

Recommandé 98.40.479459.00006485

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

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

Luc Pittet  
Associé  
Dr. iur., LL.M.  
Avocat  
Direct +41 58 658 83 38  
luc.pittet@walderwyss.com

Marc Grezella  
Associate  
MLaw  
Avocat  
Direct +41 58 658 83 64  
marc.grezella@walderwyss.com

Lausanne, le 4 mars 2025

LPI / MGZ

**Opposition et observations – Avis d'enquête FAO du 4 février 2025 – Plan d'affectation communal (PACom) et son règlement et Plan Directeur communal (PDCn)  
Enquête publique du 5 février 2025 au 6 mars 2025**

Monsieur le Syndic,  
Madame et Messieurs les Municipaux,

Agissant au nom et pour le compte de Mesdames Line Forney, Laure Fabry et Françoise Porchet-Forney (conjointement les **Opposantes**), nous déclarons former

**OPPOSITION**

au nouveau Plan d'affectation communal de Bourg-en-Lavaux et son règlement (le **Nouveau PACom**) et formulons simultanément des observations au Plan Directeur communal de Bourg-en-Lavaux (**PDCom**) soumis à l'enquête publique du 5 février 2025 au 6 mars 2025.

À l'appui de cette Opposition, nous exposons ce qui suit :

Les Opposantes sont les cohéritières de M. Jean-Pierre Forney. À ce titre, elles sont propriétaires en main commune des parcelles 9469 et 9605 du cadastre communal de Bourg-en-Lavaux (les **Parcelles** ; cf. annexes), lesquelles sont comprises dans le périmètre du PDCom et du Nouveau PACom et sont visées par des mesures de redimensionnement de la zone à bâtir.

En raison du prétendu surdimensionnement de la zone à bâtir communale, la Municipalité prévoit en effet de déclasser les parcelles des Opposantes respectivement en zone de verdure 15 LAT A et en zone viticole 16 LAT dans le cadre de l'adoption du Nouveau PACom, alors qu'elles étaient jusqu'à présent colloquées en zone centrale 15 LAT (zone de villages et hameaux).

Les Opposantes sont ainsi particulièrement touchées par le Nouveau PACom et ont un intérêt actuel, pratique et concret à ce que les mesures d'aménagements qu'ils prévoient sur leurs parcelles ne soient pas adoptées. Leur qualité pour former opposition doit par conséquent être reconnue.

Sur le fond, les Opposantes font valoir que le déclassement de leurs Parcelles dans le cadre de l'adoption du Nouveau PACom viole plusieurs dispositions réglementaires et légales de rang fédéral et cantonal. Pour les motifs qui suivent, la présente Opposition devra ainsi être maintenue et le Nouveau PACom modifié en conséquence.

Selon l'art. 15 al. 1 LAT, la zone à bâtir doit être dimensionnée de telle manière qu'elle réponde aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes (art. 15 al. 1 LAT). Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites (art. 15 al. 2 LAT).

Dans le canton de Vaud, la mesure A11 du Plan directeur cantonal (PDCn) imposent aux communes de vérifier l'adéquation entre leur capacité d'accueil en habitants et la croissance démographique projetée. Les communes surdimensionnées sont tenues de réviser leur plan d'affectation et le soumettre à l'approbation du canton au plus tard le 20 juin 2022, soit cinq ans après l'adoption du PDCn par le Grand Conseil. Jusqu'à cette date, les communes peuvent utiliser le 31 décembre 2036 comme horizon de planification au sens de l'art. 15 LAT. La mesure A11 du PDCn prévoit également que la croissance annuelle maximale de la population admise dans les villages et quartiers hors centre est de 0.75% de la population 2015.

