claire Neville

MASTER EN DROIT
MÉDIATRICE FSM

Robin Chappaz

MASTER EN DROIT

Kim-Lloyd Sciboz

MASTER EN DROIT

Jeremy Chassot

MASTER EN DROIT

Avocats-stagiaires

Bryan Malatyal

MASTER EN DROIT

Gayathiri Sivanesan

MASTER EN DROIT

Emma Martinet

MASTER EN DROIT

Avocate-conseil

Camille Perrier Depeursinge

DOCTEURE EN DROIT
PROFESSEURE À L'UNIVERSITÉ

2bis, rue du Centre

Case postale

CH - 1025 Saint-Sulpice

T +41 21 510 20 30

30, Grand-Rue

Case postale 1014

CH - 1820 Montreux 1

T +41 21 510 23 23

17, route Saint-Germain

Case postale 8

CH - 1042 Assens

T +41 21 882 25 21

Recommandé

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

Bourse		Assainis.	
Greffe		Bâtiments	
RH		Locations	
BeL 07 MARS 2025			
Entrée			
Infras.		Muni	
Urbanisme		OP	
Durabilité		Police	

Saint-Sulpice, le 6 mars 2025

Plan d'affectation communal (PACom) et son règlement – Mise à l'enquête du 5 février au mars 2025
Parcelles n° 7038 et n° 8113
Opposition

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Mme Michèle Volet et Mme Marianne Converset ainsi que Mme Pauline Meireles et M. Julien Volet m'ont constitué avocat et m'ont confié la défense de leurs intérêts. Je vous ferai parvenir une procuration à première réquisition.

Dans le délai de l'enquête publique, mes clients **forment opposition** au plan d'affectation communal et à son règlement d'application.

A titre liminaire, j'expose Michèle Volet Marianne Converset sont propriétaires de la parcelle no 8113 du cadastre de Bourg-en-Lavaux et que Pauline Meireles et Julien Volet sont propriétaires de la parcelle no 7038 du cadastre de Bourg-en-Lavaux. La parcelle no 8113 ainsi que la moitié de la parcelle no 7038 sont actuellement classées, selon le plan d'affectation communal, en secteur de la zone village soumis à plan de quartier ou à plan partiel d'extension à établir. Or, le PACom mis à l'enquête publique envisage de sortir l'intégralité de la parcelle no 8113 ainsi que la partie nord de la parcelle no 7038 de la zone à bâtir et de les soumettre au PAC Lavaux d'une part et, d'autre part, d'exclure toute nouvelle construction sur le reste de la parcelle no 7038 qui resterait intégrée dans le plan d'affectation communal. Les opposants sont par conséquent particulièrement touchés par le projet litigieux.

Les opposants se plaignent d'une atteinte injustifiée à leur droit de propriété.

Atteinte à la garantie de propriété

La sortie d'un bien-fonds d'une zone à bâtir et son classement dans une zone viticole protégée représente une restriction au droit de propriété qui n'est compatible avec l'art. 26 Cst. que pour autant qu'elle repose sur une base légale, se justifie par un intérêt public suffisant et respecte les prin-

cipes de la proportionnalité et de l'égalité devant la loi, conformément à l'art. 36 Cst.

a. Défaut de base légale suffisante

Votre Municipalité justifie l'exclusion de la parcelle no 8133 et de la partie nord de la parcelle no 7038 du périmètre régi par le plan d'affectation communal par le fait que ces parcelles seront incluses dans le PAC Lavaux.

Or, les zones concernées ne font pas partie du périmètre du plan de protection qui doit être régi par le PAC Lavaux.

La loi sur le plan de protection de Lavaux (LLavaux) charge le Service cantonal en charge de l'aménagement du territoire d'élaborer un plan d'affectation cantonal (art. 4a al. 1) et constitue la base légale du plan soumis à l'enquête public. Cette loi, qui définit des dispositions générales de protection à l'ensemble du site ainsi que des dispositions spéciales concernant des territoires particuliers, contient une carte « qui fait partie intégrante de la présente loi, définit le périmètre du plan de protection et désigne les territoires précisés à l'art. 14 » (art. 2).

