

Oppositions No. 1 à No. 33 – Groupe 1

- Opposition 1 M. Thibaud Leroy et consorts
- Opposition 2 Mme Mélanie Delétra et M. Lionel Delétra
- Opposition 3 Mme Lucia Cordova et M. Marcos Schwab
- Opposition 4 M. David Gervais
- Opposition 5 Mme Véronique Rheiner Charles, M. Raphaël Charles et M. Quentin Charles
- Opposition 6 Mme Marlène Corminboeuf et M. Pierre Corminboeuf
- Opposition 7 Mme Marie Antich et M. Lorry Duchoud
- Opposition 8 Mme Vanessa Alfieri et M. Giuseppe Alfieri
- Opposition 9 Mme Brigitte Kofel et M. Daniel Kofel
- Opposition 10 Mme Heike Dohrn et M. Peer Dohrn
- Opposition 11 Mme Kristina Betzler et M. Fernando Franco Diaz
- Opposition 12 M. Jamie Bell
- Opposition 13 Mme Candice Harrington, M. Ryan Harrington et M. Finley Harrington
- Opposition 14 Mme Sandra Bockhorn et M. Rudolf Bockhorn
- Opposition 15 Mme Jacqueline Huber et M. Erich Huber
- Opposition 16 Mme Nathalie Aerni et M. Bastien Aerni
- Opposition 17 Mme Anne-Laure Castelli, M. Ermanno Castelli et M. Gabriel Castelli
- Opposition 18 Mme Ann Laurence Rodriguez Schira et M. Bernard Schira
- Opposition 19 Mme Monica Camisani et M. Lovis Alban
- Opposition 20 Mme Victoria Visser et M. Grant Visser
- Opposition 21 Mme Laura Böhner
- Opposition 22 M. Gerhard Böhner
- Opposition 23 Mme Monica Namy
- Opposition 24 Mme Monika Cohen-Dumani et M. Michael Cohen-Dumani
- Opposition 25 Mme Cyntia Cohen-Dumani et M. Richard Cohen-Dumani
- Opposition 26 Mme Venita Nagy et M. Sandor Nagy
- Opposition 27 Mme Catharina van der Voorden et M. Mark Henderson
- Opposition 28 Mme Raluca Negulescu et M. Teodor Negulescu
- Opposition 29 Mme Thi-My-Lê Quentin et M. Matthieu – Nicolas Quentin
- Opposition 30 M. Vinicius de Oliveira Branchini et Mme Marcia Caetano Segalla Branchini
- Opposition 31 Mme Ann Widegren et M. David Widegren
- Opposition 32 M. Claude Alain Cornuz et Mme Michelle Cornuz
- Opposition 33 Mme Ursula Favre et M. Claude Favre

Compte-rendu de la séance de conciliation du 19 mars 2025

Mise à l'enquête du 15 janvier 2025 au 14 février 2025

Plan d'affectation communal (PACom)

Opposition concernant la parcelle 559 et 556

Classement interne : 2

Présent·e·s :

Représentants communaux

Mme Dominique-Ella Christin, Syndique
M. Jean-Marc Bettems, Municipal
M. David Balmer, responsable du Service Urbanisme
Mme Isabelle Girault, urbaniste mandataire du PACom
Me Vanessa Benitez, avocate conseil de la Commune

Opposants : M. Thibaud Leroy, M. Fabien Autret, Mme Maria Leroy (représentée par M. Fabien Autret), Mme Josiane Nicolet (représentée par M. Fabien Autret), M. David Nicolet (représenté par M. Fabien Autret), Mme Anne Dorenbos, M. Peter Dorenbos, Mme Anne Singer, M. Frédéric Ah-Kit, Mme Peggy Ah-Kit (représentée par M. Frédéric Ah-Kit), M. Adrien Motte, Mme Julie Motte (représentée par M. Adrien Motte), Mme Lyudmyla Avolio, M. Guiseppe Avolio, M. Lionel Deletra, Mme Melanie Deletra (représentée par M. Lionel Deletra), Mme Marie Antich, M. Marcos Schwab, Mme Lucia Cordova (représentée par M. Marcos Schwab), M. David Gervais, M. Charles Rheiner, Mme Véronique Rheiner (représentée par M. Charles Rheiner), M. Raphael Rheiner (représenté par M. Charles Rheiner), M. Quentin Rheiner (représenté par M. Charles Rheiner), Mme Monika Cohen Dumani, M. Michael Cohen Dumani, M. Mark Henderson, Mme Marcia Caetano Branchini, M. Vinicius de Oliveira Branchini, Mme Monia Namy (représentée par M. Fabien Autret), Mme Carole Brisebard (représentée par Mme Marie Antich), M. Christophe Brisebard (représenté par Mme Marie Antich), Mme Veronika Widegren, M. David Widegren, Mme Ursula Favre, M. Claude Favre, Mme Michelle Cornuz (représentée par Mme et M. Widegren), M. Claude Alain Cornuz (représenté par Mme et M. Widegren), M. Pierre Corminboeuf, Mme Vanessa Alfieri (représentée par Mme Marie Antich), M. Guiseppe Alfieri (représenté par Mme Marie Antich), Mme Brigitte Kofel, M. Daniel Kofel, M. Dohrn, Mme Dohrn, M. Ryan Harrington (représenté par M. Fabien Autret), Mme Candice Harrington (représentée par M. Fabien Autret), M. Finley Harrington (représenté par M. Fabien Autret), M. Bastien Aerni, Mme Ann-Laurence Schira, M. Bernard Schira (représenté par Mme Ann-Laurence Schira), M. Gerhard Böhner (représenté par M. Vinicius de Oliveria Branchini), Mme Laura-Ann Böhner (représentée par M. Vinicius de Oliveria Branchini), Mme Cynthia Cohen-Dumani (représentée par M. Michael Cohen Dumani), et M. Richard Cohen Dumani (représenté par M. Michael Cohen Dumani).

Introduction

Madame la Syndique souhaite la bienvenue aux opposants et leur donne la parole pour l'exposé de leurs griefs vis-à-vis du PACom.

Discussion

Les opposants

Les opposants expriment leur stupéfaction et indignation de ne pas avoir été consultés en amont du changement de l'affectation de ces parcelles 556 et 559.

Les opposants expliquent qu'ils s'opposent à la mesure de densification du PACom qui fait passer les parcelles 559 et 556 de zone à bâtir avec un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.2 à un IUS de 0.625. Selon eux, cette mesure de densification, qui pourraient apporter plus de 260 nouveaux habitants, est trop forte et va à l'encontre du caractère villageois de Prangins. Les opposants estiment que, pour préserver la qualité du patrimoine pranginois et le caractère villageois, renoncer à cette densification massive est nécessaire. Le caractère patrimonial doit primer sur la mesure de densification. Les opposants citent un document de la DGTL datant de février 2019, qui stipule que selon le caractère patrimonial, il peut être souhaitable de ne pas densifier pour préserver les qualités de l'espace bâti.

De plus, cette augmentation de la population fera également augmenter le trafic routier. Les opposants reprennent les arguments qui figurent dans le document d'opposition. De vives inquiétudes sont notamment exprimées concernant la sécurité des enfants.

La densification à un IUS de 0.625 mènerait à une dépréciation de la valeur des villas avoisinantes, principalement suite aux vis-à-vis sur les vélux et jardins et leur impact significatif sur la vie privée et l'intimité des habitants des villas. La densification impliquerait également la mise en place de clôtures et portails plus hauts pour protéger les villas.

De plus, une analyse réalisée par un cabinet d'architectes mandaté par la Commune en 2020 constate qu'aucune zone villas de la Commune ne supporterait les conséquences d'une densification avec un IUS de 0.625 et décrit les ruptures morphologiques du passage d'une zone villas à un ensemble de petits immeubles. Les opposants estiment que le caractère spécifique du quartier de villas (ensemble bâti) devrait permettre de déroger aux obligations cantonales de densification. Les opposants ajoutent que des analyses avaient démontré que la construction d'immeubles était déconseillée sur les parcelles 559 et 556.

Les opposants estiment avoir « découvert » lors de la séance de conciliation la possibilité de conserver les parcelles 556 et 559 avec un IUS de 0.2. S'ils l'avaient compris, ils n'auraient pas proposé de compromis dans leur opposition pour les hauteurs des immeubles ou les distances minimales pour les constructions. Ils acceptent néanmoins de reprendre la discussion point par point selon la formulation de leur opposition tout en soulignant qu'ils souhaitent maintenir les parcelles 559 et 556 en zone villas avec indice d'utilisation du sol (IUS) à 0.2 et que ceci n'est pas négociable.

Hauteur des immeubles

Les opposants souhaitent que la hauteur maximum des immeubles soit revue à la baisse avec une hauteur maximale correspondant à celles des villas environnantes (9 mètres), soit avec rez-de-chaussée + 1^{er} étage + combles.

Distances minimales pour les constructions

Les opposants demandent à ce que la distance minimale des constructions sur la partie sud de la parcelle 559 et la parcelle 556 soit augmentée de 10 mètres à 12 mètres voire 15 mètres.

Arborisation renforcée

Les opposants souhaitent que l'implantation d'arbres majeurs soit renforcée pour le bord de la parcelle 559 et la parcelle 556 afin de réduire le vis-à-vis des futurs immeubles sur la zone de villas avoisinante.

Accès routier

L'augmentation du trafic posera des problèmes de sécurité routière. Les opposants souhaitent s'assurer que les riverains puissent rentrer sur les parcelles depuis la route de l'Etraz indépendamment de la direction de laquelle ils viennent afin d'éviter des « détours » par le chemin des Jacquines / de la Chenalette. Les opposants demandent à ce qu'il soit spécifiquement précisé dans le PACom que les accès aux parcelles 559 et 556 se feront exclusivement par la route de l'Etraz.

Révision de l'emplacement du parc public

Les opposants demandent à ce que parc public soit installé sur la parcelle 559, plus centrale, au lieu de la parcelle 127 qui est excentrée.

Représentants communaux

La Municipalité rappelle que la commune de Prangins, aux côtés de 7 autres communes du district de Nyon, appartient au *périmètre compact d'agglomération Grand Genève*. En application de la mesure A11 du Plan Directeur Cantonal (PDCn), les 8 communes de ce périmètre se partagent le quota de nouveaux droits à bâtir et la croissance démographique limitée maximale qui l'accompagne, telle que projetée à l'horizon 2040 dans le PDCn. Prangins participe à la planification solidaire de cette urbanisation régionale coordonnée. Il n'y a pas de quota de nouveaux habitants à accueillir imposé par commune; les communes définissent leur croissance démographique dans les limites fixées par la mesure A11. Prangins a planifié son développement (mesures d'urbanisation, soit densification de la zone à bâtir) sur des parcelles largement libres de construction sises dans les quartiers résidentiels de villas. Au sein du *périmètre compact d'agglomération Grand Genève*, un indice d'utilisation du sol (IUS) minimum de 0.625 est exigé par le Canton lors de la densification de la zone à bâtir (augmentation des capacités constructives).

La Municipalité rappelle que la densification des parcelles 559 et 556 a été évoquée par la Municipalité dès 2019 au Conseil communal de manière régulière. Des ateliers participatifs ont eu lieu lors de l'élaboration du PACom. Toutefois, c'est bien lors de la mise à l'enquête publique que les citoyens et les propriétaires de chaque parcelle peuvent faire entendre leurs voix et leurs préoccupations, ce qui a été fait dans le cadre de leur opposition.

Hauteur des immeubles

La zone villas actuelle autorise une hauteur jusqu'à 9 mètres. Le règlement du PACom permet un immeuble de 12 mètres de hauteur maximum. Une hauteur plus basse est envisageable malgré un IUS de 0.625. Toutefois, un immeuble moins haut implique un élargissement du périmètre de construction, une plus grande emprise au sol et une distance entre l'immeuble et les villas des parcelles voisines moins importante.

Distances minimales pour les constructions

Les distances entre les constructions doivent se conformer aux aires d'implantation qui sont de 10 mètres, voire plus pour d'autres zones. Si on étale les bâtiments, immanquablement, les distances minimales pourront difficilement être augmentées. Actuellement, la distance minimale est de 5 mètres dans la zone villas (0.2) alors que la Municipalité propose 10 mètres avec le PACom. La distance minimale sera donc augmentée avec le PACom.

Arborisation renforcée

L'arborisation répond à une problématique climatique afin de limiter les vecteurs de réchauffement.

Accès routier

Lors de la procédure du PACom, il était très clair que les sorties se feraient uniquement sur la route de l'Etraz. La Municipalité comprend la demande des opposants d'ajouter le terme "uniquement" par la route de l'Etraz dans le Règlement.

Révision de l'emplacement du parc public

Le parc public prévu sur la parcelle 127 est situé en zone d'utilité publique sur une parcelle communale. Il ne peut pas être déplacé sur la parcelle 559 car un parc ne peut être imposé sur des parcelles qui n'appartiennent pas à la Commune.

Conclusion

Les opposants concluent que, malgré les échanges, ils s'opposent à la densification excessive des parcelles 559 et 556 et souhaitent maintenir un indice d'utilisation du sol (IUS) à 0.20.

Prangins, le 11 août 2025

Opposition au PACom présenté en séance publique le 9 janvier 2025.

Mesdames, Messieurs,

Nous reconnaissons pleinement que le Plan Directeur Cantonal (PDCn), notamment à travers la mesure A11, souligne l'importance d'une utilisation optimisée du sol dans les zones urbaines, en particulier au sein du périmètre compact de l'agglomération du Grand-Genève.

De même, et afin d'éviter toute ambiguïté: **nous comprenons et supportons la nécessité d'intégrer les parcelles 127, 556 et 559 dans les mesures d'urbanisation** pour garantir la mise en œuvre efficace dudit PDCn.

Cependant, le PACom proposé prévoit un niveau de densification qui remet en question l'une des particularités de Prangins – mise en lumière par l'attribution du Prix Wakker 2021 – à savoir **son identité villageoise et sa capacité à préserver son patrimoine architectural ainsi que son cadre de vie**. Ces caractéristiques, préservées notamment grâce aux zones villas et aux quartiers à faible densité, constituent une richesse locale essentielle qu'il nous paraît crucial de conserver. De même, certains des développements prévus nous paraissent générer un **risque d'atteinte à la vie privée, à l'intimité et à la sécurité** notamment de nos enfants.

Pour ces raisons, **nous exprimons une opposition au PACom présenté lors de la séance publique du 9 janvier 2025**, en particulier en ce qui concerne la parcelle 559. Des observations plus larges seront faites concernant les parcelles 127 et 556, relativement proches de cette dernière.

Par rapport à l'esprit du règlement communal de 1983 sur les constructions et l'aménagement du territoire de la commune de Prangins, ainsi qu'aux principes énoncés en introduction du PACom.

Pour la parcelle 559, le PACom propose des murs de 9-12 mètres de haut pouvant être érigés à 10 mètres de la bordure de parcelle, soit environ 15 mètres de distance des premières villas. Pour les murs donnants plein sud, cela représente potentiellement **plusieurs dizaines de fenêtres et balcons orientés vers lesdites villas (quartier des Jaquines / Chenalette)**, qui plus est avec une vue fortement plongeante sur ces dernières (velux, jardins). **L'intimité et la vie privée des habitants ainsi que la valeur potentielle des biens immobiliers existants en seront donc fortement impactés.**

Plus précisément:

- **Atteinte à l'intimité et à la sphère privée des riverains:** la disposition proposée et notamment les vues plongeantes qui en découleront créera un vis-à-vis direct et constant avec les habitations existantes, compromettant gravement la vie privée des résidents, notamment : fenêtres, baies vitrées et velux des villas fortement exposées, jardins et espaces extérieurs directement visibles, réduisant considérablement l'intimité des propriétaires, ce qui semble constituer une immission visuelle disproportionnée pour le quartier existant.
- **Risque de dépréciation des biens immobiliers existants:** un vis-à-vis aussi direct avec des immeubles massifs de 12 mètres de haut peut entraîner une perte de valeur significative pour les habitations existantes. Les acquéreurs potentiels éviteront des biens fortement exposés à des regards indiscrets, ce qui réduira l'attractivité des villas concernées. L'absence de mesures d'atténuation (écran végétal majeur, recul supplémentaire, limitation des ouvertures) renforce nettement ce risque.

Par ailleurs, **l'utilisation faite de la parcelle 127 est largement sous-optimale**. Il est entendu que la parcelle 127 avait un emplacement « stratégique » pour des lieux publics (école, crèche, etc) en cas d'extension de la commune vers le Jura. Maintenant que cette extension vers l'extérieur n'est plus possible, la parcelle 127 devrait être utilisée au maximum de son potentiel, soit approximativement 8000m², afin de lisser au mieux l'urbanisation proposée et l'impact sur les autres parcelles (556 et 559). Une répartition plus lisse pourrait dès lors être effectuée comme suit :

Parcelle	Surface approximative	Habitants actuels	m ² / hab	Habitants lissés	m ² / hab
127	8,000 m ²	50	160	80	100
556	11,000 m ²	± 120	91	110	100
559	12,000 m ²	± 140	85	120	100
TOTAL	31,000 m²	310	100	310	100

De plus, le choix de la parcelle 127 pour la création d'un parc public destiné à devenir un lieu de rencontre (jeux pour enfants, jardins potagers collectifs, etc.) compte tenu de situation excentrée paraît discutable au vu du faible volume de population qui pourrait y accéder directement. En revanche, **la parcelle 559 représente un emplacement bien plus stratégique**, étant l'épicentre d'un plus grand nombre de résidents.

Concernant certains aspects techniques proposés dans le PACom.

Accès routier

Les accès aux parcelles 556 et 559 doivent explicitement se limiter uniquement à la route de l'Étraz. La proposition actuelle manque de clarté et pourrait laisser supposer que des accès par le chemin de la Chenalette ou le chemin des Jaquines restent envisageables.

Cette précision est cruciale, car **il serait illusoire de croire que l'ajout de 260 résidents dans le quartier, représentant une augmentation de 175% de population dans le périmètre** « proche » par rapport à l'existant (à raison d'une 50aine de villa et en considérant une moyenne de 3 habitants par villa) n'aura aucun impact indirect sur ces chemins, même si les accès aux parcelles sont exclusivement orientés vers la route de l'Étraz.

Les problèmes existants sur le chemin des Jaquines et le chemin de la Chenalette sont déjà préoccupants: deux véhicules larges, ou un véhicule large lorsqu'un autre est en stationnement, ne peuvent se croiser sans empiéter sur le trottoir. Cette situation oblige souvent les piétons, notamment les enfants se rendant à l'école, à s'arrêter ou à partager dangereusement la chaussée avec les voitures. Une augmentation – même indirecte - du trafic dans ce périmètre ne ferait qu'aggraver ces risques. La même problématique est observable sur le chemin de Benex-Dessus, où les manœuvres sont compliquées, ce qui rend la situation dangereuse pour les piétons, particulièrement en cas de visibilité réduite (i.e. fin de journée d'hiver, nuit, brouillard, lampadaires souvent déficients / éteints).

Enfin, il serait opportun d'envisager la création d'un giratoire à la place du carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus. Cette solution pourrait non seulement fluidifier la circulation aux heures de pointe, mais également offrir l'opportunité de concrétiser l'entrée prévue dans le PACom sur la parcelle 556.

Arborisation et intégration paysagère

La zone située au sud de la parcelle 559 (applicable à la parcelle 556 ?) devrait faire l'objet d'un plan d'arborisation visant à **réduire les vis-à-vis avec les villas existantes** et à améliorer l'intégration paysagère du projet.

La « *trame végétale structurante à renforcer le long des axes* » sera bien insuffisante pour contrer l'**effet de vis-à-vis** mentionné plus haut. Un recul de « **l'aire d'implantation des constructions** » et un **agrandissement de la zone à arboriser sur le versant sud de la parcelle** permettant à minima un dégagement plus grand, voire la **plantation d'arbres majeurs** le long de la parcelle permettraient d'atténuer largement ces effets et d'utiliser la densification comme une opportunité d'apporter de la valeur ajoutée au quartier plutôt qu'une dévalorisation. Ladite parcelle semble bien assez grande pour permettre de type d'aménagements sans entraver la densification prévue.

Gestion des eaux

Les récentes inondations ayant touché les sous-sols des foyers le long du chemin des Jaquines, en raison de fortes précipitations, soulèvent bien des questions sur la résilience des infrastructures existantes. L'ajout de 260 habitants dans une zone si fortement touchée par des remontées d'eaux via les canalisations ne devrait pas améliorer la situation. Bien que le PACOM propose des mesures encourageantes pour la gestion des eaux dans le cadre des nouveaux raccordements, il serait pertinent de prévoir également des solutions visant à améliorer les infrastructures actuelles, qui restent vulnérables.

Pollution lumineuse

Il est regrettable que le PACOM aborde la lutte contre la pollution lumineuse de manière purement directionnelle, sans offrir de précisions concrètes, notamment pour les zones de densification massive. Une stratégie plus détaillée et des mesures spécifiques seraient nécessaires pour garantir la préservation de la qualité de vie et de l'environnement nocturne.

Résumé des OPPOSITIONS découlant de ce document.

De manière générale, le PACOM nous semble imposer **énormément de contraintes aux petites parcelles** (1500m² ou moins) et **ne pas en imposer assez aux futures larges constructions** alors que cela permettrait de préserver la qualité de vie de ces premiers sans pour autant entraver le bon développement de ces dernières. Spécifiquement:

1. **Préservation de l'identité villageoise:** revoir à la baisse les hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) des bâtiments proposés pour la parcelle 559, plus grande et donc à même d'atteindre le même IUS de façon plus « étendue » que « haute ». Ceci afin d'aider à maintenir l'identité villageoise de Prangins, en respectant l'esprit du règlement communal de 1983 et les valeurs reconnues par le Prix Wakker 2021;
2. **Revoir les distances minimales pour les constructions:** augmenter la distance minimale des constructions sur la partie sud de la parcelle 559 de 10 mètres à 12, voire 15 mètres, afin de permettre un dégagement plus grand et une mise en valeur de la parcelle en assurant la « continuité verte » du chemin de la chenalette par arborisation (arbres majeurs).

3. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 559 et y imposer la plantation d'arbres majeurs (cf. point ci-dessus) afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
4. **Assurer une utilisation optimale de la parcelle 127:** la parcelle 127, initialement prévue pour des infrastructures publiques en cas d'extension vers le Jura, devrait désormais être exploitée à son plein potentiel (environ 8000 m²) afin d'optimiser l'urbanisation et de soulager l'impact sur les parcelles 556 et 559.
5. **Amélioration de l'accès routier:** spécifier explicitement que les accès aux parcelles 556 et 559 se feront exclusivement par la route de l'Étraz; prendre des mesures pour éviter l'aggravation des problèmes de circulation et de sécurité pour les piétons sur les chemins de la Chenalette, des Jaquines et de Benex-Dessus, déjà problématiques;
6. **Révision de l'emplacement du parc public:** déplacer le parc public de la parcelle 127 à la parcelle 559, plus centrale et donc plus facilement accessible pour une population plus nombreuse (la parcelle 127 étant par ailleurs déjà à proximité de la forêt).


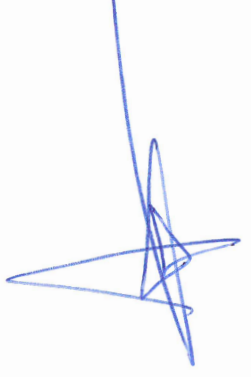
Résumé des OBSERVATIONS découlant de ce document.

1. **Préservation de l'identité villageoise:** étendre la réduction des hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) aux parcelles 127 et 556, bien que plus petites donc moins flexibles pour s'étendre et atteindre le même IUS.
2. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 556 afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
3. **Amélioration de l'accès routier :** réfléchir à créer un giratoire au carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus pour fluidifier le trafic et éventuellement aménager l'entrée prévue sur la parcelle 556.
4. **Amélioration de la gestion des eaux:** inclure des solutions pour renforcer les infrastructures existantes, en réponse aux récentes inondations dans les sous-sols le long du chemin des Jaquines.
5. **Stratégie détaillée contre la pollution lumineuse:** élaborer des mesures concrètes pour lutter contre la pollution lumineuse, en particulier dans les zones de densification massive.

Le présent projet est accompagné des signatures de tous les habitants du quartier de la Chenalette et des Jaquines ayant accepté de le soutenir.

Les personnes de contact à privilégier pour cette opposition sont les suivantes:

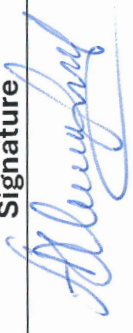

- Fabien Autret – Chemin de la Chenalette 54 – 078.772.1129
- Thibaud Leroy – Chemin de la Chenalette 52 – 078.886.1548✕
- Adrien Motte – Chemin des Jaquines 26 – 079.476.3479
- Peter Dorenbos – Chemin des Jaquines 3 – 079.632.4633

NOM, Prénom	Adresse	Téléphone	Signature
X LEROY THIBAUD	CHENALETTE 52	078.886.15.48	
Maria Leroy	Chenalette 52	078 522 54 91	
FUTRET Fabien	Chenalette, 54	078 772 11 29	
SINGER Anne	Chenalette, 54	078 705 3860	

Projet d'opposition au PACom présenté en séance publique le 9 janvier 2025.

NOM, Prénom	Adresse	Téléphone	Signature
Dorenbos Anne + Peter	Ch. des Jaquines 2	079 632.4 633	 
AH-KIT FREDERIC AH-KIT PEGGY	Chemin des Jaquines 22	079 882 3451	
Nicolet David Krispik Para	Chemin des Jaquines 15	022 361 81 95	
Julie PIROT-MOTTE Adrien MOTTE	Ch des Jaquines 26 Ch des Jaquines 26	076 803 82 56 079 476 34 79	

Projet d'opposition au PACom présenté en séance publique le 9 janvier 2025.

NOM, Prénom	Adresse	Téléphone	Signature
Avolio-Zheleznyak Lyudmyla	Ch. de la Chevalette 37A	0797524305	
Avolio Giuseppe	CH. de LA CHEVALETTE 37A	079 8236543	

04 FEV. 2025		No. Plan cl. 42.04.02/2524		
DEC	ADL	ID	JDW	JMB
SAG	SURB	SENV	SASEJ	SBAT
SCSL	SFIN	SRH	SCH	STRA
ONAT	OINF			
Suivi				

Opposition au PACom présenté en séance publique le 9 janvier 2025.

Mesdames, Messieurs,

Nous reconnaissons pleinement que le Plan Directeur Cantonal (PDCn), notamment à travers la mesure A11, souligne l'importance d'une utilisation optimisée du sol dans les zones urbaines, en particulier au sein du périmètre compact de l'agglomération du Grand-Genève.

De même, et afin d'éviter toute ambiguïté: **nous comprenons et supportons la nécessité d'intégrer les parcelles 127, 556 et 559 dans les mesures d'urbanisation** pour garantir la mise en œuvre efficace dudit PDCn.

Cependant, le PACom proposé prévoit un niveau de densification qui remet en question l'une des particularités de Prangins – mise en lumière par l'attribution du Prix Wakker 2021 – à savoir **son identité villageoise et sa capacité à préserver son patrimoine architectural ainsi que son cadre de vie**. Ces caractéristiques, préservées notamment grâce aux zones villas et aux quartiers à faible densité, constituent une richesse locale essentielle qu'il nous paraît crucial de conserver. De même, certains des développements prévus nous paraissent générer un **risque d'atteinte à la vie privée, à l'intimité et à la sécurité** notamment de nos enfants.

Pour ces raisons, **nous exprimons une opposition au PACom présenté lors de la séance publique du 9 janvier 2025**, en particulier en ce qui concerne la parcelle 559. Des observations plus larges seront faites concernant les parcelles 127 et 556, relativement proches de cette dernière.

Par rapport à l'esprit du règlement communal de 1983 sur les constructions et l'aménagement du territoire de la commune de Prangins, ainsi qu'aux principes énoncés en introduction du PACom.

Pour la parcelle 559, le PACom propose des murs de 9-12 mètres de haut pouvant être érigés à 10 mètres de la bordure de parcelle, soit environ 15 mètres de distance des premières villas. Pour les murs donnant plein sud, cela représente potentiellement **plusieurs dizaines de fenêtres et balcons orientés vers lesdites villas (quartier des Jaquines / Chenalette)**, qui plus est avec une vue fortement plongeante sur ces dernières (velux, jardins). **L'intimité et la vie privée des habitants ainsi que la valeur potentielle des biens immobiliers existants en seront donc fortement impactés.**

Plus précisément:

- **Atteinte à l'intimité et à la sphère privée des riverains:** la disposition proposée et notamment les vues plongeantes qui en découleront créera un vis-à-vis direct et constant avec les habitations existantes, compromettant gravement la vie privée des résidents, notamment : fenêtres, baies vitrées et velux des villas fortement exposées, jardins et espaces extérieurs directement visibles, réduisant considérablement l'intimité des propriétaires, ce qui semble constituer une immission visuelle disproportionnée pour le quartier existant.
- **Risque de dépréciation des biens immobiliers existants:** un vis-à-vis aussi direct avec des immeubles massifs de 12 mètres de haut peut entraîner une perte de valeur significative pour les habitations existantes. Les acquéreurs potentiels éviteront des biens fortement exposés à des regards indiscrets, ce qui réduira l'attractivité des villas concernées. L'absence de mesures d'atténuation (écran végétal majeur, recul supplémentaire, limitation des ouvertures) renforce nettement ce risque.

Par ailleurs, **l'utilisation faite de la parcelle 127 est largement sous-optimale**. Il est entendu que la parcelle 127 avait un emplacement « stratégique » pour des lieux publics (école, crèche, etc) en cas d'extension de la commune vers le Jura. Maintenant que cette extension vers l'extérieur n'est plus possible, la parcelle 127 devrait être utilisée au maximum de son potentiel, soit approximativement 8000m², afin de lisser au mieux l'urbanisation proposée et l'impact sur les autres parcelles (556 et 559). Une répartition plus lisse pourrait dès lors être effectuée comme suit :

Parcelle	Surface approximative	Habitants actuels	m ² / hab	Habitants lissés	m ² / hab
127	8,000 m ²	50	160	80	100
556	11,000 m ²	± 120	91	110	100
559	12,000 m ²	± 140	85	120	100
TOTAL	31,000 m²	310	100	310	100

De plus, le choix de la parcelle 127 pour la création d'un parc public destiné à devenir un lieu de rencontre (jeux pour enfants, jardins potagers collectifs, etc.) compte tenu de situation excentrée paraît discutable au vu du faible volume de population qui pourrait y accéder directement. En revanche, **la parcelle 559 représente un emplacement bien plus stratégique**, étant l'épicentre d'un plus grand nombre de résidents.

Concernant certains aspects techniques proposés dans le PACom.

Accès routier

Les accès aux parcelles 556 et 559 doivent explicitement se limiter uniquement à la route de l'Étraz. La proposition actuelle manque de clarté et pourrait laisser supposer que des accès par le chemin de la Chenalette ou le chemin des Jaquines restent envisageables.

Cette précision est cruciale, car **il serait illusoire de croire que l'ajout de 260 résidents dans le quartier, représentant une augmentation de 175% de population dans le périmètre** « proche » par rapport à l'existant (à raison d'une 50aine de villa et en considérant une moyenne de 3 habitants par villa) n'aura aucun impact indirect sur ces chemins, même si les accès aux parcelles sont exclusivement orientés vers la route de l'Étraz.

Les problèmes existants sur le chemin des Jaquines et le chemin de la Chenalette sont déjà préoccupants: deux véhicules larges, ou un véhicule large lorsqu'un autre est en stationnement, ne peuvent se croiser sans empiéter sur le trottoir. Cette situation oblige souvent les piétons, notamment les enfants se rendant à l'école, à s'arrêter ou à partager dangereusement la chaussée avec les voitures. Une augmentation – même indirecte – du trafic dans ce périmètre ne ferait qu'aggraver ces risques. La même problématique est observable sur le chemin de Benex-Dessus, où les manœuvres sont compliquées, ce qui rend la situation dangereuse pour les piétons, particulièrement en cas de visibilité réduite (i.e. fin de journée d'hiver, nuit, brouillard, lampadaires souvent déficients / éteints).

Enfin, il serait opportun d'envisager la création d'un giratoire à la place du carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus. Cette solution pourrait non seulement fluidifier la circulation aux heures de pointe, mais également offrir l'opportunité de concrétiser l'entrée prévue dans le PACom sur la parcelle 556.

Arborisation et intégration paysagère

La zone située au sud de la parcelle 559 (applicable à la parcelle 556 ?) devrait faire l'objet d'un plan d'arborisation visant à **réduire les vis-à-vis avec les villas existantes** et à améliorer l'intégration paysagère du projet.

La « *trame végétale structurante à renforcer le long des axes* » sera bien insuffisante pour contrer l'effet de vis-à-vis mentionné plus haut. Un recul de « l'aire d'implantation des constructions » et un agrandissement de la zone à arboriser sur le versant sud de la parcelle permettant à minima un dégagement plus grand, voire la plantation d'arbres majeurs le long de la parcelle permettraient d'atténuer largement ces effets et d'utiliser la densification comme une opportunité d'apporter de la valeur ajoutée au quartier plutôt qu'une dévalorisation. Ladite parcelle semble bien assez grande pour permettre de type d'aménagements sans entraver la densification prévue.

Gestion des eaux

Les récentes inondations ayant touché les sous-sols des foyers le long du chemin des Jaquines, en raison de fortes précipitations, soulèvent bien des questions sur la résilience des infrastructures existantes. L'ajout de 260 habitants dans une zone si fortement touchée par des remontées d'eaux via les canalisations ne devrait pas améliorer la situation. Bien que le PACOM propose des mesures encourageantes pour la gestion des eaux dans le cadre des nouveaux raccordements, il serait pertinent de prévoir également des solutions visant à améliorer les infrastructures actuelles, qui restent vulnérables.

Pollution lumineuse

Il est regrettable que le PACOM aborde la lutte contre la pollution lumineuse de manière purement directionnelle, sans offrir de précisions concrètes, notamment pour les zones de densification massive. Une stratégie plus détaillée et des mesures spécifiques seraient nécessaires pour garantir la préservation de la qualité de vie et de l'environnement nocturne.

Résumé des OPPOSITIONS découlant de ce document.

De manière générale, le PACOM nous semble imposer énormément de contraintes aux petites parcelles (1500m² ou moins) et ne pas en imposer assez aux futures larges constructions alors que cela permettrait de préserver la qualité de vie de ces premiers sans pour autant entraver le bon développement de ces dernières. Spécifiquement:

1. **Préservation de l'identité villageoise:** revoir à la baisse les hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) des bâtiments proposés pour la parcelle 559, plus grande et donc à même d'atteindre le même IUS de façon plus « étendue » que « haute ». Ceci afin d'aider à maintenir l'identité villageoise de Prangins, en respectant l'esprit du règlement communal de 1983 et les valeurs reconnues par le Prix Wakker 2021;
2. **Revoir les distances minimales pour les constructions:** augmenter la distance minimale des constructions sur la partie sud de la parcelle 559 de 10 mètres à 12, voire 15 mètres, afin de permettre un dégagement plus grand et une mise en valeur de la parcelle en assurant la « continuité verte » du chemin de la chenalette par arborisation (arbres majeurs).

3. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 559 et y imposer la plantation d'arbres majeurs (cf. point ci-dessus) afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
4. **Assurer une utilisation optimale de la parcelle 127:** la parcelle 127, initialement prévue pour des infrastructures publiques en cas d'extension vers le Jura, devrait désormais être exploitée à son plein potentiel (environ 8000 m²) afin d'optimiser l'urbanisation et de soulager l'impact sur les parcelles 556 et 559.
5. **Amélioration de l'accès routier:** spécifier explicitement que les accès aux parcelles 556 et 559 se feront exclusivement par la route de l'Étraz; prendre des mesures pour éviter l'aggravation des problèmes de circulation et de sécurité pour les piétons sur les chemins de la Chenalette, des Jaquines et de Benex-Dessus, déjà problématiques;
6. **Révision de l'emplacement du parc public:** déplacer le parc public de la parcelle 127 à la parcelle 559, plus centrale et donc plus facilement accessible pour une population plus nombreuse (la parcelle 127 étant par ailleurs déjà à proximité de la forêt).

Résumé des OBSERVATIONS découlant de ce document.

1. **Préservation de l'identité villageoise:** étendre la réduction des hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) aux parcelles 127 et 556, bien que plus petites donc moins flexibles pour s'étendre et atteindre le même IUS.
2. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 556 afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
3. **Amélioration de l'accès routier :** réfléchir à créer un giratoire au carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus pour fluidifier le trafic et éventuellement aménager l'entrée prévue sur la parcelle 556.
4. **Amélioration de la gestion des eaux:** inclure des solutions pour renforcer les infrastructures existantes, en réponse aux récentes inondations dans les sous-sols le long du chemin des Jaquines.
5. **Stratégie détaillée contre la pollution lumineuse:** élaborer des mesures concrètes pour lutter contre la pollution lumineuse, en particulier dans les zones de densification massive.

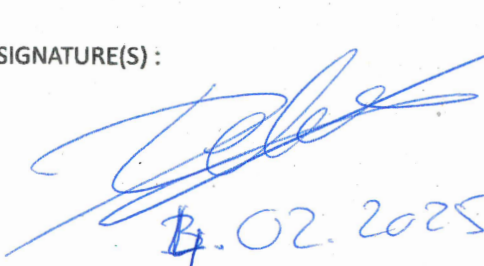
NOM(S) : **DELETRA**

PRÉNOM(S) : **LIONEL ET TELANIE**

ADRESSE(S) : **CHENALETTE RD 1197 PRANGINS**

TÉLÉPHONE(S) : **078 602 98 32**

SIGNATURE(S) :


4.02.2025
Deletra

Cher voisin, chère voisine,

Vous n'êtes probablement pas sans savoir que la Commune de Prangins a présenté son nouveau projet de développement (PACom) en séance publique le 9 janvier 2025. Tous les documents et plans sont disponibles en ligne sur le site de la commune (www.prangins.ch) et **les oppositions privées à ce projet sont possibles jusqu'au 14 février 2025 au plus tard.**

Nous ne nous opposons pas au développement de Prangins, ni à l'urbanisation de ces parcelles en elles-mêmes. Les principes qui nous dérangent le plus sont les suivants: choix hasardeux de la répartition du volume de nouveaux habitants entre les parcelles libres, flou complet sur les impacts potentiels sur les chemins des Jaquines et de la Chenalette qui ne sont pas assez larges pour accueillir 250-300 habitants supplémentaires, non-considération de l'impact de bâtiments de 12 mètres de haut sur la vie privée et l'intimité des jardins et villas alentours, etc.

Considérant l'impact non négligeable du projet sur notre quartier (parcelles 556 & 559), nous serons un certain nombre à faire opposition. Cependant, **plus nous serons nombreux à nous opposer, plus il y a de chances pour que la municipalité accepte de modifier son projet.**

Certains vont jusqu'à considérer le PACom comme « liberticide » (voir courrier des lecteurs, journal La Côte, 31.01.2025) tant il impose de contraintes aux propriétaires quant à la façon dont ils se devront – si le PACom est validé - d'arranger leur parcelle.

Le projet est également en **totale contradiction avec une étude qualitative réalisée en mars 2020 par la Municipalité elle-même**, dont la conclusion est sans appel : *D'un point de vue territorial et paysager, les ruptures morphologiques impliquées par le passage d'un modèle de villas individuelles à celui de petits immeubles locatifs sont conséquentes. L'échantillonnage choisi démontre ainsi qu'aucun secteur de la zone villas de la Commune ne supporterait une telle densification.* (voir dossier PACom en ligne, annexe 5 du rapport 47 OAT, page 39).

C'est la raison pour laquelle nous vous remettons ci-joint une copie du projet d'opposition que nous défendons. **Il ne vous reste qu'à le signer et à le déposer au greffe de la commune** (aux heures d'ouvertures ou dans leur boîte aux lettres) si vous souhaitez déposer une opposition similaire en votre nom propre ou en groupe. Dans le cas où certains d'entre vous voudraient adapter le document à leur convenance, nous nous tenons à votre disposition pour vous fournir le document word par email sur simple appel au 078.886.1548 (M. Leroy).

Une fois l'opposition individuelle ou collective déposée, la procédure est la suivante:

- Après avoir entendu tous les opposants pour tenter de lever leurs oppositions par la « négociation », la municipalité déposera un préavis;
- Une commission du Conseil Communal étudiera ce préavis, entendra éventuellement quelques opposants et déposera un rapport pouvant inclure des propositions d'amendements au projet ;
- Le Conseil Communal statuera ensuite sur l'ensemble du PACom, votera chaque article du règlement et chaque amendement proposé et devra lever les dernières oppositions à ce moment.

En vous remerciant d'avoir pris le temps de nous lire,

- 6 FEV. 2025		No. Plan cl. 52.04.02/2524		
DEC	ADL	ID	JDW	JMB
SAG	<u>SURB</u>	SENV	SAJEJ	SBAT
SCSL	SFIN	SRF	SCH	STRA
ONAT	OINF			
Suivi				

Thibaud LEROY.

Opposition au PACom présenté en séance publique le 9 janvier 2025.

Mesdames, Messieurs,

Nous reconnaissons pleinement que le Plan Directeur Cantonal (PDCn), notamment à travers la mesure A11, souligne l'importance d'une utilisation optimisée du sol dans les zones urbaines, en particulier au sein du périmètre compact de l'agglomération du Grand-Genève.

De même, et afin d'éviter toute ambiguïté: **nous comprenons et supportons la nécessité d'intégrer les parcelles 127, 556 et 559 dans les mesures d'urbanisation** pour garantir la mise en œuvre efficace dudit PDCn.

Cependant, le PACom proposé prévoit un niveau de densification qui remet en question l'une des particularités de Prangins – mise en lumière par l'attribution du Prix Wakker 2021 – à savoir **son identité villageoise et sa capacité à préserver son patrimoine architectural ainsi que son cadre de vie**. Ces caractéristiques, préservées notamment grâce aux zones villas et aux quartiers à faible densité, constituent une richesse locale essentielle qu'il nous paraît crucial de conserver. De même, certains des développements prévus nous paraissent générer un **risque d'atteinte à la vie privée, à l'intimité et à la sécurité** notamment de nos enfants.

Pour ces raisons, **nous exprimons une opposition au PACom présenté lors de la séance publique du 9 janvier 2025**, en particulier en ce qui concerne la parcelle 559. Des observations plus larges seront faites concernant les parcelles 127 et 556, relativement proches de cette dernière.

Par rapport à l'esprit du règlement communal de 1983 sur les constructions et l'aménagement du territoire de la commune de Prangins, ainsi qu'aux principes énoncés en introduction du PACom.

Pour la parcelle 559, le PACom propose des murs de 9-12 mètres de haut pouvant être érigés à 10 mètres de la bordure de parcelle, soit environ 15 mètres de distance des premières villas. Pour les murs donnants plein sud, cela représente potentiellement **plusieurs dizaines de fenêtres et balcons orientés vers lesdites villas (quartier des Jaquines / Chenalette)**, qui plus est avec une vue fortement plongeante sur ces dernières (velux, jardins). **L'intimité et la vie privée des habitants ainsi que la valeur potentielle des biens immobiliers existants en seront donc fortement impactés.**

Plus précisément:

- **Atteinte à l'intimité et à la sphère privée des riverains:** la disposition proposée et notamment les vues plongeantes qui en découleront créera un vis-à-vis direct et constant avec les habitations existantes, compromettant gravement la vie privée des résidents, notamment : fenêtres, baies vitrées et velux des villas fortement exposées, jardins et espaces extérieurs directement visibles, réduisant considérablement l'intimité des propriétaires, ce qui semble constituer une immission visuelle disproportionnée pour le quartier existant.
- **Risque de dépréciation des biens immobiliers existants:** un vis-à-vis aussi direct avec des immeubles massifs de 12 mètres de haut peut entraîner une perte de valeur significative pour les habitations existantes. Les acquéreurs potentiels éviteront des biens fortement exposés à des regards indiscrets, ce qui réduira l'attractivité des villas concernées. L'absence de mesures d'atténuation (écran végétal majeur, recul supplémentaire, limitation des ouvertures) renforce nettement ce risque.

Par ailleurs, **l'utilisation faite de la parcelle 127 est largement sous-optimale**. Il est entendu que la parcelle 127 avait un emplacement « stratégique » pour des lieux publics (école, crèche, etc) en cas d'extension de la commune vers le Jura. Maintenant que cette extension vers l'extérieur n'est plus possible, la parcelle 127 devrait être utilisée au maximum de son potentiel, soit approximativement 8000m², afin de lisser au mieux l'urbanisation proposée et l'impact sur les autres parcelles (556 et 559). Une répartition plus lisse pourrait dès lors être effectuée comme suit :

Parcelle	Surface approximative	Habitants actuels	m ² / hab	Habitants lissés	m ² / hab
127	8,000 m ²	50	160	80	100
556	11,000 m ²	± 120	91	110	100
559	12,000 m ²	± 140	85	120	100
TOTAL	31,000 m²	310	100	310	100

De plus, le choix de la parcelle 127 pour la création d'un parc public destiné à devenir un lieu de rencontre (jeux pour enfants, jardins potagers collectifs, etc.) compte tenu de situation excentrée paraît discutable au vu du faible volume de population qui pourrait y accéder directement. En revanche, **la parcelle 559 représente un emplacement bien plus stratégique**, étant l'épicentre d'un plus grand nombre de résidents.

Concernant certains aspects techniques proposés dans le PACom.