En l'espèce, selon le rapport 47 OAT (ch. 5.2), la zone à bâtir de Bourg-en-Lavaux présenterait un surdimensionnement de +432 habitants dans le périmètre hors centre. Cela étant, pour établir ces chiffres, la Municipalité s'est fondée sur un horizon de planification au 31 décembre 2036, à savoir un horizon de planification de moins de douze ans au jour de la mise à l'enquête du projet. Or, l'art. 15 al. 1 LAT exige que les zones à bâtir soient dimensionnées de telle manière qu'elles répondent aux besoins pour les 15 prochaines années. L'horizon de planification à 2036 arrêté par le PDCn a en effet été fixé compte tenu du fait que les communes étaient tenues de soumettre la révision de leur plan d'affectation au plus tard le 20 juin 2022. Cet horizon de planification ne peut donc pas être appliqué en l'espèce, de sorte que les chiffres mentionnés dans le rapport 47 OAT ne sont plus actuels et ne peuvent donc pas être utilisés pour établir le surdimensionnement du périmètre hors centre de la Commune.



Pour ce motif déjà, le déclassement des Parcelles des Opposantes ne se justifie pas au regard de l'art. 15 al. 2 LAT. La Municipalité devra bien plutôt recalculer les possibilités maximales de développement dans le périmètre hors centre de la Commune fondées sur un horizon de planification à 15 ans et vérifier la capacité d'accueil en zone à bâtir.

Sur la base de cet examen, il conviendra d'établir à nouveau si et dans quelle mesure la Commune continue de présenter une surcapacité d'accueil dans le périmètre hors centre, comme le prétend la Municipalité.

Dans l'hypothèse où, par impossible, un surdimensionnement dans le périmètre hors centre subsistait, des mesures de redimensionnement de la zone à bâtir s'imposeraient, étant toutefois précisé que la Municipalité devrait alors renoncer à étendre la zone à bâtir dans le périmètre hors centre avant d'envisager tout dézonage de parcelles actuellement colloquées en zone constructible (cf. art. 15 al. 4 let. b LAT). À cet égard, on relève que le projet de PACom prévoit justement une extension de la zone à bâtir au détriment de la zone agricole et viticole sur de nombreuses parcelles situées dans le périmètre hors centre. Il s'agit en particulier des parcelles 3572, 5775, 7176, 9068 et 9842. Dans un contexte de prétendu surdimensionnement de la zone à bâtir, cette extension de la zone à bâtir n'est pas conforme à l'art. 15 al. 2 et al. 4 let. b LAT. Ainsi, la Municipalité devra renoncer à colloquer en zone à bâtir les portions de terrains actuellement colloquées en zone agricole et viticole sur les parcelles 3572, 5775, 7176, 9068 et 9842 avant de prendre des mesures de déclassement.

Si par impossible, le périmètre hors centre devait encore présenter un surdimensionnement à l'issue de cette étape, il faudrait alors procéder prioritairement au déclassement des parcelles identifiées par la DGTL comme se prêtant objectivement à un déclassement à la lumière de la mesure A11 du PDCn et des principes de redimensionnement contenus dans la fiche d'application de la DGTL intitulée « Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement ? ». À cet égard, on peut faire les observations suivantes :

Dans le bourg de Riex, la DGTL préconise le déclassement des parties non aménagées (partie nord) des parcelles 7013, 7074, 7075, 7076 et 7079 ainsi que le déclassement total de la parcelle 7077 (Examen préalable, ch. 1.1.3, p. 8). En effet, ces portions de territoire se trouvent en frange de la zone à bâtir et sont en nature de vigne, de sorte qu'elles doivent être affectées en priorité à la zone viticole 16 LAT. La DGTL a en substance confirmé cette exigence dans ses déterminations du 10 juin 2024, en précisant toutefois qu'une affectation en zone de verdure 15 LAT était envisageable pour les portions libres de construction constituant le dégagement de constructions existantes, pour autant que cette portion libre soit de taille faible à moyenne. En dépit des considérations de la DGTL, la Municipalité a toutefois décidé de maintenir intégralement ces portions de territoire dans la zone centrale 15 LAT, ce qui contrevient manifestement à l'art. 15 al. 2 LAT.



