



PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL
Séance de conciliation – Procès-verbal

Lieu	Administration communale, Cully	Date	26.06.2025	Heure	10h30
Sujet	Déclassement de zone d'habitation à très faible densité à zone de verdure. Déclassement de grands vides de plus de 2500 m ² en tissu bâti				

	Présences
Commune de Bourg-en-Lavaux	M. Jean-Yves Cavin, Municipal Mme Nadine Schmied, Cheffe de service Mme Sorya Cornet
Bureau GEA	Mme Florence Rey, Géographe-Urbaniste
Opposant.e.s	Mme Ruth et M. Paul Gallimore, accompagnés par M. Stéphane Gallimore, représentés par Me Bernard de Chedid et Me Jessica Favre, parcelle 5697, opposition n°30

Intervenant.e.s	Griefs des opposant.e.s
------------------------	--------------------------------

Mme et M. Gallimore	Les opposant.e.s affirment que la parcelle est peu sujette aux dangers naturels, qu'elle se trouve au cœur du tissu bâti, que sa surface est inférieure à 2'500 m ² et qu'elle est équipée. Pour ces raisons, elle ne devrait pas être déclassée.
---------------------	--

Intervenant.e.s	Discussion
------------------------	-------------------

Mme Schmied	Mme Schmied explique les principes de redimensionnement qui se concrétisent au sein du PAC Lavaux et du PACom.
-------------	--

Me de Chedid	Me de Chedid demande si la commune a bien dézonné 67'000 m ² .
--------------	---

M. Cavin	M. Cavin précise que la méthode de calcul se base sur la réduction du nombre d'habitant.e.s pouvant être accueillis et non sur la diminution de la surface de la zone à bâtir.
----------	--

M. S. Gallimore	M. Gallimore demande quel est l'équivalent habitant.e du déclassement de leur parcelle et ce qu'est le périmètre de centre.
-----------------	---

Mme Rey	Mme Rey explique que le périmètre de centre, défini par le Canton, comprend Cully et ses abords. Sa définition dépend de l'offre en transports publics, en services et en équipements.
---------	--

M. Cavin	M. Cavin ajoute que la capacité d'accueil de la zone à bâtir située au sein du territoire hors centre est trop importante par rapport à celle admise par le Canton pour Bourg-en-Lavaux.
----------	--

Mme Rey	Mme Rey ajoute que la méthode de redimensionnement ne fonctionne pas selon un principe de vase communiquant entre périmètre de centre et hors périmètre de centre. La Commune doit augmenter sa capacité d'accueil à Cully et la diminuer dans le reste de la Commune.
---------	--

La capacité d'accueil hors centre est de plus de 900 habitant.e.s et doit être réduite à 500, selon les objectifs cantonaux.

M. S. Gallimore	M. Gallimore insiste sur le fait que la parcelle est totalement équipée.
-----------------	--





<i>Mme Rey</i>	<p>Mme Rey informe que l'état de l'équipement n'est pas un critère retenu par le Canton pour maintenir les parcelles en zone à bâtir.</p> <p>La Commune a pu réduire de près de 300 habitant.e.s la capacité d'accueil du territoire hors centre.</p>
<i>Mme Schmied</i>	<p>Mme Schmied mentionne que les 67'000 m² dézonés représentent un total de 76 parcelles dont 31 par le PACom. Cela représente 22'000 m² dézonés par le PAC Lavaux et 45'000 m² par le PACom.</p>
<i>Mme Gallimore</i>	<p>Mme Gallimore trouve illogique de pouvoir démolir des maisons individuelles et reconstruire des logements collectifs.</p>
<i>Me Favre</i>	<p>Me Favre aimerait savoir si la Commune a reçu des directives.</p>
<i>M. Cavin</i>	<p>M. Cavin explique que c'est le Canton qui fixe les règles et la Commune doit les appliquer.</p>
<i>M. S. Gallimore</i>	<p>M. Gallimore mentionne que le secteur déclassé fait 3'000 m².</p>
<i>Mme Rey</i>	<p>Mme Rey précise que cette surface permet d'accueillir près de 20 habitant.e.s (3000m² x 0.35 / 50 habitant.e.s).</p>
<i>Me de Chedid</i>	<p>Me de Chedid indique que les communes de Pully et Lutry se sont fortement urbanisées.</p>
<i>M. Cavin</i>	<p>M. Cavin souligne que ces communes se situent au sein du périmètre d'agglomération Lausanne-Morges.</p>
<i>M. S. Gallimore</i>	<p>M. Gallimore interroge le terme « conciliation ».</p>
<i>M. Cavin</i>	<p>M. Cavin explique que ce terme est inscrit dans la loi. La Commune a pour devoir de se rendre disponible pour écouter les opposants et répondre à leurs questions.</p>
<i>M. S. Gallimore</i>	<p>Compte tenu de la perte financière provoquée par le déclassement, M. Gallimore souhaite que la Commune rachète leur parcelle ou leur propose un échange de terrain.</p>
<i>M. Cavin</i>	<p>M. Cavin rappelle que la Commune n'est pas l'autorité compétente pour indemniser les propriétaires et n'est pas en mesure de les indemniser.</p>
<i>Me de Chedid</i>	<p>Me de Chedid mentionne que c'est pourtant la Commune qui décide de procéder au déclassement.</p>
<i>Mme Rey</i>	<p>Mme Rey précise que si la Commune ne répond pas aux exigences cantonales en matière de redimensionnement de la zone à bâtir, c'est le Canton qui prend le relais.</p>
<i>Me Favre</i>	<p>Me Favre redemande si un échange de terrain est possible avec la Commune.</p>
<i>M. Cavin</i>	<p>M. Cavin mentionne que la Commune n'a pas de terrain constructible à disposition.</p>
<i>Mme Rey</i>	<p>Mme Rey rappelle que la parcelle en question répond aux critères cantonaux car elle fait partie d'un espace vide de plus de 2'500 m².</p>
<i>M. P. Gallimore</i>	<p>M. Gallimore remet en question le fait d'additionner des m² situés sur deux parcelles différentes pour atteindre cette limite de 2'500 m².</p>
<i>M. Cavin</i>	<p>M. Cavin répond que la Commune a suivi la fiche d'application du Canton.</p>
<i>Me de Chedid</i>	<p>Me de Chedid constate que c'est un grand sacrifice de la part des privés.</p>
<i>M. Cavin</i>	<p>M. Cavin ajoute que la Commune ne peut pas faire autrement.</p>
<i>Mme Gallimore</i>	<p>Mme Gallimore mentionne qu'il est donc inutile de faire opposition.</p>