Accès routier

Les accès aux parcelles 556 et 559 doivent explicitement se limiter uniquement à la route de l'Étraz. La proposition actuelle manque de clarté et pourrait laisser supposer que des accès par le chemin de la Chenalette ou le chemin des Jaquines restent envisageables.

Cette précision est cruciale, car **il serait illusoire de croire que l'ajout de 260 résidents dans le quartier, représentant une augmentation de 175% de population dans le périmètre** « proche » par rapport à l'existant (à raison d'une 50aine de villa et en considérant une moyenne de 3 habitants par villa) n'aura aucun impact indirect sur ces chemins, même si les accès aux parcelles sont exclusivement orientés vers la route de l'Étraz.

Les problèmes existants sur le chemin des Jaquines et le chemin de la Chenalette sont déjà préoccupants: deux véhicules larges, ou un véhicule large lorsqu'un autre est en stationnement, ne peuvent se croiser sans empiéter sur le trottoir. Cette situation oblige souvent les piétons, notamment les enfants se rendant à l'école, à s'arrêter ou à partager dangereusement la chaussée avec les voitures. Une augmentation – même indirecte - du trafic dans ce périmètre ne ferait qu'aggraver ces risques. La même problématique est observable sur le chemin de Benex-Dessus, où les manœuvres sont compliquées, ce qui rend la situation dangereuse pour les piétons, particulièrement en cas de visibilité réduite (i.e. fin de journée d'hiver, nuit, brouillard, lampadaires souvent déficients / éteints).

Enfin, il serait opportun d'envisager la création d'un giratoire à la place du carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus. Cette solution pourrait non seulement fluidifier la circulation aux heures de pointe, mais également offrir l'opportunité de concrétiser l'entrée prévue dans le PACom sur la parcelle 556.

Arborisation et intégration paysagère

La zone située au sud de la parcelle 559 (applicable à la parcelle 556 ?) devrait faire l'objet d'un plan d'arborisation visant à **réduire les vis-à-vis avec les villas existantes** et à améliorer l'intégration paysagère du projet.

La « *trame végétale structurante à renforcer le long des axes* » sera bien insuffisante pour contrer l'effet de vis-à-vis mentionné plus haut. Un recul de « l'aire d'implantation des constructions » et un agrandissement de la zone à arboriser sur le versant sud de la parcelle permettant à minima un dégagement plus grand, voire la **plantation d'arbres majeurs** le long de la parcelle permettraient d'atténuer largement ces effets et d'utiliser la densification comme une opportunité d'apporter de la valeur ajoutée au quartier plutôt qu'une dévalorisation. Ladite parcelle semble bien assez grande pour permettre de type d'aménagements sans entraver la densification prévue.

Gestion des eaux

Les récentes inondations ayant touché les sous-sols des foyers le long du chemin des Jaquines, en raison de fortes précipitations, soulèvent bien des questions sur la résilience des infrastructures existantes. L'ajout de 260 habitants dans une zone si fortement touchée par des remontées d'eaux via les canalisations ne devrait pas améliorer la situation. Bien que le PACom propose des mesures encourageantes pour la gestion des eaux dans le cadre des nouveaux raccordements, il serait pertinent de prévoir également des solutions visant à améliorer les infrastructures actuelles, qui restent vulnérables.

Pollution lumineuse

Il est regrettable que le PACOM aborde la lutte contre la pollution lumineuse de manière purement directionnelle, sans offrir de précisions concrètes, notamment pour les zones de densification massive. Une stratégie plus détaillée et des mesures spécifiques seraient nécessaires pour garantir la préservation de la qualité de vie et de l'environnement nocturne.

Résumé des OPPOSITIONS découlant de ce document.

De manière générale, le PACom nous semble imposer **énormément de contraintes aux petites parcelles** (1500m² ou moins) et **ne pas en imposer assez aux futures larges constructions** alors que cela permettrait de préserver la qualité de vie de ces premiers sans pour autant entraver le bon développement de ces dernières. Spécifiquement:

1. **Préservation de l'identité villageoise:** revoir à la baisse les hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) des bâtiments proposés pour la parcelle 559, plus grande et donc à même d'atteindre le même IUS de façon plus « étendue » que « haute ». Ceci afin d'aider à maintenir l'identité villageoise de Prangins, en respectant l'esprit du règlement communal de 1983 et les valeurs reconnues par le Prix Wakker 2021;
2. **Revoir les distances minimales pour les constructions:** augmenter la distance minimale des constructions sur la partie sud de la parcelle 559 de 10 mètres à 12, voire 15 mètres, afin de permettre un dégagement plus grand et une mise en valeur de la parcelle en assurant la « continuité verte » du chemin de la chenalette par arborisation (arbres majeurs).

3. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 559 et y imposer la plantation d'arbres majeurs (cf. point ci-dessus) afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
4. **Assurer une utilisation optimale de la parcelle 127:** la parcelle 127, initialement prévue pour des infrastructures publiques en cas d'extension vers le Jura, devrait désormais être exploitée à son plein potentiel (environ 8000 m²) afin d'optimiser l'urbanisation et de soulager l'impact sur les parcelles 556 et 559.
5. **Amélioration de l'accès routier:** spécifier explicitement que les accès aux parcelles 556 et 559 se feront exclusivement par la route de l'Étraz; prendre des mesures pour éviter l'aggravation des problèmes de circulation et de sécurité pour les piétons sur les chemins de la Chenalette, des Jaquines et de Benex-Dessus, déjà problématiques;
6. **Révision de l'emplacement du parc public:** déplacer le parc public de la parcelle 127 à la parcelle 559, plus centrale et donc plus facilement accessible pour une population plus nombreuse (la parcelle 127 étant par ailleurs déjà à proximité de la forêt).

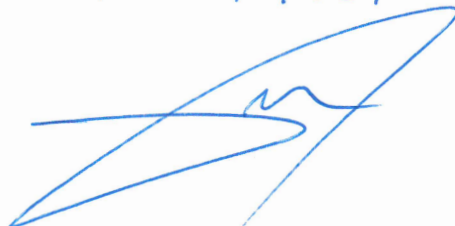
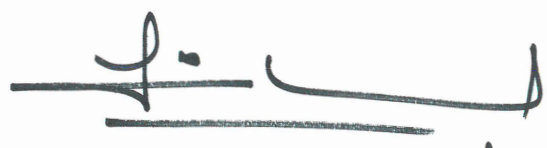
Résumé des OBSERVATIONS découlant de ce document.

1. **Préservation de l'identité villageoise:** étendre la réduction des hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) aux parcelles 127 et 556, bien que plus petites donc moins flexibles pour s'étendre et atteindre le même IUS.
2. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 556 afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
3. **Amélioration de l'accès routier :** réfléchir à créer un giratoire au carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus pour fluidifier le trafic et éventuellement aménager l'entrée prévue sur la parcelle 556.
4. **Amélioration de la gestion des eaux:** inclure des solutions pour renforcer les infrastructures existantes, en réponse aux récentes inondations dans les sous-sols le long du chemin des Jaquines.
5. **Stratégie détaillée contre la pollution lumineuse:** élaborer des mesures concrètes pour lutter contre la pollution lumineuse, en particulier dans les zones de densification massive.

NOM(S) : SCHWAB / CORDOVA
 PRÉNOM(S) : MARCOS / LUCIA.
 ADRESSE(S) : Ch. de la Chenalette 33 A =

TÉLÉPHONE(S) : 078 719 9867 0786345020

SIGNATURE(S) :

Cher voisin, chère voisine,

Vous n'êtes probablement pas sans savoir que la Commune de Prangins a présenté son nouveau projet de développement (PACom) en séance publique le 9 janvier 2025. Tous les documents et plans sont disponibles en ligne sur le site de la commune (www.prangins.ch) et **les oppositions privées à ce projet sont possibles jusqu'au 14 février 2025 au plus tard.**

Nous ne nous opposons pas au développement de Prangins, ni à l'urbanisation de ces parcelles en elles-mêmes. Les principes qui nous dérangent le plus sont les suivants: choix hasardeux de la répartition du volume de nouveaux habitants entre les parcelles libres, flou complet sur les impacts potentiels sur les chemins des Jaquines et de la Chenalette qui ne sont pas assez larges pour accueillir 250-300 habitants supplémentaires, non-considération de l'impact de bâtiments de 12 mètres de haut sur la vie privée et l'intimité des jardins et villas alentours, etc.

Considérant l'impact non négligeable du projet sur notre quartier (parcelles 556 & 559), nous serons un certain nombre à faire opposition. Cependant, **plus nous serons nombreux à nous opposer, plus il y a de chances pour que la municipalité accepte de modifier son projet.**

Certains vont jusqu'à considérer le PACom comme « liberticide » (voir courrier des lecteurs, journal La Côte, 31.01.2025) tant il impose de contraintes aux propriétaires quant à la façon dont ils se devront – si le PACom est validé - d'arranger leur parcelle.

Le projet est également en **totale contradiction avec une étude qualitative réalisée en mars 2020 par la Municipalité elle-même**, dont la conclusion est sans appel : *D'un point de vue territorial et paysager, les ruptures morphologiques impliquées par le passage d'un modèle de villas individuelles à celui de petits immeubles locatifs sont conséquentes. L'échantillonnage choisi démontre ainsi qu'aucun secteur de la zone villas de la Commune ne supporterait une telle densification.* (voir dossier PACom en ligne, annexe 5 du rapport 47 OAT, page 39).

C'est la raison pour laquelle nous vous remettons ci-joint une copie du projet d'opposition que nous défendons. **Il ne vous reste qu'à le signer et à le déposer au greffe de la commune** (aux heures d'ouvertures ou dans leur boîte aux lettres) si vous souhaitez déposer une opposition similaire en votre nom propre ou en groupe. Dans le cas où certains d'entre vous voudraient adapter le document à leur convenance, nous nous tenons à votre disposition pour vous fournir le document word par email sur simple appel au 078.886.1548 (M. Leroy).

Une fois l'opposition individuelle ou collective déposée, la procédure est la suivante:

- Après avoir entendu tous les opposants pour tenter de lever leurs oppositions par la « négociation », la municipalité déposera un préavis;
- Une commission du Conseil Communal étudiera ce préavis, entendra éventuellement quelques opposants et déposera un rapport pouvant inclure des propositions d'amendements au projet ;
- Le Conseil Communal statuera ensuite sur l'ensemble du PACom, votera chaque article du règlement et chaque amendement proposé et devra lever les dernières oppositions à ce moment.

En vous remerciant d'avoir pris le temps de nous lire,

- 6 FEV. 2025		No. Plan cl. 42.04.02/2524		
DEC	ADL	ID	JDW	JMB
SAG	<u>SURB</u>	SENV	SASEJ	SBAT
SCSL	SFIN	SRH	SCH	STRA
ONAT	OINF			
Suivi				

Thibaud LEROY.

Opposition au PACom présenté en séance publique le 9 janvier 2025.

Mesdames, Messieurs,

Nous reconnaissons pleinement que le Plan Directeur Cantonal (PDCn), notamment à travers la mesure A11, souligne l'importance d'une utilisation optimisée du sol dans les zones urbaines, en particulier au sein du périmètre compact de l'agglomération du Grand-Genève.

De même, et afin d'éviter toute ambiguïté: **nous comprenons et supportons la nécessité d'intégrer les parcelles 127, 556 et 559 dans les mesures d'urbanisation** pour garantir la mise en œuvre efficace dudit PDCn.

Cependant, le PACom proposé prévoit un niveau de densification qui remet en question l'une des particularités de Prangins – mise en lumière par l'attribution du Prix Wakker 2021 – à savoir **son identité villageoise et sa capacité à préserver son patrimoine architectural ainsi que son cadre de vie**. Ces caractéristiques, préservées notamment grâce aux zones villas et aux quartiers à faible densité, constituent une richesse locale essentielle qu'il nous paraît crucial de conserver. De même, certains des développements prévus nous paraissent générer un **risque d'atteinte à la vie privée, à l'intimité et à la sécurité** notamment de nos enfants.

Pour ces raisons, **nous exprimons une opposition au PACom présenté lors de la séance publique du 9 janvier 2025**, en particulier en ce qui concerne la parcelle 559. Des observations plus larges seront faites concernant les parcelles 127 et 556, relativement proches de cette dernière.

Par rapport à l'esprit du règlement communal de 1983 sur les constructions et l'aménagement du territoire de la commune de Prangins, ainsi qu'aux principes énoncés en introduction du PACom.

Pour la parcelle 559, le PACom propose des murs de 9-12 mètres de haut pouvant être érigés à 10 mètres de la bordure de parcelle, soit environ 15 mètres de distance des premières villas. Pour les murs donnants plein sud, cela représente potentiellement **plusieurs dizaines de fenêtres et balcons orientés vers lesdites villas (quartier des Jaquines / Chenalette)**, qui plus est avec une vue fortement plongeante sur ces dernières (velux, jardins). **L'intimité et la vie privée des habitants ainsi que la valeur potentielle des biens immobiliers existants en seront donc fortement impactés.**

Plus précisément:

- **Atteinte à l'intimité et à la sphère privée des riverains:** la disposition proposée et notamment les vues plongeantes qui en découleront créera un vis-à-vis direct et constant avec les habitations existantes, compromettant gravement la vie privée des résidents, notamment : fenêtres, baies vitrées et velux des villas fortement exposées, jardins et espaces extérieurs directement visibles, réduisant considérablement l'intimité des propriétaires, ce qui semble constituer une immission visuelle disproportionnée pour le quartier existant.
- **Risque de dépréciation des biens immobiliers existants:** un vis-à-vis aussi direct avec des immeubles massifs de 12 mètres de haut peut entraîner une perte de valeur significative pour les habitations existantes. Les acquéreurs potentiels éviteront des biens fortement exposés à des regards indiscrets, ce qui réduira l'attractivité des villas concernées. L'absence de mesures d'atténuation (écran végétal majeur, recul supplémentaire, limitation des ouvertures) renforce nettement ce risque.

Par ailleurs, l'utilisation faite de la parcelle 127 est largement sous-optimale. Il est entendu que la parcelle 127 avait un emplacement « stratégique » pour des lieux publics (école, crèche, etc) en cas d'extension de la commune vers le Jura. Maintenant que cette extension vers l'extérieur n'est plus possible, la parcelle 127 devrait être utilisée au maximum de son potentiel, soit approximativement 8000m², afin de lisser au mieux l'urbanisation proposée et l'impact sur les autres parcelles (556 et 559). Une répartition plus lisse pourrait dès lors être effectuée comme suit :

Parcelle	Surface approximative	Habitants actuels	m ² / hab	Habitants lissés	m ² / hab
127	8,000 m ²	50	160	80	100
556	11,000 m ²	± 120	91	110	100
559	12,000 m ²	± 140	85	120	100
TOTAL	31,000 m²	310	100	310	100

De plus, le choix de la parcelle 127 pour la création d'un parc public destiné à devenir un lieu de rencontre (jeux pour enfants, jardins potagers collectifs, etc.) compte tenu de situation excentrée paraît discutable au vu du faible volume de population qui pourrait y accéder directement. En revanche, **la parcelle 559 représente un emplacement bien plus stratégique**, étant l'épicentre d'un plus grand nombre de résidents.

Concernant certains aspects techniques proposés dans le PACom.

Accès routier

Les accès aux parcelles 556 et 559 doivent explicitement se limiter uniquement à la route de l'Étraz. La proposition actuelle manque de clarté et pourrait laisser supposer que des accès par le chemin de la Chenalette ou le chemin des Jaquines restent envisageables.

Cette précision est cruciale, car **il serait illusoire de croire que l'ajout de 260 résidents dans le quartier, représentant une augmentation de 175% de population dans le périmètre** « proche » par rapport à l'existant (à raison d'une 50aine de villa et en considérant une moyenne de 3 habitants par villa) n'aura aucun impact indirect sur ces chemins, même si les accès aux parcelles sont exclusivement orientés vers la route de l'Étraz.

Les problèmes existants sur le chemin des Jaquines et le chemin de la Chenalette sont déjà préoccupants: deux véhicules larges, ou un véhicule large lorsqu'un autre est en stationnement, ne peuvent se croiser sans empiéter sur le trottoir. Cette situation oblige souvent les piétons, notamment les enfants se rendant à l'école, à s'arrêter ou à partager dangereusement la chaussée avec les voitures. Une augmentation – même indirecte – du trafic dans ce périmètre ne ferait qu'aggraver ces risques. La même problématique est observable sur le chemin de Benex-Dessus, où les manœuvres sont compliquées, ce qui rend la situation dangereuse pour les piétons, particulièrement en cas de visibilité réduite (i.e. fin de journée d'hiver, nuit, brouillard, lampadaires souvent déficients / éteints).

Enfin, il serait opportun d'envisager la création d'un giratoire à la place du carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus. Cette solution pourrait non seulement fluidifier la circulation aux heures de pointe, mais également offrir l'opportunité de concrétiser l'entrée prévue dans le PACom sur la parcelle 556.

Arborisation et intégration paysagère

La zone située au sud de la parcelle 559 (applicable à la parcelle 556 ?) devrait faire l'objet d'un plan d'arborisation visant à **réduire les vis-à-vis avec les villas existantes** et à améliorer l'intégration paysagère du projet.

La « *trame végétale structurante à renforcer le long des axes* » sera bien insuffisante pour contrer l'effet de vis-à-vis mentionné plus haut. Un recul de « l'aire d'implantation des constructions » et un agrandissement de la zone à arboriser sur le versant sud de la parcelle permettant à minima un dégagement plus grand, voire la plantation d'arbres majeurs le long de la parcelle permettraient d'atténuer largement ces effets et d'utiliser la densification comme une opportunité d'apporter de la valeur ajoutée au quartier plutôt qu'une dévalorisation. Ladite parcelle semble bien assez grande pour permettre de type d'aménagements sans entraver la densification prévue.

Gestion des eaux

Les récentes inondations ayant touché les sous-sols des foyers le long du chemin des Jaquines, en raison de fortes précipitations, soulèvent bien des questions sur la résilience des infrastructures existantes. L'ajout de 260 habitants dans une zone si fortement touchée par des remontées d'eaux via les canalisations ne devrait pas améliorer la situation. Bien que le PACOM propose des mesures encourageantes pour la gestion des eaux dans le cadre des nouveaux raccordements, il serait pertinent de prévoir également des solutions visant à améliorer les infrastructures actuelles, qui restent vulnérables.

Pollution lumineuse

Il est regrettable que le PACOM aborde la lutte contre la pollution lumineuse de manière purement directionnelle, sans offrir de précisions concrètes, notamment pour les zones de densification massive. Une stratégie plus détaillée et des mesures spécifiques seraient nécessaires pour garantir la préservation de la qualité de vie et de l'environnement nocturne.

Résumé des OPPOSITIONS découlant de ce document.

De manière générale, le PACOM nous semble imposer **énormément de contraintes aux petites parcelles (1500m² ou moins) et ne pas en imposer assez aux futures larges constructions** alors que cela permettrait de préserver la qualité de vie de ces premiers sans pour autant entraver le bon développement de ces dernières. Spécifiquement:

1. **Préservation de l'identité villageoise:** revoir à la baisse les hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) des bâtiments proposés pour la parcelle 559, plus grande et donc à même d'atteindre le même IUS de façon plus « étendue » que « haute ». Ceci afin d'aider à maintenir l'identité villageoise de Prangins, en respectant l'esprit du règlement communal de 1983 et les valeurs reconnues par le Prix Wakker 2021;
2. **Revoir les distances minimales pour les constructions:** augmenter la distance minimale des constructions sur la partie sud de la parcelle 559 de 10 mètres à 12, voire 15 mètres, afin de permettre un dégagement plus grand et une mise en valeur de la parcelle en assurant la « continuité verte » du chemin de la chenalette par arborisation (arbres majeurs).

3. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 559 et y imposer la plantation d'arbres majeurs (cf. point ci-dessus) afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
4. **Assurer une utilisation optimale de la parcelle 127:** la parcelle 127, initialement prévue pour des infrastructures publiques en cas d'extension vers le Jura, devrait désormais être exploitée à son plein potentiel (environ 8000 m²) afin d'optimiser l'urbanisation et de soulager l'impact sur les parcelles 556 et 559.
5. **Amélioration de l'accès routier:** spécifier explicitement que les accès aux parcelles 556 et 559 se feront exclusivement par la route de l'Étraz; prendre des mesures pour éviter l'aggravation des problèmes de circulation et de sécurité pour les piétons sur les chemins de la Chenalette, des Jaquines et de Benex-Dessus, déjà problématiques;
6. **Révision de l'emplacement du parc public:** déplacer le parc public de la parcelle 127 à la parcelle 559, plus centrale et donc plus facilement accessible pour une population plus nombreuse (la parcelle 127 étant par ailleurs déjà à proximité de la forêt).

Résumé des OBSERVATIONS découlant de ce document.

1. **Préservation de l'identité villageoise:** étendre la réduction des hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) aux parcelles 127 et 556, bien que plus petites donc moins flexibles pour s'étendre et atteindre le même IUS.
2. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 556 afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
3. **Amélioration de l'accès routier :** réfléchir à créer un giratoire au carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus pour fluidifier le trafic et éventuellement aménager l'entrée prévue sur la parcelle 556.
4. **Amélioration de la gestion des eaux:** inclure des solutions pour renforcer les infrastructures existantes, en réponse aux récentes inondations dans les sous-sols le long du chemin des Jaquines.
5. **Stratégie détaillée contre la pollution lumineuse:** élaborer des mesures concrètes pour lutter contre la pollution lumineuse, en particulier dans les zones de densification massive.

NOM(S): GERVAIS

PRÉNOM(S): DAVID

ADRESSE(S): Ch. des Jaquines, 16b

TÉLÉPHONE(S): 079 693 2249

SIGNATURE(S):



- 6 FEV. 2025		No. Plan cl. 42.04.02/2524		
DEC	ADL	ID	JDW	JMB
SAG	SURB	SENV	SASEJ	SBAT
SCSL	SFIN	SRH	SCH	STRA
ONAT	OINF			
Suivi				

Opposition au PACom présenté en séance publique le 9 janvier 2025.

Mesdames, Messieurs,

Nous reconnaissons pleinement que le Plan Directeur Cantonal (PDCn), notamment à travers la mesure A11, souligne l'importance d'une utilisation optimisée du sol dans les zones urbaines, en particulier au sein du périmètre compact de l'agglomération du Grand-Genève.

De même, et afin d'éviter toute ambiguïté: **nous comprenons et supportons la nécessité d'intégrer les parcelles 127, 556 et 559 dans les mesures d'urbanisation** pour garantir la mise en œuvre efficace dudit PDCn.

Cependant, le PACom proposé prévoit un niveau de densification qui remet en question l'une des particularités de Prangins – mise en lumière par l'attribution du Prix Wakker 2021 – à savoir **son identité villageoise et sa capacité à préserver son patrimoine architectural ainsi que son cadre de vie**. Ces caractéristiques, préservées notamment grâce aux zones villas et aux quartiers à faible densité, constituent une richesse locale essentielle qu'il nous paraît crucial de conserver. De même, certains des développements prévus nous paraissent générer un **risque d'atteinte à la vie privée, à l'intimité et à la sécurité** notamment de nos enfants.

Pour ces raisons, **nous exprimons une opposition au PACom présenté lors de la séance publique du 9 janvier 2025**, en particulier en ce qui concerne la parcelle 559. Des observations plus larges seront faites concernant les parcelles 127 et 556, relativement proches de cette dernière.

Par rapport à l'esprit du règlement communal de 1983 sur les constructions et l'aménagement du territoire de la commune de Prangins, ainsi qu'aux principes énoncés en introduction du PACom.

Pour la parcelle 559, le PACom propose des murs de 9-12 mètres de haut pouvant être érigés à 10 mètres de la bordure de parcelle, soit environ 15 mètres de distance des premières villas. Pour les murs donnants plein sud, cela représente potentiellement **plusieurs dizaines de fenêtres et balcons orientés vers lesdites villas (quartier des Jaquines / Chenalette)**, qui plus est avec une vue fortement plongeante sur ces dernières (velux, jardins). **L'intimité et la vie privée des habitants ainsi que la valeur potentielle des biens immobiliers existants en seront donc fortement impactés.**

Plus précisément:

- **Atteinte à l'intimité et à la sphère privée des riverains:** la disposition proposée et notamment les vues plongeantes qui en découleront créera un vis-à-vis direct et constant avec les habitations existantes, compromettant gravement la vie privée des résidents, notamment : fenêtres, baies vitrées et velux des villas fortement exposées, jardins et espaces extérieurs directement visibles, réduisant considérablement l'intimité des propriétaires, ce qui semble constituer une immission visuelle disproportionnée pour le quartier existant.
- **Risque de dépréciation des biens immobiliers existants:** un vis-à-vis aussi direct avec des immeubles massifs de 12 mètres de haut peut entraîner une perte de valeur significative pour les habitations existantes. Les acquéreurs potentiels éviteront des biens fortement exposés à des regards indiscrets, ce qui réduira l'attractivité des villas concernées. L'absence de mesures d'atténuation (écran végétal majeur, recul supplémentaire, limitation des ouvertures) renforce nettement ce risque.

Par ailleurs, **l'utilisation faite de la parcelle 127 est largement sous-optimale**. Il est entendu que la parcelle 127 avait un emplacement « stratégique » pour des lieux publics (école, crèche, etc) en cas d'extension de la commune vers le Jura. Maintenant que cette extension vers l'extérieur n'est plus possible, la parcelle 127 devrait être utilisée au maximum de son potentiel, soit approximativement 8000m², afin de lisser au mieux l'urbanisation proposée et l'impact sur les autres parcelles (556 et 559). Une répartition plus lisse pourrait dès lors être effectuée comme suit :

Parcelle	Surface approximative	Habitants actuels	m2 / hab	Habitants lissés	m2 / hab
127	8,000 m ²	50	160	80	100
556	11,000 m ²	± 120	91	110	100
559	12,000 m ²	± 140	85	120	100
TOTAL	31,000 m²	310	100	310	100

De plus, le choix de la parcelle 127 pour la création d'un parc public destiné à devenir un lieu de rencontre (jeux pour enfants, jardins potagers collectifs, etc.) compte tenu de situation excentrée paraît discutable au vu du faible volume de population qui pourrait y accéder directement. En revanche, **la parcelle 559 représente un emplacement bien plus stratégique**, étant l'épicentre d'un plus grand nombre de résidents.

Concernant certains aspects techniques proposés dans le PACom.

Accès routier

Les accès aux parcelles 556 et 559 doivent explicitement se limiter uniquement à la route de l'Étraz. La proposition actuelle manque de clarté et pourrait laisser supposer que des accès par le chemin de la Chenalette ou le chemin des Jaquines restent envisageables.

Cette précision est cruciale, car **il serait illusoire de croire que l'ajout de 260 résidents dans le quartier, représentant une augmentation de 175% de population dans le périmètre** « proche » par rapport à l'existant (à raison d'une 50aine de villa et en considérant une moyenne de 3 habitants par villa) n'aura aucun impact indirect sur ces chemins, même si les accès aux parcelles sont exclusivement orientés vers la route de l'Étraz.

Les problèmes existants sur le chemin des Jaquines et le chemin de la Chenalette sont déjà préoccupants: deux véhicules larges, ou un véhicule large lorsqu'un autre est en stationnement, ne peuvent se croiser sans empiéter sur le trottoir. Cette situation oblige souvent les piétons, notamment les enfants se rendant à l'école, à s'arrêter ou à partager dangereusement la chaussée avec les voitures. Une augmentation – même indirecte – du trafic dans ce périmètre ne ferait qu'aggraver ces risques. La même problématique est observable sur le chemin de Benex-Dessus, où les manœuvres sont compliquées, ce qui rend la situation dangereuse pour les piétons, particulièrement en cas de visibilité réduite (i.e. fin de journée d'hiver, nuit, brouillard, lampadaires souvent déficients / éteints).

Enfin, il serait opportun d'envisager la création d'un giratoire à la place du carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus. Cette solution pourrait non seulement fluidifier la circulation aux heures de pointe, mais également offrir l'opportunité de concrétiser l'entrée prévue dans le PACom sur la parcelle 556.

Arborisation et intégration paysagère

La zone située au sud de la parcelle 559 (applicable à la parcelle 556 ?) devrait faire l'objet d'un plan d'arborisation visant à **réduire les vis-à-vis avec les villas existantes** et à améliorer l'intégration paysagère du projet.

La « *trame végétale structurante à renforcer le long des axes* » sera bien insuffisante pour contrer l'**effet de vis-à-vis** mentionné plus haut. Un recul de « **l'aire d'implantation des constructions** » et un **agrandissement de la zone à arboriser sur le versant sud de la parcelle** permettant à minima un dégagement plus grand, voire la **plantation d'arbres majeurs** le long de la parcelle permettraient d'atténuer largement ces effets et d'utiliser la densification comme une opportunité d'apporter de la valeur ajoutée au quartier plutôt qu'une dévalorisation. Ladite parcelle semble bien assez grande pour permettre de type d'aménagements sans entraver la densification prévue.

Gestion des eaux

Les récentes inondations ayant touché les sous-sols des foyers le long du chemin des Jaquines, en raison de fortes précipitations, soulèvent bien des questions sur la résilience des infrastructures existantes. L'ajout de 260 habitants dans une zone si fortement touchée par des remontées d'eaux via les canalisations ne devrait pas améliorer la situation. Bien que le PACom propose des mesures encourageantes pour la gestion des eaux dans le cadre des nouveaux raccordements, il serait pertinent de prévoir également des solutions visant à améliorer les infrastructures actuelles, qui restent vulnérables.

Pollution lumineuse

Il est regrettable que le PACOM aborde la lutte contre la pollution lumineuse de manière purement directionnelle, sans offrir de précisions concrètes, notamment pour les zones de densification massive. Une stratégie plus détaillée et des mesures spécifiques seraient nécessaires pour garantir la préservation de la qualité de vie et de l'environnement nocturne.

Résumé des OPPOSITIONS découlant de ce document.

De manière générale, le PACom nous semble imposer **énormément de contraintes aux petites parcelles** (1500m² ou moins) et **ne pas en imposer assez aux futures larges constructions** alors que cela permettrait de préserver la qualité de vie de ces premiers sans pour autant entraver le bon développement de ces dernières. Spécifiquement:

1. **Préservation de l'identité villageoise:** revoir à la baisse les hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) des bâtiments proposés pour la parcelle 559, plus grande et donc à même d'atteindre le même IUS de façon plus « étendue » que « haute ». Ceci afin d'aider à maintenir l'identité villageoise de Prangins, en respectant l'esprit du règlement communal de 1983 et les valeurs reconnues par le Prix Wakker 2021;
2. **Revoir les distances minimales pour les constructions:** augmenter la distance minimale des constructions sur la partie sud de la parcelle 559 de 10 mètres à 12, voire 15 mètres, afin de permettre un dégagement plus grand et une mise en valeur de la parcelle en assurant la « continuité verte » du chemin de la chenalette par arborisation (arbres majeurs).

3. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 559 et y imposer la plantation d'arbres majeurs (cf. point ci-dessus) afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
4. **Assurer une utilisation optimale de la parcelle 127:** la parcelle 127, initialement prévue pour des infrastructures publiques en cas d'extension vers le Jura, devrait désormais être exploitée à son plein potentiel (environ 8000 m²) afin d'optimiser l'urbanisation et de soulager l'impact sur les parcelles 556 et 559.
5. **Amélioration de l'accès routier:** spécifier explicitement que les accès aux parcelles 556 et 559 se feront exclusivement par la route de l'Étraz; prendre des mesures pour éviter l'aggravation des problèmes de circulation et de sécurité pour les piétons sur les chemins de la Chenalette, des Jaquines et de Benex-Dessus, déjà problématiques;
6. **Révision de l'emplacement du parc public:** déplacer le parc public de la parcelle 127 à la parcelle 559, plus centrale et donc plus facilement accessible pour une population plus nombreuse (la parcelle 127 étant par ailleurs déjà à proximité de la forêt).

Résumé des OBSERVATIONS découlant de ce document.

1. **Préservation de l'identité villageoise:** étendre la réduction des hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) aux parcelles 127 et 556, bien que plus petites donc moins flexibles pour s'étendre et atteindre le même IUS.
2. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 556 afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
3. **Amélioration de l'accès routier :** réfléchir à créer un giratoire au carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus pour fluidifier le trafic et éventuellement aménager l'entrée prévue sur la parcelle 556.
4. **Amélioration de la gestion des eaux:** inclure des solutions pour renforcer les infrastructures existantes, en réponse aux récentes inondations dans les sous-sols le long du chemin des Jaquines.
5. **Stratégie détaillée contre la pollution lumineuse:** élaborer des mesures concrètes pour lutter contre la pollution lumineuse, en particulier dans les zones de densification massive.

NOM(S) :

RHEINER CHARLES

CHARLES

CHARLES

PRÉNOM(S) :

VERONIQUE

RAPHAEL

Quentin

ADRESSE(S) :

Ch. de la Chenalette 16B

TÉLÉPHONE(S) :

079 366 72 16

079 270 33 32

SIGNATURE(S) :







Cher voisin, chère voisine,

Vous n'êtes probablement pas sans savoir que la Commune de Prangins a présenté son nouveau projet de développement (PACom) en séance publique le 9 janvier 2025. Tous les documents et plans sont disponibles en ligne sur le site de la commune (www.prangins.ch) et **les oppositions privées à ce projet sont possibles jusqu'au 14 février 2025 au plus tard.**

Nous ne nous opposons pas au développement de Prangins, ni à l'urbanisation de ces parcelles en elles-mêmes. Les principes qui nous dérangent le plus sont les suivants: choix hasardeux de la répartition du volume de nouveaux habitants entre les parcelles libres, flou complet sur les impacts potentiels sur les chemins des Jaquines et de la Chenalette qui ne sont pas assez larges pour accueillir 250-300 habitants supplémentaires, non-considération de l'impact de bâtiments de 12 mètres de haut sur la vie privée et l'intimité des jardins et villas alentours, etc.

Considérant l'impact non négligeable du projet sur notre quartier (parcelles 556 & 559), nous serons un certain nombre à faire opposition. Cependant, **plus nous serons nombreux à nous opposer, plus il y a de chances pour que la municipalité accepte de modifier son projet.**

Certains vont jusqu'à considérer le PACom comme « liberticide » (voir courrier des lecteurs, journal La Côte, 31.01.2025) tant il impose de contraintes aux propriétaires quant à la façon dont ils se devront – si le PACom est validé - d'arranger leur parcelle.

Le projet est également en **totale contradiction avec une étude qualitative réalisée en mars 2020 par la Municipalité elle-même**, dont la conclusion est sans appel : *D'un point de vue territorial et paysager, les ruptures morphologiques impliquées par le passage d'un modèle de villas individuelles à celui de petits immeubles locatifs sont conséquentes. L'échantillonnage choisi démontre ainsi qu'aucun secteur de la zone villas de la Commune ne supporterait une telle densification.* (voir dossier PACom en ligne, annexe 5 du rapport 47 OAT, page 39).

C'est la raison pour laquelle nous vous remettons ci-joint une copie du projet d'opposition que nous défendons. **Il ne vous reste qu'à le signer et à le déposer au greffe de la commune** (aux heures d'ouvertures ou dans leur boîte aux lettres) si vous souhaitez déposer une opposition similaire en votre nom propre ou en groupe. Dans le cas où certains d'entre vous voudraient adapter le document à leur convenance, nous nous tenons à votre disposition pour vous fournir le document word par email sur simple appel au 078.886.1548 (M. Leroy).

Une fois l'opposition individuelle ou collective déposée, la procédure est la suivante:

- Après avoir entendu tous les opposants pour tenter de lever leurs oppositions par la « négociation », la municipalité déposera un préavis;
- Une commission du Conseil Communal étudiera ce préavis, entendra éventuellement quelques opposants et déposera un rapport pouvant inclure des propositions d'amendements au projet ;
- Le Conseil Communal statuera ensuite sur l'ensemble du PACom, votera chaque article du règlement et chaque amendement proposé et devra lever les dernières oppositions à ce moment.

En vous remerciant d'avoir pris le temps de nous lire,

- 6 FEV. 2025		No. Plan cl. 42.04.02/2524		
DEC	ADL	ID	JDW	JMB
SAG	<u>SURB</u>	SENV	SASEJ	SBAT
SCSL	SFIN	SRH	SCH	STRA
ONAT	OINF			
Suivi				

Thibaud LEROY.

Opposition au PACom présenté en séance publique le 9 janvier 2025.

Mesdames, Messieurs,

Nous reconnaissons pleinement que le Plan Directeur Cantonal (PDCn), notamment à travers la mesure A11, souligne l'importance d'une utilisation optimisée du sol dans les zones urbaines, en particulier au sein du périmètre compact de l'agglomération du Grand-Genève.

De même, et afin d'éviter toute ambiguïté: **nous comprenons et supportons la nécessité d'intégrer les parcelles 127, 556 et 559 dans les mesures d'urbanisation** pour garantir la mise en œuvre efficace dudit PDCn.

Cependant, le PACom proposé prévoit un niveau de densification qui remet en question l'une des particularités de Prangins – mise en lumière par l'attribution du Prix Wakker 2021 – à savoir **son identité villageoise et sa capacité à préserver son patrimoine architectural ainsi que son cadre de vie**. Ces caractéristiques, préservées notamment grâce aux zones villas et aux quartiers à faible densité, constituent une richesse locale essentielle qu'il nous paraît crucial de conserver. De même, certains des développements prévus nous paraissent générer un **risque d'atteinte à la vie privée, à l'intimité et à la sécurité** notamment de nos enfants.

Pour ces raisons, **nous exprimons une opposition au PACom présenté lors de la séance publique du 9 janvier 2025**, en particulier en ce qui concerne la parcelle 559. Des observations plus larges seront faites concernant les parcelles 127 et 556, relativement proches de cette dernière.

Par rapport à l'esprit du règlement communal de 1983 sur les constructions et l'aménagement du territoire de la commune de Prangins, ainsi qu'aux principes énoncés en introduction du PACom.

Pour la parcelle 559, le PACom propose des murs de 9-12 mètres de haut pouvant être érigés à 10 mètres de la bordure de parcelle, soit environ 15 mètres de distance des premières villas. Pour les murs donnants plein sud, cela représente potentiellement **plusieurs dizaines de fenêtres et balcons orientés vers lesdites villas (quartier des Jaquines / Chenalette)**, qui plus est avec une vue fortement plongeante sur ces dernières (velux, jardins). **L'intimité et la vie privée des habitants ainsi que la valeur potentielle des biens immobiliers existants en seront donc fortement impactés.**

Plus précisément:

- **Atteinte à l'intimité et à la sphère privée des riverains:** la disposition proposée et notamment les vues plongeantes qui en découleront créera un vis-à-vis direct et constant avec les habitations existantes, compromettant gravement la vie privée des résidents, notamment : fenêtres, baies vitrées et velux des villas fortement exposées, jardins et espaces extérieurs directement visibles, réduisant considérablement l'intimité des propriétaires, ce qui semble constituer une immission visuelle disproportionnée pour le quartier existant.
- **Risque de dépréciation des biens immobiliers existants:** un vis-à-vis aussi direct avec des immeubles massifs de 12 mètres de haut peut entraîner une perte de valeur significative pour les habitations existantes. Les acquéreurs potentiels éviteront des biens fortement exposés à des regards indiscrets, ce qui réduira l'attractivité des villas concernées. L'absence de mesures d'atténuation (écran végétal majeur, recul supplémentaire, limitation des ouvertures) renforce nettement ce risque.

Par ailleurs, **l'utilisation faite de la parcelle 127 est largement sous-optimale**. Il est entendu que la parcelle 127 avait un emplacement « stratégique » pour des lieux publics (école, crèche, etc) en cas d'extension de la commune vers le Jura. Maintenant que cette extension vers l'extérieur n'est plus possible, la parcelle 127 devrait être utilisée au maximum de son potentiel, soit approximativement 8000m², afin de lisser au mieux l'urbanisation proposée et l'impact sur les autres parcelles (556 et 559). Une répartition plus lisse pourrait dès lors être effectuée comme suit :

Parcelle	Surface approximative	Habitants actuels	m ² / hab	Habitants lissés	m ² / hab
127	8,000 m ²	50	160	80	100
556	11,000 m ²	± 120	91	110	100
559	12,000 m ²	± 140	85	120	100
TOTAL	31,000 m²	310	100	310	100

De plus, le choix de la parcelle 127 pour la création d'un parc public destiné à devenir un lieu de rencontre (jeux pour enfants, jardins potagers collectifs, etc.) compte tenu de situation excentrée paraît discutable au vu du faible volume de population qui pourrait y accéder directement. En revanche, **la parcelle 559 représente un emplacement bien plus stratégique**, étant l'épicentre d'un plus grand nombre de résidents.

Concernant certains aspects techniques proposés dans le PACom.

Accès routier

Les accès aux parcelles 556 et 559 doivent explicitement se limiter uniquement à la route de l'Étraz. La proposition actuelle manque de clarté et pourrait laisser supposer que des accès par le chemin de la Chenalette ou le chemin des Jaquines restent envisageables.

Cette précision est cruciale, car **il serait illusoire de croire que l'ajout de 260 résidents dans le quartier, représentant une augmentation de 175% de population dans le périmètre** « proche » par rapport à l'existant (à raison d'une 50aine de villa et en considérant une moyenne de 3 habitants par villa) n'aura aucun impact indirect sur ces chemins, même si les accès aux parcelles sont exclusivement orientés vers la route de l'Étraz.

Les problèmes existants sur le chemin des Jaquines et le chemin de la Chenalette sont déjà préoccupants: deux véhicules larges, ou un véhicule large lorsqu'un autre est en stationnement, ne peuvent se croiser sans empiéter sur le trottoir. Cette situation oblige souvent les piétons, notamment les enfants se rendant à l'école, à s'arrêter ou à partager dangereusement la chaussée avec les voitures. Une augmentation – même indirecte - du trafic dans ce périmètre ne ferait qu'aggraver ces risques. La même problématique est observable sur le chemin de Benex-Dessus, où les manœuvres sont compliquées, ce qui rend la situation dangereuse pour les piétons, particulièrement en cas de visibilité réduite (i.e. fin de journée d'hiver, nuit, brouillard, lampadaires souvent déficients / éteints).

Enfin, il serait opportun d'envisager la création d'un giratoire à la place du carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus. Cette solution pourrait non seulement fluidifier la circulation aux heures de pointe, mais également offrir l'opportunité de concrétiser l'entrée prévue dans le PACom sur la parcelle 556.

Arborisation et intégration paysagère

La zone située au sud de la parcelle 559 (applicable à la parcelle 556 ?) devrait faire l'objet d'un plan d'arborisation visant à **réduire les vis-à-vis avec les villas existantes** et à améliorer l'intégration paysagère du projet.

La « *trame végétale structurante à renforcer le long des axes* » sera bien insuffisante pour contrer l'**effet de vis-à-vis** mentionné plus haut. Un **recul de « l'aire d'implantation des constructions »** et un **agrandissement de la zone à arboriser sur le versant sud de la parcelle** permettant à minima un dégagement plus grand, voire la **plantation d'arbres majeurs** le long de la parcelle permettraient d'atténuer largement ces effets et d'utiliser la densification comme une opportunité d'apporter de la valeur ajoutée au quartier plutôt qu'une dévalorisation. Ladite parcelle semble bien assez grande pour permettre de type d'aménagements sans entraver la densification prévue.

Gestion des eaux

Les récentes inondations ayant touché les sous-sols des foyers le long du chemin des Jaquines, en raison de fortes précipitations, soulèvent bien des questions sur la résilience des infrastructures existantes. L'ajout de 260 habitants dans une zone si fortement touchée par des remontées d'eaux via les canalisations ne devrait pas améliorer la situation. Bien que le PACom propose des mesures encourageantes pour la gestion des eaux dans le cadre des nouveaux raccordements, il serait pertinent de prévoir également des solutions visant à améliorer les infrastructures actuelles, qui restent vulnérables.

Pollution lumineuse

Il est regrettable que le PACOM aborde la lutte contre la pollution lumineuse de manière purement directionnelle, sans offrir de précisions concrètes, notamment pour les zones de densification massive. Une stratégie plus détaillée et des mesures spécifiques seraient nécessaires pour garantir la préservation de la qualité de vie et de l'environnement nocturne.

Résumé des OPPOSITIONS découlant de ce document.

De manière générale, le PACom nous semble imposer **énormément de contraintes aux petites parcelles** (1500m² ou moins) et **ne pas en imposer assez aux futures larges constructions** alors que cela permettrait de préserver la qualité de vie de ces premiers sans pour autant entraver le bon développement de ces dernières. Spécifiquement:

1. **Préservation de l'identité villageoise:** revoir à la baisse les hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) des bâtiments proposés pour la parcelle 559, plus grande et donc à même d'atteindre le même IUS de façon plus « étendue » que « haute ». Ceci afin d'aider à maintenir l'identité villageoise de Prangins, en respectant l'esprit du règlement communal de 1983 et les valeurs reconnues par le Prix Wakker 2021;
2. **Revoir les distances minimales pour les constructions:** augmenter la distance minimale des constructions sur la partie sud de la parcelle 559 de 10 mètres à 12, voire 15 mètres, afin de permettre un dégagement plus grand et une mise en valeur de la parcelle en assurant la « continuité verte » du chemin de la chenalette par arborisation (arbres majeurs).

3. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 559 et y imposer la plantation d'arbres majeurs (cf. point ci-dessus) afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
4. **Assurer une utilisation optimale de la parcelle 127:** la parcelle 127, initialement prévue pour des infrastructures publiques en cas d'extension vers le Jura, devrait désormais être exploitée à son plein potentiel (environ 8000 m²) afin d'optimiser l'urbanisation et de soulager l'impact sur les parcelles 556 et 559.
5. **Amélioration de l'accès routier:** spécifier explicitement que les accès aux parcelles 556 et 559 se feront exclusivement par la route de l'Étraz; prendre des mesures pour éviter l'aggravation des problèmes de circulation et de sécurité pour les piétons sur les chemins de la Chenalette, des Jaquines et de Benex-Dessus, déjà problématiques;
6. **Révision de l'emplacement du parc public:** déplacer le parc public de la parcelle 127 à la parcelle 559, plus centrale et donc plus facilement accessible pour une population plus nombreuse (la parcelle 127 étant par ailleurs déjà à proximité de la forêt).

Résumé des OBSERVATIONS découlant de ce document.

1. **Préservation de l'identité villageoise:** étendre la réduction des hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) aux parcelles 127 et 556, bien que plus petites donc moins flexibles pour s'étendre et atteindre le même IUS.
2. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 556 afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
3. **Amélioration de l'accès routier :** réfléchir à créer un giratoire au carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus pour fluidifier le trafic et éventuellement aménager l'entrée prévue sur la parcelle 556.
4. **Amélioration de la gestion des eaux:** inclure des solutions pour renforcer les infrastructures existantes, en réponse aux récentes inondations dans les sous-sols le long du chemin des Jaquines.
5. **Stratégie détaillée contre la pollution lumineuse:** élaborer des mesures concrètes pour lutter contre la pollution lumineuse, en particulier dans les zones de densification massive.

NOM(S) : CORMINBOEUF

PRÉNOM(S) : Pierre.

ADRESSE(S) : Les Jaquines 24

TÉLÉPHONE(S) : 022 361 72 57

SIGNATURE(S) : 

CORTINBOEUF

Marlene

Les Jaquines 24

071 379 26 39



05 FEV. 2025		No. Plan cl. 42.04.02/2524		
DEC	ADL	ID	JDW	JMB
SAG	<u>SURB</u>	SENV	SASEJ	SBAT
SCSL	SFIN	SRH	SCH	STRA
ONAT	OINF			
Suivi				

Opposition au PACom présenté en séance publique le 9 janvier 2025.

Mesdames, Messieurs,

Nous reconnaissons pleinement que le Plan Directeur Cantonal (PDCn), notamment à travers la mesure A11, souligne l'importance d'une utilisation optimisée du sol dans les zones urbaines, en particulier au sein du périmètre compact de l'agglomération du Grand-Genève.

De même, et afin d'éviter toute ambiguïté: **nous comprenons et supportons la nécessité d'intégrer les parcelles 127, 556 et 559 dans les mesures d'urbanisation** pour garantir la mise en œuvre efficace dudit PDCn.

Cependant, le PACom proposé prévoit un niveau de densification qui remet en question l'une des particularités de Prangins – mise en lumière par l'attribution du Prix Wakker 2021 – à savoir **son identité villageoise et sa capacité à préserver son patrimoine architectural ainsi que son cadre de vie**. Ces caractéristiques, préservées notamment grâce aux zones villas et aux quartiers à faible densité, constituent une richesse locale essentielle qu'il nous paraît crucial de conserver. De même, certains des développements prévus nous paraissent générer un **risque d'atteinte à la vie privée, à l'intimité et à la sécurité** notamment de nos enfants.

Pour ces raisons, **nous exprimons une opposition au PACom présenté lors de la séance publique du 9 janvier 2025**, en particulier en ce qui concerne la parcelle 559. Des observations plus larges seront faites concernant les parcelles 127 et 556, relativement proches de cette dernière.

Par rapport à l'esprit du règlement communal de 1983 sur les constructions et l'aménagement du territoire de la commune de Prangins, ainsi qu'aux principes énoncés en introduction du PACom.

Pour la parcelle 559, le PACom propose des murs de 9-12 mètres de haut pouvant être érigés à 10 mètres de la bordure de parcelle, soit environ 15 mètres de distance des premières villas. Pour les murs donnants plein sud, cela représente potentiellement **plusieurs dizaines de fenêtres et balcons orientés vers lesdites villas (quartier des Jaquines / Chenalette)**, qui plus est avec une vue fortement plongeante sur ces dernières (velux, jardins). **L'intimité et la vie privée des habitants ainsi que la valeur potentielle des biens immobiliers existants en seront donc fortement impactés.**

Plus précisément:

- **Atteinte à l'intimité et à la sphère privée des riverains:** la disposition proposée et notamment les vues plongeantes qui en découleront créera un vis-à-vis direct et constant avec les habitations existantes, compromettant gravement la vie privée des résidents, notamment : fenêtres, baies vitrées et velux des villas fortement exposées, jardins et espaces extérieurs directement visibles, réduisant considérablement l'intimité des propriétaires, ce qui semble constituer une immission visuelle disproportionnée pour le quartier existant.
- **Risque de dépréciation des biens immobiliers existants:** un vis-à-vis aussi direct avec des immeubles massifs de 12 mètres de haut peut entraîner une perte de valeur significative pour les habitations existantes. Les acquéreurs potentiels éviteront des biens fortement exposés à des regards indiscrets, ce qui réduira l'attractivité des villas concernées. L'absence de mesures d'atténuation (écran végétal majeur, recul supplémentaire, limitation des ouvertures) renforce nettement ce risque.

Par ailleurs, **l'utilisation faite de la parcelle 127 est largement sous-optimale**. Il est entendu que la parcelle 127 avait un emplacement « stratégique » pour des lieux publics (école, crèche, etc) en cas d'extension de la commune vers le Jura. Maintenant que cette extension vers l'extérieur n'est plus possible, la parcelle 127 devrait être utilisée au maximum de son potentiel, soit approximativement 8000m², afin de lisser au mieux l'urbanisation proposée et l'impact sur les autres parcelles (556 et 559). Une répartition plus lisse pourrait dès lors être effectuée comme suit :

Parcelle	Surface approximative	Habitants actuels	m ² / hab	Habitants lissés	m ² / hab
127	8,000 m ²	50	160	80	100
556	11,000 m ²	± 120	91	110	100
559	12,000 m ²	± 140	85	120	100
TOTAL	31,000 m²	310	100	310	100

De plus, le choix de la parcelle 127 pour la création d'un parc public destiné à devenir un lieu de rencontre (jeux pour enfants, jardins potagers collectifs, etc.) compte tenu de situation excentrée paraît discutable au vu du faible volume de population qui pourrait y accéder directement. En revanche, **la parcelle 559 représente un emplacement bien plus stratégique**, étant l'épicentre d'un plus grand nombre de résidents.

Concernant certains aspects techniques proposés dans le PACom.

Accès routier

Les accès aux parcelles 556 et 559 doivent explicitement se limiter uniquement à la route de l'Étraz. La proposition actuelle manque de clarté et pourrait laisser supposer que des accès par le chemin de la Chenalette ou le chemin des Jaquines restent envisageables.

Cette précision est cruciale, car **il serait illusoire de croire que l'ajout de 260 résidents dans le quartier, représentant une augmentation de 175% de population dans le périmètre** « proche » par rapport à l'existant (à raison d'une 50aine de villa et en considérant une moyenne de 3 habitants par villa) n'aura aucun impact indirect sur ces chemins, même si les accès aux parcelles sont exclusivement orientés vers la route de l'Étraz.

Les problèmes existants sur le chemin des Jaquines et le chemin de la Chenalette sont déjà préoccupants: deux véhicules larges, ou un véhicule large lorsqu'un autre est en stationnement, ne peuvent se croiser sans empiéter sur le trottoir. Cette situation oblige souvent les piétons, notamment les enfants se rendant à l'école, à s'arrêter ou à partager dangereusement la chaussée avec les voitures. Une augmentation – même indirecte - du trafic dans ce périmètre ne ferait qu'aggraver ces risques. La même problématique est observable sur le chemin de Benex-Dessus, où les manœuvres sont compliquées, ce qui rend la situation dangereuse pour les piétons, particulièrement en cas de visibilité réduite (i.e. fin de journée d'hiver, nuit, brouillard, lampadaires souvent déficients / éteints).

Enfin, il serait opportun d'envisager la création d'un giratoire à la place du carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus. Cette solution pourrait non seulement fluidifier la circulation aux heures de pointe, mais également offrir l'opportunité de concrétiser l'entrée prévue dans le PACom sur la parcelle 556.

Arborisation et intégration paysagère

La zone située au sud de la parcelle 559 (applicable à la parcelle 556 ?) devrait faire l'objet d'un plan d'arborisation visant à **réduire les vis-à-vis avec les villas existantes** et à améliorer l'intégration paysagère du projet.

La « *trame végétale structurante à renforcer le long des axes* » sera bien insuffisante pour contrer l'**effet de vis-à-vis** mentionné plus haut. Un recul de « **l'aire d'implantation des constructions** » et un **agrandissement de la zone à arboriser sur le versant sud de la parcelle** permettant à minima un dégagement plus grand, voire la **plantation d'arbres majeurs** le long de la parcelle permettraient d'atténuer largement ces effets et d'utiliser la densification comme une opportunité d'apporter de la valeur ajoutée au quartier plutôt qu'une dévalorisation. Ladite parcelle semble bien assez grande pour permettre de type d'aménagements sans entraver la densification prévue.

Gestion des eaux

Les récentes inondations ayant touché les sous-sols des foyers le long du chemin des Jaquines, en raison de fortes précipitations, soulèvent bien des questions sur la résilience des infrastructures existantes. L'ajout de 260 habitants dans une zone si fortement touchée par des remontées d'eaux via les canalisations ne devrait pas améliorer la situation. Bien que le PACom propose des mesures encourageantes pour la gestion des eaux dans le cadre des nouveaux raccordements, il serait pertinent de prévoir également des solutions visant à améliorer les infrastructures actuelles, qui restent vulnérables.

Pollution lumineuse

Il est regrettable que le PACOM aborde la lutte contre la pollution lumineuse de manière purement directionnelle, sans offrir de précisions concrètes, notamment pour les zones de densification massive. Une stratégie plus détaillée et des mesures spécifiques seraient nécessaires pour garantir la préservation de la qualité de vie et de l'environnement nocturne.

Résumé des OPPOSITIONS découlant de ce document.

De manière générale, le PACom nous semble imposer **énormément de contraintes aux petites parcelles** (1500m² ou moins) et **ne pas en imposer assez aux futures larges constructions** alors que cela permettrait de préserver la qualité de vie de ces premiers sans pour autant entraver le bon développement de ces dernières. Spécifiquement:

1. **Préservation de l'identité villageoise:** revoir à la baisse les hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) des bâtiments proposés pour la parcelle 559, plus grande et donc à même d'atteindre le même IUS de façon plus « étendue » que « haute ». Ceci afin d'aider à maintenir l'identité villageoise de Prangins, en respectant l'esprit du règlement communal de 1983 et les valeurs reconnues par le Prix Wakker 2021;
2. **Revoir les distances minimales pour les constructions:** augmenter la distance minimale des constructions sur la partie sud de la parcelle 559 de 10 mètres à 12, voire 15 mètres, afin de permettre un dégagement plus grand et une mise en valeur de la parcelle en assurant la « continuité verte » du chemin de la chenalette par arborisation (arbres majeurs).

3. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 559 et y imposer la plantation d'arbres majeurs (cf. point ci-dessus) afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
4. **Assurer une utilisation optimale de la parcelle 127:** la parcelle 127, initialement prévue pour des infrastructures publiques en cas d'extension vers le Jura, devrait désormais être exploitée à son plein potentiel (environ 8000 m²) afin d'optimiser l'urbanisation et de soulager l'impact sur les parcelles 556 et 559.
5. **Amélioration de l'accès routier:** spécifier explicitement que les accès aux parcelles 556 et 559 se feront exclusivement par la route de l'Étraz; prendre des mesures pour éviter l'aggravation des problèmes de circulation et de sécurité pour les piétons sur les chemins de la Chenalette, des Jaquines et de Benex-Dessus, déjà problématiques;
6. **Révision de l'emplacement du parc public:** déplacer le parc public de la parcelle 127 à la parcelle 559, plus centrale et donc plus facilement accessible pour une population plus nombreuse (la parcelle 127 étant par ailleurs déjà à proximité de la forêt).

Résumé des OBSERVATIONS découlant de ce document.

1. **Préservation de l'identité villageoise:** étendre la réduction des hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) aux parcelles 127 et 556, bien que plus petites donc moins flexibles pour s'étendre et atteindre le même IUS.
2. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 556 afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
3. **Amélioration de l'accès routier :** réfléchir à créer un giratoire au carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus pour fluidifier le trafic et éventuellement aménager l'entrée prévue sur la parcelle 556.
4. **Amélioration de la gestion des eaux:** inclure des solutions pour renforcer les infrastructures existantes, en réponse aux récentes inondations dans les sous-sols le long du chemin des Jaquines.
5. **Stratégie détaillée contre la pollution lumineuse:** élaborer des mesures concrètes pour lutter contre la pollution lumineuse, en particulier dans les zones de densification massive.

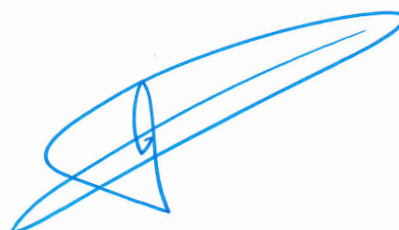
NOM(S) : Antich & Duchoud

PRÉNOM(S) : Marie & Lorry

ADRESSE(S) : 26 ch. de la Chenalette
1197 Prangins

TÉLÉPHONE(S) : 076 399 07 18

SIGNATURE(S) :



- 7 FEV. 2025		No. Plan cl. 42-04.02/2524		
DEC	ADL	ID	JDW	JMB
SAG	SURB	SENV	SASEJ	SBAT
SCSL	SFIN	SRH	SCH	STRA
ONAT	OINF			
Suivi				

Opposition au PACom présenté en séance publique le 9 janvier 2025.

Mesdames, Messieurs,

Nous reconnaissons pleinement que le Plan Directeur Cantonal (PDCn), notamment à travers la mesure A11, souligne l'importance d'une utilisation optimisée du sol dans les zones urbaines, en particulier au sein du périmètre compact de l'agglomération du Grand-Genève.

De même, et afin d'éviter toute ambiguïté: **nous comprenons et supportons la nécessité d'intégrer les parcelles 127, 556 et 559 dans les mesures d'urbanisation** pour garantir la mise en œuvre efficace dudit PDCn.

Cependant, le PACom proposé prévoit un niveau de densification qui remet en question l'une des particularités de Prangins – mise en lumière par l'attribution du Prix Wakker 2021 – à savoir **son identité villageoise et sa capacité à préserver son patrimoine architectural ainsi que son cadre de vie**. Ces caractéristiques, préservées notamment grâce aux zones villas et aux quartiers à faible densité, constituent une richesse locale essentielle qu'il nous paraît crucial de conserver. De même, certains des développements prévus nous paraissent générer un **risque d'atteinte à la vie privée, à l'intimité et à la sécurité** notamment de nos enfants.

Pour ces raisons, **nous exprimons une opposition au PACom présenté lors de la séance publique du 9 janvier 2025**, en particulier en ce qui concerne la parcelle 559. Des observations plus larges seront faites concernant les parcelles 127 et 556, relativement proches de cette dernière.

Par rapport à l'esprit du règlement communal de 1983 sur les constructions et l'aménagement du territoire de la commune de Prangins, ainsi qu'aux principes énoncés en introduction du PACom.

Pour la parcelle 559, le PACom propose des murs de 9-12 mètres de haut pouvant être érigés à 10 mètres de la bordure de parcelle, soit environ 15 mètres de distance des premières villas. Pour les murs donnants plein sud, cela représente potentiellement **plusieurs dizaines de fenêtres et balcons orientés vers lesdites villas (quartier des Jaquines / Chenalette)**, qui plus est avec une vue fortement plongeante sur ces dernières (velux, jardins). **L'intimité et la vie privée des habitants ainsi que la valeur potentielle des biens immobiliers existants en seront donc fortement impactés.**

Plus précisément:

- **Atteinte à l'intimité et à la sphère privée des riverains:** la disposition proposée et notamment les vues plongeantes qui en découleront créera un vis-à-vis direct et constant avec les habitations existantes, compromettant gravement la vie privée des résidents, notamment : fenêtres, baies vitrées et velux des villas fortement exposées, jardins et espaces extérieurs directement visibles, réduisant considérablement l'intimité des propriétaires, ce qui semble constituer une immission visuelle disproportionnée pour le quartier existant.
- **Risque de dépréciation des biens immobiliers existants:** un vis-à-vis aussi direct avec des immeubles massifs de 12 mètres de haut peut entraîner une perte de valeur significative pour les habitations existantes. Les acquéreurs potentiels éviteront des biens fortement exposés à des regards indiscrets, ce qui réduira l'attractivité des villas concernées. L'absence de mesures d'atténuation (écran végétal majeur, recul supplémentaire, limitation des ouvertures) renforce nettement ce risque.

K 6

Par ailleurs, **l'utilisation faite de la parcelle 127 est largement sous-optimale**. Il est entendu que la parcelle 127 avait un emplacement « stratégique » pour des lieux publics (école, crèche, etc) en cas d'extension de la commune vers le Jura. Maintenant que cette extension vers l'extérieur n'est plus possible, la parcelle 127 devrait être utilisée au maximum de son potentiel, soit approximativement 8000m², afin de lisser au mieux l'urbanisation proposée et l'impact sur les autres parcelles (556 et 559). Une répartition plus lisse pourrait dès lors être effectuée comme suit :

Parcelle	Surface approximative	Habitants actuels	m ² / hab	Habitants lissés	m ² / hab
127	8,000 m ²	50	160	80	100
556	11,000 m ²	± 120	91	110	100
559	12,000 m ²	± 140	85	120	100
TOTAL	31,000 m²	310	100	310	100

De plus, le choix de la parcelle 127 pour la création d'un parc public destiné à devenir un lieu de rencontre (jeux pour enfants, jardins potagers collectifs, etc.) compte tenu de situation excentrée paraît discutable au vu du faible volume de population qui pourrait y accéder directement. En revanche, **la parcelle 559 représente un emplacement bien plus stratégique**, étant l'épicentre d'un plus grand nombre de résidents.

Concernant certains aspects techniques proposés dans le PACom.

Accès routier

Les accès aux parcelles 556 et 559 doivent explicitement se limiter uniquement à la route de l'Étraz. La proposition actuelle manque de clarté et pourrait laisser supposer que des accès par le chemin de la Chenalette ou le chemin des Jaquines restent envisageables.

Cette précision est cruciale, car **il serait illusoire de croire que l'ajout de 260 résidents dans le quartier, représentant une augmentation de 175% de population dans le périmètre** « proche » par rapport à l'existant (à raison d'une 50aine de villa et en considérant une moyenne de 3 habitants par villa) n'aura aucun impact indirect sur ces chemins, même si les accès aux parcelles sont exclusivement orientés vers la route de l'Étraz.

Les problèmes existants sur le chemin des Jaquines et le chemin de la Chenalette sont déjà préoccupants: deux véhicules larges, ou un véhicule large lorsqu'un autre est en stationnement, ne peuvent se croiser sans empiéter sur le trottoir. Cette situation oblige souvent les piétons, notamment les enfants se rendant à l'école, à s'arrêter ou à partager dangereusement la chaussée avec les voitures. Une augmentation – même indirecte - du trafic dans ce périmètre ne ferait qu'aggraver ces risques. La même problématique est observable sur le chemin de Benex-Dessus, où les manœuvres sont compliquées, ce qui rend la situation dangereuse pour les piétons, particulièrement en cas de visibilité réduite (i.e. fin de journée d'hiver, nuit, brouillard, lampadaires souvent déficients / éteints).

Enfin, il serait opportun d'envisager la création d'un giratoire à la place du carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus. Cette solution pourrait non seulement fluidifier la circulation aux heures de pointe, mais également offrir l'opportunité de concrétiser l'entrée prévue dans le PACom sur la parcelle 556.

Arborisation et intégration paysagère

La zone située au sud de la parcelle 559 (applicable à la parcelle 556 ?) devrait faire l'objet d'un plan d'arborisation visant à **réduire les vis-à-vis avec les villas existantes** et à améliorer l'intégration paysagère du projet.

La « *trame végétale structurante à renforcer le long des axes* » sera bien insuffisante pour contrer l'effet de vis-à-vis mentionné plus haut. Un recul de « l'aire d'implantation des constructions » et un agrandissement de la zone à arboriser sur le versant sud de la parcelle permettant à minima un dégagement plus grand, voire la plantation d'arbres majeurs le long de la parcelle permettraient d'atténuer largement ces effets et d'utiliser la densification comme une opportunité d'apporter de la valeur ajoutée au quartier plutôt qu'une dévalorisation. Ladite parcelle semble bien assez grande pour permettre de type d'aménagements sans entraver la densification prévue.

Gestion des eaux

Les récentes inondations ayant touché les sous-sols des foyers le long du chemin des Jaquines, en raison de fortes précipitations, soulèvent bien des questions sur la résilience des infrastructures existantes. L'ajout de 260 habitants dans une zone si fortement touchée par des remontées d'eaux via les canalisations ne devrait pas améliorer la situation. Bien que le PACom propose des mesures encourageantes pour la gestion des eaux dans le cadre des nouveaux raccordements, il serait pertinent de prévoir également des solutions visant à améliorer les infrastructures actuelles, qui restent vulnérables.

Pollution lumineuse

Il est regrettable que le PACOM aborde la lutte contre la pollution lumineuse de manière purement directionnelle, sans offrir de précisions concrètes, notamment pour les zones de densification massive. Une stratégie plus détaillée et des mesures spécifiques seraient nécessaires pour garantir la préservation de la qualité de vie et de l'environnement nocturne.

Résumé des OPPOSITIONS découlant de ce document.

De manière générale, le PACom nous semble imposer **énormément de contraintes aux petites parcelles** (1500m² ou moins) et **ne pas en imposer assez aux futures larges constructions** alors que cela permettrait de préserver la qualité de vie de ces premiers sans pour autant entraver le bon développement de ces dernières. Spécifiquement:

1. **Préservation de l'identité villageoise:** revoir à la baisse les hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) des bâtiments proposés pour la parcelle 559, plus grande et donc à même d'atteindre le même IUS de façon plus « étendue » que « haute ». Ceci afin d'aider à maintenir l'identité villageoise de Prangins, en respectant l'esprit du règlement communal de 1983 et les valeurs reconnues par le Prix Wakker 2021;
2. **Revoir les distances minimales pour les constructions:** augmenter la distance minimale des constructions sur la partie sud de la parcelle 559 de 10 mètres à 12, voire 15 mètres, afin de permettre un dégagement plus grand et une mise en valeur de la parcelle en assurant la « continuité verte » du chemin de la chenalette par arborisation (arbres majeurs).

3. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 559 et y imposer la plantation d'arbres majeurs (cf. point ci-dessus) afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
4. **Assurer une utilisation optimale de la parcelle 127:** la parcelle 127, initialement prévue pour des infrastructures publiques en cas d'extension vers le Jura, devrait désormais être exploitée à son plein potentiel (environ 8000 m²) afin d'optimiser l'urbanisation et de soulager l'impact sur les parcelles 556 et 559.
5. **Amélioration de l'accès routier:** spécifier explicitement que les accès aux parcelles 556 et 559 se feront exclusivement par la route de l'Étraz; prendre des mesures pour éviter l'aggravation des problèmes de circulation et de sécurité pour les piétons sur les chemins de la Chenalette, des Jaquines et de Benex-Dessus, déjà problématiques;
6. **Révision de l'emplacement du parc public:** déplacer le parc public de la parcelle 127 à la parcelle 559, plus centrale et donc plus facilement accessible pour une population plus nombreuse (la parcelle 127 étant par ailleurs déjà à proximité de la forêt).

Résumé des OBSERVATIONS découlant de ce document.

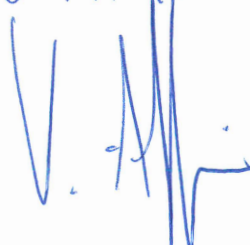
1. **Préservation de l'identité villageoise:** étendre la réduction des hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) aux parcelles 127 et 556, bien que plus petites donc moins flexibles pour s'étendre et atteindre le même IUS.
2. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 556 afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
3. **Amélioration de l'accès routier :** réfléchir à créer un giratoire au carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus pour fluidifier le trafic et éventuellement aménager l'entrée prévue sur la parcelle 556.
4. **Amélioration de la gestion des eaux:** inclure des solutions pour renforcer les infrastructures existantes, en réponse aux récentes inondations dans les sous-sols le long du chemin des Jaquines.
5. **Stratégie détaillée contre la pollution lumineuse:** élaborer des mesures concrètes pour lutter contre la pollution lumineuse, en particulier dans les zones de densification massive.

NOM(S) : ALFIERI

PRÉNOM(S) : Vanessa

ADRESSE(S) : Ch. Chenalette 36
1197 Prangins

TÉLÉPHONE(S) : 079 471 45 68

SIGNATURE(S) : 


5.2.2025

ALFIERI

Giuseppe

Ch. Chenalette 36
1197 Prangins

079 771 16 03



10 FEV. 2025		No. Plan cl. 42.0402./2524		
DEC	ADL	ID	JDW	JMB
SAG	SURB	SENV	SAEJ	SBAT
SCSL	SFIN	SRH	SCH	STRA
ONAT	OINF			
Suivi				

Cher voisin, chère voisine,

Vous n'êtes probablement pas sans savoir que la Commune de Prangins a présenté son nouveau projet de développement (PACom) en séance publique le 9 janvier 2025. Tous les documents et plans sont disponibles en ligne sur le site de la commune (www.prangins.ch) et **les oppositions privées à ce projet sont possibles jusqu'au 14 février 2025 au plus tard.**

Nous ne nous opposons pas au développement de Prangins, ni à l'urbanisation de ces parcelles en elles-mêmes. Les principes qui nous dérangent le plus sont les suivants: choix hasardeux de la répartition du volume de nouveaux habitants entre les parcelles libres, flou complet sur les impacts potentiels sur les chemins des Jaquines et de la Chenalette qui ne sont pas assez larges pour accueillir 250-300 habitants supplémentaires, non-considération de l'impact de bâtiments de 12 mètres de haut sur la vie privée et l'intimité des jardins et villas alentours, etc.

Considérant l'impact non négligeable du projet sur notre quartier (parcelles 556 & 559), nous serons un certain nombre à faire opposition. Cependant, **plus nous serons nombreux à nous opposer, plus il y a de chances pour que la municipalité accepte de modifier son projet.**

Certains vont jusqu'à considérer le PACom comme « liberticide » (voir courrier des lecteurs, journal La Côte, 31.01.2025) tant il impose de contraintes aux propriétaires quant à la façon dont ils se devront – si le PACom est validé - d'arranger leur parcelle.

Le projet est également en **totale contradiction avec une étude qualitative réalisée en mars 2020 par la Municipalité elle-même**, dont la conclusion est sans appel : *D'un point de vue territorial et paysager, les ruptures morphologiques impliquées par le passage d'un modèle de villas individuelles à celui de petits immeubles locatifs sont conséquentes. L'échantillonnage choisi démontre ainsi qu'aucun secteur de la zone villas de la Commune ne supporterait une telle densification.* (voir dossier PACom en ligne, annexe 5 du rapport 47 OAT, page 39).

C'est la raison pour laquelle nous vous remettons ci-joint une copie du projet d'opposition que nous défendons. **Il ne vous reste qu'à le signer et à le déposer au greffe de la commune** (aux heures d'ouvertures ou dans leur boîte aux lettres) si vous souhaitez déposer une opposition similaire en votre nom propre ou en groupe. Dans le cas où certains d'entre vous voudraient adapter le document à leur convenance, nous nous tenons à votre disposition pour vous fournir le document word par email sur simple appel au 078.886.1548 (M. Leroy).

Une fois l'opposition individuelle ou collective déposée, la procédure est la suivante:

- Après avoir entendu tous les opposants pour tenter de lever leurs oppositions par la « négociation », la municipalité déposera un préavis;
- Une commission du Conseil Communal étudiera ce préavis, entendra éventuellement quelques opposants et déposera un rapport pouvant inclure des propositions d'amendements au projet ;
- Le Conseil Communal statuera ensuite sur l'ensemble du PACom, votera chaque article du règlement et chaque amendement proposé et devra lever les dernières oppositions à ce moment.

En vous remerciant d'avoir pris le temps de nous lire,

Thibaud LEROY.

Opposition au PACom présenté en séance publique le 9 janvier 2025.

Mesdames, Messieurs,

Nous reconnaissons pleinement que le Plan Directeur Cantonal (PDCn), notamment à travers la mesure A11, souligne l'importance d'une utilisation optimisée du sol dans les zones urbaines, en particulier au sein du périmètre compact de l'agglomération du Grand-Genève.

De même, et afin d'éviter toute ambiguïté: **nous comprenons et supportons la nécessité d'intégrer les parcelles 127, 556 et 559 dans les mesures d'urbanisation** pour garantir la mise en œuvre efficace dudit PDCn.

Cependant, le PACom proposé prévoit un niveau de densification qui remet en question l'une des particularités de Prangins – mise en lumière par l'attribution du Prix Wakker 2021 – à savoir **son identité villageoise et sa capacité à préserver son patrimoine architectural ainsi que son cadre de vie**. Ces caractéristiques, préservées notamment grâce aux zones villas et aux quartiers à faible densité, constituent une richesse locale essentielle qu'il nous paraît crucial de conserver. De même, certains des développements prévus nous paraissent générer un **risque d'atteinte à la vie privée, à l'intimité et à la sécurité** notamment de nos enfants.

Pour ces raisons, **nous exprimons une opposition au PACom présenté lors de la séance publique du 9 janvier 2025**, en particulier en ce qui concerne la parcelle 559. Des observations plus larges seront faites concernant les parcelles 127 et 556, relativement proches de cette dernière.

Par rapport à l'esprit du règlement communal de 1983 sur les constructions et l'aménagement du territoire de la commune de Prangins, ainsi qu'aux principes énoncés en introduction du PACom.

Pour la parcelle 559, le PACom propose des murs de 9-12 mètres de haut pouvant être érigés à 10 mètres de la bordure de parcelle, soit environ 15 mètres de distance des premières villas. Pour les murs donnants plein sud, cela représente potentiellement **plusieurs dizaines de fenêtres et balcons orientés vers lesdites villas (quartier des Jaquines / Chenalette)**, qui plus est avec une vue fortement plongeante sur ces dernières (velux, jardins). **L'intimité et la vie privée des habitants ainsi que la valeur potentielle des biens immobiliers existants en seront donc fortement impactés.**

Plus précisément:

- **Atteinte à l'intimité et à la sphère privée des riverains:** la disposition proposée et notamment les vues plongeantes qui en découleront créera un vis-à-vis direct et constant avec les habitations existantes, compromettant gravement la vie privée des résidents, notamment : fenêtres, baies vitrées et velux des villas fortement exposées, jardins et espaces extérieurs directement visibles, réduisant considérablement l'intimité des propriétaires, ce qui semble constituer une immission visuelle disproportionnée pour le quartier existant.
- **Risque de dépréciation des biens immobiliers existants:** un vis-à-vis aussi direct avec des immeubles massifs de 12 mètres de haut peut entraîner une perte de valeur significative pour les habitations existantes. Les acquéreurs potentiels éviteront des biens fortement exposés à des regards indiscrets, ce qui réduira l'attractivité des villas concernées. L'absence de mesures d'atténuation (écran végétal majeur, recul supplémentaire, limitation des ouvertures) renforce nettement ce risque.

Par ailleurs, **l'utilisation faite de la parcelle 127 est largement sous-optimale**. Il est entendu que la parcelle 127 avait un emplacement « stratégique » pour des lieux publics (école, crèche, etc) en cas d'extension de la commune vers le Jura. Maintenant que cette extension vers l'extérieur n'est plus possible, la parcelle 127 devrait être utilisée au maximum de son potentiel, soit approximativement 8000m², afin de lisser au mieux l'urbanisation proposée et l'impact sur les autres parcelles (556 et 559). Une répartition plus lisse pourrait dès lors être effectuée comme suit :

Parcelle	Surface approximative	Habitants actuels	m ² / hab	Habitants lissés	m ² / hab
127	8,000 m ²	50	160	80	100
556	11,000 m ²	± 120	91	110	100
559	12,000 m ²	± 140	85	120	100
TOTAL	31,000 m²	310	100	310	100

De plus, le choix de la parcelle 127 pour la création d'un parc public destiné à devenir un lieu de rencontre (jeux pour enfants, jardins potagers collectifs, etc.) compte tenu de situation excentrée paraît discutable au vu du faible volume de population qui pourrait y accéder directement. En revanche, **la parcelle 559 représente un emplacement bien plus stratégique**, étant l'épicentre d'un plus grand nombre de résidents.

Concernant certains aspects techniques proposés dans le PACom.

Accès routier

Les accès aux parcelles 556 et 559 doivent explicitement se limiter uniquement à la route de l'Étraz. La proposition actuelle manque de clarté et pourrait laisser supposer que des accès par le chemin de la Chenalette ou le chemin des Jaquines restent envisageables.

Cette précision est cruciale, car **il serait illusoire de croire que l'ajout de 260 résidents dans le quartier, représentant une augmentation de 175% de population dans le périmètre** « proche » par rapport à l'existant (à raison d'une 50aine de villa et en considérant une moyenne de 3 habitants par villa) n'aura aucun impact indirect sur ces chemins, même si les accès aux parcelles sont exclusivement orientés vers la route de l'Étraz.

Les problèmes existants sur le chemin des Jaquines et le chemin de la Chenalette sont déjà préoccupants: deux véhicules larges, ou un véhicule large lorsqu'un autre est en stationnement, ne peuvent se croiser sans empiéter sur le trottoir. Cette situation oblige souvent les piétons, notamment les enfants se rendant à l'école, à s'arrêter ou à partager dangereusement la chaussée avec les voitures. Une augmentation – même indirecte - du trafic dans ce périmètre ne ferait qu'aggraver ces risques. La même problématique est observable sur le chemin de Benex-Dessus, où les manœuvres sont compliquées, ce qui rend la situation dangereuse pour les piétons, particulièrement en cas de visibilité réduite (i.e. fin de journée d'hiver, nuit, brouillard, lampadaires souvent déficients / éteints).

Enfin, il serait opportun d'envisager la création d'un giratoire à la place du carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus. Cette solution pourrait non seulement fluidifier la circulation aux heures de pointe, mais également offrir l'opportunité de concrétiser l'entrée prévue dans le PACom sur la parcelle 556.

Arborisation et intégration paysagère

La zone située au sud de la parcelle 559 (applicable à la parcelle 556 ?) devrait faire l'objet d'un plan d'arborisation visant à **réduire les vis-à-vis avec les villas existantes** et à améliorer l'intégration paysagère du projet.

La « *trame végétale structurante à renforcer le long des axes* » sera bien insuffisante pour contrer l'**effet de vis-à-vis** mentionné plus haut. Un recul de « **l'aire d'implantation des constructions** » et un **agrandissement de la zone à arboriser sur le versant sud de la parcelle** permettant à minima un dégagement plus grand, voire la **plantation d'arbres majeurs** le long de la parcelle permettraient d'atténuer largement ces effets et d'utiliser la densification comme une opportunité d'apporter de la valeur ajoutée au quartier plutôt qu'une dévalorisation. Ladite parcelle semble bien assez grande pour permettre de type d'aménagements sans entraver la densification prévue.

Gestion des eaux

Les récentes inondations ayant touché les sous-sols des foyers le long du chemin des Jaquines, en raison de fortes précipitations, soulèvent bien des questions sur la résilience des infrastructures existantes. L'ajout de 260 habitants dans une zone si fortement touchée par des remontées d'eaux via les canalisations ne devrait pas améliorer la situation. Bien que le PACOM propose des mesures encourageantes pour la gestion des eaux dans le cadre des nouveaux raccordements, il serait pertinent de prévoir également des solutions visant à améliorer les infrastructures actuelles, qui restent vulnérables.

Pollution lumineuse

Il est regrettable que le PACOM aborde la lutte contre la pollution lumineuse de manière purement directionnelle, sans offrir de précisions concrètes, notamment pour les zones de densification massive. Une stratégie plus détaillée et des mesures spécifiques seraient nécessaires pour garantir la préservation de la qualité de vie et de l'environnement nocturne.

Résumé des OPPOSITIONS découlant de ce document.

De manière générale, le PACOM nous semble imposer **énormément de contraintes aux petites parcelles** (1500m² ou moins) et **ne pas en imposer assez aux futures larges constructions** alors que cela permettrait de préserver la qualité de vie de ces premiers sans pour autant entraver le bon développement de ces dernières. Spécifiquement:

1. **Préservation de l'identité villageoise:** revoir à la baisse les hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) des bâtiments proposés pour la parcelle 559, plus grande et donc à même d'atteindre le même IUS de façon plus « étendue » que « haute ». Ceci afin d'aider à maintenir l'identité villageoise de Prangins, en respectant l'esprit du règlement communal de 1983 et les valeurs reconnues par le Prix Wakker 2021;
2. **Revoir les distances minimales pour les constructions:** augmenter la distance minimale des constructions sur la partie sud de la parcelle 559 de 10 mètres à 12, voire 15 mètres, afin de permettre un dégagement plus grand et une mise en valeur de la parcelle en assurant la « continuité verte » du chemin de la chenalette par arborisation (arbres majeurs).

3. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 559 et y imposer la plantation d'arbres majeurs (cf. point ci-dessus) afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
4. **Assurer une utilisation optimale de la parcelle 127:** la parcelle 127, initialement prévue pour des infrastructures publiques en cas d'extension vers le Jura, devrait désormais être exploitée à son plein potentiel (environ 8000 m²) afin d'optimiser l'urbanisation et de soulager l'impact sur les parcelles 556 et 559.
5. **Amélioration de l'accès routier:** spécifier explicitement que les accès aux parcelles 556 et 559 se feront exclusivement par la route de l'Étraz; prendre des mesures pour éviter l'aggravation des problèmes de circulation et de sécurité pour les piétons sur les chemins de la Chenalette, des Jaquines et de Benex-Dessus, déjà problématiques;
6. **Révision de l'emplacement du parc public:** déplacer le parc public de la parcelle 127 à la parcelle 559, plus centrale et donc plus facilement accessible pour une population plus nombreuse (la parcelle 127 étant par ailleurs déjà à proximité de la forêt).

Résumé des OBSERVATIONS découlant de ce document.

1. **Préservation de l'identité villageoise:** étendre la réduction des hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) aux parcelles 127 et 556, bien que plus petites donc moins flexibles pour s'étendre et atteindre le même IUS.
2. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 556 afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
3. **Amélioration de l'accès routier :** réfléchir à créer un giratoire au carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus pour fluidifier le trafic et éventuellement aménager l'entrée prévue sur la parcelle 556.
4. **Amélioration de la gestion des eaux:** inclure des solutions pour renforcer les infrastructures existantes, en réponse aux récentes inondations dans les sous-sols le long du chemin des Jaquines.
5. **Stratégie détaillée contre la pollution lumineuse:** élaborer des mesures concrètes pour lutter contre la pollution lumineuse, en particulier dans les zones de densification massive.

NOM(S): KOTEL BUETEL

PRÉNOM(S): BRIGITTE, DANIEL

ADRESSE(S): CHEMIN DE LA CHENALETTE 40

TÉLÉPHONE(S): +41 22 / 361 21 17

SIGNATURE(S):

D. Kotel
B. Buetel

10 FEV. 2025		No. Plan cl. 42.04.02/2524		
DEC	ADL	ID	JDW	JMB
SAG	SURB	SEN	ASEJ	SBAT
SCSL	SFIN	SRH	SCH	STRA
ONAT	OINF			
Suivi				

Opposition au PACom présenté en séance publique le 9 janvier 2025.

Mesdames, Messieurs,

Nous reconnaissons pleinement que le Plan Directeur Cantonal (PDCn), notamment à travers la mesure A11, souligne l'importance d'une utilisation optimisée du sol dans les zones urbaines, en particulier au sein du périmètre compact de l'agglomération du Grand-Genève.

De même, et afin d'éviter toute ambiguïté: **nous comprenons et supportons la nécessité d'intégrer les parcelles 127, 556 et 559 dans les mesures d'urbanisation** pour garantir la mise en œuvre efficace dudit PDCn.

Cependant, le PACom proposé prévoit un niveau de densification qui remet en question l'une des particularités de Prangins – mise en lumière par l'attribution du Prix Wakker 2021 – à savoir **son identité villageoise et sa capacité à préserver son patrimoine architectural ainsi que son cadre de vie**. Ces caractéristiques, préservées notamment grâce aux zones villas et aux quartiers à faible densité, constituent une richesse locale essentielle qu'il nous paraît crucial de conserver. De même, certains des développements prévus nous paraissent générer un **risque d'atteinte à la vie privée, à l'intimité et à la sécurité** notamment de nos enfants.

Pour ces raisons, **nous exprimons une opposition au PACom présenté lors de la séance publique du 9 janvier 2025**, en particulier en ce qui concerne la parcelle 559. Des observations plus larges seront faites concernant les parcelles 127 et 556, relativement proches de cette dernière.

Par rapport à l'esprit du règlement communal de 1983 sur les constructions et l'aménagement du territoire de la commune de Prangins, ainsi qu'aux principes énoncés en introduction du PACom.

Pour la parcelle 559, le PACom propose des murs de 9-12 mètres de haut pouvant être érigés à 10 mètres de la bordure de parcelle, soit environ 15 mètres de distance des premières villas. Pour les murs donnants plein sud, cela représente potentiellement **plusieurs dizaines de fenêtres et balcons orientés vers lesdites villas (quartier des Jaquines / Chenalette)**, qui plus est avec une vue fortement plongeante sur ces dernières (velux, jardins). **L'intimité et la vie privée des habitants ainsi que la valeur potentielle des biens immobiliers existants en seront donc fortement impactés.**

Plus précisément:

- **Atteinte à l'intimité et à la sphère privée des riverains:** la disposition proposée et notamment les vues plongeantes qui en découleront créera un vis-à-vis direct et constant avec les habitations existantes, compromettant gravement la vie privée des résidents, notamment : fenêtres, baies vitrées et velux des villas fortement exposées, jardins et espaces extérieurs directement visibles, réduisant considérablement l'intimité des propriétaires, ce qui semble constituer une immission visuelle disproportionnée pour le quartier existant.
- **Risque de dépréciation des biens immobiliers existants:** un vis-à-vis aussi direct avec des immeubles massifs de 12 mètres de haut peut entraîner une perte de valeur significative pour les habitations existantes. Les acquéreurs potentiels éviteront des biens fortement exposés à des regards indiscrets, ce qui réduira l'attractivité des villas concernées. L'absence de mesures d'atténuation (écran végétal majeur, recul supplémentaire, limitation des ouvertures) renforce nettement ce risque.

Par ailleurs, **l'utilisation faite de la parcelle 127 est largement sous-optimale**. Il est entendu que la parcelle 127 avait un emplacement « stratégique » pour des lieux publics (école, crèche, etc) en cas d'extension de la commune vers le Jura. Maintenant que cette extension vers l'extérieur n'est plus possible, la parcelle 127 devrait être utilisée au maximum de son potentiel, soit approximativement 8000m², afin de lisser au mieux l'urbanisation proposée et l'impact sur les autres parcelles (556 et 559). Une répartition plus lisse pourrait dès lors être effectuée comme suit :

Parcelle	Surface approximative	Habitants actuels	m ² / hab	Habitants lissés	m ² / hab
127	8,000 m ²	50	160	80	100
556	11,000 m ²	± 120	91	110	100
559	12,000 m ²	± 140	85	120	100
TOTAL	31,000 m²	310	100	310	100

De plus, le choix de la parcelle 127 pour la création d'un parc public destiné à devenir un lieu de rencontre (jeux pour enfants, jardins potagers collectifs, etc.) compte tenu de situation excentrée paraît discutable au vu du faible volume de population qui pourrait y accéder directement. En revanche, **la parcelle 559 représente un emplacement bien plus stratégique**, étant l'épicentre d'un plus grand nombre de résidents.

Concernant certains aspects techniques proposés dans le PACom.

Accès routier

Les accès aux parcelles 556 et 559 doivent explicitement se limiter uniquement à la route de l'Étraz. La proposition actuelle manque de clarté et pourrait laisser supposer que des accès par le chemin de la Chenalette ou le chemin des Jaquines restent envisageables.

Cette précision est cruciale, car **il serait illusoire de croire que l'ajout de 260 résidents dans le quartier, représentant une augmentation de 175% de population dans le périmètre** « proche » par rapport à l'existant (à raison d'une 50aine de villa et en considérant une moyenne de 3 habitants par villa) n'aura aucun impact indirect sur ces chemins, même si les accès aux parcelles sont exclusivement orientés vers la route de l'Étraz.

Les problèmes existants sur le chemin des Jaquines et le chemin de la Chenalette sont déjà préoccupants: deux véhicules larges, ou un véhicule large lorsqu'un autre est en stationnement, ne peuvent se croiser sans empiéter sur le trottoir. Cette situation oblige souvent les piétons, notamment les enfants se rendant à l'école, à s'arrêter ou à partager dangereusement la chaussée avec les voitures. Une augmentation – même indirecte - du trafic dans ce périmètre ne ferait qu'aggraver ces risques. La même problématique est observable sur le chemin de Benex-Dessus, où les manœuvres sont compliquées, ce qui rend la situation dangereuse pour les piétons, particulièrement en cas de visibilité réduite (i.e. fin de journée d'hiver, nuit, brouillard, lampadaires souvent déficients / éteints).