Par ailleurs, s'agissant du bourg d'Epesses, la DGTL préconise de colloquer en zone de verdure les parties non bâties des parcelles suivantes en zone de verdure 15 LAT (Examen préalable, ch. 1.1.3, p. 8) :

les parties sud des parcelles 2029, 2036, 2066, 2071, 2132, 2134, 3058, 3060, 3066 ;  
les parties nord des parcelles 2028, 3082, 3083, 3567, 3571, 3481, 3068 ;  
les parties ouest des parcelles 3095, 3079, 3080, 2216, 2218, 2219 ;  
les parcelles 2020, 3566 et 3568, 3104, 3064.

Toutefois, contrairement aux recommandations de la DGTL, la Municipalité a maintenu intégralement ces portions de territoire dans la zone centrale 15 LAT A.

La DGTL préconise également de colloquer en zone viticole les espaces vides situés au milieu du bâti en nature de vigne, à savoir le nord de la parcelle 5487 et le sud non aménagé de la parcelle 5506, la surface non construite de la parcelle 5949 ainsi que le nord de la parcelle 5497, la parcelle 5501 et le sud-est de la parcelle 5491 (Examen préalable, ch. 1.1.3, p. 9). La DGTL a confirmé cette exigence dans ses déterminations du 10 juin 2024, admettant toutefois que les parties vides sur les parcelles 5487 et 5501 soient affectées en zone de verdure 15 LAT en lieu et place de la zone viticole 16 LAT. Cela étant, à l'exception de la parcelle 5949, qui est affectée en zone de verdure 15 LAT, le Nouveau PACom maintient l'ensemble de ces parcelles en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A. Or, comme on l'a vu, ces portions de territoire doivent être déclassées en priorité selon les critères de la DGTL.

À l'inverse, la DGTL n'évoque pas, à juste titre, les Parcelles des Opposantes comme se prêtant à un dézonage. Ces Parcelles sont comprises dans le périmètre compact du bourg d'Aran. Elles ont récemment été maintenues dans le périmètre du territoire urbanisé de la Commune lors de l'adoption de la révision du PAC Lavaux, en 2019. Or, pour les communes qui, à l'instar de Bourg-en-Lavaux, étaient surdimensionnées lors de l'adoption du PDCn, « *le périmètre du PAC Lavaux a été défini au plus près du territoire urbanisé (déjà construit et aménagé)* » (Rapport 47 OAT du PAC Lavaux, ch. 3.4, p. 22). La planification directrice cantonale la plus récente reconnaît ainsi que les Parcelles des Opposantes font partie du tissu bâti du bourg d'Aran et doivent par conséquent être maintenues en zone constructible, ce que la Municipalité doit respecter (cf. art. 9 al. 1 LAT ; art. 4 al. 1 LLavaux). Il en va du principe selon lequel les mesures d'aménagement doivent tendre à créer un milieu bâti compact (art. 1 al. 2 let. b LAT).

Par ailleurs, les Parcelles des Opposantes se prêtent à la construction et sont aisément accessibles en transports publics. En effet, la gare de Villette se trouve à une distance d'environ 550 mètres. De plus, l'une des mesures directrices du Plan directeur communal (PDCom) mis à l'enquête est de développer le réseau de desserte des transports publics en offrant un « *maillage TP attractif* » (cf. ch. 3 du Rapport 47 OAT), on peut raisonnablement admettre que la desserte des Parcelles sera encore meilleure à l'avenir.

La Parcelle 9469 est en outre d'ores et déjà aménagée avec une aire de circulation et concrètement enchâssée dans le tissu bâti du bourg. Elle est enclavée par la route sur un côté, une construction sur l'autre, une parcelle avec un garage et un chemin d'accès sur le troisième et enfin un jardin aménagé sur le dernier. Cela achève de convaincre que cette parcelle appartient au tissu bâti du bourg et ne doit pas être dézonée.