L'art. 4 al. 1 dispose que la loi et la carte annexée ont force obligatoire pour les autorités et l'al. 2 précise qu'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 des plans d'affectation communaux.

En l'occurrence, la carte faisant partie intégrante de la LLavaux indique très précisément que les parcelles 7038 et 8113 sont intégralement classées en « territoire de villages et hameaux » destiné prioritairement aux activités en relation avec la viticulture ainsi qu'à l'habitat et dont le régime est défini par l'art. 18 de la Loi.

Dès lors que les parcelles en question ont été classées en zone village et hameaux par le législateur, elles ne peuvent plus être classées en zone viticole protégée dans le cadre de l'élaboration du PAC Lavaux.

Les opposants ont d'ailleurs fait opposition au PAC Lavaux pour cette raison et leur opposition n'a pas été levée. Dans la mesure où les parcelles litigieuses ne peuvent pas être classées en zone viticole protégée dans le cadre de l'élaboration du PAC Lavaux, elles ne peuvent logiquement pas non plus être exclues du périmètre du plan d'affectation communal en vue d'un classement ultérieur en zone viticole protégée. Cela équivaldrait à appliquer de façon anticipée le PAC Lavaux alors même que celui-ci est contesté à juste titre par les opposants.

Dans ces conditions, votre Municipalité ne peut pas exclure les parcelles litigieuses du plan d'affectation communal en vue d'un futur classement en zone viticole protégée. La LLavaux impose au contraire leur maintien dans le plan d'affectation communal. La sortie des parcelles litigieuses du plan d'affectation communal est donc dépourvue de base légale suffisante et doit, pour cette seule raison, être refusée.

b. Absence d'intérêt public suffisant

Les opposants ne décèlent pas quel serait l'intérêt public suffisant susceptible de justifier l'exclusion de leurs parcelles du plan d'affectation en vue d'un classement en zone viticole protégée.

Le rapport d'aménagement de l'art. 47 OAT se limite à cet égard à relever que les contours de la zone centrale sont liés à ceux au périmètre du PAC Lavaux. Or, dès lors que le périmètre du PAC Lavaux mis à l'enquête publique en 2019 viole de façon crasse la LLavaux, ce motif ne constitue de toute évidence pas un intérêt suffisant. Il y a au contraire un intérêt public à respecter la LLavaux et la carte qui en fait partie intégrante. Dès lors que les parcelles litigieuses figurent intégralement en zone « territoire de villages et hameaux » selon la LLavaux, il n'y a aucun intérêt public à s'écarter de la loi et de les inclure dans la zone viticole du PAC Lavaux.

Aussi longtemps que le PAC Lavaux n'aura pas été adopté, les parcelles litigieuses doivent rester soumises au plan d'affectation communal. L'exclusion des parcelles litigieuses du périmètre du plan d'affectation communal priverait les opposants de toute possibilité de faire valoir leurs droits dans le cadre de la procédure d'adoption du PAC Lavaux, alors même que l'opposition qu'ils ont formée il y a près de 6 ans (!) n'a toujours pas, et pour cause, été levée.

Ainsi aucun intérêt public suffisant n'est mis en avant pour justifier la sortie des parcelles litigieuses du périmètre du PACom.

Les opposants relèvent encore que compte tenu de la réglementation prévue pour la zone centrale (exclusion de toute nouvelle construction en dehors des périmètres expressément prévus et restrictions sévères des aménagements extérieurs réalisables), le classement des parcelles litigieuses en zone centrale 15 LAT suffirait largement à la sauvegarde de l'intérêt public au maintien des qualités patrimoniales de cette zone.