Enfin, il serait opportun d'envisager la création d'un giratoire à la place du carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus. Cette solution pourrait non seulement fluidifier la circulation aux heures de pointe, mais également offrir l'opportunité de concrétiser l'entrée prévue dans le PACom sur la parcelle 556.

Arborisation et intégration paysagère

La zone située au sud de la parcelle 559 (applicable à la parcelle 556 ?) devrait faire l'objet d'un plan d'arborisation visant à **réduire les vis-à-vis avec les villas existantes** et à améliorer l'intégration paysagère du projet.

La « *trame végétale structurante à renforcer le long des axes* » sera bien insuffisante pour contrer l'effet de vis-à-vis mentionné plus haut. Un recul de « l'aire d'implantation des constructions » et un agrandissement de la zone à arboriser sur le versant sud de la parcelle permettant à minima un dégagement plus grand, voire la plantation d'arbres majeurs le long de la parcelle permettraient d'atténuer largement ces effets et d'utiliser la densification comme une opportunité d'apporter de la valeur ajoutée au quartier plutôt qu'une dévalorisation. Ladite parcelle semble bien assez grande pour permettre de type d'aménagements sans entraver la densification prévue.

Gestion des eaux

Les récentes inondations ayant touché les sous-sols des foyers le long du chemin des Jaquines, en raison de fortes précipitations, soulèvent bien des questions sur la résilience des infrastructures existantes. L'ajout de 260 habitants dans une zone si fortement touchée par des remontées d'eaux via les canalisations ne devrait pas améliorer la situation. Bien que le PACom propose des mesures encourageantes pour la gestion des eaux dans le cadre des nouveaux raccordements, il serait pertinent de prévoir également des solutions visant à améliorer les infrastructures actuelles, qui restent vulnérables.

Pollution lumineuse

Il est regrettable que le PACOM aborde la lutte contre la pollution lumineuse de manière purement directionnelle, sans offrir de précisions concrètes, notamment pour les zones de densification massive. Une stratégie plus détaillée et des mesures spécifiques seraient nécessaires pour garantir la préservation de la qualité de vie et de l'environnement nocturne.

Résumé des OPPOSITIONS découlant de ce document.

De manière générale, le PACom nous semble imposer **énormément de contraintes aux petites parcelles** (1500m² ou moins) et **ne pas en imposer assez aux futures larges constructions** alors que cela permettrait de préserver la qualité de vie de ces premiers sans pour autant entraver le bon développement de ces dernières. Spécifiquement:

1. **Préservation de l'identité villageoise:** revoir à la baisse les hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) des bâtiments proposés pour la parcelle 559, plus grande et donc à même d'atteindre le même IUS de façon plus « étendue » que « haute ». Ceci afin d'aider à maintenir l'identité villageoise de Prangins, en respectant l'esprit du règlement communal de 1983 et les valeurs reconnues par le Prix Wakker 2021;
2. **Revoir les distances minimales pour les constructions:** augmenter la distance minimale des constructions sur la partie sud de la parcelle 559 de 10 mètres à 12, voire 15 mètres, afin de permettre un dégagement plus grand et une mise en valeur de la parcelle en assurant la « continuité verte » du chemin de la chenalette par arborisation (arbres majeurs).

3. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 559 et y imposer la plantation d'arbres majeurs (cf. point ci-dessus) afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
4. **Assurer une utilisation optimale de la parcelle 127:** la parcelle 127, initialement prévue pour des infrastructures publiques en cas d'extension vers le Jura, devrait désormais être exploitée à son plein potentiel (environ 8000 m²) afin d'optimiser l'urbanisation et de soulager l'impact sur les parcelles 556 et 559.
5. **Amélioration de l'accès routier:** spécifier explicitement que les accès aux parcelles 556 et 559 se feront exclusivement par la route de l'Étraz; prendre des mesures pour éviter l'aggravation des problèmes de circulation et de sécurité pour les piétons sur les chemins de la Chenalette, des Jaquines et de Benex-Dessus, déjà problématiques;
6. **Révision de l'emplacement du parc public:** déplacer le parc public de la parcelle 127 à la parcelle 559, plus centrale et donc plus facilement accessible pour une population plus nombreuse (la parcelle 127 étant par ailleurs déjà à proximité de la forêt).

Résumé des OBSERVATIONS découlant de ce document.

1. **Préservation de l'identité villageoise:** étendre la réduction des hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) aux parcelles 127 et 556, bien que plus petites donc moins flexibles pour s'étendre et atteindre le même IUS.
2. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 556 afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
3. **Amélioration de l'accès routier :** réfléchir à créer un giratoire au carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus pour fluidifier le trafic et éventuellement aménager l'entrée prévue sur la parcelle 556.
4. **Amélioration de la gestion des eaux:** inclure des solutions pour renforcer les infrastructures existantes, en réponse aux récentes inondations dans les sous-sols le long du chemin des Jaquines.
5. **Stratégie détaillée contre la pollution lumineuse:** élaborer des mesures concrètes pour lutter contre la pollution lumineuse, en particulier dans les zones de densification massive.

NOM(S) : DOHRN DOHRN

PRÉNOM(S) : PEER Heike

ADRESSE(S) : Ch. de la Chenalette 42

TÉLÉPHONE(S) : 022 366 06 01

SIGNATURE(S) :  

10 FEV. 2025		No. Plan cl. 42.04.02/2504		
DEC	ADL	ID	IDW	JMB
SAG	SURB	SEN	SEJ	SBAT
SCSL	SFIN	SRH	SCH	STRA
ONAT	OINF			
Suivi				

Opposition au PACom présenté en séance publique le 9 janvier 2025.

Mesdames, Messieurs,

Nous reconnaissons pleinement que le Plan Directeur Cantonal (PDCn), notamment à travers la mesure A11, souligne l'importance d'une utilisation optimisée du sol dans les zones urbaines, en particulier au sein du périmètre compact de l'agglomération du Grand-Genève.

De même, et afin d'éviter toute ambiguïté: **nous comprenons et supportons la nécessité d'intégrer les parcelles 127, 556 et 559 dans les mesures d'urbanisation** pour garantir la mise en œuvre efficace dudit PDCn.

Cependant, le PACom proposé prévoit un niveau de densification qui remet en question l'une des particularités de Prangins – mise en lumière par l'attribution du Prix Wakker 2021 – à savoir **son identité villageoise et sa capacité à préserver son patrimoine architectural ainsi que son cadre de vie**. Ces caractéristiques, préservées notamment grâce aux zones villas et aux quartiers à faible densité, constituent une richesse locale essentielle qu'il nous paraît crucial de conserver. De même, certains des développements prévus nous paraissent générer un **risque d'atteinte à la vie privée, à l'intimité et à la sécurité** notamment de nos enfants.

Pour ces raisons, **nous exprimons une opposition au PACom présenté lors de la séance publique du 9 janvier 2025**, en particulier en ce qui concerne la parcelle 559. Des observations plus larges seront faites concernant les parcelles 127 et 556, relativement proches de cette dernière.

Par rapport à l'esprit du règlement communal de 1983 sur les constructions et l'aménagement du territoire de la commune de Prangins, ainsi qu'aux principes énoncés en introduction du PACom.

Pour la parcelle 559, le PACom propose des murs de 9-12 mètres de haut pouvant être érigés à 10 mètres de la bordure de parcelle, soit environ 15 mètres de distance des premières villas. Pour les murs donnants plein sud, cela représente potentiellement **plusieurs dizaines de fenêtres et balcons orientés vers lesdites villas (quartier des Jaquines / Chenalette)**, qui plus est avec une vue fortement plongeante sur ces dernières (velux, jardins). **L'intimité et la vie privée des habitants ainsi que la valeur potentielle des biens immobiliers existants en seront donc fortement impactés.**

Plus précisément:

- **Atteinte à l'intimité et à la sphère privée des riverains:** la disposition proposée et notamment les vues plongeantes qui en découleront créera un vis-à-vis direct et constant avec les habitations existantes, compromettant gravement la vie privée des résidents, notamment : fenêtres, baies vitrées et velux des villas fortement exposées, jardins et espaces extérieurs directement visibles, réduisant considérablement l'intimité des propriétaires, ce qui semble constituer une immission visuelle disproportionnée pour le quartier existant.
- **Risque de dépréciation des biens immobiliers existants:** un vis-à-vis aussi direct avec des immeubles massifs de 12 mètres de haut peut entraîner une perte de valeur significative pour les habitations existantes. Les acquéreurs potentiels éviteront des biens fortement exposés à des regards indiscrets, ce qui réduira l'attractivité des villas concernées. L'absence de mesures d'atténuation (écran végétal majeur, recul supplémentaire, limitation des ouvertures) renforce nettement ce risque.

Par ailleurs, **l'utilisation faite de la parcelle 127 est largement sous-optimale**. Il est entendu que la parcelle 127 avait un emplacement « stratégique » pour des lieux publics (école, crèche, etc) en cas d'extension de la commune vers le Jura. Maintenant que cette extension vers l'extérieur n'est plus possible, la parcelle 127 devrait être utilisée au maximum de son potentiel, soit approximativement 8000m², afin de lisser au mieux l'urbanisation proposée et l'impact sur les autres parcelles (556 et 559). Une répartition plus lisse pourrait dès lors être effectuée comme suit :

Parcelle	Surface approximative	Habitants actuels	m ² / hab	Habitants lissés	m ² / hab
127	8,000 m ²	50	160	80	100
556	11,000 m ²	± 120	91	110	100
559	12,000 m ²	± 140	85	120	100
TOTAL	31,000 m²	310	100	310	100

De plus, le choix de la parcelle 127 pour la création d'un parc public destiné à devenir un lieu de rencontre (jeux pour enfants, jardins potagers collectifs, etc.) compte tenu de situation excentrée paraît discutable au vu du faible volume de population qui pourrait y accéder directement. En revanche, **la parcelle 559 représente un emplacement bien plus stratégique**, étant l'épicentre d'un plus grand nombre de résidents.

Concernant certains aspects techniques proposés dans le PACom.

Accès routier

Les accès aux parcelles 556 et 559 doivent explicitement se limiter uniquement à la route de l'Étraz. La proposition actuelle manque de clarté et pourrait laisser supposer que des accès par le chemin de la Chenalette ou le chemin des Jaquines restent envisageables.

Cette précision est cruciale, car **il serait illusoire de croire que l'ajout de 260 résidents dans le quartier, représentant une augmentation de 175% de population dans le périmètre** « proche » par rapport à l'existant (à raison d'une 50aine de villa et en considérant une moyenne de 3 habitants par villa) n'aura aucun impact indirect sur ces chemins, même si les accès aux parcelles sont exclusivement orientés vers la route de l'Étraz.

Les problèmes existants sur le chemin des Jaquines et le chemin de la Chenalette sont déjà préoccupants: deux véhicules larges, ou un véhicule large lorsqu'un autre est en stationnement, ne peuvent se croiser sans empiéter sur le trottoir. Cette situation oblige souvent les piétons, notamment les enfants se rendant à l'école, à s'arrêter ou à partager dangereusement la chaussée avec les voitures. Une augmentation – même indirecte - du trafic dans ce périmètre ne ferait qu'aggraver ces risques. La même problématique est observable sur le chemin de Benex-Dessus, où les manœuvres sont compliquées, ce qui rend la situation dangereuse pour les piétons, particulièrement en cas de visibilité réduite (i.e. fin de journée d'hiver, nuit, brouillard, lampadaires souvent déficients / éteints).

Enfin, il serait opportun d'envisager la création d'un giratoire à la place du carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus. Cette solution pourrait non seulement fluidifier la circulation aux heures de pointe, mais également offrir l'opportunité de concrétiser l'entrée prévue dans le PACom sur la parcelle 556.

Arborisation et intégration paysagère

La zone située au sud de la parcelle 559 (applicable à la parcelle 556 ?) devrait faire l'objet d'un plan d'arborisation visant à **réduire les vis-à-vis avec les villas existantes** et à améliorer l'intégration paysagère du projet.

La « *trame végétale structurante à renforcer le long des axes* » sera bien insuffisante pour contrer l'effet de vis-à-vis mentionné plus haut. Un recul de « l'aire d'implantation des constructions » et un agrandissement de la zone à arboriser sur le versant sud de la parcelle permettant à minima un dégagement plus grand, voire la **plantation d'arbres majeurs** le long de la parcelle permettraient d'atténuer largement ces effets et d'utiliser la densification comme une opportunité d'apporter de la valeur ajoutée au quartier plutôt qu'une dévalorisation. Ladite parcelle semble bien assez grande pour permettre de type d'aménagements sans entraver la densification prévue.

Gestion des eaux

Les récentes inondations ayant touché les sous-sols des foyers le long du chemin des Jaquines, en raison de fortes précipitations, soulèvent bien des questions sur la résilience des infrastructures existantes. L'ajout de 260 habitants dans une zone si fortement touchée par des remontées d'eaux via les canalisations ne devrait pas améliorer la situation. Bien que le PACOM propose des mesures encourageantes pour la gestion des eaux dans le cadre des nouveaux raccordements, il serait pertinent de prévoir également des solutions visant à améliorer les infrastructures actuelles, qui restent vulnérables.

Pollution lumineuse

Il est regrettable que le PACOM aborde la lutte contre la pollution lumineuse de manière purement directionnelle, sans offrir de précisions concrètes, notamment pour les zones de densification massive. Une stratégie plus détaillée et des mesures spécifiques seraient nécessaires pour garantir la préservation de la qualité de vie et de l'environnement nocturne.

Résumé des OPPOSITIONS découlant de ce document.

De manière générale, le PACOM nous semble imposer **énormément de contraintes aux petites parcelles** (1500m² ou moins) et **ne pas en imposer assez aux futures larges constructions** alors que cela permettrait de préserver la qualité de vie de ces premiers sans pour autant entraver le bon développement de ces dernières. Spécifiquement:

1. **Préservation de l'identité villageoise:** revoir à la baisse les hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) des bâtiments proposés pour la parcelle 559, plus grande et donc à même d'atteindre le même IUS de façon plus « étendue » que « haute ». Ceci afin d'aider à maintenir l'identité villageoise de Prangins, en respectant l'esprit du règlement communal de 1983 et les valeurs reconnues par le Prix Wakker 2021;
2. **Revoir les distances minimales pour les constructions:** augmenter la distance minimale des constructions sur la partie sud de la parcelle 559 de 10 mètres à 12, voire 15 mètres, afin de permettre un dégagement plus grand et une mise en valeur de la parcelle en assurant la « continuité verte » du chemin de la chenalette par arborisation (arbres majeurs).

3. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 559 et y imposer la plantation d'arbres majeurs (cf. point ci-dessus) afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
4. **Assurer une utilisation optimale de la parcelle 127:** la parcelle 127, initialement prévue pour des infrastructures publiques en cas d'extension vers le Jura, devrait désormais être exploitée à son plein potentiel (environ 8000 m²) afin d'optimiser l'urbanisation et de soulager l'impact sur les parcelles 556 et 559.
5. **Amélioration de l'accès routier:** spécifier explicitement que les accès aux parcelles 556 et 559 se feront exclusivement par la route de l'Étraz; prendre des mesures pour éviter l'aggravation des problèmes de circulation et de sécurité pour les piétons sur les chemins de la Chenalette, des Jaquines et de Benex-Dessus, déjà problématiques;
6. **Révision de l'emplacement du parc public:** déplacer le parc public de la parcelle 127 à la parcelle 559, plus centrale et donc plus facilement accessible pour une population plus nombreuse (la parcelle 127 étant par ailleurs déjà à proximité de la forêt).

Résumé des OBSERVATIONS découlant de ce document.

1. **Préservation de l'identité villageoise:** étendre la réduction des hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) aux parcelles 127 et 556, bien que plus petites donc moins flexibles pour s'étendre et atteindre le même IUS.
2. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 556 afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
3. **Amélioration de l'accès routier :** réfléchir à créer un giratoire au carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus pour fluidifier le trafic et éventuellement aménager l'entrée prévue sur la parcelle 556.
4. **Amélioration de la gestion des eaux:** inclure des solutions pour renforcer les infrastructures existantes, en réponse aux récentes inondations dans les sous-sols le long du chemin des Jaquines.
5. **Stratégie détaillée contre la pollution lumineuse:** élaborer des mesures concrètes pour lutter contre la pollution lumineuse, en particulier dans les zones de densification massive.

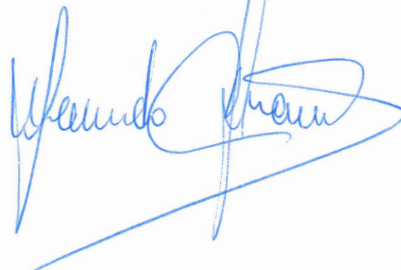
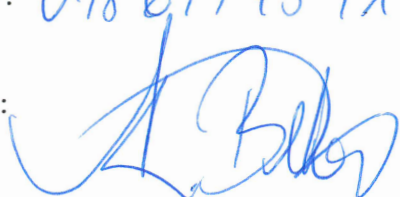
NOM(S) : BETZLER et FRANCO

PRÉNOM(S) : KRISTINA et FERNANDO

ADRESSE(S) : CHEMIN DE LA CHENALETTE 39

TÉLÉPHONE(S) : 078 6774571 et 078 6683672

SIGNATURE(S) :



Cher voisin, chère voisine,

Vous n'êtes probablement pas sans savoir que la Commune de Prangins a présenté son nouveau projet de développement (PACom) en séance publique le 9 janvier 2025. Tous les documents et plans sont disponibles en ligne sur le site de la commune (www.prangins.ch) et **les oppositions privées à ce projet sont possibles jusqu'au 14 février 2025 au plus tard.**

Nous ne nous opposons pas au développement de Prangins, ni à l'urbanisation de ces parcelles en elles-mêmes. Les principes qui nous dérangent le plus sont les suivants: choix hasardeux de la répartition du volume de nouveaux habitants entre les parcelles libres, flou complet sur les impacts potentiels sur les chemins des Jaquines et de la Chenalette qui ne sont pas assez larges pour accueillir 250-300 habitants supplémentaires, non-considération de l'impact de bâtiments de 12 mètres de haut sur la vie privée et l'intimité des jardins et villas alentours, etc.

Considérant l'impact non négligeable du projet sur notre quartier (parcelles 556 & 559), nous serons un certain nombre à faire opposition. Cependant, **plus nous serons nombreux à nous opposer, plus il y a de chances pour que la municipalité accepte de modifier son projet.**

Certains vont jusqu'à considérer le PACom comme « liberticide » (voir courrier des lecteurs, journal La Côte, 31.01.2025) tant il impose de contraintes aux propriétaires quant à la façon dont ils se devront – si le PACom est validé - d'arranger leur parcelle.

Le projet est également en **totale contradiction avec une étude qualitative réalisée en mars 2020 par la Municipalité elle-même**, dont la conclusion est sans appel : *D'un point de vue territorial et paysager, les ruptures morphologiques impliquées par le passage d'un modèle de villas individuelles à celui de petits immeubles locatifs sont conséquentes. L'échantillonnage choisi démontre ainsi qu'aucun secteur de la zone villas de la Commune ne supporterait une telle densification.* (voir dossier PACom en ligne, annexe 5 du rapport 47 OAT, page 39).

C'est la raison pour laquelle nous vous remettons ci-joint une copie du projet d'opposition que nous défendons. **Il ne vous reste qu'à le signer et à le déposer au greffe de la commune** (aux heures d'ouvertures ou dans leur boîte aux lettres) si vous souhaitez déposer une opposition similaire en votre nom propre ou en groupe. Dans le cas où certains d'entre vous voudraient adapter le document à leur convenance, nous nous tenons à votre disposition pour vous fournir le document word par email sur simple appel au 078.886.1548 (M. Leroy).

Une fois l'opposition individuelle ou collective déposée, la procédure est la suivante:

- Après avoir entendu tous les opposants pour tenter de lever leurs oppositions par la « négociation », la municipalité déposera un préavis;
- Une commission du Conseil Communal étudiera ce préavis, entendra éventuellement quelques opposants et déposera un rapport pouvant inclure des propositions d'amendements au projet ;
- Le Conseil Communal statuera ensuite sur l'ensemble du PACom, votera chaque article du règlement et chaque amendement proposé et devra lever les dernières oppositions à ce moment.

En vous remerciant d'avoir pris le temps de nous lire,

11 FEV. 2025		No. Plan cl. 42.04.02/2529		
DEC	ADL	ID	JDW	JMB
SAG	<u>SURB</u>	SENV	SASEJ	SBAT
SCSL	SFIN	SRH	SCH	STRA
ONAT	OINF			
Suivi				

Thibaud LEROY.

Opposition au PACom présenté en séance publique le 9 janvier 2025.

Mesdames, Messieurs,

Nous reconnaissons pleinement que le Plan Directeur Cantonal (PDCn), notamment à travers la mesure A11, souligne l'importance d'une utilisation optimisée du sol dans les zones urbaines, en particulier au sein du périmètre compact de l'agglomération du Grand-Genève.

De même, et afin d'éviter toute ambiguïté: **nous comprenons et supportons la nécessité d'intégrer les parcelles 127, 556 et 559 dans les mesures d'urbanisation** pour garantir la mise en œuvre efficace dudit PDCn.

Cependant, le PACom proposé prévoit un niveau de densification qui remet en question l'une des particularités de Prangins – mise en lumière par l'attribution du Prix Wakker 2021 – à savoir **son identité villageoise et sa capacité à préserver son patrimoine architectural ainsi que son cadre de vie**. Ces caractéristiques, préservées notamment grâce aux zones villas et aux quartiers à faible densité, constituent une richesse locale essentielle qu'il nous paraît crucial de conserver. De même, certains des développements prévus nous paraissent générer un **risque d'atteinte à la vie privée, à l'intimité et à la sécurité** notamment de nos enfants.

Pour ces raisons, **nous exprimons une opposition au PACom présenté lors de la séance publique du 9 janvier 2025**, en particulier en ce qui concerne la parcelle 559. Des observations plus larges seront faites concernant les parcelles 127 et 556, relativement proches de cette dernière.

Par rapport à l'esprit du règlement communal de 1983 sur les constructions et l'aménagement du territoire de la commune de Prangins, ainsi qu'aux principes énoncés en introduction du PACom.

Pour la parcelle 559, le PACom propose des murs de 9-12 mètres de haut pouvant être érigés à 10 mètres de la bordure de parcelle, soit environ 15 mètres de distance des premières villas. Pour les murs donnants plein sud, cela représente potentiellement **plusieurs dizaines de fenêtres et balcons orientés vers lesdites villas (quartier des Jaquines / Chenalette)**, qui plus est avec une vue fortement plongeante sur ces dernières (velux, jardins). **L'intimité et la vie privée des habitants ainsi que la valeur potentielle des biens immobiliers existants en seront donc fortement impactés.**

Plus précisément:

- **Atteinte à l'intimité et à la sphère privée des riverains:** la disposition proposée et notamment les vues plongeantes qui en découleront créera un vis-à-vis direct et constant avec les habitations existantes, compromettant gravement la vie privée des résidents, notamment : fenêtres, baies vitrées et velux des villas fortement exposées, jardins et espaces extérieurs directement visibles, réduisant considérablement l'intimité des propriétaires, ce qui semble constituer une immission visuelle disproportionnée pour le quartier existant.
- **Risque de dépréciation des biens immobiliers existants:** un vis-à-vis aussi direct avec des immeubles massifs de 12 mètres de haut peut entraîner une perte de valeur significative pour les habitations existantes. Les acquéreurs potentiels éviteront des biens fortement exposés à des regards indiscrets, ce qui réduira l'attractivité des villas concernées. L'absence de mesures d'atténuation (écran végétal majeur, recul supplémentaire, limitation des ouvertures) renforce nettement ce risque.

Par ailleurs, **l'utilisation faite de la parcelle 127 est largement sous-optimale**. Il est entendu que la parcelle 127 avait un emplacement « stratégique » pour des lieux publics (école, crèche, etc) en cas d'extension de la commune vers le Jura. Maintenant que cette extension vers l'extérieur n'est plus possible, la parcelle 127 devrait être utilisée au maximum de son potentiel, soit approximativement 8000m², afin de lisser au mieux l'urbanisation proposée et l'impact sur les autres parcelles (556 et 559). Une répartition plus lisse pourrait dès lors être effectuée comme suit :

Parcelle	Surface approximative	Habitants actuels	m ² / hab	Habitants lissés	m ² / hab
127	8,000 m ²	50	160	80	100
556	11,000 m ²	± 120	91	110	100
559	12,000 m ²	± 140	85	120	100
TOTAL	31,000 m²	310	100	310	100

De plus, le choix de la parcelle 127 pour la création d'un parc public destiné à devenir un lieu de rencontre (jeux pour enfants, jardins potagers collectifs, etc.) compte tenu de situation excentrée paraît discutable au vu du faible volume de population qui pourrait y accéder directement. En revanche, **la parcelle 559 représente un emplacement bien plus stratégique**, étant l'épicentre d'un plus grand nombre de résidents.

Concernant certains aspects techniques proposés dans le PACom.

Accès routier

Les accès aux parcelles 556 et 559 doivent explicitement se limiter uniquement à la route de l'Étraz. La proposition actuelle manque de clarté et pourrait laisser supposer que des accès par le chemin de la Chenalette ou le chemin des Jaquines restent envisageables.

Cette précision est cruciale, car **il serait illusoire de croire que l'ajout de 260 résidents dans le quartier, représentant une augmentation de 175% de population dans le périmètre** « proche » par rapport à l'existant (à raison d'une 50aine de villa et en considérant une moyenne de 3 habitants par villa) n'aura aucun impact indirect sur ces chemins, même si les accès aux parcelles sont exclusivement orientés vers la route de l'Étraz.

Les problèmes existants sur le chemin des Jaquines et le chemin de la Chenalette sont déjà préoccupants: deux véhicules larges, ou un véhicule large lorsqu'un autre est en stationnement, ne peuvent se croiser sans empiéter sur le trottoir. Cette situation oblige souvent les piétons, notamment les enfants se rendant à l'école, à s'arrêter ou à partager dangereusement la chaussée avec les voitures. Une augmentation – même indirecte - du trafic dans ce périmètre ne ferait qu'aggraver ces risques. La même problématique est observable sur le chemin de Benex-Dessus, où les manœuvres sont compliquées, ce qui rend la situation dangereuse pour les piétons, particulièrement en cas de visibilité réduite (i.e. fin de journée d'hiver, nuit, brouillard, lampadaires souvent déficients / éteints).

Enfin, il serait opportun d'envisager la création d'un giratoire à la place du carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus. Cette solution pourrait non seulement fluidifier la circulation aux heures de pointe, mais également offrir l'opportunité de concrétiser l'entrée prévue dans le PACom sur la parcelle 556.

Arborisation et intégration paysagère

La zone située au sud de la parcelle 559 (applicable à la parcelle 556 ?) devrait faire l'objet d'un plan d'arborisation visant à **réduire les vis-à-vis avec les villas existantes** et à améliorer l'intégration paysagère du projet.

La « *trame végétale structurante à renforcer le long des axes* » sera bien insuffisante pour contrer l'**effet de vis-à-vis** mentionné plus haut. Un recul de « **l'aire d'implantation des constructions** » et un **agrandissement de la zone à arboriser sur le versant sud de la parcelle** permettant à minima un dégagement plus grand, voire la **plantation d'arbres majeurs** le long de la parcelle permettraient d'atténuer largement ces effets et d'utiliser la densification comme une opportunité d'apporter de la valeur ajoutée au quartier plutôt qu'une dévalorisation. Ladite parcelle semble bien assez grande pour permettre de type d'aménagements sans entraver la densification prévue.

Gestion des eaux

Les récentes inondations ayant touché les sous-sols des foyers le long du chemin des Jaquines, en raison de fortes précipitations, soulèvent bien des questions sur la résilience des infrastructures existantes. L'ajout de 260 habitants dans une zone si fortement touchée par des remontées d'eaux via les canalisations ne devrait pas améliorer la situation. Bien que le PACom propose des mesures encourageantes pour la gestion des eaux dans le cadre des nouveaux raccordements, il serait pertinent de prévoir également des solutions visant à améliorer les infrastructures actuelles, qui restent vulnérables.

Pollution lumineuse

Il est regrettable que le PACOM aborde la lutte contre la pollution lumineuse de manière purement directionnelle, sans offrir de précisions concrètes, notamment pour les zones de densification massive. Une stratégie plus détaillée et des mesures spécifiques seraient nécessaires pour garantir la préservation de la qualité de vie et de l'environnement nocturne.

Résumé des OPPOSITIONS découlant de ce document.

De manière générale, le PACom nous semble imposer **énormément de contraintes aux petites parcelles** (1500m² ou moins) et **ne pas en imposer assez aux futures larges constructions** alors que cela permettrait de préserver la qualité de vie de ces premiers sans pour autant entraver le bon développement de ces dernières. Spécifiquement:

1. **Préservation de l'identité villageoise:** revoir à la baisse les hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) des bâtiments proposés pour la parcelle 559, plus grande et donc à même d'atteindre le même IUS de façon plus « étendue » que « haute ». Ceci afin d'aider à maintenir l'identité villageoise de Prangins, en respectant l'esprit du règlement communal de 1983 et les valeurs reconnues par le Prix Wakker 2021;
2. **Revoir les distances minimales pour les constructions:** augmenter la distance minimale des constructions sur la partie sud de la parcelle 559 de 10 mètres à 12, voire 15 mètres, afin de permettre un dégagement plus grand et une mise en valeur de la parcelle en assurant la « continuité verte » du chemin de la chenalette par arborisation (arbres majeurs).

3. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 559 et y imposer la plantation d'arbres majeurs (cf. point ci-dessus) afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
4. **Assurer une utilisation optimale de la parcelle 127:** la parcelle 127, initialement prévue pour des infrastructures publiques en cas d'extension vers le Jura, devrait désormais être exploitée à son plein potentiel (environ 8000 m²) afin d'optimiser l'urbanisation et de soulager l'impact sur les parcelles 556 et 559.
5. **Amélioration de l'accès routier:** spécifier explicitement que les accès aux parcelles 556 et 559 se feront exclusivement par la route de l'Étraz; prendre des mesures pour éviter l'aggravation des problèmes de circulation et de sécurité pour les piétons sur les chemins de la Chenalette, des Jaquines et de Benex-Dessus, déjà problématiques;
6. **Révision de l'emplacement du parc public:** déplacer le parc public de la parcelle 127 à la parcelle 559, plus centrale et donc plus facilement accessible pour une population plus nombreuse (la parcelle 127 étant par ailleurs déjà à proximité de la forêt).

Résumé des OBSERVATIONS découlant de ce document.

1. **Préservation de l'identité villageoise:** étendre la réduction des hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) aux parcelles 127 et 556, bien que plus petites donc moins flexibles pour s'étendre et atteindre le même IUS.
2. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 556 afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
3. **Amélioration de l'accès routier :** réfléchir à créer un giratoire au carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus pour fluidifier le trafic et éventuellement aménager l'entrée prévue sur la parcelle 556.
4. **Amélioration de la gestion des eaux:** inclure des solutions pour renforcer les infrastructures existantes, en réponse aux récentes inondations dans les sous-sols le long du chemin des Jaquines.
5. **Stratégie détaillée contre la pollution lumineuse:** élaborer des mesures concrètes pour lutter contre la pollution lumineuse, en particulier dans les zones de densification massive.

NOM(S) :

BEU

PRÉNOM(S) :

Jamie.


ADRESSE(S) :

8 Chemin du Crêt
Chazannes - de - Bojis 1279

TÉLÉPHONE(S) :

07891 89671

SIGNATURE(S) :



11 FEV. 2025		No. Plan cl. 42.0402/2524		
DEC	ADL	ID	JDW	JMB
SAG	SURB	SEN	ASEJ	SBAT
SCSL	SFIN	SRH	SCH	STRA
ONAT	OINF			
Suivi				

Opposition au PACom présenté en séance publique le 9 janvier 2025.

Mesdames, Messieurs,

Nous reconnaissons pleinement que le Plan Directeur Cantonal (PDCn), notamment à travers la mesure A11, souligne l'importance d'une utilisation optimisée du sol dans les zones urbaines, en particulier au sein du périmètre compact de l'agglomération du Grand-Genève.

De même, et afin d'éviter toute ambiguïté: **nous comprenons et supportons la nécessité d'intégrer les parcelles 127, 556 et 559 dans les mesures d'urbanisation** pour garantir la mise en œuvre efficace dudit PDCn.

Cependant, le PACom proposé prévoit un niveau de densification qui remet en question l'une des particularités de Prangins – mise en lumière par l'attribution du Prix Wakker 2021 – à savoir **son identité villageoise et sa capacité à préserver son patrimoine architectural ainsi que son cadre de vie**. Ces caractéristiques, préservées notamment grâce aux zones villas et aux quartiers à faible densité, constituent une richesse locale essentielle qu'il nous paraît crucial de conserver. De même, certains des développements prévus nous paraissent générer un **risque d'atteinte à la vie privée, à l'intimité et à la sécurité** notamment de nos enfants.

Pour ces raisons, **nous exprimons une opposition au PACom présenté lors de la séance publique du 9 janvier 2025**, en particulier en ce qui concerne la parcelle 559. Des observations plus larges seront faites concernant les parcelles 127 et 556, relativement proches de cette dernière.

Par rapport à l'esprit du règlement communal de 1983 sur les constructions et l'aménagement du territoire de la commune de Prangins, ainsi qu'aux principes énoncés en introduction du PACom.

Pour la parcelle 559, le PACom propose des murs de 9-12 mètres de haut pouvant être érigés à 10 mètres de la bordure de parcelle, soit environ 15 mètres de distance des premières villas. Pour les murs donnant plein sud, cela représente potentiellement **plusieurs dizaines de fenêtres et balcons orientés vers lesdites villas (quartier des Jaquines / Chenalette)**, qui plus est avec une vue fortement plongeante sur ces dernières (velux, jardins). **L'intimité et la vie privée des habitants ainsi que la valeur potentielle des biens immobiliers existants en seront donc fortement impactés.**

Plus précisément:

- **Atteinte à l'intimité et à la sphère privée des riverains:** la disposition proposée et notamment les vues plongeantes qui en découleront créera un vis-à-vis direct et constant avec les habitations existantes, compromettant gravement la vie privée des résidents, notamment : fenêtres, baies vitrées et velux des villas fortement exposées, jardins et espaces extérieurs directement visibles, réduisant considérablement l'intimité des propriétaires, ce qui semble constituer une immission visuelle disproportionnée pour le quartier existant.
- **Risque de dépréciation des biens immobiliers existants:** un vis-à-vis aussi direct avec des immeubles massifs de 12 mètres de haut peut entraîner une perte de valeur significative pour les habitations existantes. Les acquéreurs potentiels éviteront des biens fortement exposés à des regards indiscrets, ce qui réduira l'attractivité des villas concernées. L'absence de mesures d'atténuation (écran végétal majeur, recul supplémentaire, limitation des ouvertures) renforce nettement ce risque.

Par ailleurs, **l'utilisation faite de la parcelle 127 est largement sous-optimale**. Il est entendu que la parcelle 127 avait un emplacement « stratégique » pour des lieux publics (école, crèche, etc) en cas d'extension de la commune vers le Jura. Maintenant que cette extension vers l'extérieur n'est plus possible, la parcelle 127 devrait être utilisée au maximum de son potentiel, soit approximativement 8000m², afin de lisser au mieux l'urbanisation proposée et l'impact sur les autres parcelles (556 et 559). Une répartition plus lisse pourrait dès lors être effectuée comme suit :

Parcelle	Surface approximative	Habitants actuels	m ² / hab	Habitants lissés	m ² / hab
127	8,000 m ²	50	160	80	100
556	11,000 m ²	± 120	91	110	100
559	12,000 m ²	± 140	85	120	100
TOTAL	31,000 m²	310	100	310	100

De plus, le choix de la parcelle 127 pour la création d'un parc public destiné à devenir un lieu de rencontre (jeux pour enfants, jardins potagers collectifs, etc.) compte tenu de situation excentrée paraît discutable au vu du faible volume de population qui pourrait y accéder directement. En revanche, **la parcelle 559 représente un emplacement bien plus stratégique**, étant l'épicentre d'un plus grand nombre de résidents.

Concernant certains aspects techniques proposés dans le PACom.

Accès routier

Les accès aux parcelles 556 et 559 doivent explicitement se limiter uniquement à la route de l'Étraz. La proposition actuelle manque de clarté et pourrait laisser supposer que des accès par le chemin de la Chenalette ou le chemin des Jaquines restent envisageables.

Cette précision est cruciale, car **il serait illusoire de croire que l'ajout de 260 résidents dans le quartier, représentant une augmentation de 175% de population dans le périmètre** « proche » par rapport à l'existant (à raison d'une 50aine de villa et en considérant une moyenne de 3 habitants par villa) n'aura aucun impact indirect sur ces chemins, même si les accès aux parcelles sont exclusivement orientés vers la route de l'Étraz.

Les problèmes existants sur le chemin des Jaquines et le chemin de la Chenalette sont déjà préoccupants: deux véhicules larges, ou un véhicule large lorsqu'un autre est en stationnement, ne peuvent se croiser sans empiéter sur le trottoir. Cette situation oblige souvent les piétons, notamment les enfants se rendant à l'école, à s'arrêter ou à partager dangereusement la chaussée avec les voitures. Une augmentation – même indirecte - du trafic dans ce périmètre ne ferait qu'aggraver ces risques. La même problématique est observable sur le chemin de Benex-Dessus, où les manœuvres sont compliquées, ce qui rend la situation dangereuse pour les piétons, particulièrement en cas de visibilité réduite (i.e. fin de journée d'hiver, nuit, brouillard, lampadaires souvent déficients / éteints).

Enfin, il serait opportun d'envisager la création d'un giratoire à la place du carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus. Cette solution pourrait non seulement fluidifier la circulation aux heures de pointe, mais également offrir l'opportunité de concrétiser l'entrée prévue dans le PACom sur la parcelle 556.

Arborisation et intégration paysagère

La zone située au sud de la parcelle 559 (applicable à la parcelle 556 ?) devrait faire l'objet d'un plan d'arborisation visant à **réduire les vis-à-vis avec les villas existantes** et à améliorer l'intégration paysagère du projet.

La « *trame végétale structurante à renforcer le long des axes* » sera bien insuffisante pour contrer l'**effet de vis-à-vis** mentionné plus haut. Un **recul de « l'aire d'implantation des constructions »** et un **agrandissement de la zone à arboriser sur le versant sud de la parcelle** permettant à minima un dégagement plus grand, voire la **plantation d'arbres majeurs** le long de la parcelle permettraient d'atténuer largement ces effets et d'utiliser la densification comme une opportunité d'apporter de la valeur ajoutée au quartier plutôt qu'une dévalorisation. Ladite parcelle semble bien assez grande pour permettre de type d'aménagements sans entraver la densification prévue.

Gestion des eaux

Les récentes inondations ayant touché les sous-sols des foyers le long du chemin des Jaquines, en raison de fortes précipitations, soulèvent bien des questions sur la résilience des infrastructures existantes. L'ajout de 260 habitants dans une zone si fortement touchée par des remontées d'eaux via les canalisations ne devrait pas améliorer la situation. Bien que le PACom propose des mesures encourageantes pour la gestion des eaux dans le cadre des nouveaux raccordements, il serait pertinent de prévoir également des solutions visant à améliorer les infrastructures actuelles, qui restent vulnérables.

Pollution lumineuse

Il est regrettable que le PACOM aborde la lutte contre la pollution lumineuse de manière purement directionnelle, sans offrir de précisions concrètes, notamment pour les zones de densification massive. Une stratégie plus détaillée et des mesures spécifiques seraient nécessaires pour garantir la préservation de la qualité de vie et de l'environnement nocturne.

Résumé des OPPOSITIONS découlant de ce document.

De manière générale, le PACom nous semble imposer **énormément de contraintes aux petites parcelles** (1500m² ou moins) et **ne pas en imposer assez aux futures larges constructions** alors que cela permettrait de préserver la qualité de vie de ces premiers sans pour autant entraver le bon développement de ces dernières. Spécifiquement:

1. **Préservation de l'identité villageoise:** revoir à la baisse les hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) des bâtiments proposés pour la parcelle 559, plus grande et donc à même d'atteindre le même IUS de façon plus « étendue » que « haute ». Ceci afin d'aider à maintenir l'identité villageoise de Prangins, en respectant l'esprit du règlement communal de 1983 et les valeurs reconnues par le Prix Wakker 2021;
2. **Revoir les distances minimales pour les constructions:** augmenter la distance minimale des constructions sur la partie sud de la parcelle 559 de 10 mètres à 12, voire 15 mètres, afin de permettre un dégagement plus grand et une mise en valeur de la parcelle en assurant la « continuité verte » du chemin de la chenalette par arborisation (arbres majeurs).

3. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 559 et y imposer la plantation d'arbres majeurs (cf. point ci-dessus) afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
4. **Assurer une utilisation optimale de la parcelle 127:** la parcelle 127, initialement prévue pour des infrastructures publiques en cas d'extension vers le Jura, devrait désormais être exploitée à son plein potentiel (environ 8000 m²) afin d'optimiser l'urbanisation et de soulager l'impact sur les parcelles 556 et 559.
5. **Amélioration de l'accès routier:** spécifier explicitement que les accès aux parcelles 556 et 559 se feront exclusivement par la route de l'Étraz; prendre des mesures pour éviter l'aggravation des problèmes de circulation et de sécurité pour les piétons sur les chemins de la Chenalette, des Jaquines et de Benex-Dessus, déjà problématiques;
6. **Révision de l'emplacement du parc public:** déplacer le parc public de la parcelle 127 à la parcelle 559, plus centrale et donc plus facilement accessible pour une population plus nombreuse (la parcelle 127 étant par ailleurs déjà à proximité de la forêt).

Résumé des OBSERVATIONS découlant de ce document.

1. **Préservation de l'identité villageoise:** étendre la réduction des hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) aux parcelles 127 et 556, bien que plus petites donc moins flexibles pour s'étendre et atteindre le même IUS.
2. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 556 afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
3. **Amélioration de l'accès routier :** réfléchir à créer un giratoire au carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus pour fluidifier le trafic et éventuellement aménager l'entrée prévue sur la parcelle 556.
4. **Amélioration de la gestion des eaux:** inclure des solutions pour renforcer les infrastructures existantes, en réponse aux récentes inondations dans les sous-sols le long du chemin des Jaquines.
5. **Stratégie détaillée contre la pollution lumineuse:** élaborer des mesures concrètes pour lutter contre la pollution lumineuse, en particulier dans les zones de densification massive.

NOM(S): HARKINGTON

PRÉNOM(S): RYAN, CANDICE ET FINLEY

ADRESSE(S): CH DE LA CHENALETTE 33
PRANCHIN

TÉLÉPHONE(S): 079 757 5789

SIGNATURE(S):



Cher voisin, chère voisine,

Vous n'êtes probablement pas sans savoir que la Commune de Prangins a présenté son nouveau projet de développement (PACom) en séance publique le 9 janvier 2025. Tous les documents et plans sont disponibles en ligne sur le site de la commune (www.prangins.ch) et **les oppositions privées à ce projet sont possibles jusqu'au 14 février 2025 au plus tard.**

Nous ne nous opposons pas au développement de Prangins, ni à l'urbanisation de ces parcelles en elles-mêmes. Les principes qui nous dérangent le plus sont les suivants: choix hasardeux de la répartition du volume de nouveaux habitants entre les parcelles libres, flou complet sur les impacts potentiels sur les chemins des Jaquines et de la Chenalette qui ne sont pas assez larges pour accueillir 250-300 habitants supplémentaires, non-considération de l'impact de bâtiments de 12 mètres de haut sur la vie privée et l'intimité des jardins et villas alentours, etc.

Considérant l'impact non négligeable du projet sur notre quartier (parcelles 556 & 559), nous serons un certain nombre à faire opposition. Cependant, **plus nous serons nombreux à nous opposer, plus il y a de chances pour que la municipalité accepte de modifier son projet.**

Certains vont jusqu'à considérer le PACom comme « liberticide » (voir courrier des lecteurs, journal La Côte, 31.01.2025) tant il impose de contraintes aux propriétaires quant à la façon dont ils se devront – si le PACom est validé - d'arranger leur parcelle.

Le projet est également en **totale contradiction avec une étude qualitative réalisée en mars 2020 par la Municipalité elle-même**, dont la conclusion est sans appel : *D'un point de vue territorial et paysager, les ruptures morphologiques impliquées par le passage d'un modèle de villas individuelles à celui de petits immeubles locatifs sont conséquentes. L'échantillonnage choisi démontre ainsi qu'aucun secteur de la zone villas de la Commune ne supporterait une telle densification.* (voir dossier PACom en ligne, annexe 5 du rapport 47 OAT, page 39).

C'est la raison pour laquelle nous vous remettons ci-joint une copie du projet d'opposition que nous défendons. **Il ne vous reste qu'à le signer et à le déposer au greffe de la commune** (aux heures d'ouvertures ou dans leur boîte aux lettres) si vous souhaitez déposer une opposition similaire en votre nom propre ou en groupe. Dans le cas où certains d'entre vous voudraient adapter le document à leur convenance, nous nous tenons à votre disposition pour vous fournir le document word par email sur simple appel au 078.886.1548 (M. Leroy).