Il en est de même de la Parcelle 9605. Celle-ci étant au surplus d'une surface de seulement 413 m<sup>2</sup>, elle ne se prête pas à un classement en zone viticole 16 LAT, dans la mesure où l'art. 16 al. 2 LAT impose, dans la mesure du possible, de délimiter des surfaces continues d'une certaine étendue.

Pour toutes ces raisons, les Parcelles des Opposantes doivent être maintenues en zone constructible.

En définitive, si la Municipalité avait dûment procédé au déclassement de toutes les parcelles identifiées par la DGTL comme étant propices à un dézonage, le surdimensionnement de la zone à bâtir dans le périmètre hors centre aurait sans aucun doute pu être entièrement résorbé, rendant ainsi obsolète la collocation des Parcelles des Opposantes en zone de verdure 15 LAT, respectivement en zone viticole 16 LAT.

Quoi qu'il en soit, même si par impossible un surdimensionnement devait subsister après le déclassement de toutes les parcelles énumérées dans l'examen préalable de la DGTL, les caractéristiques susmentionnées des Parcelles des Opposantes s'opposeraient à un déclassement, étant précisé que la mesure A11 du PDCn admet un surdimensionnement incompressible de la zone à bâtir lorsque toutes les mesures de redimensionnement pertinentes du point de vue de l'aménagement du territoire ont été prises.

Sur le vu de ce qui précède, il appert que les mesures de redimensionnement de la zone à bâtir proposées par la Municipalité ne sont pas conformes à l'art. 15 LAT et à la mesure A11 du PDCn. La Municipalité se fonde en effet sur des calculs de surdimensionnement erronés et procède sur cette base au déclassement de parcelles qui, à l'instar des Parcelles des Opposantes, appartiennent au territoire urbanisé. À l'inverse, d'autres parcelles qui se prêtent objectivement à un déclassement sont maintenues en zone à bâtir, alors même que le prétendu surdimensionnement de la zone à bâtir pourrait en toute hypothèse être supprimé en cas de déclassement desdites parcelles.

Partant, la collocation des Parcelles des Opposantes en zone de verdure 15 LAT A, respectivement en zone viticole 16 LAT, n'est pas conforme à l'art. 15 al. 2 LAT et à la mesure A11 du PDCn, de sorte qu'il conviendra d'y renoncer et de maintenir lesdites Parcelles en zone centrale 15 LAT. Pour ces mêmes motifs, le PDCom devra être modifié en ce sens que les Parcelles des Opposantes sont exclues du périmètre des espaces non bâtis à préserver et à vitaliser et intégrées au périmètre de densification mesurée du bâti du bourg d'Aran, d'assurer les qualités patrimoniales du site (PDCom, p. 19 ss).



Au vu de l'ensemble de ce qui précède, la présente Opposition doit être maintenue et le PDCom et le Nouveau PACom devront être modifiés dans le sens des critiques formulées ci-dessus. À cet égard, les Opposantes sollicitent expressément d'être entendues, conformément à l'art. 40 LATC.

Veuillez agréer, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux, l'expression de notre respectueuse considération.



Luc Pittet, av.



Marc Grezella, av.

Annexes : ment.