Il n'y a dès lors aucun intérêt public justifiant l'exclusion des parcelles litigieuses du périmètre du plan d'affectation communal et celles-ci doivent être classées en zone centrale 15 LAT

c. Non-respect du principe de proportionnalité

A supposer que la mesure d'aménagement contestée puisse reposer sur un intérêt public, force est d'admettre que celui-ci n'est pas manifeste et qu'il ne saurait prévaloir sur l'intérêt privé des opposants.

La mesure préconisée empêcherait définitivement toute construction sur la parcelle no 8113 et sur la partie nord de la parcelle no 7038 des opposants et l'atteinte au droit de propriété est par conséquent extrêmement sévère.

Les parcelles se trouvent actuellement en secteur de la zone village à plan de quartier ou à plan partiel d'extension à établir et sont classées en zone de territoire de villages et hameaux par la LLavaux.

Comme cela été exposé, il n'y a aucun intérêt public à exclure ces parcelles du périmètre du plan d'affectation communal en vue d'un classement en zone viticole. Le seul intérêt mis en avant, à savoir la concordance avec le périmètre du futur PAC Lavaux ne tient pas dès lors que le périmètre du PAC en question, tel que mis à l'enquête publique en 2019, viole très clairement la LLavaux.

L'intérêt public visant à la sauvegarde des qualités et caractéristiques du site peut quant à lui être parfaitement atteint en classant la parcelle no 8113 ainsi que le nord de la parcelle no 7038 en zone centrale 15 LAT, comme d'ailleurs la quasi intégralité des parcelles non bâties ou partiellement bâties du bourg qui se situent actuellement dans la zone village à plan de quartier. En effet, la réglementation prévue pour cette zone exclut toute nouvelle construction et soumet tout aménagement extérieur à des conditions strictes et un contrôle extrêmement précis des autorités. Ainsi, le classement des parcelles litigieuses en zone centrale 15 LAT suffit à garantir le maintien des qualités du site.

Un tel classement s'impose d'ailleurs compte tenu de la configuration des lieux. Les parcelles concernées se trouvent en effet entre des parcelles déjà bâties à l'ouest, au sud et à l'est, et leur exclusion constituerait une brèche à l'intérieur du domaine bâti peu compatible avec le principe de séparation des sites construits et non construits.

Au même titre que toutes les autres parties non bâties du territoire du bourg, des aménagements extérieurs doivent à l'avenir pouvoir y être autorisés aux conditions strictes prévues par le projet de règlement. Au même titre que toutes les autres parties non bâties du territoire du bourg, l'opportunité d'y implanter des nouvelles constructions devra pouvoir être réexaminée ultérieurement en fonction des besoins futurs.

Les opposants tiennent ici à souligner que la parcelle no 7038 est entièrement entourée de parcelles bâties, à l'exclusion de l'extrémité nord et qu'elle déjà partiellement bâtie. Il s'agit d'ailleurs et sauf erreur de la seule parcelle partiellement bâtie dont une partie serait exclue du périmètre du plan d'affectation communal. Qui plus est, la partie exclue est adjacente à l'ancien collège, dont on doute qu'il mérite d'être particulièrement mis en valeur.

Ils rappellent aussi que la parcelle no 8113, d'une surface de 1'318 m², a été acquise à la suite du remaniement parcellaire en échange de parcelles d'une surface totale de 2'855 m². A cette occasion, Mme Michèle Volet et Marianne Converset ont ainsi renoncé à 1537 m² de vignes en échange de l'attribution de la parcelle litigieuse et des possibilités de construire qu'elle

comportait. La parcelle no 8113 est d'ailleurs fiscalement estimée à CHF 96'000.-, soit comme une parcelle offrant des possibilités de bâtir. Le classement de cette parcelle en zone viticole protégée signifierait que les opposants ont renoncé sans contrepartie à près de 1'537 m2 et apparaîtrait particulièrement injuste et choquant.