Une fois l'opposition individuelle ou collective déposée, la procédure est la suivante:

- Après avoir entendu tous les opposants pour tenter de lever leurs oppositions par la « négociation », la municipalité déposera un préavis;
- Une commission du Conseil Communal étudiera ce préavis, entendra éventuellement quelques opposants et déposera un rapport pouvant inclure des propositions d'amendements au projet ;
- Le Conseil Communal statuera ensuite sur l'ensemble du PACom, votera chaque article du règlement et chaque amendement proposé et devra lever les dernières oppositions à ce moment.

En vous remerciant d'avoir pris le temps de nous lire,

11 FEV. 2025		No. Plan cl. 4264.02/2829		
DEC	ADL	ID	JDW	JMB
SAG	<u>SURB</u>	SENV	SASEJ	SBAT
SCSL	SFIN	SRH	SCH	STRA
ONAT	OINF			
Suivi				

Thibaud LEROY.

Opposition au PACom présenté en séance publique le 9 janvier 2025.

Mesdames, Messieurs,

Nous reconnaissons pleinement que le Plan Directeur Cantonal (PDCn), notamment à travers la mesure A11, souligne l'importance d'une utilisation optimisée du sol dans les zones urbaines, en particulier au sein du périmètre compact de l'agglomération du Grand-Genève.

De même, et afin d'éviter toute ambiguïté: **nous comprenons et supportons la nécessité d'intégrer les parcelles 127, 556 et 559 dans les mesures d'urbanisation** pour garantir la mise en œuvre efficace dudit PDCn.

Cependant, le PACom proposé prévoit un niveau de densification qui remet en question l'une des particularités de Prangins – mise en lumière par l'attribution du Prix Wakker 2021 – à savoir **son identité villageoise et sa capacité à préserver son patrimoine architectural ainsi que son cadre de vie**. Ces caractéristiques, préservées notamment grâce aux zones villas et aux quartiers à faible densité, constituent une richesse locale essentielle qu'il nous paraît crucial de conserver. De même, certains des développements prévus nous paraissent générer un **risque d'atteinte à la vie privée, à l'intimité et à la sécurité** notamment de nos enfants.

Pour ces raisons, **nous exprimons une opposition au PACom présenté lors de la séance publique du 9 janvier 2025**, en particulier en ce qui concerne la parcelle 559. Des observations plus larges seront faites concernant les parcelles 127 et 556, relativement proches de cette dernière.

Par rapport à l'esprit du règlement communal de 1983 sur les constructions et l'aménagement du territoire de la commune de Prangins, ainsi qu'aux principes énoncés en introduction du PACom.

Pour la parcelle 559, le PACom propose des murs de 9-12 mètres de haut pouvant être érigés à 10 mètres de la bordure de parcelle, soit environ 15 mètres de distance des premières villas. Pour les murs donnants plein sud, cela représente potentiellement **plusieurs dizaines de fenêtres et balcons orientés vers lesdites villas (quartier des Jaquines / Chenalette)**, qui plus est avec une vue fortement plongeante sur ces dernières (velux, jardins). **L'intimité et la vie privée des habitants ainsi que la valeur potentielle des biens immobiliers existants en seront donc fortement impactés.**

Plus précisément:

- **Atteinte à l'intimité et à la sphère privée des riverains:** la disposition proposée et notamment les vues plongeantes qui en découleront créera un vis-à-vis direct et constant avec les habitations existantes, compromettant gravement la vie privée des résidents, notamment : fenêtres, baies vitrées et velux des villas fortement exposées, jardins et espaces extérieurs directement visibles, réduisant considérablement l'intimité des propriétaires, ce qui semble constituer une immission visuelle disproportionnée pour le quartier existant.
- **Risque de dépréciation des biens immobiliers existants:** un vis-à-vis aussi direct avec des immeubles massifs de 12 mètres de haut peut entraîner une perte de valeur significative pour les habitations existantes. Les acquéreurs potentiels éviteront des biens fortement exposés à des regards indiscrets, ce qui réduira l'attractivité des villas concernées. L'absence de mesures d'atténuation (écran végétal majeur, recul supplémentaire, limitation des ouvertures) renforce nettement ce risque.

Par ailleurs, **l'utilisation faite de la parcelle 127 est largement sous-optimale**. Il est entendu que la parcelle 127 avait un emplacement « stratégique » pour des lieux publics (école, crèche, etc) en cas d'extension de la commune vers le Jura. Maintenant que cette extension vers l'extérieur n'est plus possible, la parcelle 127 devrait être utilisée au maximum de son potentiel, soit approximativement 8000m², afin de lisser au mieux l'urbanisation proposée et l'impact sur les autres parcelles (556 et 559). Une répartition plus lisse pourrait dès lors être effectuée comme suit :

Parcelle	Surface approximative	Habitants actuels	m ² / hab	Habitants lissés	m ² / hab
127	8,000 m ²	50	160	80	100
556	11,000 m ²	± 120	91	110	100
559	12,000 m ²	± 140	85	120	100
TOTAL	31,000 m²	310	100	310	100

De plus, le choix de la parcelle 127 pour la création d'un parc public destiné à devenir un lieu de rencontre (jeux pour enfants, jardins potagers collectifs, etc.) compte tenu de situation excentrée paraît discutable au vu du faible volume de population qui pourrait y accéder directement. En revanche, **la parcelle 559 représente un emplacement bien plus stratégique**, étant l'épicentre d'un plus grand nombre de résidents.

Concernant certains aspects techniques proposés dans le PACom.

Accès routier

Les accès aux parcelles 556 et 559 doivent explicitement se limiter uniquement à la route de l'Étraz. La proposition actuelle manque de clarté et pourrait laisser supposer que des accès par le chemin de la Chenalette ou le chemin des Jaquines restent envisageables.

Cette précision est cruciale, car **il serait illusoire de croire que l'ajout de 260 résidents dans le quartier, représentant une augmentation de 175% de population dans le périmètre** « proche » par rapport à l'existant (à raison d'une 50aine de villa et en considérant une moyenne de 3 habitants par villa) n'aura aucun impact indirect sur ces chemins, même si les accès aux parcelles sont exclusivement orientés vers la route de l'Étraz.

Les problèmes existants sur le chemin des Jaquines et le chemin de la Chenalette sont déjà préoccupants: deux véhicules larges, ou un véhicule large lorsqu'un autre est en stationnement, ne peuvent se croiser sans empiéter sur le trottoir. Cette situation oblige souvent les piétons, notamment les enfants se rendant à l'école, à s'arrêter ou à partager dangereusement la chaussée avec les voitures. Une augmentation – même indirecte - du trafic dans ce périmètre ne ferait qu'aggraver ces risques. La même problématique est observable sur le chemin de Benex-Dessus, où les manœuvres sont compliquées, ce qui rend la situation dangereuse pour les piétons, particulièrement en cas de visibilité réduite (i.e. fin de journée d'hiver, nuit, brouillard, lampadaires souvent déficients / éteints).

Enfin, il serait opportun d'envisager la création d'un giratoire à la place du carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus. Cette solution pourrait non seulement fluidifier la circulation aux heures de pointe, mais également offrir l'opportunité de concrétiser l'entrée prévue dans le PACom sur la parcelle 556.

Arborisation et intégration paysagère

La zone située au sud de la parcelle 559 (applicable à la parcelle 556 ?) devrait faire l'objet d'un plan d'arborisation visant à **réduire les vis-à-vis avec les villas existantes** et à améliorer l'intégration paysagère du projet.

La « *trame végétale structurante à renforcer le long des axes* » sera bien insuffisante pour contrer l'effet de vis-à-vis mentionné plus haut. Un recul de « **l'aire d'implantation des constructions** » et un **agrandissement de la zone à arboriser sur le versant sud de la parcelle** permettant à minima un dégagement plus grand, voire la **plantation d'arbres majeurs** le long de la parcelle permettraient d'atténuer largement ces effets et d'utiliser la densification comme une opportunité d'apporter de la valeur ajoutée au quartier plutôt qu'une dévalorisation. Ladite parcelle semble bien assez grande pour permettre de type d'aménagements sans entraver la densification prévue.

Gestion des eaux

Les récentes inondations ayant touché les sous-sols des foyers le long du chemin des Jaquines, en raison de fortes précipitations, soulèvent bien des questions sur la résilience des infrastructures existantes. L'ajout de 260 habitants dans une zone si fortement touchée par des remontées d'eaux via les canalisations ne devrait pas améliorer la situation. Bien que le PACOM propose des mesures encourageantes pour la gestion des eaux dans le cadre des nouveaux raccordements, il serait pertinent de prévoir également des solutions visant à améliorer les infrastructures actuelles, qui restent vulnérables.

Pollution lumineuse

Il est regrettable que le PACOM aborde la lutte contre la pollution lumineuse de manière purement directionnelle, sans offrir de précisions concrètes, notamment pour les zones de densification massive. Une stratégie plus détaillée et des mesures spécifiques seraient nécessaires pour garantir la préservation de la qualité de vie et de l'environnement nocturne.

Résumé des OPPOSITIONS découlant de ce document.

De manière générale, le PACOM nous semble imposer **énormément de contraintes aux petites parcelles** (1500m² ou moins) et **ne pas en imposer assez aux futures larges constructions** alors que cela permettrait de préserver la qualité de vie de ces premiers sans pour autant entraver le bon développement de ces dernières. Spécifiquement:

1. **Préservation de l'identité villageoise:** revoir à la baisse les hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) des bâtiments proposés pour la parcelle 559, plus grande et donc à même d'atteindre le même IUS de façon plus « étendue » que « haute ». Ceci afin d'aider à maintenir l'identité villageoise de Prangins, en respectant l'esprit du règlement communal de 1983 et les valeurs reconnues par le Prix Wakker 2021;
2. **Revoir les distances minimales pour les constructions:** augmenter la distance minimale des constructions sur la partie sud de la parcelle 559 de 10 mètres à 12, voire 15 mètres, afin de permettre un dégagement plus grand et une mise en valeur de la parcelle en assurant la « continuité verte » du chemin de la chenalette par arborisation (arbres majeurs).

3. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 559 et y imposer la plantation d'arbres majeurs (cf. point ci-dessus) afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
4. **Assurer une utilisation optimale de la parcelle 127:** la parcelle 127, initialement prévue pour des infrastructures publiques en cas d'extension vers le Jura, devrait désormais être exploitée à son plein potentiel (environ 8000 m²) afin d'optimiser l'urbanisation et de soulager l'impact sur les parcelles 556 et 559.
5. **Amélioration de l'accès routier:** spécifier explicitement que les accès aux parcelles 556 et 559 se feront exclusivement par la route de l'Étraz; prendre des mesures pour éviter l'aggravation des problèmes de circulation et de sécurité pour les piétons sur les chemins de la Chenalette, des Jaquines et de Benex-Dessus, déjà problématiques;
6. **Révision de l'emplacement du parc public:** déplacer le parc public de la parcelle 127 à la parcelle 559, plus centrale et donc plus facilement accessible pour une population plus nombreuse (la parcelle 127 étant par ailleurs déjà à proximité de la forêt).

Résumé des OBSERVATIONS découlant de ce document.

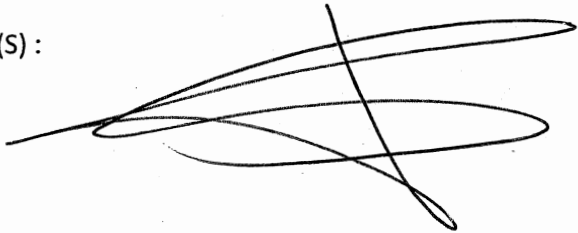
1. **Préservation de l'identité villageoise:** étendre la réduction des hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) aux parcelles 127 et 556, bien que plus petites donc moins flexibles pour s'étendre et atteindre le même IUS.
2. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 556 afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
3. **Amélioration de l'accès routier :** réfléchir à créer un giratoire au carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus pour fluidifier le trafic et éventuellement aménager l'entrée prévue sur la parcelle 556.
4. **Amélioration de la gestion des eaux:** inclure des solutions pour renforcer les infrastructures existantes, en réponse aux récentes inondations dans les sous-sols le long du chemin des Jaquines.
5. **Stratégie détaillée contre la pollution lumineuse:** élaborer des mesures concrètes pour lutter contre la pollution lumineuse, en particulier dans les zones de densification massive.

NOM(S) : **BOCKHERN**

PRÉNOM(S) : **SANDRA I Rudoff**

ADRESSE(S) : **Chemin de la chenalette 16**

TÉLÉPHONE(S) : **078676 46 00**

SIGNATURE(S) : 

11 FEV. 2025		No. Plan cl. 42.04.02/2524		
DEC	ADL	ID	JDW	JMB
SAG	SURB	SEA	SEJ	SBAT
SCSL	SFIN	SRH	SCH	STRA
ONAT	OINF			
Suivi				

Opposition au PACom présenté en séance publique le 9 janvier 2025.

Mesdames, Messieurs,

Nous reconnaissons pleinement que le Plan Directeur Cantonal (PDCn), notamment à travers la mesure A11, souligne l'importance d'une utilisation optimisée du sol dans les zones urbaines, en particulier au sein du périmètre compact de l'agglomération du Grand-Genève.

De même, et afin d'éviter toute ambiguïté: **nous comprenons et supportons la nécessité d'intégrer les parcelles 127, 556 et 559 dans les mesures d'urbanisation** pour garantir la mise en œuvre efficace dudit PDCn.

Cependant, le PACom proposé prévoit un niveau de densification qui remet en question l'une des particularités de Prangins – mise en lumière par l'attribution du Prix Wakker 2021 – à savoir **son identité villageoise et sa capacité à préserver son patrimoine architectural ainsi que son cadre de vie**. Ces caractéristiques, préservées notamment grâce aux zones villas et aux quartiers à faible densité, constituent une richesse locale essentielle qu'il nous paraît crucial de conserver. De même, certains des développements prévus nous paraissent générer un **risque d'atteinte à la vie privée, à l'intimité et à la sécurité** notamment de nos enfants.

Pour ces raisons, **nous exprimons une opposition au PACom présenté lors de la séance publique du 9 janvier 2025**, en particulier en ce qui concerne la parcelle 559. Des observations plus larges seront faites concernant les parcelles 127 et 556, relativement proches de cette dernière.

Par rapport à l'esprit du règlement communal de 1983 sur les constructions et l'aménagement du territoire de la commune de Prangins, ainsi qu'aux principes énoncés en introduction du PACom.

Pour la parcelle 559, le PACom propose des murs de 9-12 mètres de haut pouvant être érigés à 10 mètres de la bordure de parcelle, soit environ 15 mètres de distance des premières villas. Pour les murs donnants plein sud, cela représente potentiellement **plusieurs dizaines de fenêtres et balcons orientés vers lesdites villas (quartier des Jaquines / Chenalette)**, qui plus est avec une vue fortement plongeante sur ces dernières (velux, jardins). **L'intimité et la vie privée des habitants ainsi que la valeur potentielle des biens immobiliers existants en seront donc fortement impactés.**

Plus précisément:

- **Atteinte à l'intimité et à la sphère privée des riverains:** la disposition proposée et notamment les vues plongeantes qui en découleront créera un vis-à-vis direct et constant avec les habitations existantes, compromettant gravement la vie privée des résidents, notamment : fenêtres, baies vitrées et velux des villas fortement exposées, jardins et espaces extérieurs directement visibles, réduisant considérablement l'intimité des propriétaires, ce qui semble constituer une immission visuelle disproportionnée pour le quartier existant.
- **Risque de dépréciation des biens immobiliers existants:** un vis-à-vis aussi direct avec des immeubles massifs de 12 mètres de haut peut entraîner une perte de valeur significative pour les habitations existantes. Les acquéreurs potentiels éviteront des biens fortement exposés à des regards indiscrets, ce qui réduira l'attractivité des villas concernées. L'absence de mesures d'atténuation (écran végétal majeur, recul supplémentaire, limitation des ouvertures) renforce nettement ce risque.

Par ailleurs, **l'utilisation faite de la parcelle 127 est largement sous-optimale**. Il est entendu que la parcelle 127 avait un emplacement « stratégique » pour des lieux publics (école, crèche, etc) en cas d'extension de la commune vers le Jura. Maintenant que cette extension vers l'extérieur n'est plus possible, la parcelle 127 devrait être utilisée au maximum de son potentiel, soit approximativement 8000m², afin de lisser au mieux l'urbanisation proposée et l'impact sur les autres parcelles (556 et 559). Une répartition plus lisse pourrait dès lors être effectuée comme suit :

Parcelle	Surface approximative	Habitants actuels	m ² / hab	Habitants lissés	m ² / hab
127	8,000 m ²	50	160	80	100
556	11,000 m ²	± 120	91	110	100
559	12,000 m ²	± 140	85	120	100
TOTAL	31,000 m²	310	100	310	100

De plus, le choix de la parcelle 127 pour la création d'un parc public destiné à devenir un lieu de rencontre (jeux pour enfants, jardins potagers collectifs, etc.) compte tenu de situation excentrée paraît discutable au vu du faible volume de population qui pourrait y accéder directement. En revanche, **la parcelle 559 représente un emplacement bien plus stratégique**, étant l'épicentre d'un plus grand nombre de résidents.

Concernant certains aspects techniques proposés dans le PACom.

Accès routier

Les accès aux parcelles 556 et 559 doivent explicitement se limiter uniquement à la route de l'Étraz. La proposition actuelle manque de clarté et pourrait laisser supposer que des accès par le chemin de la Chenalette ou le chemin des Jaquines restent envisageables.

Cette précision est cruciale, car **il serait illusoire de croire que l'ajout de 260 résidents dans le quartier, représentant une augmentation de 175% de population dans le périmètre** « proche » par rapport à l'existant (à raison d'une 50aine de villa et en considérant une moyenne de 3 habitants par villa) n'aura aucun impact indirect sur ces chemins, même si les accès aux parcelles sont exclusivement orientés vers la route de l'Étraz.

Les problèmes existants sur le chemin des Jaquines et le chemin de la Chenalette sont déjà préoccupants: deux véhicules larges, ou un véhicule large lorsqu'un autre est en stationnement, ne peuvent se croiser sans empiéter sur le trottoir. Cette situation oblige souvent les piétons, notamment les enfants se rendant à l'école, à s'arrêter ou à partager dangereusement la chaussée avec les voitures. Une augmentation – même indirecte - du trafic dans ce périmètre ne ferait qu'aggraver ces risques. La même problématique est observable sur le chemin de Benex-Dessus, où les manœuvres sont compliquées, ce qui rend la situation dangereuse pour les piétons, particulièrement en cas de visibilité réduite (i.e. fin de journée d'hiver, nuit, brouillard, lampadaires souvent déficients / éteints).

Enfin, il serait opportun d'envisager la création d'un giratoire à la place du carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus. Cette solution pourrait non seulement fluidifier la circulation aux heures de pointe, mais également offrir l'opportunité de concrétiser l'entrée prévue dans le PACom sur la parcelle 556.

Arborisation et intégration paysagère

La zone située au sud de la parcelle 559 (applicable à la parcelle 556 ?) devrait faire l'objet d'un plan d'arborisation visant à **réduire les vis-à-vis avec les villas existantes** et à améliorer l'intégration paysagère du projet.

La « *trame végétale structurante à renforcer le long des axes* » sera bien insuffisante pour contrer l'**effet de vis-à-vis** mentionné plus haut. Un recul de « **l'aire d'implantation des constructions** » et un **agrandissement de la zone à arboriser sur le versant sud de la parcelle** permettant à minima un dégagement plus grand, voire la **plantation d'arbres majeurs** le long de la parcelle permettraient d'atténuer largement ces effets et d'utiliser la densification comme une opportunité d'apporter de la valeur ajoutée au quartier plutôt qu'une dévalorisation. Ladite parcelle semble bien assez grande pour permettre de type d'aménagements sans entraver la densification prévue.

Gestion des eaux

Les récentes inondations ayant touché les sous-sols des foyers le long du chemin des Jaquines, en raison de fortes précipitations, soulèvent bien des questions sur la résilience des infrastructures existantes. L'ajout de 260 habitants dans une zone si fortement touchée par des remontées d'eaux via les canalisations ne devrait pas améliorer la situation. Bien que le PACOM propose des mesures encourageantes pour la gestion des eaux dans le cadre des nouveaux raccordements, il serait pertinent de prévoir également des solutions visant à améliorer les infrastructures actuelles, qui restent vulnérables.

Pollution lumineuse

Il est regrettable que le PACOM aborde la lutte contre la pollution lumineuse de manière purement directionnelle, sans offrir de précisions concrètes, notamment pour les zones de densification massive. Une stratégie plus détaillée et des mesures spécifiques seraient nécessaires pour garantir la préservation de la qualité de vie et de l'environnement nocturne.

Résumé des OPPOSITIONS découlant de ce document.

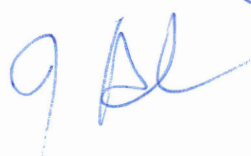
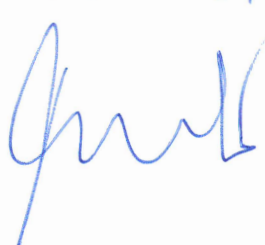
De manière générale, le PACOM nous semble imposer **énormément de contraintes aux petites parcelles** (1500m² ou moins) et **ne pas en imposer assez aux futures larges constructions** alors que cela permettrait de préserver la qualité de vie de ces premiers sans pour autant entraver le bon développement de ces dernières. Spécifiquement:

1. **Préservation de l'identité villageoise:** revoir à la baisse les hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) des bâtiments proposés pour la parcelle 559, plus grande et donc à même d'atteindre le même IUS de façon plus « étendue » que « haute ». Ceci afin d'aider à maintenir l'identité villageoise de Prangins, en respectant l'esprit du règlement communal de 1983 et les valeurs reconnues par le Prix Wakker 2021;
2. **Revoir les distances minimales pour les constructions:** augmenter la distance minimale des constructions sur la partie sud de la parcelle 559 de 10 mètres à 12, voire 15 mètres, afin de permettre un dégagement plus grand et une mise en valeur de la parcelle en assurant la « continuité verte » du chemin de la chenalette par arborisation (arbres majeurs).

3. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 559 et y imposer la plantation d'arbres majeurs (cf. point ci-dessus) afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
4. **Assurer une utilisation optimale de la parcelle 127:** la parcelle 127, initialement prévue pour des infrastructures publiques en cas d'extension vers le Jura, devrait désormais être exploitée à son plein potentiel (environ 8000 m²) afin d'optimiser l'urbanisation et de soulager l'impact sur les parcelles 556 et 559.
5. **Amélioration de l'accès routier:** spécifier explicitement que les accès aux parcelles 556 et 559 se feront exclusivement par la route de l'Étraz; prendre des mesures pour éviter l'aggravation des problèmes de circulation et de sécurité pour les piétons sur les chemins de la Chenalette, des Jaquines et de Benex-Dessus, déjà problématiques;
6. **Révision de l'emplacement du parc public:** déplacer le parc public de la parcelle 127 à la parcelle 559, plus centrale et donc plus facilement accessible pour une population plus nombreuse (la parcelle 127 étant par ailleurs déjà à proximité de la forêt).

Résumé des OBSERVATIONS découlant de ce document.

1. **Préservation de l'identité villageoise:** étendre la réduction des hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) aux parcelles 127 et 556, bien que plus petites donc moins flexibles pour s'étendre et atteindre le même IUS.
2. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 556 afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
3. **Amélioration de l'accès routier :** réfléchir à créer un giratoire au carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus pour fluidifier le trafic et éventuellement aménager l'entrée prévue sur la parcelle 556.
4. **Amélioration de la gestion des eaux:** inclure des solutions pour renforcer les infrastructures existantes, en réponse aux récentes inondations dans les sous-sols le long du chemin des Jaquines.
5. **Stratégie détaillée contre la pollution lumineuse:** élaborer des mesures concrètes pour lutter contre la pollution lumineuse, en particulier dans les zones de densification massive.

NOM(S) :	Huber	Huber
PRÉNOM(S) :	Jacqueline	Erich
ADRESSE(S) :	30, Chemin de la Chenalette	30, Chemin de la Chenalette
TÉLÉPHONE(S) :	079 629 6834	079 629 6834
SIGNATURE(S) :		

12 FEV. 2025		No. Plan cl. 42.04.02/2524		
DEC	ADL	ID	JDW	JMB
SAG	SURB	SENV	SASEJ	SBAT
SCSL	SFIN	SRH	SCH	STRA
ONAT	OINF			
Suivi				

Opposition au PACom présenté en séance publique le 9 janvier 2025.

Mesdames, Messieurs,

Nous reconnaissons pleinement que le Plan Directeur Cantonal (PDCn), notamment à travers la mesure A11, souligne l'importance d'une utilisation optimisée du sol dans les zones urbaines, en particulier au sein du périmètre compact de l'agglomération du Grand-Genève.

De même, et afin d'éviter toute ambiguïté: **nous comprenons et supportons la nécessité d'intégrer les parcelles 127, 556 et 559 dans les mesures d'urbanisation** pour garantir la mise en œuvre efficace dudit PDCn.

Cependant, le PACom proposé prévoit un niveau de densification qui remet en question l'une des particularités de Prangins – mise en lumière par l'attribution du Prix Wakker 2021 – à savoir **son identité villageoise et sa capacité à préserver son patrimoine architectural ainsi que son cadre de vie**. Ces caractéristiques, préservées notamment grâce aux zones villas et aux quartiers à faible densité, constituent une richesse locale essentielle qu'il nous paraît crucial de conserver. De même, certains des développements prévus nous paraissent générer un **risque d'atteinte à la vie privée, à l'intimité et à la sécurité** notamment de nos enfants.

Pour ces raisons, **nous exprimons une opposition au PACom présenté lors de la séance publique du 9 janvier 2025**, en particulier en ce qui concerne la parcelle 559. Des observations plus larges seront faites concernant les parcelles 127 et 556, relativement proches de cette dernière.

Par rapport à l'esprit du règlement communal de 1983 sur les constructions et l'aménagement du territoire de la commune de Prangins, ainsi qu'aux principes énoncés en introduction du PACom.

Pour la parcelle 559, le PACom propose des murs de 9-12 mètres de haut pouvant être érigés à 10 mètres de la bordure de parcelle, soit environ 15 mètres de distance des premières villas. Pour les murs donnants plein sud, cela représente potentiellement **plusieurs dizaines de fenêtres et balcons orientés vers lesdites villas (quartier des Jaquines / Chenalette)**, qui plus est avec une vue fortement plongeante sur ces dernières (velux, jardins). **L'intimité et la vie privée des habitants ainsi que la valeur potentielle des biens immobiliers existants en seront donc fortement impactés.**

Plus précisément:

- **Atteinte à l'intimité et à la sphère privée des riverains:** la disposition proposée et notamment les vues plongeantes qui en découleront créera un vis-à-vis direct et constant avec les habitations existantes, compromettant gravement la vie privée des résidents, notamment : fenêtres, baies vitrées et velux des villas fortement exposées, jardins et espaces extérieurs directement visibles, réduisant considérablement l'intimité des propriétaires, ce qui semble constituer une immission visuelle disproportionnée pour le quartier existant.
- **Risque de dépréciation des biens immobiliers existants:** un vis-à-vis aussi direct avec des immeubles massifs de 12 mètres de haut peut entraîner une perte de valeur significative pour les habitations existantes. Les acquéreurs potentiels éviteront des biens fortement exposés à des regards indiscrets, ce qui réduira l'attractivité des villas concernées. L'absence de mesures d'atténuation (écran végétal majeur, recul supplémentaire, limitation des ouvertures) renforce nettement ce risque.

Par ailleurs, **l'utilisation faite de la parcelle 127 est largement sous-optimale**. Il est entendu que la parcelle 127 avait un emplacement « stratégique » pour des lieux publics (école, crèche, etc) en cas d'extension de la commune vers le Jura. Maintenant que cette extension vers l'extérieur n'est plus possible, la parcelle 127 devrait être utilisée au maximum de son potentiel, soit approximativement 8000m², afin de lisser au mieux l'urbanisation proposée et l'impact sur les autres parcelles (556 et 559). Une répartition plus lisse pourrait dès lors être effectuée comme suit :

Parcelle	Surface approximative	Habitants actuels	m2 / hab	Habitants lissés	m2 / hab
127	8,000 m ²	50	160	80	100
556	11,000 m ²	± 120	91	110	100
559	12,000 m ²	± 140	85	120	100
TOTAL	31,000 m²	310	100	310	100

De plus, le choix de la parcelle 127 pour la création d'un parc public destiné à devenir un lieu de rencontre (jeux pour enfants, jardins potagers collectifs, etc.) compte tenu de situation excentrée paraît discutable au vu du faible volume de population qui pourrait y accéder directement. En revanche, **la parcelle 559 représente un emplacement bien plus stratégique**, étant l'épicentre d'un plus grand nombre de résidents.

Concernant certains aspects techniques proposés dans le PACom.

Accès routier

Les accès aux parcelles 556 et 559 doivent explicitement se limiter uniquement à la route de l'Étraz. La proposition actuelle manque de clarté et pourrait laisser supposer que des accès par le chemin de la Chenalette ou le chemin des Jaquines restent envisageables.

Cette précision est cruciale, car **il serait illusoire de croire que l'ajout de 260 résidents dans le quartier, représentant une augmentation de 175% de population dans le périmètre** « proche » par rapport à l'existant (à raison d'une 50aine de villa et en considérant une moyenne de 3 habitants par villa) n'aura aucun impact indirect sur ces chemins, même si les accès aux parcelles sont exclusivement orientés vers la route de l'Étraz.

Les problèmes existants sur le chemin des Jaquines et le chemin de la Chenalette sont déjà préoccupants: deux véhicules larges, ou un véhicule large lorsqu'un autre est en stationnement, ne peuvent se croiser sans empiéter sur le trottoir. Cette situation oblige souvent les piétons, notamment les enfants se rendant à l'école, à s'arrêter ou à partager dangereusement la chaussée avec les voitures. Une augmentation – même indirecte - du trafic dans ce périmètre ne ferait qu'aggraver ces risques. La même problématique est observable sur le chemin de Benex-Dessus, où les manœuvres sont compliquées, ce qui rend la situation dangereuse pour les piétons, particulièrement en cas de visibilité réduite (i.e. fin de journée d'hiver, nuit, brouillard, lampadaires souvent déficients / éteints).

Enfin, il serait opportun d'envisager la création d'un giratoire à la place du carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus. Cette solution pourrait non seulement fluidifier la circulation aux heures de pointe, mais également offrir l'opportunité de concrétiser l'entrée prévue dans le PACom sur la parcelle 556.

Arborisation et intégration paysagère

La zone située au sud de la parcelle 559 (applicable à la parcelle 556 ?) devrait faire l'objet d'un plan d'arborisation visant à **réduire les vis-à-vis avec les villas existantes** et à améliorer l'intégration paysagère du projet.

La « *trame végétale structurante à renforcer le long des axes* » sera bien insuffisante pour contrer l'**effet de vis-à-vis** mentionné plus haut. Un recul de « **l'aire d'implantation des constructions** » et un **agrandissement de la zone à arboriser sur le versant sud de la parcelle** permettant à minima un dégagement plus grand, voire la **plantation d'arbres majeurs** le long de la parcelle permettraient d'atténuer largement ces effets et d'utiliser la densification comme une opportunité d'apporter de la valeur ajoutée au quartier plutôt qu'une dévalorisation. Ladite parcelle semble bien assez grande pour permettre de type d'aménagements sans entraver la densification prévue.

Gestion des eaux

Les récentes inondations ayant touché les sous-sols des foyers le long du chemin des Jaquines, en raison de fortes précipitations, soulèvent bien des questions sur la résilience des infrastructures existantes. L'ajout de 260 habitants dans une zone si fortement touchée par des remontées d'eaux via les canalisations ne devrait pas améliorer la situation. Bien que le PACOM propose des mesures encourageantes pour la gestion des eaux dans le cadre des nouveaux raccordements, il serait pertinent de prévoir également des solutions visant à améliorer les infrastructures actuelles, qui restent vulnérables.

Pollution lumineuse

Il est regrettable que le PACOM aborde la lutte contre la pollution lumineuse de manière purement directionnelle, sans offrir de précisions concrètes, notamment pour les zones de densification massive. Une stratégie plus détaillée et des mesures spécifiques seraient nécessaires pour garantir la préservation de la qualité de vie et de l'environnement nocturne.

Résumé des OPPOSITIONS découlant de ce document.

De manière générale, le PACOM nous semble imposer **énormément de contraintes aux petites parcelles** (1500m² ou moins) et **ne pas en imposer assez aux futures larges constructions** alors que cela permettrait de préserver la qualité de vie de ces premiers sans pour autant entraver le bon développement de ces dernières. Spécifiquement:

1. **Préservation de l'identité villageoise:** revoir à la baisse les hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) des bâtiments proposés pour la parcelle 559, plus grande et donc à même d'atteindre le même IUS de façon plus « étendue » que « haute ». Ceci afin d'aider à maintenir l'identité villageoise de Prangins, en respectant l'esprit du règlement communal de 1983 et les valeurs reconnues par le Prix Wakker 2021;
2. **Revoir les distances minimales pour les constructions:** augmenter la distance minimale des constructions sur la partie sud de la parcelle 559 de 10 mètres à 12, voire 15 mètres, afin de permettre un dégagement plus grand et une mise en valeur de la parcelle en assurant la « continuité verte » du chemin de la chenalette par arborisation (arbres majeurs).

3. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 559 et y imposer la plantation d'arbres majeurs (cf. point ci-dessus) afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
4. **Assurer une utilisation optimale de la parcelle 127:** la parcelle 127, initialement prévue pour des infrastructures publiques en cas d'extension vers le Jura, devrait désormais être exploitée à son plein potentiel (environ 8000 m²) afin d'optimiser l'urbanisation et de soulager l'impact sur les parcelles 556 et 559.
5. **Amélioration de l'accès routier:** spécifier explicitement que les accès aux parcelles 556 et 559 se feront exclusivement par la route de l'Étraz; prendre des mesures pour éviter l'aggravation des problèmes de circulation et de sécurité pour les piétons sur les chemins de la Chenalette, des Jaquines et de Benex-Dessus, déjà problématiques;
6. **Révision de l'emplacement du parc public:** déplacer le parc public de la parcelle 127 à la parcelle 559, plus centrale et donc plus facilement accessible pour une population plus nombreuse (la parcelle 127 étant par ailleurs déjà à proximité de la forêt).

Résumé des OBSERVATIONS découlant de ce document.

1. **Préservation de l'identité villageoise:** étendre la réduction des hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) aux parcelles 127 et 556, bien que plus petites donc moins flexibles pour s'étendre et atteindre le même IUS.
2. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 556 afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
3. **Amélioration de l'accès routier :** réfléchir à créer un giratoire au carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus pour fluidifier le trafic et éventuellement aménager l'entrée prévue sur la parcelle 556.
4. **Amélioration de la gestion des eaux:** inclure des solutions pour renforcer les infrastructures existantes, en réponse aux récentes inondations dans les sous-sols le long du chemin des Jaquines.
5. **Stratégie détaillée contre la pollution lumineuse:** élaborer des mesures concrètes pour lutter contre la pollution lumineuse, en particulier dans les zones de densification massive.

NOM(S) : AERZI AERMI

PRÉNOM(S) : BASTIEN Nathalie

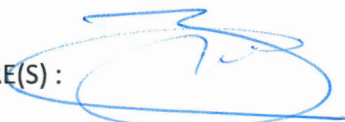
ADRESSE(S) : CH. DES JAQUINES 5
1197 PRANGINS

ch. des Jaquines 5
1197 Prangins

TÉLÉPHONE(S) : 079 1602 91 64

079 437 02 18

SIGNATURE(S) :




12 FEV. 2025		No. Plan cl. 42.04.02/2524		
DEC	ADL	ID	JDW	JMB
SAG	SURB	SENV	SASEJ	SBAT
SCSL	SFIN	SRH	SCH	STRA
ONAT	OINF			
Suivi				

Opposition au PACom présenté en séance publique le 9 janvier 2025.

Mesdames, Messieurs,

Nous reconnaissons pleinement que le Plan Directeur Cantonal (PDCn), notamment à travers la mesure A11, souligne l'importance d'une utilisation optimisée du sol dans les zones urbaines, en particulier au sein du périmètre compact de l'agglomération du Grand-Genève.

De même, et afin d'éviter toute ambiguïté: **nous comprenons et supportons la nécessité d'intégrer les parcelles 127, 556 et 559 dans les mesures d'urbanisation** pour garantir la mise en œuvre efficace dudit PDCn.

Cependant, le PACom proposé prévoit un niveau de densification qui remet en question l'une des particularités de Prangins – mise en lumière par l'attribution du Prix Wakker 2021 – à savoir **son identité villageoise et sa capacité à préserver son patrimoine architectural ainsi que son cadre de vie**. Ces caractéristiques, préservées notamment grâce aux zones villas et aux quartiers à faible densité, constituent une richesse locale essentielle qu'il nous paraît crucial de conserver. De même, certains des développements prévus nous paraissent générer un **risque d'atteinte à la vie privée, à l'intimité et à la sécurité** notamment de nos enfants.

Pour ces raisons, **nous exprimons une opposition au PACom présenté lors de la séance publique du 9 janvier 2025**, en particulier en ce qui concerne la parcelle 559. Des observations plus larges seront faites concernant les parcelles 127 et 556, relativement proches de cette dernière.

Par rapport à l'esprit du règlement communal de 1983 sur les constructions et l'aménagement du territoire de la commune de Prangins, ainsi qu'aux principes énoncés en introduction du PACom.

Pour la parcelle 559, le PACom propose des murs de 9-12 mètres de haut pouvant être érigés à 10 mètres de la bordure de parcelle, soit environ 15 mètres de distance des premières villas. Pour les murs donnants plein sud, cela représente potentiellement **plusieurs dizaines de fenêtres et balcons orientés vers lesdites villas (quartier des Jaquines / Chenalette)**, qui plus est avec une vue fortement plongeante sur ces dernières (velux, jardins). **L'intimité et la vie privée des habitants ainsi que la valeur potentielle des biens immobiliers existants en seront donc fortement impactés.**

Plus précisément:

- **Atteinte à l'intimité et à la sphère privée des riverains:** la disposition proposée et notamment les vues plongeantes qui en découleront créera un vis-à-vis direct et constant avec les habitations existantes, compromettant gravement la vie privée des résidents, notamment : fenêtres, baies vitrées et velux des villas fortement exposées, jardins et espaces extérieurs directement visibles, réduisant considérablement l'intimité des propriétaires, ce qui semble constituer une immission visuelle disproportionnée pour le quartier existant.
- **Risque de dépréciation des biens immobiliers existants:** un vis-à-vis aussi direct avec des immeubles massifs de 12 mètres de haut peut entraîner une perte de valeur significative pour les habitations existantes. Les acquéreurs potentiels éviteront des biens fortement exposés à des regards indiscrets, ce qui réduira l'attractivité des villas concernées. L'absence de mesures d'atténuation (écran végétal majeur, recul supplémentaire, limitation des ouvertures) renforce nettement ce risque.

Par ailleurs, **l'utilisation faite de la parcelle 127 est largement sous-optimale**. Il est entendu que la parcelle 127 avait un emplacement « stratégique » pour des lieux publics (école, crèche, etc) en cas d'extension de la commune vers le Jura. Maintenant que cette extension vers l'extérieur n'est plus possible, la parcelle 127 devrait être utilisée au maximum de son potentiel, soit approximativement 8000m², afin de lisser au mieux l'urbanisation proposée et l'impact sur les autres parcelles (556 et 559). Une répartition plus lisse pourrait dès lors être effectuée comme suit :

Parcelle	Surface approximative	Habitants actuels	m2 / hab	Habitants lissés	m2 / hab
127	8,000 m ²	50	160	80	100
556	11,000 m ²	± 120	91	110	100
559	12,000 m ²	± 140	85	120	100
TOTAL	31,000 m²	310	100	310	100

De plus, le choix de la parcelle 127 pour la création d'un parc public destiné à devenir un lieu de rencontre (jeux pour enfants, jardins potagers collectifs, etc.) compte tenu de situation excentrée paraît discutable au vu du faible volume de population qui pourrait y accéder directement. En revanche, **la parcelle 559 représente un emplacement bien plus stratégique**, étant l'épicentre d'un plus grand nombre de résidents.

Concernant certains aspects techniques proposés dans le PACom.

Accès routier

Les accès aux parcelles 556 et 559 doivent explicitement se limiter uniquement à la route de l'Étraz. La proposition actuelle manque de clarté et pourrait laisser supposer que des accès par le chemin de la Chenalette ou le chemin des Jaquines restent envisageables.

Cette précision est cruciale, car **il serait illusoire de croire que l'ajout de 260 résidents dans le quartier, représentant une augmentation de 175% de population dans le périmètre** « proche » par rapport à l'existant (à raison d'une 50aine de villa et en considérant une moyenne de 3 habitants par villa) n'aura aucun impact indirect sur ces chemins, même si les accès aux parcelles sont exclusivement orientés vers la route de l'Étraz.

Les problèmes existants sur le chemin des Jaquines et le chemin de la Chenalette sont déjà préoccupants: deux véhicules larges, ou un véhicule large lorsqu'un autre est en stationnement, ne peuvent se croiser sans empiéter sur le trottoir. Cette situation oblige souvent les piétons, notamment les enfants se rendant à l'école, à s'arrêter ou à partager dangereusement la chaussée avec les voitures. Une augmentation – même indirecte - du trafic dans ce périmètre ne ferait qu'aggraver ces risques. La même problématique est observable sur le chemin de Benex-Dessus, où les manœuvres sont compliquées, ce qui rend la situation dangereuse pour les piétons, particulièrement en cas de visibilité réduite (i.e. fin de journée d'hiver, nuit, brouillard, lampadaires souvent déficients / éteints).

Enfin, il serait opportun d'envisager la création d'un giratoire à la place du carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus. Cette solution pourrait non seulement fluidifier la circulation aux heures de pointe, mais également offrir l'opportunité de concrétiser l'entrée prévue dans le PACom sur la parcelle 556.

Arborisation et intégration paysagère

La zone située au sud de la parcelle 559 (applicable à la parcelle 556 ?) devrait faire l'objet d'un plan d'arborisation visant à **réduire les vis-à-vis avec les villas existantes** et à améliorer l'intégration paysagère du projet.

La « *trame végétale structurante à renforcer le long des axes* » sera bien insuffisante pour contrer l'**effet de vis-à-vis** mentionné plus haut. Un recul de « **l'aire d'implantation des constructions** » et un **agrandissement de la zone à arboriser sur le versant sud de la parcelle** permettant à minima un dégagement plus grand, voire la **plantation d'arbres majeurs** le long de la parcelle permettraient d'atténuer largement ces effets et d'utiliser la densification comme une opportunité d'apporter de la valeur ajoutée au quartier plutôt qu'une dévalorisation. Ladite parcelle semble bien assez grande pour permettre de type d'aménagements sans entraver la densification prévue.

Gestion des eaux

Les récentes inondations ayant touché les sous-sols des foyers le long du chemin des Jaquines, en raison de fortes précipitations, soulèvent bien des questions sur la résilience des infrastructures existantes. L'ajout de 260 habitants dans une zone si fortement touchée par des remontées d'eaux via les canalisations ne devrait pas améliorer la situation. Bien que le PACom propose des mesures encourageantes pour la gestion des eaux dans le cadre des nouveaux raccordements, il serait pertinent de prévoir également des solutions visant à améliorer les infrastructures actuelles, qui restent vulnérables.

Pollution lumineuse

Il est regrettable que le PACOM aborde la lutte contre la pollution lumineuse de manière purement directionnelle, sans offrir de précisions concrètes, notamment pour les zones de densification massive. Une stratégie plus détaillée et des mesures spécifiques seraient nécessaires pour garantir la préservation de la qualité de vie et de l'environnement nocturne.

Résumé des OPPOSITIONS découlant de ce document.

De manière générale, le PACom nous semble imposer **énormément de contraintes aux petites parcelles** (1500m² ou moins) et **ne pas en imposer assez aux futures larges constructions** alors que cela permettrait de préserver la qualité de vie de ces premiers sans pour autant entraver le bon développement de ces dernières. Spécifiquement:

1. **Préservation de l'identité villageoise:** revoir à la baisse les hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) des bâtiments proposés pour la parcelle 559, plus grande et donc à même d'atteindre le même IUS de façon plus « étendue » que « haute ». Ceci afin d'aider à maintenir l'identité villageoise de Prangins, en respectant l'esprit du règlement communal de 1983 et les valeurs reconnues par le Prix Wakker 2021;
2. **Revoir les distances minimales pour les constructions:** augmenter la distance minimale des constructions sur la partie sud de la parcelle 559 de 10 mètres à 12, voire 15 mètres, afin de permettre un dégagement plus grand et une mise en valeur de la parcelle en assurant la « continuité verte » du chemin de la chenalette par arborisation (arbres majeurs).

3. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 559 et y imposer la plantation d'arbres majeurs (cf. point ci-dessus) afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
4. **Assurer une utilisation optimale de la parcelle 127:** la parcelle 127, initialement prévue pour des infrastructures publiques en cas d'extension vers le Jura, devrait désormais être exploitée à son plein potentiel (environ 8000 m²) afin d'optimiser l'urbanisation et de soulager l'impact sur les parcelles 556 et 559.
5. **Amélioration de l'accès routier:** spécifier explicitement que les accès aux parcelles 556 et 559 se feront exclusivement par la route de l'Étraz; prendre des mesures pour éviter l'aggravation des problèmes de circulation et de sécurité pour les piétons sur les chemins de la Chenalette, des Jaquines et de Benex-Dessus, déjà problématiques;
6. **Révision de l'emplacement du parc public:** déplacer le parc public de la parcelle 127 à la parcelle 559, plus centrale et donc plus facilement accessible pour une population plus nombreuse (la parcelle 127 étant par ailleurs déjà à proximité de la forêt).

