

DESSEMONTET & GHOSN

AVOCATS

Nader GHOSN

Raphaël DESSEMONTET

Docteur en droit
LL.M McGill University
Chargé de cours HEIG

AVOCATS AU BARREAU

François DESSEMONTET

Professeur honoraire
Docteur en droit
Titulaire du brevet d'avocat

OF COUNSEL

RECOMMANDE

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

Bourse		Assainis.	
Grefte		Bâtiments	
RH		Locations	
05 MARS 2025			
Entrée			
Infras.		Muni	
Urbanisme		OP	
Durabilité		Police	

Lausanne, le 4 mars 2025

Opposition au plan d'affectation communal et de son règlement, parcelle 4266

Madame, Monsieur,

Agissant au nom et pour le compte de MM Didier et Daniel Schwarz, en leur qualité de propriétaires de la parcelle 4266 sise route de Lausanne 103 à Grandvaux, sur la base de la procuration dont copie est produite en annexe, je forme opposition au plan d'affectation communal et de son règlement mis à l'enquête le 5 février 2025.

A l'appui de la présente opposition, j'invoque les griefs suivants :

1. Le caractère inadapté du classement en zone de très faible densité B des constructions sises au bord de la route de Lausanne

En classant la parcelle de mes clients, et toutes celles en bordure de la route de Lausanne en zone de très faible densité B, le plan et son règlement imposent un IUS de 0.25 et un ISB de 0.2.

S'il est louable de vouloir éviter une utilisation excessive du sol le long de lac, ce classement ne correspond pas à la réalité du tissu déjà bâti, et il aura pour effet de rendre illicite si ce n'est la quasi-totalité des constructions déjà réalisées dans cette zone, du moins une grande partie de celles-ci.

En effet, au cours des dernières décennies, les propriétaires riverains du lac ont logiquement utilisé le potentiel constructible de leur parcelle. Celui-ci était jusqu'à présent dicté par le PPA La Maladaire qui ne prévoyait ni limite d'IUS ni limite de COS, mais uniquement des hauteurs et des distances aux limites, dans une zone d'implantation définie de manière très large.

AVENUE DE RUMINE 25 – Case postale 442 – 1001 LAUSANNE

TEL +41 21 321 55 00 – FAX +41 21 321 55 01 – E-MAIL etude@avocats-rumine.ch

MEMBRES DE L'ORDRE DES AVOCATS VAUDOIS ET DE LA FEDERATION SUISSE DES AVOCATS

Cela a pour effet que l'ISB et/ou l'IUS prévu par le règlement actuellement mis à l'enquête sont déjà dépassés sur ces parcelles, de sorte que les constructions qui s'y trouvent deviennent de ce fait non conformes aux règles de la zone à bâtir, ce qui aura pour effet légal que toute transformation ne sera possible que moyennant une pesée des intérêts complète et complexe dans le cadre de l'article 80 LATC.

Certes, la non-conformité de quelques bâtiments peut être une conséquence d'une modification de la réglementation.

Par contre, une planification communale ne peut avoir pour effet de rendre illicite la majorité des constructions d'une zone. Cela d'autant plus lorsque l'objectif de limiter la densification de cette zone peut également être atteint sans rendre les constructions existantes illicites, par exemple en maintenant la validité d'un PPA antérieur qui aurait été largement exécuté, ou classant les parcelles en question dans une autre zone, dont les règles applicables limitent le potentiel constructible sans pour autant rendre les constructions existantes illicites ou du moins en limitent cette illicéité au minimum.

En effet, au vu des conséquences de cette non-conformité sur la faculté de transformer un bâtiment, le classement de zone à bâtir déjà construite en zone à bâtir de moindre densité avec pour effet de rendre les constructions qui s'y trouvent illicites doit être l'exception, mais elle ne peut pas devenir la règle, en particulier lorsque ce classement s'appliquerait à la totalité d'un quartier.

En outre, cette zone, en contrebas de la route cantonale, formant une bande linéaire de construction déjà réalisée de manière plus dense que ne le prévoit la réglementation future, ne doit pas être confondue avec les autres zones de faible densité sur le territoire communal, qui sont elles soumises à des impératifs de restriction du potentiel à bâtir bien plus importants, compte tenu de leur visibilité.

En conséquence, le maintien de cette zone dans le PPA existant est plus conforme aux règles d'aménagement du territoire.

Justement, l'article 89 du règlement mis à l'enquête prévoit de permettre une utilisation plus importante du sol dans cette zone, par l'utilisation d'instrument tel qu'un PPA.