**Extrait du registre foncier Bien-fonds Bourg-en-Lavaux / 9469**

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

**Affaire registre foncier en suspens****Etat descriptif de l'immeuble**

Commune politique	5613 Bourg-en-Lavaux
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	9469
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH693678085728
Surface	327 m², numérique
Mutation	29.04.2021 018-2021/4601/0 Mensuration
Autre(s) plan(s):	
No plan:	3
Désignation de la situation	Aran
Couverture du sol	Accès, place privée, 38 m² Jardin, 33 m² Vignes, 256 m²
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)
Observations MO	
Observations RF	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	4'000.00 EF01 (12.03.2002)

**Propriété**

Propriété individuelle

Forney Jean-Pierre 30.08.1946, Chemin de la Planchette 6, 1091 25.05.1978 009-125976 Partage  
Aran

**Mentions**

12.11.2015 009-2015/3654/0 Mensuration en cours ID.009-2015/002047

**Servitudes**

15.02.1890 009-5136 (C) Passage à pied ID.009-2000/001685  
en faveur de B-F Bourg-en-Lavaux 5613/9470  
09.07.1890 009-5676 (C) Passage à pied ID.009-2000/001699  
en faveur de B-F Bourg-en-Lavaux 5613/9391  
en faveur de B-F Bourg-en-Lavaux 5613/9470  
09.07.1890 009-5676 (D) Passage à pied ID.009-2000/001699  
à charge de B-F Bourg-en-Lavaux 5613/9396  
à charge de B-F Bourg-en-Lavaux 5613/9470

**Charges foncières**

Aucun(e)

**Annotations**

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

Aucun(e)

**Exercices des droits**

Servitude, Passage à pied, Assiette selon plan annexé. Voir aussi servitude no 5676.

ID.009-2000/001685

Servitude, Passage à pied, Assiette selon plan annexé, voir en outre la servitude no 5136.

ID.009-2000/001699

Mention, Mensuration en Selon pièces annexées.

cours, ID.009-2015/002047

**Affaires en suspens**

Affaires du registre foncier jusqu'au 26.02.2025 018-2025/968/0 du 03.02.2025

Succession de Forney Jean-Pierre à Forney  
Line

**Explications :**

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
3. ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

**Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :**

Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché

Extrait détaillé des gages immobiliers:

Affiché



**Extrait du registre foncier Bien-fonds Bourg-en-Lavaux / 9605**

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

**Affaire registre foncier en suspens****Etat descriptif de l'immeuble**

Commune politique	5613 Bourg-en-Lavaux
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	9605
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH507857933697
Surface	413 m², numérique
Mutation	29.04.2021 018-2021/4601/0 Mensuration
Autre(s) plan(s):	
No plan:	3
Désignation de la situation	Les Farènes
Couverture du sol	Vignes, 413 m²
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)
Observations MO	
Observations RF	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	5'100.00 EF01 (12.03.2002)

**Propriété**

Propriété individuelle

Forney Jean-Pierre 30.08.1946, Chemin de la Planchette 6, 1091 25.05.1978 009-125976 Partage Aran

**Mentions**

12.11.2015 009-2015/3654/0 Mensuration en cours ID.009-2015/002047

**Servitudes**

11.07.1890 009-5691 (C) Passage à pied ID.009-2001/002699 en faveur de B-F Bourg-en-Lavaux 5613/9604 en faveur de B-F Bourg-en-Lavaux 5613/9606

11.07.1890 009-5691 (D) Passage à pied ID.009-2001/002699 à charge de B-F Bourg-en-Lavaux 5613/9606

**Charges foncières**

Aucun(e)

**Annotations**

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

Aucun(e)

**Exercices des droits**

Servitude, Passage à pied, Assiette selon plan annexé.

ID.009-2001/002699

Mention, Mensuration en Selon pièces annexées.

cours, ID.009-2015/002047

**Affaires en suspens**

Affaires du registre foncier jusqu'au 26.02.2025 018-2025/968/0 du 03.02.2025 Succession de Forney Jean-Pierre à Forney Line

**Explications :**

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
3. ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

**Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :**

Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché

walderwyss

Délai

12.03.

341A



341A

La Poste Cully  
Chemin de Versailles 6  
1096 Cully



**R**  
PP

1001 Lausanne



98.40.479459.00006485

Recommandé Suisse



Uneingeschrieben zurück  
Retour non recommandé  
Ritorno non raccomandato



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