Résumé des OBSERVATIONS découlant de ce document.

1. **Préservation de l'identité villageoise:** étendre la réduction des hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) aux parcelles 127 et 556, bien que plus petites donc moins flexibles pour s'étendre et atteindre le même IUS.
2. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 556 afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
3. **Amélioration de l'accès routier :** réfléchir à créer un giratoire au carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus pour fluidifier le trafic et éventuellement aménager l'entrée prévue sur la parcelle 556.
4. **Amélioration de la gestion des eaux:** inclure des solutions pour renforcer les infrastructures existantes, en réponse aux récentes inondations dans les sous-sols le long du chemin des Jaquines.
5. **Stratégie détaillée contre la pollution lumineuse:** élaborer des mesures concrètes pour lutter contre la pollution lumineuse, en particulier dans les zones de densification massive.

NOM(S) : CASTELLI

CASTELLI

CASTELLI

PRÉNOM(S) : ERMA VVO

ANDE-LAURE

GABRIEL

ADRESSE(S) : CH. DES JAQUINES 14

"

"

TÉLÉPHONE(S) : 078 883 55 89

0794826256

—

SIGNATURE(S) : E. Castell.

DI Castell.

G. Castell.

Opposition au PACom présenté en séance publique le 9 janvier 2025.

Mesdames, Messieurs,

Nous reconnaissons pleinement que le Plan Directeur Cantonal (PDCn), notamment à travers la mesure A11, souligne l'importance d'une utilisation optimisée du sol dans les zones urbaines, en particulier au sein du périmètre compact de l'agglomération du Grand-Genève.

De même, et afin d'éviter toute ambiguïté: **nous comprenons et supportons la nécessité d'intégrer les parcelles 127, 556 et 559 dans les mesures d'urbanisation** pour garantir la mise en œuvre efficace dudit PDCn.

Cependant, le PACom proposé prévoit un niveau de densification qui remet en question l'une des particularités de Prangins – mise en lumière par l'attribution du Prix Wakker 2021 – à savoir **son identité villageoise et sa capacité à préserver son patrimoine architectural ainsi que son cadre de vie**. Ces caractéristiques, préservées notamment grâce aux zones villas et aux quartiers à faible densité, constituent une richesse locale essentielle qu'il nous paraît crucial de conserver. De même, certains des développements prévus nous paraissent générer un **risque d'atteinte à la vie privée, à l'intimité et à la sécurité** notamment de nos enfants.

Pour ces raisons, **nous exprimons une opposition au PACom présenté lors de la séance publique du 9 janvier 2025**, en particulier en ce qui concerne la parcelle 559. Des observations plus larges seront faites concernant les parcelles 127 et 556, relativement proches de cette dernière.

Par rapport à l'esprit du règlement communal de 1983 sur les constructions et l'aménagement du territoire de la commune de Prangins, ainsi qu'aux principes énoncés en introduction du PACom.

Pour la parcelle 559, le PACom propose des murs de 9-12 mètres de haut pouvant être érigés à 10 mètres de la bordure de parcelle, soit environ 15 mètres de distance des premières villas. Pour les murs donnants plein sud, cela représente potentiellement **plusieurs dizaines de fenêtres et balcons orientés vers lesdites villas (quartier des Jaquines / Chenalette)**, qui plus est avec une vue fortement plongeante sur ces dernières (velux, jardins). **L'intimité et la vie privée des habitants ainsi que la valeur potentielle des biens immobiliers existants en seront donc fortement impactés.**

Plus précisément:

- **Atteinte à l'intimité et à la sphère privée des riverains:** la disposition proposée et notamment les vues plongeantes qui en découleront créera un vis-à-vis direct et constant avec les habitations existantes, compromettant gravement la vie privée des résidents, notamment : fenêtres, baies vitrées et velux des villas fortement exposées, jardins et espaces extérieurs directement visibles, réduisant considérablement l'intimité des propriétaires, ce qui semble constituer une immission visuelle disproportionnée pour le quartier existant.
- **Risque de dépréciation des biens immobiliers existants:** un vis-à-vis aussi direct avec des immeubles massifs de 12 mètres de haut peut entraîner une perte de valeur significative pour les habitations existantes. Les acquéreurs potentiels éviteront des biens fortement exposés à des regards indiscrets, ce qui réduira l'attractivité des villas concernées. L'absence de mesures d'atténuation (écran végétal majeur, recul supplémentaire, limitation des ouvertures) renforce nettement ce risque.

13 FEV. 2025		No. Plan cl. 42.04.02/2524		
DEC	ADL	ID	JDW	JMB
SAG	<u>SURB</u>	SENV	SASEJ	SBAT
SCSL	SFIN	SRH	SCH	STRA
ONAT	OINF			

Par ailleurs, **l'utilisation faite de la parcelle 127 est largement sous-optimale**. Il est entendu que la parcelle 127 avait un emplacement « stratégique » pour des lieux publics (école, crèche, etc) en cas d'extension de la commune vers le Jura. Maintenant que cette extension vers l'extérieur n'est plus possible, la parcelle 127 devrait être utilisée au maximum de son potentiel, soit approximativement 8000m², afin de lisser au mieux l'urbanisation proposée et l'impact sur les autres parcelles (556 et 559). Une répartition plus lisse pourrait dès lors être effectuée comme suit :

Parcelle	Surface approximative	Habitants actuels	m ² / hab	Habitants lissés	m ² / hab
127	8,000 m ²	50	160	80	100
556	11,000 m ²	± 120	91	110	100
559	12,000 m ²	± 140	85	120	100
TOTAL	31,000 m²	310	100	310	100

De plus, le choix de la parcelle 127 pour la création d'un parc public destiné à devenir un lieu de rencontre (jeux pour enfants, jardins potagers collectifs, etc.) compte tenu de situation excentrée paraît discutable au vu du faible volume de population qui pourrait y accéder directement. En revanche, **la parcelle 559 représente un emplacement bien plus stratégique**, étant l'épicentre d'un plus grand nombre de résidents.

Concernant certains aspects techniques proposés dans le PACom.

Accès routier

Les accès aux parcelles 556 et 559 doivent explicitement se limiter uniquement à la route de l'Étraz. La proposition actuelle manque de clarté et pourrait laisser supposer que des accès par le chemin de la Chenalette ou le chemin des Jaquines restent envisageables.

Cette précision est cruciale, car **il serait illusoire de croire que l'ajout de 260 résidents dans le quartier, représentant une augmentation de 175% de population dans le périmètre** « proche » par rapport à l'existant (à raison d'une 50aine de villa et en considérant une moyenne de 3 habitants par villa) n'aura aucun impact indirect sur ces chemins, même si les accès aux parcelles sont exclusivement orientés vers la route de l'Étraz.

Les problèmes existants sur le chemin des Jaquines et le chemin de la Chenalette sont déjà préoccupants: deux véhicules larges, ou un véhicule large lorsqu'un autre est en stationnement, ne peuvent se croiser sans empiéter sur le trottoir. Cette situation oblige souvent les piétons, notamment les enfants se rendant à l'école, à s'arrêter ou à partager dangereusement la chaussée avec les voitures. Une augmentation – même indirecte - du trafic dans ce périmètre ne ferait qu'aggraver ces risques. La même problématique est observable sur le chemin de Benex-Dessus, où les manœuvres sont compliquées, ce qui rend la situation dangereuse pour les piétons, particulièrement en cas de visibilité réduite (i.e. fin de journée d'hiver, nuit, brouillard, lampadaires souvent déficients / éteints).

Enfin, il serait opportun d'envisager la création d'un giratoire à la place du carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus. Cette solution pourrait non seulement fluidifier la circulation aux heures de pointe, mais également offrir l'opportunité de concrétiser l'entrée prévue dans le PACom sur la parcelle 556.

Arborisation et intégration paysagère

La zone située au sud de la parcelle 559 (applicable à la parcelle 556 ?) devrait faire l'objet d'un plan d'arborisation visant à **réduire les vis-à-vis avec les villas existantes** et à améliorer l'intégration paysagère du projet.

La « *trame végétale structurante à renforcer le long des axes* » sera bien insuffisante pour contrer l'effet de vis-à-vis mentionné plus haut. Un recul de « l'aire d'implantation des constructions » et un agrandissement de la zone à arboriser sur le versant sud de la parcelle permettant à minima un dégagement plus grand, voire la **plantation d'arbres majeurs** le long de la parcelle permettraient d'atténuer largement ces effets et d'utiliser la densification comme une opportunité d'apporter de la valeur ajoutée au quartier plutôt qu'une dévalorisation. Ladite parcelle semble bien assez grande pour permettre de type d'aménagements sans entraver la densification prévue.

Gestion des eaux

Les récentes inondations ayant touché les sous-sols des foyers le long du chemin des Jaquines, en raison de fortes précipitations, soulèvent bien des questions sur la résilience des infrastructures existantes. L'ajout de 260 habitants dans une zone si fortement touchée par des remontées d'eaux via les canalisations ne devrait pas améliorer la situation. Bien que le PACom propose des mesures encourageantes pour la gestion des eaux dans le cadre des nouveaux raccordements, il serait pertinent de prévoir également des solutions visant à améliorer les infrastructures actuelles, qui restent vulnérables.

Pollution lumineuse

Il est regrettable que le PACOM aborde la lutte contre la pollution lumineuse de manière purement directionnelle, sans offrir de précisions concrètes, notamment pour les zones de densification massive. Une stratégie plus détaillée et des mesures spécifiques seraient nécessaires pour garantir la préservation de la qualité de vie et de l'environnement nocturne.

Résumé des OPPOSITIONS découlant de ce document.

De manière générale, le PACom nous semble imposer **énormément de contraintes aux petites parcelles** (1500m² ou moins) et **ne pas en imposer assez aux futures larges constructions** alors que cela permettrait de préserver la qualité de vie de ces premiers sans pour autant entraver le bon développement de ces dernières. Spécifiquement:

1. **Préservation de l'identité villageoise:** revoir à la baisse les hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) des bâtiments proposés pour la parcelle 559, plus grande et donc à même d'atteindre le même IUS de façon plus « étendue » que « haute ». Ceci afin d'aider à maintenir l'identité villageoise de Prangins, en respectant l'esprit du règlement communal de 1983 et les valeurs reconnues par le Prix Wakker 2021;
2. **Revoir les distances minimales pour les constructions:** augmenter la distance minimale des constructions sur la partie sud de la parcelle 559 de 10 mètres à 12, voire 15 mètres, afin de permettre un dégagement plus grand et une mise en valeur de la parcelle en assurant la « continuité verte » du chemin de la chenalette par arborisation (arbres majeurs).

3. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 559 et y imposer la plantation d'arbres majeurs (cf. point ci-dessus) afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
4. **Assurer une utilisation optimale de la parcelle 127:** la parcelle 127, initialement prévue pour des infrastructures publiques en cas d'extension vers le Jura, devrait désormais être exploitée à son plein potentiel (environ 8000 m²) afin d'optimiser l'urbanisation et de soulager l'impact sur les parcelles 556 et 559.
5. **Amélioration de l'accès routier:** spécifier explicitement que les accès aux parcelles 556 et 559 se feront exclusivement par la route de l'Étraz; prendre des mesures pour éviter l'aggravation des problèmes de circulation et de sécurité pour les piétons sur les chemins de la Chenalette, des Jaquines et de Benex-Dessus, déjà problématiques;
6. **Révision de l'emplacement du parc public:** déplacer le parc public de la parcelle 127 à la parcelle 559, plus centrale et donc plus facilement accessible pour une population plus nombreuse (la parcelle 127 étant par ailleurs déjà à proximité de la forêt).

Résumé des OBSERVATIONS découlant de ce document.

1. **Préservation de l'identité villageoise:** étendre la réduction des hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) aux parcelles 127 et 556, bien que plus petites donc moins flexibles pour s'étendre et atteindre le même IUS.
2. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 556 afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
3. **Amélioration de l'accès routier :** réfléchir à créer un giratoire au carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus pour fluidifier le trafic et éventuellement aménager l'entrée prévue sur la parcelle 556.
4. **Amélioration de la gestion des eaux:** inclure des solutions pour renforcer les infrastructures existantes, en réponse aux récentes inondations dans les sous-sols le long du chemin des Jaquines.
5. **Stratégie détaillée contre la pollution lumineuse:** élaborer des mesures concrètes pour lutter contre la pollution lumineuse, en particulier dans les zones de densification massive.

NOM(S) : Schira Bernard Rodriguez Schira

PRÉNOM(S) : Bernard Ann-Laurence

ADRESSE(S) : 17, Benex-Dessus 1197 Prangins

TÉLÉPHONE(S) : 022 776 44 73

SIGNATURE(S) :  A.C. Rodriguez Schira

Prangins, le 12 janvier 2025

Opposition au PACom présenté en séance publique le 9 janvier 2025.

Mesdames, Messieurs,

Nous reconnaissons pleinement que le Plan Directeur Cantonal (PDCn), notamment à travers la mesure A11, souligne l'importance d'une utilisation optimisée du sol dans les zones urbaines, en particulier au sein du périmètre compact de l'agglomération du Grand-Genève.

De même, et afin d'éviter toute ambiguïté: **nous comprenons et supportons la nécessité d'intégrer les parcelles 127, 556 et 559 dans les mesures d'urbanisation** pour garantir la mise en œuvre efficace dudit PDCn.

Cependant, le PACom proposé prévoit un niveau de densification qui remet en question l'une des particularités de Prangins – mise en lumière par l'attribution du Prix Wakker 2021 – à savoir **son identité villageoise et sa capacité à préserver son patrimoine architectural ainsi que son cadre de vie**. Ces caractéristiques, préservées notamment grâce aux zones villas et aux quartiers à faible densité, constituent une richesse locale essentielle qu'il nous paraît crucial de conserver. De même, certains des développements prévus nous paraissent générer un **risque d'atteinte à la vie privée, à l'intimité et à la sécurité** notamment de nos enfants.

Pour ces raisons, **nous exprimons une opposition au PACom présenté lors de la séance publique du 9 janvier 2025**, en particulier en ce qui concerne la parcelle 559. Des observations plus larges seront faites concernant les parcelles 127 et 556, relativement proches de cette dernière.

Par rapport à l'esprit du règlement communal de 1983 sur les constructions et l'aménagement du territoire de la commune de Prangins, ainsi qu'aux principes énoncés en introduction du PACom.

Pour la parcelle 559, le PACom propose des murs de 9-12 mètres de haut pouvant être érigés à 10 mètres de la bordure de parcelle, soit environ 15 mètres de distance des premières villas. Pour les murs donnants plein sud, cela représente potentiellement **plusieurs dizaines de fenêtres et balcons orientés vers lesdites villas (quartier des Jaquines / Chenalette)**, qui plus est avec une vue fortement plongeante sur ces dernières (velux, jardins). **L'intimité et la vie privée des habitants ainsi que la valeur potentielle des biens immobiliers existants en seront donc fortement impactés.**

Plus précisément:

- **Atteinte à l'intimité et à la sphère privée des riverains:** la disposition proposée et notamment les vues plongeantes qui en découleront créera un vis-à-vis direct et constant avec les habitations existantes, compromettant gravement la vie privée des résidents, notamment : fenêtres, baies vitrées et velux des villas fortement exposées, jardins et espaces extérieurs directement visibles, réduisant considérablement l'intimité des propriétaires, ce qui semble constituer une immission visuelle disproportionnée pour le quartier existant.
- **Risque de dépréciation des biens immobiliers existants:** un vis-à-vis aussi direct avec des immeubles massifs de 12 mètres de haut peut entraîner une perte de valeur significative pour les habitations existantes. Les acquéreurs potentiels éviteront des biens fortement exposés à des regards indiscrets, ce qui réduira l'attractivité des villas concernées. L'absence de mesures d'atténuation (écran végétal majeur, recul supplémentaire, limitation des ouvertures) renforce nettement ce risque.

14 FEV. 2025		No. Plan cl. 420402/2524		
DEC	ADL	ID	JDW	JMB
SAG	<u>SURB</u>	SENV	SASEJ	GBAT
SCSL	SFIN	SRH	SCH	STRA
ONAT	OINF			
Suivi				

Par ailleurs, **l'utilisation faite de la parcelle 127 est largement sous-optimale**. Il est entendu que la parcelle 127 avait un emplacement « stratégique » pour des lieux publics (école, crèche, etc) en cas d'extension de la commune vers le Jura. Maintenant que cette extension vers l'extérieur n'est plus possible, la parcelle 127 devrait être utilisée au maximum de son potentiel, soit approximativement 8000m², afin de lisser au mieux l'urbanisation proposée et l'impact sur les autres parcelles (556 et 559). Une répartition plus lisse pourrait dès lors être effectuée comme suit :

Parcelle	Surface approximative	Habitants actuels	m ² / hab	Habitants lissés	m ² / hab
127	8,000 m ²	50	160	80	100
556	11,000 m ²	± 120	91	110	100
559	12,000 m ²	± 140	85	120	100
TOTAL	31,000 m²	310	100	310	100

De plus, le choix de la parcelle 127 pour la création d'un parc public destiné à devenir un lieu de rencontre (jeux pour enfants, jardins potagers collectifs, etc.) compte tenu de situation excentrée paraît discutable au vu du faible volume de population qui pourrait y accéder directement. En revanche, **la parcelle 559 représente un emplacement bien plus stratégique**, étant l'épicentre d'un plus grand nombre de résidents.

Concernant certains aspects techniques proposés dans le PACom.

Accès routier

Les accès aux parcelles 556 et 559 doivent explicitement se limiter uniquement à la route de l'Étraz. La proposition actuelle manque de clarté et pourrait laisser supposer que des accès par le chemin de la Chenalette ou le chemin des Jaquines restent envisageables.

Cette précision est cruciale, car **il serait illusoire de croire que l'ajout de 260 résidents dans le quartier, représentant une augmentation de 175% de population dans le périmètre** « proche » par rapport à l'existant (à raison d'une 50aine de villa et en considérant une moyenne de 3 habitants par villa) n'aura aucun impact indirect sur ces chemins, même si les accès aux parcelles sont exclusivement orientés vers la route de l'Étraz.

Les problèmes existants sur le chemin des Jaquines et le chemin de la Chenalette sont déjà préoccupants: deux véhicules larges, ou un véhicule large lorsqu'un autre est en stationnement, ne peuvent se croiser sans empiéter sur le trottoir. Cette situation oblige souvent les piétons, notamment les enfants se rendant à l'école, à s'arrêter ou à partager dangereusement la chaussée avec les voitures. Une augmentation – même indirecte - du trafic dans ce périmètre ne ferait qu'aggraver ces risques. La même problématique est observable sur le chemin de Benex-Dessus, où les manœuvres sont compliquées, ce qui rend la situation dangereuse pour les piétons, particulièrement en cas de visibilité réduite (i.e. fin de journée d'hiver, nuit, brouillard, lampadaires souvent déficients / éteints).

Enfin, il serait opportun d'envisager la création d'un giratoire à la place du carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus. Cette solution pourrait non seulement fluidifier la circulation aux heures de pointe, mais également offrir l'opportunité de concrétiser l'entrée prévue dans le PACom sur la parcelle 556.

Arborisation et intégration paysagère

La zone située au sud de la parcelle 559 (applicable à la parcelle 556 ?) devrait faire l'objet d'un plan d'arborisation visant à **réduire les vis-à-vis avec les villas existantes** et à améliorer l'intégration paysagère du projet.

La « *trame végétale structurante à renforcer le long des axes* » sera bien insuffisante pour contrer l'**effet de vis-à-vis** mentionné plus haut. Un **recul de « l'aire d'implantation des constructions »** et un **agrandissement de la zone à arboriser sur le versant sud de la parcelle** permettant à minima un dégagement plus grand, voire la **plantation d'arbres majeurs** le long de la parcelle permettraient d'atténuer largement ces effets et d'utiliser la densification comme une opportunité d'apporter de la valeur ajoutée au quartier plutôt qu'une dévalorisation. Ladite parcelle semble bien assez grande pour permettre de type d'aménagements sans entraver la densification prévue.

Gestion des eaux

Les récentes inondations ayant touché les sous-sols des foyers le long du chemin des Jaquines, en raison de fortes précipitations, soulèvent bien des questions sur la résilience des infrastructures existantes. L'ajout de 260 habitants dans une zone si fortement touchée par des remontées d'eaux via les canalisations ne devrait pas améliorer la situation. Bien que le PACOM propose des mesures encourageantes pour la gestion des eaux dans le cadre des nouveaux raccordements, il serait pertinent de prévoir également des solutions visant à améliorer les infrastructures actuelles, qui restent vulnérables.

Pollution lumineuse

Il est regrettable que le PACOM aborde la lutte contre la pollution lumineuse de manière purement directionnelle, sans offrir de précisions concrètes, notamment pour les zones de densification massive. Une stratégie plus détaillée et des mesures spécifiques seraient nécessaires pour garantir la préservation de la qualité de vie et de l'environnement nocturne.

Résumé des OPPOSITIONS découlant de ce document.

De manière générale, le PACOM nous semble imposer **énormément de contraintes aux petites parcelles** (1500m² ou moins) et **ne pas en imposer assez aux futures larges constructions** alors que cela permettrait de préserver la qualité de vie de ces premiers sans pour autant entraver le bon développement de ces dernières. Spécifiquement:

1. **Préservation de l'identité villageoise:** revoir à la baisse les hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) des bâtiments proposés pour la parcelle 559, plus grande et donc à même d'atteindre le même IUS de façon plus « étendue » que « haute ». Ceci afin d'aider à maintenir l'identité villageoise de Prangins, en respectant l'esprit du règlement communal de 1983 et les valeurs reconnues par le Prix Wakker 2021;
2. **Revoir les distances minimales pour les constructions:** augmenter la distance minimale des constructions sur la partie sud de la parcelle 559 de 10 mètres à 12, voire 15 mètres, afin de permettre un dégagement plus grand et une mise en valeur de la parcelle en assurant la « continuité verte » du chemin de la chenalette par arborisation (arbres majeurs).

3. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 559 et y imposer la plantation d'arbres majeurs (cf. point ci-dessus) afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
4. **Assurer une utilisation optimale de la parcelle 127:** la parcelle 127, initialement prévue pour des infrastructures publiques en cas d'extension vers le Jura, devrait désormais être exploitée à son plein potentiel (environ 8000 m²) afin d'optimiser l'urbanisation et de soulager l'impact sur les parcelles 556 et 559.
5. **Amélioration de l'accès routier:** spécifier explicitement que les accès aux parcelles 556 et 559 se feront exclusivement par la route de l'Étraz; prendre des mesures pour éviter l'aggravation des problèmes de circulation et de sécurité pour les piétons sur les chemins de la Chenalette, des Jaquines et de Benex-Dessus, déjà problématiques;
6. **Révision de l'emplacement du parc public:** déplacer le parc public de la parcelle 127 à la parcelle 559, plus centrale et donc plus facilement accessible pour une population plus nombreuse (la parcelle 127 étant par ailleurs déjà à proximité de la forêt).

Résumé des OBSERVATIONS découlant de ce document.

1. **Préservation de l'identité villageoise:** étendre la réduction des hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) aux parcelles 127 et 556, bien que plus petites donc moins flexibles pour s'étendre et atteindre le même IUS.
2. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 556 afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
3. **Amélioration de l'accès routier :** réfléchir à créer un giratoire au carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus pour fluidifier le trafic et éventuellement aménager l'entrée prévue sur la parcelle 556.
4. **Amélioration de la gestion des eaux:** inclure des solutions pour renforcer les infrastructures existantes, en réponse aux récentes inondations dans les sous-sols le long du chemin des Jaquines.
5. **Stratégie détaillée contre la pollution lumineuse:** élaborer des mesures concrètes pour lutter contre la pollution lumineuse, en particulier dans les zones de densification massive.

NOM(S) :

Louis / Camisani

PRÉNOM(S) :

ALBIN / Renica

ADRESSE(S) :

RUE DE L'ÉTRAZ 126 1197 PRINGINS

TÉLÉPHONE(S) :

0041 79 352 0127

SIGNATURE(S) :

Opposition au PACom présenté en séance publique le 9 janvier 2025.

Mesdames, Messieurs,

Nous reconnaissons pleinement que le Plan Directeur Cantonal (PDCn), notamment à travers la mesure A11, souligne l'importance d'une utilisation optimisée du sol dans les zones urbaines, en particulier au sein du périmètre compact de l'agglomération du Grand-Genève.

De même, et afin d'éviter toute ambiguïté: **nous comprenons et supportons la nécessité d'intégrer les parcelles 127, 556 et 559 dans les mesures d'urbanisation** pour garantir la mise en œuvre efficace dudit PDCn.

Cependant, le PACom proposé prévoit un niveau de densification qui remet en question l'une des particularités de Prangins – mise en lumière par l'attribution du Prix Wakker 2021 – à savoir **son identité villageoise et sa capacité à préserver son patrimoine architectural ainsi que son cadre de vie**. Ces caractéristiques, préservées notamment grâce aux zones villas et aux quartiers à faible densité, constituent une richesse locale essentielle qu'il nous paraît crucial de conserver. De même, certains des développements prévus nous paraissent générer un **risque d'atteinte à la vie privée, à l'intimité et à la sécurité** notamment de nos enfants.

Pour ces raisons, **nous exprimons une opposition au PACom présenté lors de la séance publique du 9 janvier 2025**, en particulier en ce qui concerne la parcelle 559. Des observations plus larges seront faites concernant les parcelles 127 et 556, relativement proches de cette dernière.

Par rapport à l'esprit du règlement communal de 1983 sur les constructions et l'aménagement du territoire de la commune de Prangins, ainsi qu'aux principes énoncés en introduction du PACom.

Pour la parcelle 559, le PACom propose des murs de 9-12 mètres de haut pouvant être érigés à 10 mètres de la bordure de parcelle, soit environ 15 mètres de distance des premières villas. Pour les murs donnants plein sud, cela représente potentiellement **plusieurs dizaines de fenêtres et balcons orientés vers lesdites villas (quartier des Jaquines / Chenalette)**, qui plus est avec une vue fortement plongeante sur ces dernières (velux, jardins). **L'intimité et la vie privée des habitants ainsi que la valeur potentielle des biens immobiliers existants en seront donc fortement impactés.**

Plus précisément:

- **Atteinte à l'intimité et à la sphère privée des riverains:** la disposition proposée et notamment les vues plongeantes qui en découleront créera un vis-à-vis direct et constant avec les habitations existantes, compromettant gravement la vie privée des résidents, notamment : fenêtres, baies vitrées et velux des villas fortement exposées, jardins et espaces extérieurs directement visibles, réduisant considérablement l'intimité des propriétaires, ce qui semble constituer une immission visuelle disproportionnée pour le quartier existant.
- **Risque de dépréciation des biens immobiliers existants:** un vis-à-vis aussi direct avec des immeubles massifs de 12 mètres de haut peut entraîner une perte de valeur significative pour les habitations existantes. Les acquéreurs potentiels éviteront des biens fortement exposés à des regards indiscrets, ce qui réduira l'attractivité des villas concernées. L'absence de mesures d'atténuation (écran végétal majeur, recul supplémentaire, limitation des ouvertures) renforce nettement ce risque.

14 FEV. 2025		No. Plan cl. 42.04.02/2524		
DEC	ADL	ID	JDW	JMB
SAG	SURB	SENV	BASEJ	SBAT
SCSL	SFIN	SKH	SCH	STRA
ONAT	OINF			
Suivi				

Par ailleurs, **l'utilisation faite de la parcelle 127 est largement sous-optimale**. Il est entendu que la parcelle 127 avait un emplacement « stratégique » pour des lieux publics (école, crèche, etc) en cas d'extension de la commune vers le Jura. Maintenant que cette extension vers l'extérieur n'est plus possible, la parcelle 127 devrait être utilisée au maximum de son potentiel, soit approximativement 8000m², afin de lisser au mieux l'urbanisation proposée et l'impact sur les autres parcelles (556 et 559). Une répartition plus lisse pourrait dès lors être effectuée comme suit :

Parcelle	Surface approximative	Habitants actuels	m ² / hab	Habitants lissés	m ² / hab
127	8,000 m ²	50	160	80	100
556	11,000 m ²	± 120	91	110	100
559	12,000 m ²	± 140	85	120	100
TOTAL	31,000 m²	310	100	310	100

De plus, le choix de la parcelle 127 pour la création d'un parc public destiné à devenir un lieu de rencontre (jeux pour enfants, jardins potagers collectifs, etc.) compte tenu de situation excentrée paraît discutable au vu du faible volume de population qui pourrait y accéder directement. En revanche, **la parcelle 559 représente un emplacement bien plus stratégique**, étant l'épicentre d'un plus grand nombre de résidents.

Concernant certains aspects techniques proposés dans le PACom.

Accès routier

Les accès aux parcelles 556 et 559 doivent explicitement se limiter uniquement à la route de l'Étraz. La proposition actuelle manque de clarté et pourrait laisser supposer que des accès par le chemin de la Chenalette ou le chemin des Jaquines restent envisageables.

Cette précision est cruciale, car **il serait illusoire de croire que l'ajout de 260 résidents dans le quartier, représentant une augmentation de 175% de population dans le périmètre** « proche » par rapport à l'existant (à raison d'une 50aine de villa et en considérant une moyenne de 3 habitants par villa) n'aura aucun impact indirect sur ces chemins, même si les accès aux parcelles sont exclusivement orientés vers la route de l'Étraz.

Les problèmes existants sur le chemin des Jaquines et le chemin de la Chenalette sont déjà préoccupants: deux véhicules larges, ou un véhicule large lorsqu'un autre est en stationnement, ne peuvent se croiser sans empiéter sur le trottoir. Cette situation oblige souvent les piétons, notamment les enfants se rendant à l'école, à s'arrêter ou à partager dangereusement la chaussée avec les voitures. Une augmentation – même indirecte - du trafic dans ce périmètre ne ferait qu'aggraver ces risques. La même problématique est observable sur le chemin de Benex-Dessus, où les manœuvres sont compliquées, ce qui rend la situation dangereuse pour les piétons, particulièrement en cas de visibilité réduite (i.e. fin de journée d'hiver, nuit, brouillard, lampadaires souvent déficients / éteints).

Enfin, il serait opportun d'envisager la création d'un giratoire à la place du carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus. Cette solution pourrait non seulement fluidifier la circulation aux heures de pointe, mais également offrir l'opportunité de concrétiser l'entrée prévue dans le PACom sur la parcelle 556.

Arborisation et intégration paysagère

La zone située au sud de la parcelle 559 (applicable à la parcelle 556 ?) devrait faire l'objet d'un plan d'arborisation visant à **réduire les vis-à-vis avec les villas existantes** et à améliorer l'intégration paysagère du projet.

La « *trame végétale structurante à renforcer le long des axes* » sera bien insuffisante pour contrer l'**effet de vis-à-vis** mentionné plus haut. Un recul de « **l'aire d'implantation des constructions** » et un **agrandissement de la zone à arboriser sur le versant sud de la parcelle** permettant à minima un dégagement plus grand, voire la **plantation d'arbres majeurs** le long de la parcelle permettraient d'atténuer largement ces effets et d'utiliser la densification comme une opportunité d'apporter de la valeur ajoutée au quartier plutôt qu'une dévalorisation. Ladite parcelle semble bien assez grande pour permettre de type d'aménagements sans entraver la densification prévue.

Gestion des eaux

Les récentes inondations ayant touché les sous-sols des foyers le long du chemin des Jaquines, en raison de fortes précipitations, soulèvent bien des questions sur la résilience des infrastructures existantes. L'ajout de 260 habitants dans une zone si fortement touchée par des remontées d'eaux via les canalisations ne devrait pas améliorer la situation. Bien que le PACom propose des mesures encourageantes pour la gestion des eaux dans le cadre des nouveaux raccordements, il serait pertinent de prévoir également des solutions visant à améliorer les infrastructures actuelles, qui restent vulnérables.

Pollution lumineuse

Il est regrettable que le PACOM aborde la lutte contre la pollution lumineuse de manière purement directionnelle, sans offrir de précisions concrètes, notamment pour les zones de densification massive. Une stratégie plus détaillée et des mesures spécifiques seraient nécessaires pour garantir la préservation de la qualité de vie et de l'environnement nocturne.

Résumé des OPPOSITIONS découlant de ce document.

De manière générale, le PACom nous semble imposer **énormément de contraintes aux petites parcelles** (1500m² ou moins) et **ne pas en imposer assez aux futures larges constructions** alors que cela permettrait de préserver la qualité de vie de ces premiers sans pour autant entraver le bon développement de ces dernières. Spécifiquement:

1. **Préservation de l'identité villageoise:** revoir à la baisse les hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) des bâtiments proposés pour la parcelle 559, plus grande et donc à même d'atteindre le même IUS de façon plus « étendue » que « haute ». Ceci afin d'aider à maintenir l'identité villageoise de Prangins, en respectant l'esprit du règlement communal de 1983 et les valeurs reconnues par le Prix Wakker 2021;
2. **Revoir les distances minimales pour les constructions:** augmenter la distance minimale des constructions sur la partie sud de la parcelle 559 de 10 mètres à 12, voire 15 mètres, afin de permettre un dégagement plus grand et une mise en valeur de la parcelle en assurant la « continuité verte » du chemin de la chenalette par arborisation (arbres majeurs).

3. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 559 et y imposer la plantation d'arbres majeurs (cf. point ci-dessus) afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
4. **Assurer une utilisation optimale de la parcelle 127:** la parcelle 127, initialement prévue pour des infrastructures publiques en cas d'extension vers le Jura, devrait désormais être exploitée à son plein potentiel (environ 8000 m²) afin d'optimiser l'urbanisation et de soulager l'impact sur les parcelles 556 et 559.
5. **Amélioration de l'accès routier:** spécifier explicitement que les accès aux parcelles 556 et 559 se feront exclusivement par la route de l'Étraz; prendre des mesures pour éviter l'aggravation des problèmes de circulation et de sécurité pour les piétons sur les chemins de la Chenalette, des Jaquines et de Benex-Dessus, déjà problématiques;
6. **Révision de l'emplacement du parc public:** déplacer le parc public de la parcelle 127 à la parcelle 559, plus centrale et donc plus facilement accessible pour une population plus nombreuse (la parcelle 127 étant par ailleurs déjà à proximité de la forêt).

Résumé des OBSERVATIONS découlant de ce document.

1. **Préservation de l'identité villageoise:** étendre la réduction des hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) aux parcelles 127 et 556, bien que plus petites donc moins flexibles pour s'étendre et atteindre le même IUS.
2. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 556 afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
3. **Amélioration de l'accès routier :** réfléchir à créer un giratoire au carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus pour fluidifier le trafic et éventuellement aménager l'entrée prévue sur la parcelle 556.
4. **Amélioration de la gestion des eaux:** inclure des solutions pour renforcer les infrastructures existantes, en réponse aux récentes inondations dans les sous-sols le long du chemin des Jaquines.
5. **Stratégie détaillée contre la pollution lumineuse:** élaborer des mesures concrètes pour lutter contre la pollution lumineuse, en particulier dans les zones de densification massive.

NOM(S) : Visser Visser

PRÉNOM(S) : GRANT Victoria

ADRESSE(S) : ROUTE DE L'ÉTRAZ 12E

TÉLÉPHONE(S) : +41 79 636 96 14

+41 79 962 6283

SIGNATURE(S) :



Opposition au PACom présenté en séance publique le 9 janvier 2025.

Mesdames, Messieurs,

Nous reconnaissons pleinement que le Plan Directeur Cantonal (PDCn), notamment à travers la mesure A11, souligne l'importance d'une utilisation optimisée du sol dans les zones urbaines, en particulier au sein du périmètre compact de l'agglomération du Grand-Genève.

De même, et afin d'éviter toute ambiguïté: **nous comprenons et supportons la nécessité d'intégrer les parcelles 127, 556 et 559 dans les mesures d'urbanisation** pour garantir la mise en œuvre efficace dudit PDCn.

Cependant, le PACom proposé prévoit un niveau de densification qui remet en question l'une des particularités de Prangins – mise en lumière par l'attribution du Prix Wakker 2021 – à savoir **son identité villageoise et sa capacité à préserver son patrimoine architectural ainsi que son cadre de vie**. Ces caractéristiques, préservées notamment grâce aux zones villas et aux quartiers à faible densité, constituent une richesse locale essentielle qu'il nous paraît crucial de conserver. De même, certains des développements prévus nous paraissent générer un **risque d'atteinte à la vie privée, à l'intimité et à la sécurité** notamment de nos enfants.

Pour ces raisons, **nous exprimons une opposition au PACom présenté lors de la séance publique du 9 janvier 2025**, en particulier en ce qui concerne la parcelle 559. Des observations plus larges seront faites concernant les parcelles 127 et 556, relativement proches de cette dernière.

Par rapport à l'esprit du règlement communal de 1983 sur les constructions et l'aménagement du territoire de la commune de Prangins, ainsi qu'aux principes énoncés en introduction du PACom.

Pour la parcelle 559, le PACom propose des murs de 9-12 mètres de haut pouvant être érigés à 10 mètres de la bordure de parcelle, soit environ 15 mètres de distance des premières villas. Pour les murs donnants plein sud, cela représente potentiellement **plusieurs dizaines de fenêtres et balcons orientés vers lesdites villas (quartier des Jaquines / Chenalette)**, qui plus est avec une vue fortement plongeante sur ces dernières (velux, jardins). **L'intimité et la vie privée des habitants ainsi que la valeur potentielle des biens immobiliers existants en seront donc fortement impactés.**

Plus précisément:

- **Atteinte à l'intimité et à la sphère privée des riverains:** la disposition proposée et notamment les vues plongeantes qui en découleront créera un vis-à-vis direct et constant avec les habitations existantes, compromettant gravement la vie privée des résidents, notamment : fenêtres, baies vitrées et velux des villas fortement exposées, jardins et espaces extérieurs directement visibles, réduisant considérablement l'intimité des propriétaires, ce qui semble constituer une immission visuelle disproportionnée pour le quartier existant.
- **Risque de dépréciation des biens immobiliers existants:** un vis-à-vis aussi direct avec des immeubles massifs de 12 mètres de haut peut entraîner une perte de valeur significative pour les habitations existantes. Les acquéreurs potentiels éviteront des biens fortement exposés à des regards indiscrets, ce qui réduira l'attractivité des villas concernées. L'absence de mesures d'atténuation (écran végétal majeur, recul supplémentaire, limitation des ouvertures) renforce nettement ce risque.

14 FEB. 2025		No. Plan cl. 42.04.02/2524		
DEC	ADL	ID	JDW	JMB
SAG	<u>SURB</u>	SENV	SASEJ	SBAT
SCSL	SFIN	SRH	SCH	STRA
ONAT	OINF			
Suivi				

Par ailleurs, **l'utilisation faite de la parcelle 127 est largement sous-optimale**. Il est entendu que la parcelle 127 avait un emplacement « stratégique » pour des lieux publics (école, crèche, etc) en cas d'extension de la commune vers le Jura. Maintenant que cette extension vers l'extérieur n'est plus possible, la parcelle 127 devrait être utilisée au maximum de son potentiel, soit approximativement 8000m², afin de lisser au mieux l'urbanisation proposée et l'impact sur les autres parcelles (556 et 559). Une répartition plus lisse pourrait dès lors être effectuée comme suit :

Parcelle	Surface approximative	Habitants actuels	m ² / hab	Habitants lissés	m ² / hab
127	8,000 m ²	50	160	80	100
556	11,000 m ²	± 120	91	110	100
559	12,000 m ²	± 140	85	120	100
TOTAL	31,000 m²	310	100	310	100

De plus, le choix de la parcelle 127 pour la création d'un parc public destiné à devenir un lieu de rencontre (jeux pour enfants, jardins potagers collectifs, etc.) compte tenu de situation excentrée paraît discutable au vu du faible volume de population qui pourrait y accéder directement. En revanche, **la parcelle 559 représente un emplacement bien plus stratégique**, étant l'épicentre d'un plus grand nombre de résidents.

Concernant certains aspects techniques proposés dans le PACom.

Accès routier

Les accès aux parcelles 556 et 559 doivent explicitement se limiter uniquement à la route de l'Étraz. La proposition actuelle manque de clarté et pourrait laisser supposer que des accès par le chemin de la Chenalette ou le chemin des Jaquines restent envisageables.

Cette précision est cruciale, car **il serait illusoire de croire que l'ajout de 260 résidents dans le quartier, représentant une augmentation de 175% de population dans le périmètre** « proche » par rapport à l'existant (à raison d'une 50aine de villa et en considérant une moyenne de 3 habitants par villa) n'aura aucun impact indirect sur ces chemins, même si les accès aux parcelles sont exclusivement orientés vers la route de l'Étraz.

Les problèmes existants sur le chemin des Jaquines et le chemin de la Chenalette sont déjà préoccupants: deux véhicules larges, ou un véhicule large lorsqu'un autre est en stationnement, ne peuvent se croiser sans empiéter sur le trottoir. Cette situation oblige souvent les piétons, notamment les enfants se rendant à l'école, à s'arrêter ou à partager dangereusement la chaussée avec les voitures. Une augmentation – même indirecte - du trafic dans ce périmètre ne ferait qu'aggraver ces risques. La même problématique est observable sur le chemin de Benex-Dessus, où les manœuvres sont compliquées, ce qui rend la situation dangereuse pour les piétons, particulièrement en cas de visibilité réduite (i.e. fin de journée d'hiver, nuit, brouillard, lampadaires souvent déficients / éteints).

Enfin, il serait opportun d'envisager la création d'un giratoire à la place du carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus. Cette solution pourrait non seulement fluidifier la circulation aux heures de pointe, mais également offrir l'opportunité de concrétiser l'entrée prévue dans le PACom sur la parcelle 556.

Arborisation et intégration paysagère

La zone située au sud de la parcelle 559 (applicable à la parcelle 556 ?) devrait faire l'objet d'un plan d'arborisation visant à **réduire les vis-à-vis avec les villas existantes** et à améliorer l'intégration paysagère du projet.

La « *trame végétale structurante à renforcer le long des axes* » sera bien insuffisante pour contrer l'effet de vis-à-vis mentionné plus haut. Un recul de « **l'aire d'implantation des constructions** » et un **agrandissement de la zone à arboriser sur le versant sud de la parcelle** permettant à minima un dégagement plus grand, voire la **plantation d'arbres majeurs** le long de la parcelle permettraient d'atténuer largement ces effets et d'utiliser la densification comme une opportunité d'apporter de la valeur ajoutée au quartier plutôt qu'une dévalorisation. Ladite parcelle semble bien assez grande pour permettre de type d'aménagements sans entraver la densification prévue.

Gestion des eaux

Les récentes inondations ayant touché les sous-sols des foyers le long du chemin des Jaquines, en raison de fortes précipitations, soulèvent bien des questions sur la résilience des infrastructures existantes. L'ajout de 260 habitants dans une zone si fortement touchée par des remontées d'eaux via les canalisations ne devrait pas améliorer la situation. Bien que le PACOM propose des mesures encourageantes pour la gestion des eaux dans le cadre des nouveaux raccordements, il serait pertinent de prévoir également des solutions visant à améliorer les infrastructures actuelles, qui restent vulnérables.

Pollution lumineuse

Il est regrettable que le PACOM aborde la lutte contre la pollution lumineuse de manière purement directionnelle, sans offrir de précisions concrètes, notamment pour les zones de densification massive. Une stratégie plus détaillée et des mesures spécifiques seraient nécessaires pour garantir la préservation de la qualité de vie et de l'environnement nocturne.

Résumé des OPPOSITIONS découlant de ce document.

De manière générale, le PACOM nous semble imposer **énormément de contraintes aux petites parcelles** (1500m² ou moins) et **ne pas en imposer assez aux futures larges constructions** alors que cela permettrait de préserver la qualité de vie de ces premiers sans pour autant entraver le bon développement de ces dernières. Spécifiquement:

1. **Préservation de l'identité villageoise:** revoir à la baisse les hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) des bâtiments proposés pour la parcelle 559, plus grande et donc à même d'atteindre le même IUS de façon plus « étendue » que « haute ». Ceci afin d'aider à maintenir l'identité villageoise de Prangins, en respectant l'esprit du règlement communal de 1983 et les valeurs reconnues par le Prix Wakker 2021;
2. **Revoir les distances minimales pour les constructions:** augmenter la distance minimale des constructions sur la partie sud de la parcelle 559 de 10 mètres à 12, voire 15 mètres, afin de permettre un dégagement plus grand et une mise en valeur de la parcelle en assurant la « continuité verte » du chemin de la chenalette par arborisation (arbres majeurs).

3. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 559 et y imposer la plantation d'arbres majeurs (cf. point ci-dessus) afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
4. **Assurer une utilisation optimale de la parcelle 127:** la parcelle 127, initialement prévue pour des infrastructures publiques en cas d'extension vers le Jura, devrait désormais être exploitée à son plein potentiel (environ 8000 m²) afin d'optimiser l'urbanisation et de soulager l'impact sur les parcelles 556 et 559.
5. **Amélioration de l'accès routier:** spécifier explicitement que les accès aux parcelles 556 et 559 se feront exclusivement par la route de l'Étraz; prendre des mesures pour éviter l'aggravation des problèmes de circulation et de sécurité pour les piétons sur les chemins de la Chenalette, des Jaquines et de Benex-Dessus, déjà problématiques;
6. **Révision de l'emplacement du parc public:** déplacer le parc public de la parcelle 127 à la parcelle 559, plus centrale et donc plus facilement accessible pour une population plus nombreuse (la parcelle 127 étant par ailleurs déjà à proximité de la forêt).