En définitive, le classement des parcelles litigieuses en zone centrale 15 LAT suffit à sauvegarder l'intérêt public, tout en portant une atteinte moindre aux droits des opposants. La sortie de la parcelle no 8113 et de la partie nord de la parcelle no 7038 du périmètre du PACom en vue de leur classement en zone viticole protégée ne respecte par conséquent pas le principe de proportionnalité et doit, pour cette raison aussi, être refusée.

d. Inégalité de traitement

Même si ce principe n'a qu'une portée réduite dans l'élaboration des plans d'affectation, il doit néanmoins être respecté et la planification ne saurait en particulier être arbitraire.

En l'occurrence, plusieurs inégalités paraissent particulièrement choquantes.

Premièrement, la parcelle n° 7038 semble être la seule actuellement située en zone village soumise à plan de quartier et déjà partiellement bâtie qui serait en partie exclue du périmètre du plan d'affectation communal. Or, rien ne justifie que la partie nord de cette parcelle, collée au bâtiment de l'ancien collège, soit à ce point moins bien traitée que toutes les autres parcelles déjà partiellement bâties et actuellement en zone village soumise à plan de quartier.

Ensuite, la différence de traitement entre les parcelles no 8113 et la partie nord de la no 7038 et les parcelles no 7057, 7074, 7075, 7076, 7077 et 7079 saute aux yeux et est particulièrement choquante.

Tout comme celles des opposants, les parcelles précitées se trouvent actuellement en secteur de la zone village à plan de quartier ou à plan partiel d'extension à établir. Tout comme celles des opposants, elles sont classées en zone de village et hameau par LLavaux. Leur situation juridique actuelle est parfaitement comparable.

Tout comme les parcelles des opposants, les parcelles précitées ne sont pas ou que partiellement construites. La situation concrète des parcelles en question apparaît ainsi comparable à celles des parcelles des opposants, avec toutefois une différence notable : la parcelle no 7038 des opposants se trouve très clairement à l'intérieur du milieu bâti, ce qui n'est pas le cas des parcelles mentionnées qui, compte tenu de l'espace entre les constructions le long de la route de la Corniche et celles sur les parcelles no 7052 et 7053, apparaissent comme étant situées en dehors du village.

Ainsi, une différence de traitement entre les parcelles des opposants et celles mentionnées ne peut être envisagée que pour autant qu'elle soit en faveur des parcelles des opposants.

Le périmètre du PAC Lavaux mis à l'enquête en 2019 ne justifie en aucun une différence de traitement entre les parcelles concernées. Non seulement le PAC Lavaux n'a pas été adopté, loin s'en faut, mais surtout, le périmètre qu'il prévoit dans sa version initiale est parfaitement contraire à la carte qui fait partie intégrante de la LLavaux.

Ainsi aucune raison valable ne justifie une différence de traitement entre les parcelles des opposants et les parcelles citées ci-dessus au détriment de celles des opposants. Le traitement des parcelles des opposants doit être au moins aussi favorable que celui réservé aux autres parcelles précitées.

Les opposants ne voient pas à quel titre leurs parcelles pourraient devoir être classées en zone viticole alors que, par exemple, les parcelles 7057 et 7074 seraient intégralement maintenues en zone centrale 15 LAT.

Ainsi, les parcelles no 7038 et 8113 doivent être intégralement classées en zone centrale 15 LAT.

La différence de traitement entre la parcelle no° 7038 et les parcelles 7040, 7041 et 7081 est encore plus édifiante. Tout comme celle des opposants, les parcelles précitées se trouvent actuellement en secteur de la zone village à plan de quartier ou à plan partiel d'extension à établir. Tout comme celles des opposants, elles sont classées en zone de village et hameau par LLavaux. Leur situation juridique actuelle est parfaitement comparable.

A l'instar de la parcelle n° 7038, les parcelles 7041 et 7081 sont partiellement construites. La parcelle 7040 n'accueille quant à elle aucune construction et, jusqu'à récemment, était occupée par de la vigne.