<i>M. P. Gallimore</i>	M. Gallimore souhaite savoir si l'impôt foncier payé depuis l'achat du terrain pourrait lui être remboursé.
<i>M. Cavin</i>	M. Cavin indique qu'à priori non.
<i>M. S. Gallimore</i>	M. Gallimore demande si l'installation d'un champ de panneaux solaires serait envisageable sur la parcelle.
<i>Mme Rey</i>	Mme Rey répond qu'il faudrait se renseigner à ce sujet.
<i>M. Cavin</i>	M. Cavin explique que le procès-verbal de la séance sera transmis aux opposant.e.s avec un délai pour indiquer s'ils maintiennent ou retirent leur opposition. La Municipalité remettra ensuite un préavis portant sur l'adoption du PACom et les propositions de réponses aux oppositions maintenues au Conseil communal pour adoption. Puis, le dossier sera transmis au Canton pour approbation.
<i>Mme Rey</i>	Mme Rey vérifiera si les procès-verbaux des séances de conciliation sont transmis au Canton dans la suite de la procédure.
<i>M. S. Gallimore</i>	<p>M. Gallimore entend que la marge de manœuvre de la Commune est faible en matière de dimensionnement. Il souhaiterait donc obtenir un rendez-vous avec le Canton pour discuter du cas de sa parcelle.</p> <p>Il demande si la vente du terrain est possible.</p>
<i>M. Cavin</i>	M. Cavin précise que la vente du terrain peut être faite.
<i>M. P. Gallimore</i>	M. Gallimore a discuté suite à la séance du 19 mai dernier avec M. Straubhaar qui lui a montré un plan où sa parcelle (voisine de la leur) présentait deux affectations (une partie constructible et une partie en zone de verdure).
<i>Mme Rey</i>	Selon le plan mis à l'enquête publique, Mme Rey affirme que la parcelle 5695 est entièrement affectée à la zone de verdure.
<i>Mme Schmied</i>	<p>Mme Schmied précise qu'il n'y a pas eu de changement d'affectation depuis la mise à l'enquête.</p> <p>Fin de la séance à 11h30.</p>

Remarques hors séance	
-----------------------	--

<i>Mme Rey</i>	L'installation de panneaux solaires n'est, a priori, pas possible dans une zone de verdure 15 LAT selon la définition de l'article 137 du règlement.
<i>Me de Chedid</i>	<p>Il y a lieu de souligner que la parcelle 5697, dont le déclassement est envisagé, est entièrement équipée pour la construction est située dans une zone sans danger géologique</p> <p>Le sacrifice demandé, en l'occurrence, à des particuliers, dans l'intérêt général, en anéantissant leur droit de construire sur leur propriété et en la vidant de sa valeur s'apparente à une spoliation fondamentalement contraire à la garantie de la propriété inscrite dans notre constitution (Art.26 Cst. Féd.)</p> <p>En contrepartie de cette expropriation matérielle, une forme d'indemnisation devrait être prévu, une compensation réelle accordée ou tout au moins une durée fixée pendant laquelle l'interdiction de construire sera limitée, après quoi celle-ci serait levée</p> <p>Le sens du mot « conciliation » est trompeur, dans la mesure où la commune de Bourg-en-Lavaux, dit avoir les mains liées et ne jouit d'aucune marge de manœuvre pour chercher un compromis. On est en</p>



présent d'un diktat pur et simple, non négociable, respectivement d'une négation des droits des propriétaires.

Distribution

A la Municipalité et aux opposant.e.s.

Les remarques éventuelles sur le contenu du présent procès-verbal sont à transmettre par écrit au service urbanisme et durabilité dans un délai de 10 jours dès la réception du présent procès-verbal.

Procès-verbal établi à Cully, le 08.07.2025, complété le 28.08.2025.