Résumé des OBSERVATIONS découlant de ce document.

1. **Préservation de l'identité villageoise:** étendre la réduction des hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) aux parcelles 127 et 556, bien que plus petites donc moins flexibles pour s'étendre et atteindre le même IUS.
2. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 556 afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
3. **Amélioration de l'accès routier :** réfléchir à créer un giratoire au carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus pour fluidifier le trafic et éventuellement aménager l'entrée prévue sur la parcelle 556.
4. **Amélioration de la gestion des eaux:** inclure des solutions pour renforcer les infrastructures existantes, en réponse aux récentes inondations dans les sous-sols le long du chemin des Jaquines.
5. **Stratégie détaillée contre la pollution lumineuse:** élaborer des mesures concrètes pour lutter contre la pollution lumineuse, en particulier dans les zones de densification massive.

EN TANT QUE PROPRIÉTAIRE DU BIEN N° 1552

NOM(S) : BOEHNER

PRÉNOM(S) : LAURA-ANN

ADRESSE(S) : ROUTE DE BENEX-DESSUS 14
1197 PRANGINS

TÉLÉPHONE(S) : 0781 696 4600

EMAIL : C.SLUSASZ@GMAIL.COM

SIGNATURE(S) :



PRANGINS, 13.2.2025

Opposition au PACom présenté en séance publique le 9 janvier 2025.

Mesdames, Messieurs,

Nous reconnaissons pleinement que le Plan Directeur Cantonal (PDCn), notamment à travers la mesure A11, souligne l'importance d'une utilisation optimisée du sol dans les zones urbaines, en particulier au sein du périmètre compact de l'agglomération du Grand-Genève.

De même, et afin d'éviter toute ambiguïté: **nous comprenons et supportons la nécessité d'intégrer les parcelles 127, 556 et 559 dans les mesures d'urbanisation** pour garantir la mise en œuvre efficace dudit PDCn.

Cependant, le PACom proposé prévoit un niveau de densification qui remet en question l'une des particularités de Prangins – mise en lumière par l'attribution du Prix Wakker 2021 – à savoir **son identité villageoise et sa capacité à préserver son patrimoine architectural ainsi que son cadre de vie**. Ces caractéristiques, préservées notamment grâce aux zones villas et aux quartiers à faible densité, constituent une richesse locale essentielle qu'il nous paraît crucial de conserver. De même, certains des développements prévus nous paraissent générer un **risque d'atteinte à la vie privée, à l'intimité et à la sécurité** notamment de nos enfants.

Pour ces raisons, **nous exprimons une opposition au PACom présenté lors de la séance publique du 9 janvier 2025**, en particulier en ce qui concerne la parcelle 559. Des observations plus larges seront faites concernant les parcelles 127 et 556, relativement proches de cette dernière.

Par rapport à l'esprit du règlement communal de 1983 sur les constructions et l'aménagement du territoire de la commune de Prangins, ainsi qu'aux principes énoncés en introduction du PACom.

Pour la parcelle 559, le PACom propose des murs de 9-12 mètres de haut pouvant être érigés à 10 mètres de la bordure de parcelle, soit environ 15 mètres de distance des premières villas. Pour les murs donnants plein sud, cela représente potentiellement **plusieurs dizaines de fenêtres et balcons orientés vers lesdites villas (quartier des Jaquines / Chenalette)**, qui plus est avec une vue fortement plongeante sur ces dernières (velux, jardins). **L'intimité et la vie privée des habitants ainsi que la valeur potentielle des biens immobiliers existants en seront donc fortement impactés.**

Plus précisément:

- **Atteinte à l'intimité et à la sphère privée des riverains:** la disposition proposée et notamment les vues plongeantes qui en découleront créera un vis-à-vis direct et constant avec les habitations existantes, compromettant gravement la vie privée des résidents, notamment : fenêtres, baies vitrées et velux des villas fortement exposées, jardins et espaces extérieurs directement visibles, réduisant considérablement l'intimité des propriétaires, ce qui semble constituer une immission visuelle disproportionnée pour le quartier existant.
- **Risque de dépréciation des biens immobiliers existants:** un vis-à-vis aussi direct avec des immeubles massifs de 12 mètres de haut peut entraîner une perte de valeur significative pour les habitations existantes. Les acquéreurs potentiels éviteront des biens fortement exposés à des regards indiscrets, ce qui réduira l'attractivité des villas concernées. L'absence de mesures d'atténuation (écran végétal majeur, recul supplémentaire, limitation des ouvertures) renforce nettement ce risque.

14 FEV. 2025 No. Plan cl. 42.04.02/2524

DEC	ADL	ID	JDW	JMB
SAG	SURB	SENV	SASEJ	SBAT
SCSL	SFIN	SRH	SCH	STRA
ONAT	OINF			
Suivi				

Arborisation et intégration paysagère

La zone située au sud de la parcelle 559 (applicable à la parcelle 556 ?) devrait faire l'objet d'un plan d'arborisation visant à **réduire les vis-à-vis avec les villas existantes** et à améliorer l'intégration paysagère du projet.

La « *trame végétale structurante à renforcer le long des axes* » sera bien insuffisante pour contrer l'effet de vis-à-vis mentionné plus haut. Un recul de « l'aire d'implantation des constructions » et un agrandissement de la zone à arboriser sur le versant sud de la parcelle permettant à minima un dégagement plus grand, voire la plantation d'arbres majeurs le long de la parcelle permettraient d'atténuer largement ces effets et d'utiliser la densification comme une opportunité d'apporter de la valeur ajoutée au quartier plutôt qu'une dévalorisation. Ladite parcelle semble bien assez grande pour permettre de type d'aménagements sans entraver la densification prévue.

Gestion des eaux

Les récentes inondations ayant touché les sous-sols des foyers le long du chemin des Jaquines, en raison de fortes précipitations, soulèvent bien des questions sur la résilience des infrastructures existantes. L'ajout de 260 habitants dans une zone si fortement touchée par des remontées d'eaux via les canalisations ne devrait pas améliorer la situation. Bien que le PACOM propose des mesures encourageantes pour la gestion des eaux dans le cadre des nouveaux raccordements, il serait pertinent de prévoir également des solutions visant à améliorer les infrastructures actuelles, qui restent vulnérables.

Pollution lumineuse

Il est regrettable que le PACOM aborde la lutte contre la pollution lumineuse de manière purement directionnelle, sans offrir de précisions concrètes, notamment pour les zones de densification massive. Une stratégie plus détaillée et des mesures spécifiques seraient nécessaires pour garantir la préservation de la qualité de vie et de l'environnement nocturne.

Résumé des OPPOSITIONS découlant de ce document.

De manière générale, le PACOM nous semble imposer énormément de contraintes aux petites parcelles (1500m² ou moins) et ne pas en imposer assez aux futures larges constructions alors que cela permettrait de préserver la qualité de vie de ces premiers sans pour autant entraver le bon développement de ces dernières. Spécifiquement:

1. **Préservation de l'identité villageoise:** revoir à la baisse les hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) des bâtiments proposés pour la parcelle 559, plus grande et donc à même d'atteindre le même IUS de façon plus « étendue » que « haute ». Ceci afin d'aider à maintenir l'identité villageoise de Prangins, en respectant l'esprit du règlement communal de 1983 et les valeurs reconnues par le Prix Wakker 2021;
2. **Revoir les distances minimales pour les constructions:** augmenter la distance minimale des constructions sur la partie sud de la parcelle 559 de 10 mètres à 12, voire 15 mètres, afin de permettre un dégagement plus grand et une mise en valeur de la parcelle en assurant la « continuité verte » du chemin de la chenalette par arborisation (arbres majeurs).

Par ailleurs, **l'utilisation faite de la parcelle 127 est largement sous-optimale**. Il est entendu que la parcelle 127 avait un emplacement « stratégique » pour des lieux publics (école, crèche, etc) en cas d'extension de la commune vers le Jura. Maintenant que cette extension vers l'extérieur n'est plus possible, la parcelle 127 devrait être utilisée au maximum de son potentiel, soit approximativement 8000m², afin de lisser au mieux l'urbanisation proposée et l'impact sur les autres parcelles (556 et 559). Une répartition plus lisse pourrait dès lors être effectuée comme suit :

Parcelle	Surface approximative	Habitants actuels	m ² / hab	Habitants lissés	m ² / hab
127	8,000 m ²	50	160	80	100
556	11,000 m ²	± 120	91	110	100
559	12,000 m ²	± 140	85	120	100
TOTAL	31,000 m²	310	100	310	100

De plus, le choix de la parcelle 127 pour la création d'un parc public destiné à devenir un lieu de rencontre (jeux pour enfants, jardins potagers collectifs, etc.) compte tenu de situation excentrée paraît discutable au vu du faible volume de population qui pourrait y accéder directement. En revanche, **la parcelle 559 représente un emplacement bien plus stratégique**, étant l'épicentre d'un plus grand nombre de résidents.

Concernant certains aspects techniques proposés dans le PACom.

Accès routier

Les accès aux parcelles 556 et 559 doivent explicitement se limiter uniquement à la route de l'Étraz. La proposition actuelle manque de clarté et pourrait laisser supposer que des accès par le chemin de la Chenalette ou le chemin des Jaquines restent envisageables.

Cette précision est cruciale, car **il serait illusoire de croire que l'ajout de 260 résidents dans le quartier, représentant une augmentation de 175% de population dans le périmètre** « proche » par rapport à l'existant (à raison d'une 50aine de villa et en considérant une moyenne de 3 habitants par villa) n'aura aucun impact indirect sur ces chemins, même si les accès aux parcelles sont exclusivement orientés vers la route de l'Étraz.

Les problèmes existants sur le chemin des Jaquines et le chemin de la Chenalette sont déjà préoccupants: deux véhicules larges, ou un véhicule large lorsqu'un autre est en stationnement, ne peuvent se croiser sans empiéter sur le trottoir. Cette situation oblige souvent les piétons, notamment les enfants se rendant à l'école, à s'arrêter ou à partager dangereusement la chaussée avec les voitures. Une augmentation – même indirecte - du trafic dans ce périmètre ne ferait qu'aggraver ces risques. La même problématique est observable sur le chemin de Benex-Dessus, où les manœuvres sont compliquées, ce qui rend la situation dangereuse pour les piétons, particulièrement en cas de visibilité réduite (i.e. fin de journée d'hiver, nuit, brouillard, lampadaires souvent déficients / éteints).

Enfin, il serait opportun d'envisager la création d'un giratoire à la place du carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus. Cette solution pourrait non seulement fluidifier la circulation aux heures de pointe, mais également offrir l'opportunité de concrétiser l'entrée prévue dans le PACom sur la parcelle 556.

3. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 559 et y imposer la plantation d'arbres majeurs (cf. point ci-dessus) afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
4. **Assurer une utilisation optimale de la parcelle 127:** la parcelle 127, initialement prévue pour des infrastructures publiques en cas d'extension vers le Jura, devrait désormais être exploitée à son plein potentiel (environ 8000 m²) afin d'optimiser l'urbanisation et de soulager l'impact sur les parcelles 556 et 559.
5. **Amélioration de l'accès routier:** spécifier explicitement que les accès aux parcelles 556 et 559 se feront exclusivement par la route de l'Étraz; prendre des mesures pour éviter l'aggravation des problèmes de circulation et de sécurité pour les piétons sur les chemins de la Chenalette, des Jaquines et de Benex-Dessus, déjà problématiques;
6. **Révision de l'emplacement du parc public:** déplacer le parc public de la parcelle 127 à la parcelle 559, plus centrale et donc plus facilement accessible pour une population plus nombreuse (la parcelle 127 étant par ailleurs déjà à proximité de la forêt).

Résumé des OBSERVATIONS découlant de ce document.

1. **Préservation de l'identité villageoise:** étendre la réduction des hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) aux parcelles 127 et 556, bien que plus petites donc moins flexibles pour s'étendre et atteindre le même IUS.
2. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 556 afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
3. **Amélioration de l'accès routier :** réfléchir à créer un giratoire au carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus pour fluidifier le trafic et éventuellement aménager l'entrée prévue sur la parcelle 556.
4. **Amélioration de la gestion des eaux:** inclure des solutions pour renforcer les infrastructures existantes, en réponse aux récentes inondations dans les sous-sols le long du chemin des Jaquines.
5. **Stratégie détaillée contre la pollution lumineuse:** élaborer des mesures concrètes pour lutter contre la pollution lumineuse, en particulier dans les zones de densification massive.

EN TANT QUE PROPRIÉTAIRE DU BIEN N° 1552

NOM(S) : BOEHNER

PRÉNOM(S) : GERHARD

ADRESSE(S) : ROUTE DE BENEX-DESSUS 14
1197 PRANGINS

TÉLÉPHONE(S) : 07816576807

EMAIL : GERD.BOEHNER@PROTON.ME

SIGNATURE(S) :



Prangins, 13.2.2025

M. Luy

13.02.2025
Tonica Namy
Chenalette 24

Opposition au PACom présenté en séance publique le 9 janvier 2025.

parcelle 577

Mesdames, Messieurs,

Nous reconnaissons pleinement que le Plan Directeur Cantonal (PDCn), notamment à travers la mesure A11, souligne l'importance d'une utilisation optimisée du sol dans les zones urbaines, en particulier au sein du périmètre compact de l'agglomération du Grand-Genève.

De même, et afin d'éviter toute ambiguïté: **nous comprenons et supportons la nécessité d'intégrer les parcelles 127, 556 et 559 dans les mesures d'urbanisation** pour garantir la mise en œuvre efficace dudit PDCn.

Cependant, le PACom proposé prévoit un niveau de densification qui remet en question l'une des particularités de Prangins – mise en lumière par l'attribution du Prix Wakker 2021 – à savoir **son identité villageoise et sa capacité à préserver son patrimoine architectural ainsi que son cadre de vie**. Ces caractéristiques, préservées notamment grâce aux zones villas et aux quartiers à faible densité, constituent une richesse locale essentielle qu'il nous paraît crucial de conserver. De même, certains des développements prévus nous paraissent générer un **risque d'atteinte à la vie privée, à l'intimité et à la sécurité** notamment de nos enfants.

Pour ces raisons, **nous exprimons une opposition au PACom présenté lors de la séance publique du 9 janvier 2025**, en particulier en ce qui concerne la parcelle 559. Des observations plus larges seront faites concernant les parcelles 127 et 556, relativement proches de cette dernière.

Par rapport à l'esprit du règlement communal de 1983 sur les constructions et l'aménagement du territoire de la commune de Prangins, ainsi qu'aux principes énoncés en introduction du PACom.

Pour la parcelle 559, le PACom propose des murs de 9-12 mètres de haut pouvant être érigés à 10 mètres de la bordure de parcelle, soit environ 15 mètres de distance des premières villas. Pour les murs donnant plein sud, cela représente potentiellement **plusieurs dizaines de fenêtres et balcons orientés vers lesdites villas (quartier des Jaquines / Chenalette)**, qui plus est avec une vue fortement plongeante sur ces dernières (velux, jardins). **L'intimité et la vie privée des habitants ainsi que la valeur potentielle des biens immobiliers existants en seront donc fortement impactés.**

Plus précisément:

- **Atteinte à l'intimité et à la sphère privée des riverains:** la disposition proposée et notamment les vues plongeantes qui en découleront créera un vis-à-vis direct et constant avec les habitations existantes, compromettant gravement la vie privée des résidents, notamment : fenêtres, baies vitrées et velux des villas fortement exposées, jardins et espaces extérieurs directement visibles, réduisant considérablement l'intimité des propriétaires, ce qui semble constituer une immission visuelle disproportionnée pour le quartier existant.
- **Risque de dépréciation des biens immobiliers existants:** un vis-à-vis aussi direct avec des immeubles massifs de 12 mètres de haut peut entraîner une perte de valeur significative pour les habitations existantes. Les acquéreurs potentiels éviteront des biens fortement exposés à des regards indiscrets, ce qui réduira l'attractivité des villas concernées. L'absence de mesures d'atténuation (écran végétal majeur, recul supplémentaire, limitation des ouvertures) renforce nettement ce risque.

14 FÉV. 2025 No. Plan cl. 42.0402/2524

DEC	ADL	ID	JDW	JMB
SAG	<u>SURB</u>	SENV	SASEJ	SBAT
SCSL	SFIN	SRH	SCH	STRA
ONAT	OINF			
Suivi				

Par ailleurs, l'utilisation faite de la parcelle 127 est largement sous-optimale. Il est entendu que la parcelle 127 avait un emplacement « stratégique » pour des lieux publics (école, crèche, etc) en cas d'extension de la commune vers le Jura. Maintenant que cette extension vers l'extérieur n'est plus possible, la parcelle 127 devrait être utilisée au maximum de son potentiel, soit approximativement 8000m², afin de lisser au mieux l'urbanisation proposée et l'impact sur les autres parcelles (556 et 559). Une répartition plus lisse pourrait dès lors être effectuée comme suit :

Parcelle	Surface approximative	Habitants actuels	m ² / hab	Habitants lissés	m ² / hab
127	8,000 m ²	50	160	80	100
556	11,000 m ²	± 120	91	110	100
559	12,000 m ²	± 140	85	120	100
TOTAL	31,000 m²	310	100	310	100

De plus, le choix de la parcelle 127 pour la création d'un parc public destiné à devenir un lieu de rencontre (jeux pour enfants, jardins potagers collectifs, etc.) compte tenu de situation excentrée paraît discutable au vu du faible volume de population qui pourrait y accéder directement. En revanche, la **parcelle 559** représente un emplacement bien plus stratégique, étant l'épicentre d'un plus grand nombre de résidents.

Concernant certains aspects techniques proposés dans le PACom.

Accès routier

Les accès aux parcelles 556 et 559 doivent explicitement se limiter uniquement à la route de l'Étraz. La proposition actuelle manque de clarté et pourrait laisser supposer que des accès par le chemin de la Chenalette ou le chemin des Jaquines restent envisageables.

Cette précision est cruciale, car il serait illusoire de croire que l'ajout de 260 résidents dans le quartier, représentant une augmentation de 175% de population dans le périmètre « proche » par rapport à l'existant (à raison d'une 50aine de villa et en considérant une moyenne de 3 habitants par villa) n'aura aucun impact indirect sur ces chemins, même si les accès aux parcelles sont exclusivement orientés vers la route de l'Étraz.

Les problèmes existants sur le chemin des Jaquines et le chemin de la Chenalette sont déjà préoccupants: deux véhicules larges, ou un véhicule large lorsqu'un autre est en stationnement, ne peuvent se croiser sans empiéter sur le trottoir. Cette situation oblige souvent les piétons, notamment les enfants se rendant à l'école, à s'arrêter ou à partager dangereusement la chaussée avec les voitures. Une augmentation – même indirecte – du trafic dans ce périmètre ne ferait qu'aggraver ces risques. La même problématique est observable sur le chemin de Benex-Dessus, où les manœuvres sont compliquées, ce qui rend la situation dangereuse pour les piétons, particulièrement en cas de visibilité réduite (i.e. fin de journée d'hiver, nuit, brouillard, lampadaires souvent déficients / éteints).

Enfin, il serait opportun d'envisager la création d'un giratoire à la place du carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus. Cette solution pourrait non seulement fluidifier la circulation aux heures de pointe, mais également offrir l'opportunité de concrétiser l'entrée prévue dans le PACom sur la parcelle 556.

Arborisation et intégration paysagère

La zone située au sud de la parcelle 559 (applicable à la parcelle 556 ?) devrait faire l'objet d'un plan d'arborisation visant à réduire les vis-à-vis avec les villas existantes et à améliorer l'intégration paysagère du projet.

La « *trame végétale structurante à renforcer le long des axes* » sera bien insuffisante pour contrer l'effet de vis-à-vis mentionné plus haut. Un recul de « l'aire d'implantation des constructions » et un agrandissement de la zone à arboriser sur le versant sud de la parcelle permettant à minima un dégagement plus grand, voire la plantation d'arbres majeurs le long de la parcelle permettraient d'atténuer largement ces effets et d'utiliser la densification comme une opportunité d'apporter de la valeur ajoutée au quartier plutôt qu'une dévalorisation. Ladite parcelle semble bien assez grande pour permettre de type d'aménagements sans entraver la densification prévue.

Gestion des eaux

Les récentes inondations ayant touché les sous-sols des foyers le long du chemin des Jaquines, en raison de fortes précipitations, soulèvent bien des questions sur la résilience des infrastructures existantes. L'ajout de 260 habitants dans une zone si fortement touchée par des remontées d'eaux via les canalisations ne devrait pas améliorer la situation. Bien que le PACOM propose des mesures encourageantes pour la gestion des eaux dans le cadre des nouveaux raccordements, il serait pertinent de prévoir également des solutions visant à améliorer les infrastructures actuelles, qui restent vulnérables.

Pollution lumineuse

Il est regrettable que le PACOM aborde la lutte contre la pollution lumineuse de manière purement directionnelle, sans offrir de précisions concrètes, notamment pour les zones de densification massive. Une stratégie plus détaillée et des mesures spécifiques seraient nécessaires pour garantir la préservation de la qualité de vie et de l'environnement nocturne.

Résumé des OPPOSITIONS découlant de ce document.

De manière générale, le PACOM nous semble imposer énormément de contraintes aux petites parcelles (1500m² ou moins) et ne pas en imposer assez aux futures larges constructions alors que cela permettrait de préserver la qualité de vie de ces premiers sans pour autant entraver le bon développement de ces dernières. Spécifiquement:

1. **Préservation de l'identité villageoise:** revoir à la baisse les hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) des bâtiments proposés pour la parcelle 559, plus grande et donc à même d'atteindre le même IUS de façon plus « étendue » que « haute ». Ceci afin d'aider à maintenir l'identité villageoise de Prangins, en respectant l'esprit du règlement communal de 1983 et les valeurs reconnues par le Prix Wakker 2021;
2. **Revoir les distances minimales pour les constructions:** augmenter la distance minimale des constructions sur la partie sud de la parcelle 559 de 10 mètres à 12, voire 15 mètres, afin de permettre un dégagement plus grand et une mise en valeur de la parcelle en assurant la « continuité verte » du chemin de la chenalette par arborisation (arbres majeurs).

3. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 559 et y imposer la plantation d'arbres majeurs (cf. point ci-dessus) afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
4. **Assurer une utilisation optimale de la parcelle 127:** la parcelle 127, initialement prévue pour des infrastructures publiques en cas d'extension vers le Jura, devrait désormais être exploitée à son plein potentiel (environ 8000 m²) afin d'optimiser l'urbanisation et de soulager l'impact sur les parcelles 556 et 559.
5. **Amélioration de l'accès routier:** spécifier explicitement que les accès aux parcelles 556 et 559 se feront exclusivement par la route de l'Étraz; prendre des mesures pour éviter l'aggravation des problèmes de circulation et de sécurité pour les piétons sur les chemins de la Chenalette, des Jaquines et de Benex-Dessus, déjà problématiques;
6. **Révision de l'emplacement du parc public:** déplacer le parc public de la parcelle 127 à la parcelle 559, plus centrale et donc plus facilement accessible pour une population plus nombreuse (la parcelle 127 étant par ailleurs déjà à proximité de la forêt).

Résumé des OBSERVATIONS découlant de ce document.

1. **Préservation de l'identité villageoise:** étendre la réduction des hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) aux parcelles 127 et 556, bien que plus petites donc moins flexibles pour s'étendre et atteindre le même IUS.
2. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 556 afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
3. **Amélioration de l'accès routier :** réfléchir à créer un giratoire au carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus pour fluidifier le trafic et éventuellement aménager l'entrée prévue sur la parcelle 556.
4. **Amélioration de la gestion des eaux:** inclure des solutions pour renforcer les infrastructures existantes, en réponse aux récentes inondations dans les sous-sols le long du chemin des Jaquines.
5. **Stratégie détaillée contre la pollution lumineuse:** élaborer des mesures concrètes pour lutter contre la pollution lumineuse, en particulier dans les zones de densification massive.

Opposition au PACom présenté en séance publique le 9 janvier 2025.

Mesdames, Messieurs,

Nous reconnaissons pleinement que le Plan Directeur Cantonal (PDCn), notamment à travers la mesure A11, souligne l'importance d'une utilisation optimisée du sol dans les zones urbaines, en particulier au sein du périmètre compact de l'agglomération du Grand-Genève.

De même, et afin d'éviter toute ambiguïté: **nous comprenons et supportons la nécessité d'intégrer les parcelles 127, 556 et 559 dans les mesures d'urbanisation** pour garantir la mise en œuvre efficace dudit PDCn.

Cependant, le PACom proposé prévoit un niveau de densification qui remet en question l'une des particularités de Prangins – mise en lumière par l'attribution du Prix Wakker 2021 – à savoir **son identité villageoise et sa capacité à préserver son patrimoine architectural ainsi que son cadre de vie**. Ces caractéristiques, préservées notamment grâce aux zones villas et aux quartiers à faible densité, constituent une richesse locale essentielle qu'il nous paraît crucial de conserver. De même, certains des développements prévus nous paraissent générer un **risque d'atteinte à la vie privée, à l'intimité et à la sécurité** notamment de nos enfants.

Pour ces raisons, **nous exprimons une opposition au PACom présenté lors de la séance publique du 9 janvier 2025**, en particulier en ce qui concerne la parcelle 559. Des observations plus larges seront faites concernant les parcelles 127 et 556, relativement proches de cette dernière.

Par rapport à l'esprit du règlement communal de 1983 sur les constructions et l'aménagement du territoire de la commune de Prangins, ainsi qu'aux principes énoncés en introduction du PACom.

Pour la parcelle 559, le PACom propose des murs de 9-12 mètres de haut pouvant être érigés à 10 mètres de la bordure de parcelle, soit environ 15 mètres de distance des premières villas. Pour les murs donnants plein sud, cela représente potentiellement **plusieurs dizaines de fenêtres et balcons orientés vers lesdites villas (quartier des Jaquines / Chenalette)**, qui plus est avec une vue fortement plongeante sur ces dernières (velux, jardins). **L'intimité et la vie privée des habitants ainsi que la valeur potentielle des biens immobiliers existants en seront donc fortement impactés.**

Plus précisément:

- **Atteinte à l'intimité et à la sphère privée des riverains:** la disposition proposée et notamment les vues plongeantes qui en découleront créera un vis-à-vis direct et constant avec les habitations existantes, compromettant gravement la vie privée des résidents, notamment : fenêtres, baies vitrées et velux des villas fortement exposées, jardins et espaces extérieurs directement visibles, réduisant considérablement l'intimité des propriétaires, ce qui semble constituer une immission visuelle disproportionnée pour le quartier existant.
- **Risque de dépréciation des biens immobiliers existants:** un vis-à-vis aussi direct avec des immeubles massifs de 12 mètres de haut peut entraîner une perte de valeur significative pour les habitations existantes. Les acquéreurs potentiels éviteront des biens fortement exposés à des regards indiscrets, ce qui réduira l'attractivité des villas concernées. L'absence de mesures d'atténuation (écran végétal majeur, recul supplémentaire, limitation des ouvertures) renforce nettement ce risque.

14 FEV. 2025		No. Plan cl. 42.04.02/2524		
DEC	ADL	ID	JDW	JMB
SAG	SURB	SENV	SASEJ	SBAT
SCSL	SFIN	SRH	SCH	STRA
ONAT	OINF			
Suivi				

Par ailleurs, **l'utilisation faite de la parcelle 127 est largement sous-optimale**. Il est entendu que la parcelle 127 avait un emplacement « stratégique » pour des lieux publics (école, crèche, etc) en cas d'extension de la commune vers le Jura. Maintenant que cette extension vers l'extérieur n'est plus possible, la parcelle 127 devrait être utilisée au maximum de son potentiel, soit approximativement 8000m², afin de lisser au mieux l'urbanisation proposée et l'impact sur les autres parcelles (556 et 559). Une répartition plus lisse pourrait dès lors être effectuée comme suit :

Parcelle	Surface approximative	Habitants actuels	m ² / hab	Habitants lissés	m ² / hab
127	8,000 m ²	50	160	80	100
556	11,000 m ²	± 120	91	110	100
559	12,000 m ²	± 140	85	120	100
TOTAL	31,000 m²	310	100	310	100

De plus, le choix de la parcelle 127 pour la création d'un parc public destiné à devenir un lieu de rencontre (jeux pour enfants, jardins potagers collectifs, etc.) compte tenu de situation excentrée paraît discutable au vu du faible volume de population qui pourrait y accéder directement. En revanche, **la parcelle 559 représente un emplacement bien plus stratégique**, étant l'épicentre d'un plus grand nombre de résidents.

Concernant certains aspects techniques proposés dans le PACom.

Accès routier

Les accès aux parcelles 556 et 559 doivent explicitement se limiter uniquement à la route de l'Étraz. La proposition actuelle manque de clarté et pourrait laisser supposer que des accès par le chemin de la Chenalette ou le chemin des Jaquines restent envisageables.

Cette précision est cruciale, car **il serait illusoire de croire que l'ajout de 260 résidents dans le quartier, représentant une augmentation de 175% de population dans le périmètre** « proche » par rapport à l'existant (à raison d'une 50aine de villa et en considérant une moyenne de 3 habitants par villa) n'aura aucun impact indirect sur ces chemins, même si les accès aux parcelles sont exclusivement orientés vers la route de l'Étraz.

Les problèmes existants sur le chemin des Jaquines et le chemin de la Chenalette sont déjà préoccupants: deux véhicules larges, ou un véhicule large lorsqu'un autre est en stationnement, ne peuvent se croiser sans empiéter sur le trottoir. Cette situation oblige souvent les piétons, notamment les enfants se rendant à l'école, à s'arrêter ou à partager dangereusement la chaussée avec les voitures. Une augmentation – même indirecte - du trafic dans ce périmètre ne ferait qu'aggraver ces risques. La même problématique est observable sur le chemin de Benex-Dessus, où les manœuvres sont compliquées, ce qui rend la situation dangereuse pour les piétons, particulièrement en cas de visibilité réduite (i.e. fin de journée d'hiver, nuit, brouillard, lampadaires souvent déficients / éteints).

Enfin, il serait opportun d'envisager la création d'un giratoire à la place du carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus. Cette solution pourrait non seulement fluidifier la circulation aux heures de pointe, mais également offrir l'opportunité de concrétiser l'entrée prévue dans le PACom sur la parcelle 556.

Arborisation et intégration paysagère

La zone située au sud de la parcelle 559 (applicable à la parcelle 556 ?) devrait faire l'objet d'un plan d'arborisation visant à **réduire les vis-à-vis avec les villas existantes** et à améliorer l'intégration paysagère du projet.

La « *trame végétale structurante à renforcer le long des axes* » sera bien insuffisante pour contrer l'**effet de vis-à-vis** mentionné plus haut. Un recul de « **l'aire d'implantation des constructions** » et un **agrandissement de la zone à arboriser sur le versant sud de la parcelle** permettant à minima un dégagement plus grand, voire la **plantation d'arbres majeurs** le long de la parcelle permettraient d'atténuer largement ces effets et d'utiliser la densification comme une opportunité d'apporter de la valeur ajoutée au quartier plutôt qu'une dévalorisation. Ladite parcelle semble bien assez grande pour permettre de type d'aménagements sans entraver la densification prévue.

Gestion des eaux

Les récentes inondations ayant touché les sous-sols des foyers le long du chemin des Jaquines, en raison de fortes précipitations, soulèvent bien des questions sur la résilience des infrastructures existantes. L'ajout de 260 habitants dans une zone si fortement touchée par des remontées d'eaux via les canalisations ne devrait pas améliorer la situation. Bien que le PACom propose des mesures encourageantes pour la gestion des eaux dans le cadre des nouveaux raccordements, il serait pertinent de prévoir également des solutions visant à améliorer les infrastructures actuelles, qui restent vulnérables.

Pollution lumineuse

Il est regrettable que le PACOM aborde la lutte contre la pollution lumineuse de manière purement directionnelle, sans offrir de précisions concrètes, notamment pour les zones de densification massive. Une stratégie plus détaillée et des mesures spécifiques seraient nécessaires pour garantir la préservation de la qualité de vie et de l'environnement nocturne.

Résumé des OPPOSITIONS découlant de ce document.

De manière générale, le PACom nous semble imposer **énormément de contraintes aux petites parcelles** (1500m² ou moins) et **ne pas en imposer assez aux futures larges constructions** alors que cela permettrait de préserver la qualité de vie de ces premiers sans pour autant entraver le bon développement de ces dernières. Spécifiquement:

1. **Préservation de l'identité villageoise:** revoir à la baisse les hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) des bâtiments proposés pour la parcelle 559, plus grande et donc à même d'atteindre le même IUS de façon plus « étendue » que « haute ». Ceci afin d'aider à maintenir l'identité villageoise de Prangins, en respectant l'esprit du règlement communal de 1983 et les valeurs reconnues par le Prix Wakker 2021;
2. **Revoir les distances minimales pour les constructions:** augmenter la distance minimale des constructions sur la partie sud de la parcelle 559 de 10 mètres à 12, voire 15 mètres, afin de permettre un dégagement plus grand et une mise en valeur de la parcelle en assurant la « continuité verte » du chemin de la chenalette par arborisation (arbres majeurs).

3. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 559 et y imposer la plantation d'arbres majeurs (cf. point ci-dessus) afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
4. **Assurer une utilisation optimale de la parcelle 127:** la parcelle 127, initialement prévue pour des infrastructures publiques en cas d'extension vers le Jura, devrait désormais être exploitée à son plein potentiel (environ 8000 m²) afin d'optimiser l'urbanisation et de soulager l'impact sur les parcelles 556 et 559.
5. **Amélioration de l'accès routier:** spécifier explicitement que les accès aux parcelles 556 et 559 se feront exclusivement par la route de l'Étraz; prendre des mesures pour éviter l'aggravation des problèmes de circulation et de sécurité pour les piétons sur les chemins de la Chenalette, des Jaquines et de Benex-Dessus, déjà problématiques;
6. **Révision de l'emplacement du parc public:** déplacer le parc public de la parcelle 127 à la parcelle 559, plus centrale et donc plus facilement accessible pour une population plus nombreuse (la parcelle 127 étant par ailleurs déjà à proximité de la forêt).

Résumé des OBSERVATIONS découlant de ce document.

1. **Préservation de l'identité villageoise:** étendre la réduction des hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) aux parcelles 127 et 556, bien que plus petites donc moins flexibles pour s'étendre et atteindre le même IUS.
2. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 556 afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
3. **Amélioration de l'accès routier :** réfléchir à créer un giratoire au carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus pour fluidifier le trafic et éventuellement aménager l'entrée prévue sur la parcelle 556.
4. **Amélioration de la gestion des eaux:** inclure des solutions pour renforcer les infrastructures existantes, en réponse aux récentes inondations dans les sous-sols le long du chemin des Jaquines.
5. **Stratégie détaillée contre la pollution lumineuse:** élaborer des mesures concrètes pour lutter contre la pollution lumineuse, en particulier dans les zones de densification massive.

NOM(S) : COHEN - DUMANI

PRÉNOM(S) : MICHAEL ET MONIKA

ADRESSE(S) : CH. DES JAQUINES 29, 1197 PRANGIN

TÉLÉPHONE(S) : 0791 44 60 174

SIGNATURE(S) :

Opposition au PACom présenté en séance publique le 9 janvier 2025.

Mesdames, Messieurs,

Nous reconnaissons pleinement que le Plan Directeur Cantonal (PDCn), notamment à travers la mesure A11, souligne l'importance d'une utilisation optimisée du sol dans les zones urbaines, en particulier au sein du périmètre compact de l'agglomération du Grand-Genève.

De même, et afin d'éviter toute ambiguïté: **nous comprenons et supportons la nécessité d'intégrer les parcelles 127, 556 et 559 dans les mesures d'urbanisation** pour garantir la mise en œuvre efficace dudit PDCn.

Cependant, le PACom proposé prévoit un niveau de densification qui remet en question l'une des particularités de Prangins – mise en lumière par l'attribution du Prix Wakker 2021 – à savoir **son identité villageoise et sa capacité à préserver son patrimoine architectural ainsi que son cadre de vie**. Ces caractéristiques, préservées notamment grâce aux zones villas et aux quartiers à faible densité, constituent une richesse locale essentielle qu'il nous paraît crucial de conserver. De même, certains des développements prévus nous paraissent générer un **risque d'atteinte à la vie privée, à l'intimité et à la sécurité** notamment de nos enfants.

Pour ces raisons, **nous exprimons une opposition au PACom présenté lors de la séance publique du 9 janvier 2025**, en particulier en ce qui concerne la parcelle 559. Des observations plus larges seront faites concernant les parcelles 127 et 556, relativement proches de cette dernière.

Par rapport à l'esprit du règlement communal de 1983 sur les constructions et l'aménagement du territoire de la commune de Prangins, ainsi qu'aux principes énoncés en introduction du PACom.

Pour la parcelle 559, le PACom propose des murs de 9-12 mètres de haut pouvant être érigés à 10 mètres de la bordure de parcelle, soit environ 15 mètres de distance des premières villas. Pour les murs donnant plein sud, cela représente potentiellement **plusieurs dizaines de fenêtres et balcons orientés vers lesdites villas (quartier des Jaquines / Chenalette)**, qui plus est avec une vue fortement plongeante sur ces dernières (velux, jardins). **L'intimité et la vie privée des habitants ainsi que la valeur potentielle des biens immobiliers existants en seront donc fortement impactés.**

Plus précisément:

- **Atteinte à l'intimité et à la sphère privée des riverains:** la disposition proposée et notamment les vues plongeantes qui en découleront créera un vis-à-vis direct et constant avec les habitations existantes, compromettant gravement la vie privée des résidents, notamment : fenêtres, baies vitrées et velux des villas fortement exposées, jardins et espaces extérieurs directement visibles, réduisant considérablement l'intimité des propriétaires, ce qui semble constituer une immission visuelle disproportionnée pour le quartier existant.
- **Risque de dépréciation des biens immobiliers existants:** un vis-à-vis aussi direct avec des immeubles massifs de 12 mètres de haut peut entraîner une perte de valeur significative pour les habitations existantes. Les acquéreurs potentiels éviteront des biens fortement exposés à des regards indiscrets, ce qui réduira l'attractivité des villas concernées. L'absence de mesures d'atténuation (écran végétal majeur, recul supplémentaire, limitation des ouvertures) renforce nettement ce risque.

14 FEV. 2025		No. Plan cl. 42.04.02/2524		
DEC	ADL	ID	JDW	JMB
SAG	SURB	SENV	SASEJ	SBAT
SCSL	SFIN	SRH	SCH	STRA
ONAT	OINF			
Suivi				

Par ailleurs, **l'utilisation faite de la parcelle 127 est largement sous-optimale**. Il est entendu que la parcelle 127 avait un emplacement « stratégique » pour des lieux publics (école, crèche, etc) en cas d'extension de la commune vers le Jura. Maintenant que cette extension vers l'extérieur n'est plus possible, la parcelle 127 devrait être utilisée au maximum de son potentiel, soit approximativement 8000m², afin de lisser au mieux l'urbanisation proposée et l'impact sur les autres parcelles (556 et 559). Une répartition plus lisse pourrait dès lors être effectuée comme suit :

Parcelle	Surface approximative	Habitants actuels	m ² / hab	Habitants lissés	m ² / hab
127	8,000 m ²	50	160	80	100
556	11,000 m ²	± 120	91	110	100
559	12,000 m ²	± 140	85	120	100
TOTAL	31,000 m²	310	100	310	100

De plus, le choix de la parcelle 127 pour la création d'un parc public destiné à devenir un lieu de rencontre (jeux pour enfants, jardins potagers collectifs, etc.) compte tenu de situation excentrée paraît discutable au vu du faible volume de population qui pourrait y accéder directement. En revanche, **la parcelle 559 représente un emplacement bien plus stratégique**, étant l'épicentre d'un plus grand nombre de résidents.

Concernant certains aspects techniques proposés dans le PACom.

Accès routier

Les accès aux parcelles 556 et 559 doivent explicitement se limiter uniquement à la route de l'Étraz. La proposition actuelle manque de clarté et pourrait laisser supposer que des accès par le chemin de la Chenalette ou le chemin des Jaquines restent envisageables.

Cette précision est cruciale, car **il serait illusoire de croire que l'ajout de 260 résidents dans le quartier, représentant une augmentation de 175% de population dans le périmètre** « proche » par rapport à l'existant (à raison d'une 50aine de villa et en considérant une moyenne de 3 habitants par villa) n'aura aucun impact indirect sur ces chemins, même si les accès aux parcelles sont exclusivement orientés vers la route de l'Étraz.

Les problèmes existants sur le chemin des Jaquines et le chemin de la Chenalette sont déjà préoccupants: deux véhicules larges, ou un véhicule large lorsqu'un autre est en stationnement, ne peuvent se croiser sans empiéter sur le trottoir. Cette situation oblige souvent les piétons, notamment les enfants se rendant à l'école, à s'arrêter ou à partager dangereusement la chaussée avec les voitures. Une augmentation – même indirecte - du trafic dans ce périmètre ne ferait qu'aggraver ces risques. La même problématique est observable sur le chemin de Benex-Dessus, où les manœuvres sont compliquées, ce qui rend la situation dangereuse pour les piétons, particulièrement en cas de visibilité réduite (i.e. fin de journée d'hiver, nuit, brouillard, lampadaires souvent déficients / éteints).

Enfin, il serait opportun d'envisager la création d'un giratoire à la place du carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus. Cette solution pourrait non seulement fluidifier la circulation aux heures de pointe, mais également offrir l'opportunité de concrétiser l'entrée prévue dans le PACom sur la parcelle 556.

Arborisation et intégration paysagère

La zone située au sud de la parcelle 559 (applicable à la parcelle 556 ?) devrait faire l'objet d'un plan d'arborisation visant à **réduire les vis-à-vis avec les villas existantes** et à améliorer l'intégration paysagère du projet.

La « *trame végétale structurante à renforcer le long des axes* » sera bien insuffisante pour contrer l'**effet de vis-à-vis** mentionné plus haut. Un **recul de « l'aire d'implantation des constructions »** et un **agrandissement de la zone à arboriser sur le versant sud de la parcelle** permettant à minima un dégagement plus grand, voire la **plantation d'arbres majeurs** le long de la parcelle permettraient d'atténuer largement ces effets et d'utiliser la densification comme une opportunité d'apporter de la valeur ajoutée au quartier plutôt qu'une dévalorisation. Ladite parcelle semble bien assez grande pour permettre de type d'aménagements sans entraver la densification prévue.

Gestion des eaux

Les récentes inondations ayant touché les sous-sols des foyers le long du chemin des Jaquines, en raison de fortes précipitations, soulèvent bien des questions sur la résilience des infrastructures existantes. L'ajout de 260 habitants dans une zone si fortement touchée par des remontées d'eaux via les canalisations ne devrait pas améliorer la situation. Bien que le PACom propose des mesures encourageantes pour la gestion des eaux dans le cadre des nouveaux raccordements, il serait pertinent de prévoir également des solutions visant à améliorer les infrastructures actuelles, qui restent vulnérables.

Pollution lumineuse

Il est regrettable que le PACOM aborde la lutte contre la pollution lumineuse de manière purement directionnelle, sans offrir de précisions concrètes, notamment pour les zones de densification massive. Une stratégie plus détaillée et des mesures spécifiques seraient nécessaires pour garantir la préservation de la qualité de vie et de l'environnement nocturne.

Résumé des OPPOSITIONS découlant de ce document.

De manière générale, le PACom nous semble imposer **énormément de contraintes aux petites parcelles** (1500m² ou moins) et **ne pas en imposer assez aux futures larges constructions** alors que cela permettrait de préserver la qualité de vie de ces premiers sans pour autant entraver le bon développement de ces dernières. Spécifiquement:

1. **Préservation de l'identité villageoise:** revoir à la baisse les hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) des bâtiments proposés pour la parcelle 559, plus grande et donc à même d'atteindre le même IUS de façon plus « étendue » que « haute ». Ceci afin d'aider à maintenir l'identité villageoise de Prangins, en respectant l'esprit du règlement communal de 1983 et les valeurs reconnues par le Prix Wakker 2021;
2. **Revoir les distances minimales pour les constructions:** augmenter la distance minimale des constructions sur la partie sud de la parcelle 559 de 10 mètres à 12, voire 15 mètres, afin de permettre un dégagement plus grand et une mise en valeur de la parcelle en assurant la « continuité verte » du chemin de la chenalette par arborisation (arbres majeurs).

3. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 559 et y imposer la plantation d'arbres majeurs (cf. point ci-dessus) afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
4. **Assurer une utilisation optimale de la parcelle 127:** la parcelle 127, initialement prévue pour des infrastructures publiques en cas d'extension vers le Jura, devrait désormais être exploitée à son plein potentiel (environ 8000 m²) afin d'optimiser l'urbanisation et de soulager l'impact sur les parcelles 556 et 559.
5. **Amélioration de l'accès routier:** spécifier explicitement que les accès aux parcelles 556 et 559 se feront exclusivement par la route de l'Étraz; prendre des mesures pour éviter l'aggravation des problèmes de circulation et de sécurité pour les piétons sur les chemins de la Chenalette, des Jaquines et de Benex-Dessus, déjà problématiques;
6. **Révision de l'emplacement du parc public:** déplacer le parc public de la parcelle 127 à la parcelle 559, plus centrale et donc plus facilement accessible pour une population plus nombreuse (la parcelle 127 étant par ailleurs déjà à proximité de la forêt).