Or, non seulement les parcelles en question demeurent intégralement en zone centrale 15 LAT contrairement à la parcelle 7038, mais encore elles se voient offrir la possibilité d'ériger une nouvelle construction.

Les opposants ne perçoivent pas les raisons qui justifieraient une nouvelle construction sur la parcelle no 7040 qui était une parcelle de vigne encore récemment et qui est vierge de toute construction, plutôt que sur la parcelle n° 7038, déjà partiellement construite.

Ils reconnaissent qu'une zone de stationnement ainsi qu'une zone de stockage ne représentent pas un élément qui participe à la qualité du site, mais ils s'étonnent que le défaut d'entretien de cette parcelle se voie aujourd'hui récompensé par le droit d'y ériger une nouvelle construction.

De plus, cette parcelle se situe dans une zone où la pente de la rue, dans son prolongement, atteint 23 %. En toute saison et particulièrement en hiver lorsqu'il gèle, ce carrefour présente des difficultés majeures en raison de sa pente et de l'absence de visibilité. La création d'un bâtiment sur la

parcelle renforcerait ces difficultés, accentuant ainsi les risques et porterait atteinte au site.

Les opposantes tiennent le même raisonnement pour la parcelle no 7041, qui est également située dans le prolongement de ce carrefour.

Enfin, ils peinent également à déceler la raison qui justifie une nouvelle construction sur la parcelle no 7081. Une nouvelle construction aurait pour conséquence de réduire de manière significative la percée visuelle sur Lavaux et le lac depuis l'ancienne place Rouge. De plus, le mur pignon borgne, dont la suppression est mise en avant pour justifier cette construction, constitue une caractéristique du bourg de Riex, qui n'en compte pas moins de six sur la route de la Corniche. Cette particularité se retrouve également dans d'autres localités de Bourg-en-Lavaux.

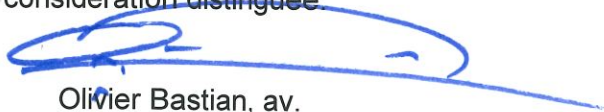
A l'inverse, l'octroi de périmètres de constructions sur les parcelles no 7038 et 8113 permettrait de valoriser le point de vue depuis l'actuel préau, qui n'est ni entretenu ni mis en valeur. Cela rendrait cette zone plus attractive et permettrait à la municipalité de mieux définir l'utilité de l'ancien collège de Riex, un bâtiment situé à un point culminant du village, qui ne s'intègre pas au site de Lavaux. L'intérêt public de cette zone pourrait être repensé avec un projet conjoint valorisant la fin du tissu bâti de Riex. En effet, les parcelles 7038 et 8113 permettraient d'assurer un trait d'union cohérent entre la rue Davel et la rue du Collège.

Ainsi, dès lors que des nouvelles constructions peuvent être autorisées dans le bourg de Riex, elles doivent en priorité l'être sur les parcelles des opposants.

En définitive, l'exclusion de l'intégralité de la parcelle no 8113 et de la partie nord de la parcelle 7038 du périmètre du PAC en vue d'un classement en zone viticole protégée ainsi que l'absence de tout périmètre autorisant des nouvelles constructions sur ces parcelles viole de façon crasse le principe d'égalité de traitement et apparaît arbitraire, de sorte qu'elle doit pour cette raison encore être refusée.

Les opposants se réservent de compléter leur argumentation ultérieurement.

Je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux, à l'assurance de ma considération distinguée.



Olivier Bastian, av.

DIE POST
LA POSTE
LA POSTA

R

1025 St-Sulpice VD



98.40.331205.00002901

Recommandé Suisse



R

06.03.25

CH - 1025

St-Sulpice VD

2200511

5.80

R SUISSE



Bourse		Assainis.	
Greffé		Bâtiments	
RH		Locations	
Bel	0 7 MARS 2025		
Entrée			
Infra.		Muni	
Urbanisme		OP	
Durabilité		Police	