Une solution simple au problème spécifique de cette zone pourrait donc consister à maintenir le PPA en vigueur, respectivement ne pas l'abroger par le nouveau plan et règlement.

Cette solution permettrait de ne pas modifier le plan actuellement mis à l'enquête qui conserverait sa validité pour toutes les autres zones qui ne font pas l'objet du PPA La Maladaire.

A tout le moins, le classement en zone de très faible densité de type A, avec un IUS de 0.35, correspond mieux à la réalité des constructions déjà existantes dans cette zone.

2. Compter les constructions souterraines qui dépasse l'emprise du bâtiment dans l'ISB est contraire au principe de saine utilisation du territoire et de préservation du paysage et entre en contradiction avec le reste de la disposition y relative

Selon l'article 52 du règlement mis à l'enquête, les constructions souterraines qui ne sont pas dans la projection de l'emprise du bâtiment doivent être comptabilisées à 100% dans l'ISB.

Le résultat de cette disposition, qui a pour effet de limiter le potentiel constructible d'une parcelle si son propriétaire désire construire en sous-sol est incompréhensible en termes de saine utilisation du territoire.

Certes, le désir de limiter les constructions enterrées recouvertes d'une fine couche de terre, qui demeure toutefois impropre à toute autre plantation qu'une couverture herbeuse, est compréhensible.

Toutefois, la règle projetée a un effet inverse et pervers, à savoir qu'en limitant la faculté des propriétaires de réaliser des constructions souterraines, en déduisant de l'ISB les constructions souterraines qui ne se limiteraient pas exactement à l'emprise du bâtiment, elle les oblige à réaliser le maximum d'aménagement en surface.

En effet, les garages souterrains et les accès enterrés ne seraient plus possibles, ou du moins plus possibles sans réduire l'ISB disponible à l'habitation. Ce qui est une première contrariété avec les objectifs d'aménagement du territoire.

La nouvelle réglementation ne peut avoir pour but d'inciter les propriétaires à construire des places de parc en surface, respectivement les dissuader d'enterrer une place existante en surface. Cette solution serait plus dommageable en termes de protection du paysage, et en termes écologiques, puisqu'une place de parc extérieur en enrobé bitumineux est pire qu'un garage enterré recouvert de terre.

Le résultat voulu, à savoir interdire l'excavation des terrains et limiter les constructions souterraines recouvertes d'une surface de terre impropre à la végétation, peut-être atteint autrement, par une solution qui conjugue mieux les impératifs de la planification du territoire, notamment en imposant des coefficients surface vertes et de pleine terre, comme le fait déjà le nouveau règlement.

Il y a donc lieu d'autoriser les constructions souterraines sans qu'elles comptent dans l'ISB.

Cela d'autant plus que l'article 52 du nouveau règlement prévoit expressément que les constructions souterraines n'entrent pas en considération dans le calcul de la distance aux limites de propriété ou entre bâtiments, ainsi que dans le calcul de l'IUS pour autant qu'elles ne soient pas habitables.

Il y a donc une contradiction entre les alinéas du nouvel article 52, puisque les constructions souterraines pourraient aller en limite de propriété, ou du moins ne pas

devoir respecter les limites de construction, et ne pas compter dans l'IUS, alors qu'elles compteraient dans l'ISB si elles ne s'inscrivent pas à la projection du bâtiment.

Or, un bâtiment se doit de respecter les limites de construction. Partant, une construction souterraine qui ne s'inscrit pas dans la projection d'un bâtiment aurait pour effet de réduire son ISB sans impacter son IUS, de sorte que l'emprise du bâtiment au sol diminuerait, mais sa hauteur devrait augmenter pour permettre d'utiliser l'IUS qui n'aurait pas diminué.

Cette conséquence constitue une seconde contrariété avec les impératifs d'aménagement du territoire dans cette zone, puisque le but est de limiter l'impacte des constructions sur le paysage.

L'article 52 al. 3 du règlement doit donc être supprimé, respectivement modifié de sorte que les constructions souterraines ne comptent pas dans l'ISB, les indices de pleine terre et de surfaces vertes étant déjà des instruments suffisant pour atteindre les objectifs pertinents.

3. Imprécision du rapport entre l'article 87 et les articles 51 et 52

L'article 87 du règlement mis à l'enquête prévoit qu'au sein de la zone B, les hangars à bateau enterrés et les installations nécessaires aux activités en relation avec le lac tels que pontons ou rails sont autorisés.

Le règlement ne précise pas cependant pas le rapport entre cette disposition et les dispositions plus générales des articles 51 et 52 concernant les constructions souterraines et les dépendances.

Si on peut s'imaginer que l'article 87 doit primer sur les articles 51 et 52 en tant que *lex specialis* (soit une disposition spéciale traitant d'une sorte particulière de dépendance ou de construction souterraine), cette règle n'est cependant pas explicitée dans le règlement.

De plus, dans la mesure où les articles 51 et 52 imposent une prise en compte des constructions souterraines et des dépendances dans l'ISB, alors que l'article 87 ne mentionne pas l'ISB, la portée exacte de sa primauté est difficile à établir. En d'autres termes, la question se pose de savoir si les règles des articles 51 et 52 au sujet de l'ISB seraient applicables aux constructions permises par l'article 87.

Une nouvelle réglementation ne peut laisser une telle insécurité juridique subsister, et elle doit être levée. Une modification du texte du règlement n'est toutefois pas nécessaire si les travaux préparatoires du règlement, ou à tout le moins la décision de levée des oppositions, mentionnent clairement que les constructions objets de l'article 87 ne sont pas prises en compte dans l'ISB ou l'IUS.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de ma haute considération.

Raphaël Dessemontet, av.

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and strokes, positioned below the printed name.

Ann : ment.



PROCURATION

Le/la/les soussigné/e/s, **MM Didier et Daniel Schwarz**, déclare/ent donner mandat à Me **Raphael Dessementet**, avocat, avec faculté de substitution, aux fins de le/la/les représenter dans toutes démarches judiciaires et extra-judiciaires, **en lien avec la révision du plan d'affectation communal de Bourg en Lavaux.**

La présente procuration comporte les pouvoirs de faire tous actes jugés utiles à l'accomplissement du mandat, en particulier d'agir par toutes voies amiables ou judiciaires pour le compte du mandant et de le représenter valablement devant toutes juridictions civiles, pénales, administratives ou arbitrales, ainsi qu'auprès des autorités de poursuite et des administrations, de rédiger toutes procédures, prendre toutes conclusions, résister à toutes demandes, recourir à toutes juridictions ou autorités contre tous jugements, prononcés ou sentences arbitrales, plaider, transiger, passer expédient, se désister, signer un compromis arbitral, faire exécuter tous jugements, déposer ou retirer toutes plaintes ou dénonciations pénales, requérir tous séquestres, poursuites ou faillites, recevoir tous paiements et en donner valablement quittance. Sous sa responsabilité, le mandataire peut se faire remplacer, en particulier par les associés, collaborateurs et stagiaires de son étude.

Le soussigné déclare élire domicile en l'étude du mandataire, y compris aux fins de notification des citations à comparaître personnellement.

Le mandant s'engage à verser au mandataire toutes provisions nécessaires à l'exécution du mandat. Il s'oblige à rembourser tous frais avancés par le mandataire et à acquitter ses honoraires et déboursés.

Les frais avancés et honoraires doivent être préalablement validés par le mandant.

Le présent mandat peut être résilié en tout temps par chacune des parties.

A l'expiration d'un délai de dix ans dès l'envoi de son décompte final, le mandataire sera en droit de détruire les pièces du dossier.

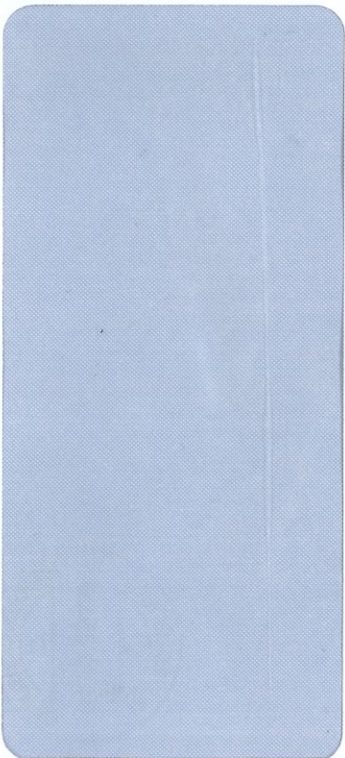
Pour tous différends ou litiges qui résulteraient du présent mandat, les parties acceptent expressément la compétence exclusive des tribunaux vaudois et l'application du droit suisse.

Lausanne, Cully, le 26 février 2025

Nom : Didier Schwarz Signature : 

Nom : Daniel Schwarz Signature : 

Bourse	Assainis.			
Grefte	Bâiments			
RH	Locations			
Bel	0 5 MARS 2025			
Entrée	Muni			
Infras.	OP			
Urbanisme	Police			
Durabilité				





pro clima

R





98.00.992403.01418566

Recommandé Prépayé

Suisse