Résumé des OBSERVATIONS découlant de ce document.

1. **Préservation de l'identité villageoise:** étendre la réduction des hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) aux parcelles 127 et 556, bien que plus petites donc moins flexibles pour s'étendre et atteindre le même IUS.
2. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 556 afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
3. **Amélioration de l'accès routier :** réfléchir à créer un giratoire au carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus pour fluidifier le trafic et éventuellement aménager l'entrée prévue sur la parcelle 556.
4. **Amélioration de la gestion des eaux:** inclure des solutions pour renforcer les infrastructures existantes, en réponse aux récentes inondations dans les sous-sols le long du chemin des Jaquines.
5. **Stratégie détaillée contre la pollution lumineuse:** élaborer des mesures concrètes pour lutter contre la pollution lumineuse, en particulier dans les zones de densification massive.

NOM(S) : COHEN-DUHANI

Cohen-Dumani

PRÉNOM(S) : CYNTHIA

Richard


ADRESSE(S) : 27 CH. DES JAQUINES

27 ch. des Jaquines 27

TÉLÉPHONE(S) : +41 79 349 68 04

+ 41 79 202 57 67

SIGNATURE(S) :



Opposition au PACom présenté en séance publique le 9 janvier 2025.

Mesdames, Messieurs,

Nous reconnaissons pleinement que le Plan Directeur Cantonal (PDCn), notamment à travers la mesure A11, souligne l'importance d'une utilisation optimisée du sol dans les zones urbaines, en particulier au sein du périmètre compact de l'agglomération du Grand-Genève.

De même, et afin d'éviter toute ambiguïté: **nous comprenons et supportons la nécessité d'intégrer les parcelles 127, 556 et 559 dans les mesures d'urbanisation** pour garantir la mise en œuvre efficace dudit PDCn.

Cependant, le PACom proposé prévoit un niveau de densification qui remet en question l'une des particularités de Prangins – mise en lumière par l'attribution du Prix Wakker 2021 – à savoir **son identité villageoise et sa capacité à préserver son patrimoine architectural ainsi que son cadre de vie**. Ces caractéristiques, préservées notamment grâce aux zones villas et aux quartiers à faible densité, constituent une richesse locale essentielle qu'il nous paraît crucial de conserver. De même, certains des développements prévus nous paraissent générer un **risque d'atteinte à la vie privée, à l'intimité et à la sécurité** notamment de nos enfants.

Pour ces raisons, **nous exprimons une opposition au PACom présenté lors de la séance publique du 9 janvier 2025**, en particulier en ce qui concerne la parcelle 559. Des observations plus larges seront faites concernant les parcelles 127 et 556, relativement proches de cette dernière.

Par rapport à l'esprit du règlement communal de 1983 sur les constructions et l'aménagement du territoire de la commune de Prangins, ainsi qu'aux principes énoncés en introduction du PACom.

Pour la parcelle 559, le PACom propose des murs de 9-12 mètres de haut pouvant être érigés à 10 mètres de la bordure de parcelle, soit environ 15 mètres de distance des premières villas. Pour les murs donnant plein sud, cela représente potentiellement **plusieurs dizaines de fenêtres et balcons orientés vers lesdites villas (quartier des Jaquines / Chenalette)**, qui plus est avec une vue fortement plongeante sur ces dernières (velux, jardins). **L'intimité et la vie privée des habitants ainsi que la valeur potentielle des biens immobiliers existants en seront donc fortement impactés.**

Plus précisément:

- **Atteinte à l'intimité et à la sphère privée des riverains:** la disposition proposée et notamment les vues plongeantes qui en découleront créera un vis-à-vis direct et constant avec les habitations existantes, compromettant gravement la vie privée des résidents, notamment : fenêtres, baies vitrées et velux des villas fortement exposées, jardins et espaces extérieurs directement visibles, réduisant considérablement l'intimité des propriétaires, ce qui semble constituer une immission visuelle disproportionnée pour le quartier existant.
- **Risque de dépréciation des biens immobiliers existants:** un vis-à-vis aussi direct avec des immeubles massifs de 12 mètres de haut peut entraîner une perte de valeur significative pour les habitations existantes. Les acquéreurs potentiels éviteront des biens fortement exposés à des regards indiscrets, ce qui réduira l'attractivité des villas concernées. L'absence de mesures d'atténuation (écran végétal majeur, recul supplémentaire, limitation des ouvertures) renforce nettement ce risque.

14 FEV. 2025		No. Plan cl. 42.04.02/2524		
DEC	ADL	ID	JDW	JMB
SAG	<u>SURB</u>	SENV	SASEJ	SBAT
SCSL	SFIN	SRH	SCH	STRA
ONAT	OINF			
Suivi				

Par ailleurs, **l'utilisation faite de la parcelle 127 est largement sous-optimale**. Il est entendu que la parcelle 127 avait un emplacement « stratégique » pour des lieux publics (école, crèche, etc) en cas d'extension de la commune vers le Jura. Maintenant que cette extension vers l'extérieur n'est plus possible, la parcelle 127 devrait être utilisée au maximum de son potentiel, soit approximativement 8000m², afin de lisser au mieux l'urbanisation proposée et l'impact sur les autres parcelles (556 et 559). Une répartition plus lisse pourrait dès lors être effectuée comme suit :

Parcelle	Surface approximative	Habitants actuels	m2 / hab	Habitants lissés	m2 / hab
127	8,000 m ²	50	160	80	100
556	11,000 m ²	± 120	91	110	100
559	12,000 m ²	± 140	85	120	100
TOTAL	31,000 m²	310	100	310	100

De plus, le choix de la parcelle 127 pour la création d'un parc public destiné à devenir un lieu de rencontre (jeux pour enfants, jardins potagers collectifs, etc.) compte tenu de situation excentrée paraît discutable au vu du faible volume de population qui pourrait y accéder directement. En revanche, **la parcelle 559 représente un emplacement bien plus stratégique**, étant l'épicentre d'un plus grand nombre de résidents.

Concernant certains aspects techniques proposés dans le PACom.

Accès routier

Les accès aux parcelles 556 et 559 doivent explicitement se limiter uniquement à la route de l'Étraz. La proposition actuelle manque de clarté et pourrait laisser supposer que des accès par le chemin de la Chenalette ou le chemin des Jaquines restent envisageables.

Cette précision est cruciale, car **il serait illusoire de croire que l'ajout de 260 résidents dans le quartier, représentant une augmentation de 175% de population dans le périmètre** « proche » par rapport à l'existant (à raison d'une 50aine de villa et en considérant une moyenne de 3 habitants par villa) n'aura aucun impact indirect sur ces chemins, même si les accès aux parcelles sont exclusivement orientés vers la route de l'Étraz.

Les problèmes existants sur le chemin des Jaquines et le chemin de la Chenalette sont déjà préoccupants: deux véhicules larges, ou un véhicule large lorsqu'un autre est en stationnement, ne peuvent se croiser sans empiéter sur le trottoir. Cette situation oblige souvent les piétons, notamment les enfants se rendant à l'école, à s'arrêter ou à partager dangereusement la chaussée avec les voitures. Une augmentation – même indirecte – du trafic dans ce périmètre ne ferait qu'aggraver ces risques. La même problématique est observable sur le chemin de Benex-Dessus, où les manœuvres sont compliquées, ce qui rend la situation dangereuse pour les piétons, particulièrement en cas de visibilité réduite (i.e. fin de journée d'hiver, nuit, brouillard, lampadaires souvent déficients / éteints).

Enfin, il serait opportun d'envisager la création d'un giratoire à la place du carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus. Cette solution pourrait non seulement fluidifier la circulation aux heures de pointe, mais également offrir l'opportunité de concrétiser l'entrée prévue dans le PACom sur la parcelle 556.

Arborisation et intégration paysagère

La zone située au sud de la parcelle 559 (applicable à la parcelle 556 ?) devrait faire l'objet d'un plan d'arborisation visant à **réduire les vis-à-vis avec les villas existantes** et à améliorer l'intégration paysagère du projet.

La « *trame végétale structurante à renforcer le long des axes* » sera bien insuffisante pour contrer l'**effet de vis-à-vis** mentionné plus haut. Un recul de « **l'aire d'implantation des constructions** » et un **agrandissement de la zone à arboriser sur le versant sud de la parcelle** permettant à minima un dégagement plus grand, voire la **plantation d'arbres majeurs** le long de la parcelle permettraient d'atténuer largement ces effets et d'utiliser la densification comme une opportunité d'apporter de la valeur ajoutée au quartier plutôt qu'une dévalorisation. Ladite parcelle semble bien assez grande pour permettre de type d'aménagements sans entraver la densification prévue.

Gestion des eaux

Les récentes inondations ayant touché les sous-sols des foyers le long du chemin des Jaquines, en raison de fortes précipitations, soulèvent bien des questions sur la résilience des infrastructures existantes. L'ajout de 260 habitants dans une zone si fortement touchée par des remontées d'eaux via les canalisations ne devrait pas améliorer la situation. Bien que le PACom propose des mesures encourageantes pour la gestion des eaux dans le cadre des nouveaux raccordements, il serait pertinent de prévoir également des solutions visant à améliorer les infrastructures actuelles, qui restent vulnérables.

Pollution lumineuse

Il est regrettable que le PACOM aborde la lutte contre la pollution lumineuse de manière purement directionnelle, sans offrir de précisions concrètes, notamment pour les zones de densification massive. Une stratégie plus détaillée et des mesures spécifiques seraient nécessaires pour garantir la préservation de la qualité de vie et de l'environnement nocturne.

Résumé des OPPOSITIONS découlant de ce document.

De manière générale, le PACom nous semble imposer **énormément de contraintes aux petites parcelles** (1500m² ou moins) et **ne pas en imposer assez aux futures larges constructions** alors que cela permettrait de préserver la qualité de vie de ces premiers sans pour autant entraver le bon développement de ces dernières. Spécifiquement:

1. **Préservation de l'identité villageoise:** revoir à la baisse les hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) des bâtiments proposés pour la parcelle 559, plus grande et donc à même d'atteindre le même IUS de façon plus « étendue » que « haute ». Ceci afin d'aider à maintenir l'identité villageoise de Prangins, en respectant l'esprit du règlement communal de 1983 et les valeurs reconnues par le Prix Wakker 2021;
2. **Revoir les distances minimales pour les constructions:** augmenter la distance minimale des constructions sur la partie sud de la parcelle 559 de 10 mètres à 12, voire 15 mètres, afin de permettre un dégagement plus grand et une mise en valeur de la parcelle en assurant la « continuité verte » du chemin de la chenalette par arborisation (arbres majeurs).

18

3. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 559 et y imposer la plantation d'arbres majeurs (cf. point ci-dessus) afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
4. **Assurer une utilisation optimale de la parcelle 127:** la parcelle 127, initialement prévue pour des infrastructures publiques en cas d'extension vers le Jura, devrait désormais être exploitée à son plein potentiel (environ 8000 m²) afin d'optimiser l'urbanisation et de soulager l'impact sur les parcelles 556 et 559.
5. **Amélioration de l'accès routier:** spécifier explicitement que les accès aux parcelles 556 et 559 se feront exclusivement par la route de l'Étraz; prendre des mesures pour éviter l'aggravation des problèmes de circulation et de sécurité pour les piétons sur les chemins de la Chenalette, des Jaquines et de Benex-Dessus, déjà problématiques;
6. **Révision de l'emplacement du parc public:** déplacer le parc public de la parcelle 127 à la parcelle 559, plus centrale et donc plus facilement accessible pour une population plus nombreuse (la parcelle 127 étant par ailleurs déjà à proximité de la forêt).

Résumé des OBSERVATIONS découlant de ce document.

1. **Préservation de l'identité villageoise:** étendre la réduction des hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) aux parcelles 127 et 556, bien que plus petites donc moins flexibles pour s'étendre et atteindre le même IUS.
2. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 556 afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
3. **Amélioration de l'accès routier :** réfléchir à créer un giratoire au carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus pour fluidifier le trafic et éventuellement aménager l'entrée prévue sur la parcelle 556.
4. **Amélioration de la gestion des eaux:** inclure des solutions pour renforcer les infrastructures existantes, en réponse aux récentes inondations dans les sous-sols le long du chemin des Jaquines.
5. **Stratégie détaillée contre la pollution lumineuse:** élaborer des mesures concrètes pour lutter contre la pollution lumineuse, en particulier dans les zones de densification massive.

NOM(S) : **NAGY**

KAPUR - NAGY

PRÉNOM(S) : **SANDOR**

VENITA.

ADRESSE(S) :

cl. de la chenalette 7

TÉLÉPHONE(S) :

079 667 84 71

SIGNATURE(S) :

[Signature Sandor Nagy] | [Signature Venita Kapur-Nagy]

MS

Opposition au PACom présenté en séance publique le 9 janvier 2025.

Mesdames, Messieurs,

Nous reconnaissons pleinement que le Plan Directeur Cantonal (PDCn), notamment à travers la mesure A11, souligne l'importance d'une utilisation optimisée du sol dans les zones urbaines, en particulier au sein du périmètre compact de l'agglomération du Grand-Genève.

De même, et afin d'éviter toute ambiguïté: **nous comprenons et supportons la nécessité d'intégrer les parcelles 127, 556 et 559 dans les mesures d'urbanisation** pour garantir la mise en œuvre efficace dudit PDCn.

Cependant, le PACom proposé prévoit un niveau de densification qui remet en question l'une des particularités de Prangins – mise en lumière par l'attribution du Prix Wakker 2021 – à savoir **son identité villageoise et sa capacité à préserver son patrimoine architectural ainsi que son cadre de vie**. Ces caractéristiques, préservées notamment grâce aux zones villas et aux quartiers à faible densité, constituent une richesse locale essentielle qu'il nous paraît crucial de conserver. De même, certains des développements prévus nous paraissent générer un **risque d'atteinte à la vie privée, à l'intimité et à la sécurité** notamment de nos enfants.

Pour ces raisons, **nous exprimons une opposition au PACom présenté lors de la séance publique du 9 janvier 2025**, en particulier en ce qui concerne la parcelle 559. Des observations plus larges seront faites concernant les parcelles 127 et 556, relativement proches de cette dernière.

Par rapport à l'esprit du règlement communal de 1983 sur les constructions et l'aménagement du territoire de la commune de Prangins, ainsi qu'aux principes énoncés en introduction du PACom.

Pour la parcelle 559, le PACom propose des murs de 9-12 mètres de haut pouvant être érigés à 10 mètres de la bordure de parcelle, soit environ 15 mètres de distance des premières villas. Pour les murs donnants plein sud, cela représente potentiellement **plusieurs dizaines de fenêtres et balcons orientés vers lesdites villas (quartier des Jaquines / Chenalette)**, qui plus est avec une vue fortement plongeante sur ces dernières (velux, jardins). **L'intimité et la vie privée des habitants ainsi que la valeur potentielle des biens immobiliers existants en seront donc fortement impactés.**

Plus précisément:

- **Atteinte à l'intimité et à la sphère privée des riverains:** la disposition proposée et notamment les vues plongeantes qui en découleront créera un vis-à-vis direct et constant avec les habitations existantes, compromettant gravement la vie privée des résidents, notamment : fenêtres, baies vitrées et velux des villas fortement exposées, jardins et espaces extérieurs directement visibles, réduisant considérablement l'intimité des propriétaires, ce qui semble constituer une immission visuelle disproportionnée pour le quartier existant.
- **Risque de dépréciation des biens immobiliers existants:** un vis-à-vis aussi direct avec des immeubles massifs de 12 mètres de haut peut entraîner une perte de valeur significative pour les habitations existantes. Les acquéreurs potentiels éviteront des biens fortement exposés à des regards indiscrets, ce qui réduira l'attractivité des villas concernées. L'absence de mesures d'atténuation (écran végétal majeur, recul supplémentaire, limitation des ouvertures) renforce nettement ce risque.

14 FEV. 2025 No. Plan cl. 42.04.02/2524

DEC	ADL	ID	JDW	JMB
SAG	SURB	SENV	SASEJ	SBAT
SCSL	SFIN	SRH	SCH	STRA
ONAT	OINF			
Suivi				

Par ailleurs, l'utilisation faite de la parcelle 127 est largement sous-optimale. Il est entendu que la parcelle 127 avait un emplacement « stratégique » pour des lieux publics (école, crèche, etc) en cas d'extension de la commune vers le Jura. Maintenant que cette extension vers l'extérieur n'est plus possible, la parcelle 127 devrait être utilisée au maximum de son potentiel, soit approximativement 8000m², afin de lisser au mieux l'urbanisation proposée et l'impact sur les autres parcelles (556 et 559). Une répartition plus lisse pourrait dès lors être effectuée comme suit :

Parcelle	Surface approximative	Habitants actuels	m ² / hab	Habitants lissés	m ² / hab
127	8,000 m ²	50	160	80	100
556	11,000 m ²	± 120	91	110	100
559	12,000 m ²	± 140	85	120	100
TOTAL	31,000 m²	310	100	310	100

De plus, le choix de la parcelle 127 pour la création d'un parc public destiné à devenir un lieu de rencontre (jeux pour enfants, jardins potagers collectifs, etc.) compte tenu de situation excentrée paraît discutable au vu du faible volume de population qui pourrait y accéder directement. En revanche, la **parcelle 559 représente un emplacement bien plus stratégique**, étant l'épicentre d'un plus grand nombre de résidents.

Concernant certains aspects techniques proposés dans le PACom.

Accès routier

Les accès aux parcelles 556 et 559 doivent explicitement se limiter uniquement à la route de l'Étraz. La proposition actuelle manque de clarté et pourrait laisser supposer que des accès par le chemin de la Chenalette ou le chemin des Jaquines restent envisageables.

Cette précision est cruciale, car **il serait illusoire de croire que l'ajout de 260 résidents dans le quartier, représentant une augmentation de 175% de population dans le périmètre « proche »** par rapport à l'existant (à raison d'une 50aine de villa et en considérant une moyenne de 3 habitants par villa) n'aura aucun impact indirect sur ces chemins, même si les accès aux parcelles sont exclusivement orientés vers la route de l'Étraz.

Les problèmes existants sur le chemin des Jaquines et le chemin de la Chenalette sont déjà préoccupants: deux véhicules larges, ou un véhicule large lorsqu'un autre est en stationnement, ne peuvent se croiser sans empiéter sur le trottoir. Cette situation oblige souvent les piétons, notamment les enfants se rendant à l'école, à s'arrêter ou à partager dangereusement la chaussée avec les voitures. Une augmentation – même indirecte – du trafic dans ce périmètre ne ferait qu'aggraver ces risques. La même problématique est observable sur le chemin de Benex-Dessus, où les manœuvres sont compliquées, ce qui rend la situation dangereuse pour les piétons, particulièrement en cas de visibilité réduite (i.e. fin de journée d'hiver, nuit, brouillard, lampadaires souvent déficients / éteints).

Enfin, il serait opportun d'envisager la création d'un giratoire à la place du carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus. Cette solution pourrait non seulement fluidifier la circulation aux heures de pointe, mais également offrir l'opportunité de concrétiser l'entrée prévue dans le PACom sur la parcelle 556.

Arborisation et intégration paysagère

La zone située au sud de la parcelle 559 (applicable à la parcelle 556 ?) devrait faire l'objet d'un plan d'arborisation visant à **réduire les vis-à-vis avec les villas existantes** et à améliorer l'intégration paysagère du projet.

La « *trame végétale structurante à renforcer le long des axes* » sera bien insuffisante pour contrer l'effet de vis-à-vis mentionné plus haut. Un recul de « **l'aire d'implantation des constructions** » et un agrandissement de la zone à arboriser sur le versant sud de la parcelle permettant à minima un dégagement plus grand, voire la plantation d'arbres majeurs le long de la parcelle permettraient d'atténuer largement ces effets et d'utiliser la densification comme une opportunité d'apporter de la valeur ajoutée au quartier plutôt qu'une dévalorisation. Ladite parcelle semble bien assez grande pour permettre de type d'aménagements sans entraver la densification prévue.

Gestion des eaux

Les récentes inondations ayant touché les sous-sols des foyers le long du chemin des Jaquines, en raison de fortes précipitations, soulèvent bien des questions sur la résilience des infrastructures existantes. L'ajout de 260 habitants dans une zone si fortement touchée par des remontées d'eaux via les canalisations ne devrait pas améliorer la situation. Bien que le PACom propose des mesures encourageantes pour la gestion des eaux dans le cadre des nouveaux raccordements, il serait pertinent de prévoir également des solutions visant à améliorer les infrastructures actuelles, qui restent vulnérables.

Pollution lumineuse

Il est regrettable que le PACOM aborde la lutte contre la pollution lumineuse de manière purement directionnelle, sans offrir de précisions concrètes, notamment pour les zones de densification massive. Une stratégie plus détaillée et des mesures spécifiques seraient nécessaires pour garantir la préservation de la qualité de vie et de l'environnement nocturne.

Résumé des OPPOSITIONS découlant de ce document.

De manière générale, le PACom nous semble imposer énormément de contraintes aux petites parcelles (1500m² ou moins) et ne pas en imposer assez aux futures larges constructions alors que cela permettrait de préserver la qualité de vie de ces premiers sans pour autant entraver le bon développement de ces dernières. Spécifiquement:

1. **Préservation de l'identité villageoise:** revoir à la baisse les hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) des bâtiments proposés pour la parcelle 559, plus grande et donc à même d'atteindre le même IUS de façon plus « étendue » que « haute ». Ceci afin d'aider à maintenir l'identité villageoise de Prangins, en respectant l'esprit du règlement communal de 1983 et les valeurs reconnues par le Prix Wakker 2021;
2. **Revoir les distances minimales pour les constructions:** augmenter la distance minimale des constructions sur la partie sud de la parcelle 559 de 10 mètres à 12, voire 15 mètres, afin de permettre un dégagement plus grand et une mise en valeur de la parcelle en assurant la « continuité verte » du chemin de la chenalette par arborisation (arbres majeurs).

3. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 559 et y imposer la plantation d'arbres majeurs (cf. point ci-dessus) afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
4. **Assurer une utilisation optimale de la parcelle 127:** la parcelle 127, initialement prévue pour des infrastructures publiques en cas d'extension vers le Jura, devrait désormais être exploitée à son plein potentiel (environ 8000 m²) afin d'optimiser l'urbanisation et de soulager l'impact sur les parcelles 556 et 559.
5. **Amélioration de l'accès routier:** spécifier explicitement que les accès aux parcelles 556 et 559 se feront exclusivement par la route de l'Étraz; prendre des mesures pour éviter l'aggravation des problèmes de circulation et de sécurité pour les piétons sur les chemins de la Chenalette, des Jaquines et de Benex-Dessus, déjà problématiques;
6. **Révision de l'emplacement du parc public:** déplacer le parc public de la parcelle 127 à la parcelle 559, plus centrale et donc plus facilement accessible pour une population plus nombreuse (la parcelle 127 étant par ailleurs déjà à proximité de la forêt).

Résumé des OBSERVATIONS découlant de ce document.

1. **Préservation de l'identité villageoise:** étendre la réduction des hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) aux parcelles 127 et 556, bien que plus petites donc moins flexibles pour s'étendre et atteindre le même IUS.
2. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 556 afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
3. **Amélioration de l'accès routier :** réfléchir à créer un giratoire au carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus pour fluidifier le trafic et éventuellement aménager l'entrée prévue sur la parcelle 556.
4. **Amélioration de la gestion des eaux:** inclure des solutions pour renforcer les infrastructures existantes, en réponse aux récentes inondations dans les sous-sols le long du chemin des Jaquines.
5. **Stratégie détaillée contre la pollution lumineuse:** élaborer des mesures concrètes pour lutter contre la pollution lumineuse, en particulier dans les zones de densification massive.

NOM(S) :

Henderson, mark et vander voorden, catharina

PRÉNOM(S) :

Chemin de la Chenalette 8c, 1197, Prangins

TÉLÉPHONE(S) :

022 362 80 64

SIGNATURE(S) :



Cher voisin, chère voisine,

Vous n'êtes probablement pas sans savoir que la Commune de Prangins a présenté son nouveau projet de développement (PACom) en séance publique le 9 janvier 2025. Tous les documents et plans sont disponibles en ligne sur le site de la commune (www.prangins.ch) et **les oppositions privées à ce projet sont possibles jusqu'au 14 février 2025 au plus tard.**

Nous ne nous opposons pas au développement de Prangins, ni à l'urbanisation de ces parcelles en elles-mêmes. Les principes qui nous dérangent le plus sont les suivants: choix hasardeux de la répartition du volume de nouveaux habitants entre les parcelles libres, flou complet sur les impacts potentiels sur les chemins des Jaquines et de la Chenalette qui ne sont pas assez larges pour accueillir 250-300 habitants supplémentaires, non-considération de l'impact de bâtiments de 12 mètres de haut sur la vie privée et l'intimité des jardins et villas alentours, etc.

Considérant l'impact non négligeable du projet sur notre quartier (parcelles 556 & 559), nous serons un certain nombre à faire opposition. Cependant, **plus nous serons nombreux à nous opposer, plus il y a de chances pour que la municipalité accepte de modifier son projet.**

Certains vont jusqu'à considérer le PACom comme « liberticide » (voir courrier des lecteurs, journal La Côte, 31.01.2025) tant il impose de contraintes aux propriétaires quant à la façon dont ils se devront – si le PACom est validé - d'arranger leur parcelle.

Le projet est également en **totale contradiction avec une étude qualitative réalisée en mars 2020 par la Municipalité elle-même**, dont la conclusion est sans appel : *D'un point de vue territorial et paysager, les ruptures morphologiques impliquées par le passage d'un modèle de villas individuelles à celui de petits immeubles locatifs sont conséquentes. L'échantillonnage choisi démontre ainsi qu'aucun secteur de la zone villas de la Commune ne supporterait une telle densification.* (voir dossier PACom en ligne, annexe 5 du rapport 47 OAT, page 39).

C'est la raison pour laquelle nous vous remettons ci-joint une copie du projet d'opposition que nous défendons. **Il ne vous reste qu'à le signer et à le déposer au greffe de la commune** (aux heures d'ouvertures ou dans leur boîte aux lettres) si vous souhaitez déposer une opposition similaire en votre nom propre ou en groupe. Dans le cas où certains d'entre vous voudraient adapter le document à leur convenance, nous nous tenons à votre disposition pour vous fournir le document word par email sur simple appel au 078.886.1548 (M. Leroy).

Une fois l'opposition individuelle ou collective déposée, la procédure est la suivante:

- Après avoir entendu tous les opposants pour tenter de lever leurs oppositions par la « négociation », la municipalité déposera un préavis;
- Une commission du Conseil Communal étudiera ce préavis, entendra éventuellement quelques opposants et déposera un rapport pouvant inclure des propositions d'amendements au projet ;
- Le Conseil Communal statuera ensuite sur l'ensemble du PACom, votera chaque article du règlement et chaque amendement proposé et devra lever les dernières oppositions à ce moment.

En vous remerciant d'avoir pris le temps de nous lire,

14 FEV. 2025		No. Plan cl. 42.04.02/2524		
DEC	ADL	ID	JDW	JMB
SAG	<u>SURB</u>	SENV	SASEJ	SBAT
SCSL	SFIN	SRH	SCH	STRA
ONAT	OINF			
Suivi				

Thibaud LEROY.

Opposition au PACom présenté en séance publique le 9 janvier 2025.

Mesdames, Messieurs,

Nous reconnaissons pleinement que le Plan Directeur Cantonal (PDCn), notamment à travers la mesure A11, souligne l'importance d'une utilisation optimisée du sol dans les zones urbaines, en particulier au sein du périmètre compact de l'agglomération du Grand-Genève.

De même, et afin d'éviter toute ambiguïté: **nous comprenons et supportons la nécessité d'intégrer les parcelles 127, 556 et 559 dans les mesures d'urbanisation** pour garantir la mise en œuvre efficace dudit PDCn.

Cependant, le PACom proposé prévoit un niveau de densification qui remet en question l'une des particularités de Prangins – mise en lumière par l'attribution du Prix Wakker 2021 – à savoir **son identité villageoise et sa capacité à préserver son patrimoine architectural ainsi que son cadre de vie**. Ces caractéristiques, préservées notamment grâce aux zones villas et aux quartiers à faible densité, constituent une richesse locale essentielle qu'il nous paraît crucial de conserver. De même, certains des développements prévus nous paraissent générer un **risque d'atteinte à la vie privée, à l'intimité et à la sécurité** notamment de nos enfants.

Pour ces raisons, **nous exprimons une opposition au PACom présenté lors de la séance publique du 9 janvier 2025**, en particulier en ce qui concerne la parcelle 559. Des observations plus larges seront faites concernant les parcelles 127 et 556, relativement proches de cette dernière.

Par rapport à l'esprit du règlement communal de 1983 sur les constructions et l'aménagement du territoire de la commune de Prangins, ainsi qu'aux principes énoncés en introduction du PACom.

Pour la parcelle 559, le PACom propose des murs de 9-12 mètres de haut pouvant être érigés à 10 mètres de la bordure de parcelle, soit environ 15 mètres de distance des premières villas. Pour les murs donnants plein sud, cela représente potentiellement **plusieurs dizaines de fenêtres et balcons orientés vers lesdites villas (quartier des Jaquines / Chenalette)**, qui plus est avec une vue fortement plongeante sur ces dernières (velux, jardins). **L'intimité et la vie privée des habitants ainsi que la valeur potentielle des biens immobiliers existants en seront donc fortement impactés.**

Plus précisément:

- **Atteinte à l'intimité et à la sphère privée des riverains:** la disposition proposée et notamment les vues plongeantes qui en découleront créera un vis-à-vis direct et constant avec les habitations existantes, compromettant gravement la vie privée des résidents, notamment : fenêtres, baies vitrées et velux des villas fortement exposées, jardins et espaces extérieurs directement visibles, réduisant considérablement l'intimité des propriétaires, ce qui semble constituer une immission visuelle disproportionnée pour le quartier existant.
- **Risque de dépréciation des biens immobiliers existants:** un vis-à-vis aussi direct avec des immeubles massifs de 12 mètres de haut peut entraîner une perte de valeur significative pour les habitations existantes. Les acquéreurs potentiels éviteront des biens fortement exposés à des regards indiscrets, ce qui réduira l'attractivité des villas concernées. L'absence de mesures d'atténuation (écran végétal majeur, recul supplémentaire, limitation des ouvertures) renforce nettement ce risque.

Par ailleurs, **l'utilisation faite de la parcelle 127 est largement sous-optimale**. Il est entendu que la parcelle 127 avait un emplacement « stratégique » pour des lieux publics (école, crèche, etc) en cas d'extension de la commune vers le Jura. Maintenant que cette extension vers l'extérieur n'est plus possible, la parcelle 127 devrait être utilisée au maximum de son potentiel, soit approximativement 8000m², afin de lisser au mieux l'urbanisation proposée et l'impact sur les autres parcelles (556 et 559). Une répartition plus lisse pourrait dès lors être effectuée comme suit :

Parcelle	Surface approximative	Habitants actuels	m ² / hab	Habitants lissés	m ² / hab
127	8,000 m ²	50	160	80	100
556	11,000 m ²	± 120	91	110	100
559	12,000 m ²	± 140	85	120	100
TOTAL	31,000 m²	310	100	310	100

De plus, le choix de la parcelle 127 pour la création d'un parc public destiné à devenir un lieu de rencontre (jeux pour enfants, jardins potagers collectifs, etc.) compte tenu de situation excentrée paraît discutable au vu du faible volume de population qui pourrait y accéder directement. En revanche, **la parcelle 559 représente un emplacement bien plus stratégique**, étant l'épicentre d'un plus grand nombre de résidents.

Concernant certains aspects techniques proposés dans le PACom.

Accès routier

Les accès aux parcelles 556 et 559 doivent explicitement se limiter uniquement à la route de l'Étraz. La proposition actuelle manque de clarté et pourrait laisser supposer que des accès par le chemin de la Chenalette ou le chemin des Jaquines restent envisageables.

Cette précision est cruciale, car **il serait illusoire de croire que l'ajout de 260 résidents dans le quartier, représentant une augmentation de 175% de population dans le périmètre** « proche » par rapport à l'existant (à raison d'une 50aine de villa et en considérant une moyenne de 3 habitants par villa) n'aura aucun impact indirect sur ces chemins, même si les accès aux parcelles sont exclusivement orientés vers la route de l'Étraz.

Les problèmes existants sur le chemin des Jaquines et le chemin de la Chenalette sont déjà préoccupants: deux véhicules larges, ou un véhicule large lorsqu'un autre est en stationnement, ne peuvent se croiser sans empiéter sur le trottoir. Cette situation oblige souvent les piétons, notamment les enfants se rendant à l'école, à s'arrêter ou à partager dangereusement la chaussée avec les voitures. Une augmentation – même indirecte - du trafic dans ce périmètre ne ferait qu'aggraver ces risques. La même problématique est observable sur le chemin de Benex-Dessus, où les manœuvres sont compliquées, ce qui rend la situation dangereuse pour les piétons, particulièrement en cas de visibilité réduite (i.e. fin de journée d'hiver, nuit, brouillard, lampadaires souvent déficients / éteints).

Enfin, il serait opportun d'envisager la création d'un giratoire à la place du carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus. Cette solution pourrait non seulement fluidifier la circulation aux heures de pointe, mais également offrir l'opportunité de concrétiser l'entrée prévue dans le PACom sur la parcelle 556.

Arborisation et intégration paysagère

La zone située au sud de la parcelle 559 (applicable à la parcelle 556 ?) devrait faire l'objet d'un plan d'arborisation visant à **réduire les vis-à-vis avec les villas existantes** et à améliorer l'intégration paysagère du projet.

La « *trame végétale structurante à renforcer le long des axes* » sera bien insuffisante pour contrer l'effet de vis-à-vis mentionné plus haut. Un recul de « **l'aire d'implantation des constructions** » et un **agrandissement de la zone à arboriser sur le versant sud de la parcelle** permettant à minima un dégagement plus grand, voire la **plantation d'arbres majeurs** le long de la parcelle permettraient d'atténuer largement ces effets et d'utiliser la densification comme une opportunité d'apporter de la valeur ajoutée au quartier plutôt qu'une dévalorisation. Ladite parcelle semble bien assez grande pour permettre de type d'aménagements sans entraver la densification prévue.

Gestion des eaux

Les récentes inondations ayant touché les sous-sols des foyers le long du chemin des Jaquines, en raison de fortes précipitations, soulèvent bien des questions sur la résilience des infrastructures existantes. L'ajout de 260 habitants dans une zone si fortement touchée par des remontées d'eaux via les canalisations ne devrait pas améliorer la situation. Bien que le PACom propose des mesures encourageantes pour la gestion des eaux dans le cadre des nouveaux raccordements, il serait pertinent de prévoir également des solutions visant à améliorer les infrastructures actuelles, qui restent vulnérables.

Pollution lumineuse

Il est regrettable que le PACOM aborde la lutte contre la pollution lumineuse de manière purement directionnelle, sans offrir de précisions concrètes, notamment pour les zones de densification massive. Une stratégie plus détaillée et des mesures spécifiques seraient nécessaires pour garantir la préservation de la qualité de vie et de l'environnement nocturne.

Résumé des OPPOSITIONS découlant de ce document.

De manière générale, le PACom nous semble imposer **énormément de contraintes aux petites parcelles** (1500m² ou moins) et **ne pas en imposer assez aux futures larges constructions** alors que cela permettrait de préserver la qualité de vie de ces premiers sans pour autant entraver le bon développement de ces dernières. Spécifiquement:

1. **Préservation de l'identité villageoise:** revoir à la baisse les hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) des bâtiments proposés pour la parcelle 559, plus grande et donc à même d'atteindre le même IUS de façon plus « étendue » que « haute ». Ceci afin d'aider à maintenir l'identité villageoise de Prangins, en respectant l'esprit du règlement communal de 1983 et les valeurs reconnues par le Prix Wakker 2021;
2. **Revoir les distances minimales pour les constructions:** augmenter la distance minimale des constructions sur la partie sud de la parcelle 559 de 10 mètres à 12, voire 15 mètres, afin de permettre un dégagement plus grand et une mise en valeur de la parcelle en assurant la « continuité verte » du chemin de la chenalette par arborisation (arbres majeurs).

3. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 559 et y imposer la plantation d'arbres majeurs (cf. point ci-dessus) afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
4. **Assurer une utilisation optimale de la parcelle 127:** la parcelle 127, initialement prévue pour des infrastructures publiques en cas d'extension vers le Jura, devrait désormais être exploitée à son plein potentiel (environ 8000 m²) afin d'optimiser l'urbanisation et de soulager l'impact sur les parcelles 556 et 559.
5. **Amélioration de l'accès routier:** spécifier explicitement que les accès aux parcelles 556 et 559 se feront exclusivement par la route de l'Étraz; prendre des mesures pour éviter l'aggravation des problèmes de circulation et de sécurité pour les piétons sur les chemins de la Chenalette, des Jaquines et de Benex-Dessus, déjà problématiques;
6. **Révision de l'emplacement du parc public:** déplacer le parc public de la parcelle 127 à la parcelle 559, plus centrale et donc plus facilement accessible pour une population plus nombreuse (la parcelle 127 étant par ailleurs déjà à proximité de la forêt).

Résumé des OBSERVATIONS découlant de ce document.

1. **Préservation de l'identité villageoise:** étendre la réduction des hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) aux parcelles 127 et 556, bien que plus petites donc moins flexibles pour s'étendre et atteindre le même IUS.
2. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 556 afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
3. **Amélioration de l'accès routier :** réfléchir à créer un giratoire au carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus pour fluidifier le trafic et éventuellement aménager l'entrée prévue sur la parcelle 556.
4. **Amélioration de la gestion des eaux:** inclure des solutions pour renforcer les infrastructures existantes, en réponse aux récentes inondations dans les sous-sols le long du chemin des Jaquines.
5. **Stratégie détaillée contre la pollution lumineuse:** élaborer des mesures concrètes pour lutter contre la pollution lumineuse, en particulier dans les zones de densification massive.

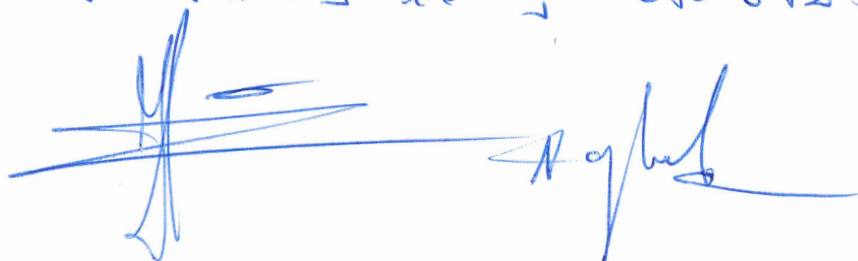
NOM(S) : NEGULESCU

PRÉNOM(S) : Raluca et Teodor

ADRESSE(S) : Rte. de L'Étraz 127, Aronges

TÉLÉPHONE(S) : 078 911 89 16 ; 078 672 57 33

SIGNATURE(S) :



Cher voisin, chère voisine,

Vous n'êtes probablement pas sans savoir que la Commune de Prangins a présenté son nouveau projet de développement (PACom) en séance publique le 9 janvier 2025. Tous les documents et plans sont disponibles en ligne sur le site de la commune (www.prangins.ch) et **les oppositions privées à ce projet sont possibles jusqu'au 14 février 2025 au plus tard.**

Nous ne nous opposons pas au développement de Prangins, ni à l'urbanisation de ces parcelles en elles-mêmes. Les principes qui nous dérangent le plus sont les suivants: choix hasardeux de la répartition du volume de nouveaux habitants entre les parcelles libres, flou complet sur les impacts potentiels sur les chemins des Jaquines et de la Chenalette qui ne sont pas assez larges pour accueillir 250-300 habitants supplémentaires, non-considération de l'impact de bâtiments de 12 mètres de haut sur la vie privée et l'intimité des jardins et villas alentours, etc.

Considérant l'impact non négligeable du projet sur notre quartier (parcelles 556 & 559), nous serons un certain nombre à faire opposition. Cependant, **plus nous serons nombreux à nous opposer, plus il y a de chances pour que la municipalité accepte de modifier son projet.**

Certains vont jusqu'à considérer le PACom comme « liberticide » (voir courrier des lecteurs, journal La Côte, 31.01.2025) tant il impose de contraintes aux propriétaires quant à la façon dont ils se devront – si le PACom est validé - d'arranger leur parcelle.

Le projet est également en **totale contradiction avec une étude qualitative réalisée en mars 2020 par la Municipalité elle-même**, dont la conclusion est sans appel : *D'un point de vue territorial et paysager, les ruptures morphologiques impliquées par le passage d'un modèle de villas individuelles à celui de petits immeubles locatifs sont conséquentes. L'échantillonnage choisi démontre ainsi qu'aucun secteur de la zone villas de la Commune ne supporterait une telle densification.* (voir dossier PACom en ligne, annexe 5 du rapport 47 OAT, page 39).

C'est la raison pour laquelle nous vous remettons ci-joint une copie du projet d'opposition que nous défendons. **Il ne vous reste qu'à le signer et à le déposer au greffe de la commune** (aux heures d'ouvertures ou dans leur boîte aux lettres) si vous souhaitez déposer une opposition similaire en votre nom propre ou en groupe. Dans le cas où certains d'entre vous voudraient adapter le document à leur convenance, nous nous tenons à votre disposition pour vous fournir le document word par email sur simple appel au 078.886.1548 (M. Leroy).

Une fois l'opposition individuelle ou collective déposée, la procédure est la suivante:

- Après avoir entendu tous les opposants pour tenter de lever leurs oppositions par la « négociation », la municipalité déposera un préavis;
- Une commission du Conseil Communal étudiera ce préavis, entendra éventuellement quelques opposants et déposera un rapport pouvant inclure des propositions d'amendements au projet ;
- Le Conseil Communal statuera ensuite sur l'ensemble du PACom, votera chaque article du règlement et chaque amendement proposé et devra lever les dernières oppositions à ce moment.

En vous remerciant d'avoir pris le temps de nous lire,

14 FEV. 2025		No. Plan cl. 42.04.02		
DEC	ADL	ID	JDW	JMB
SAG	<u>SURB</u>	SENV	SASEJ	SBAT
SCSL	SFIN	SRH	SCH	STRA
ONAT	OINF			
Suivi				

2524

Thibaud LEROY.

Opposition au PACom présenté en séance publique le 9 janvier 2025.

Mesdames, Messieurs,

Nous reconnaissons pleinement que le Plan Directeur Cantonal (PDCn), notamment à travers la mesure A11, souligne l'importance d'une utilisation optimisée du sol dans les zones urbaines, en particulier au sein du périmètre compact de l'agglomération du Grand-Genève.

De même, et afin d'éviter toute ambiguïté: **nous comprenons et supportons la nécessité d'intégrer les parcelles 127, 556 et 559 dans les mesures d'urbanisation** pour garantir la mise en œuvre efficace dudit PDCn.

Cependant, le PACom proposé prévoit un niveau de densification qui remet en question l'une des particularités de Prangins – mise en lumière par l'attribution du Prix Wakker 2021 – à savoir **son identité villageoise et sa capacité à préserver son patrimoine architectural ainsi que son cadre de vie**. Ces caractéristiques, préservées notamment grâce aux zones villas et aux quartiers à faible densité, constituent une richesse locale essentielle qu'il nous paraît crucial de conserver. De même, certains des développements prévus nous paraissent générer un **risque d'atteinte à la vie privée, à l'intimité et à la sécurité** notamment de nos enfants.

Pour ces raisons, **nous exprimons une opposition au PACom présenté lors de la séance publique du 9 janvier 2025**, en particulier en ce qui concerne la parcelle 559. Des observations plus larges seront faites concernant les parcelles 127 et 556, relativement proches de cette dernière.

Par rapport à l'esprit du règlement communal de 1983 sur les constructions et l'aménagement du territoire de la commune de Prangins, ainsi qu'aux principes énoncés en introduction du PACom.

Pour la parcelle 559, le PACom propose des murs de 9-12 mètres de haut pouvant être érigés à 10 mètres de la bordure de parcelle, soit environ 15 mètres de distance des premières villas. Pour les murs donnants plein sud, cela représente potentiellement **plusieurs dizaines de fenêtres et balcons orientés vers lesdites villas (quartier des Jaquines / Chenalette)**, qui plus est avec une vue fortement plongeante sur ces dernières (velux, jardins). **L'intimité et la vie privée des habitants ainsi que la valeur potentielle des biens immobiliers existants en seront donc fortement impactés.**

Plus précisément:

- **Atteinte à l'intimité et à la sphère privée des riverains:** la disposition proposée et notamment les vues plongeantes qui en découleront créera un vis-à-vis direct et constant avec les habitations existantes, compromettant gravement la vie privée des résidents, notamment : fenêtres, baies vitrées et velux des villas fortement exposées, jardins et espaces extérieurs directement visibles, réduisant considérablement l'intimité des propriétaires, ce qui semble constituer une immission visuelle disproportionnée pour le quartier existant.
- **Risque de dépréciation des biens immobiliers existants:** un vis-à-vis aussi direct avec des immeubles massifs de 12 mètres de haut peut entraîner une perte de valeur significative pour les habitations existantes. Les acquéreurs potentiels éviteront des biens fortement exposés à des regards indiscrets, ce qui réduira l'attractivité des villas concernées. L'absence de mesures d'atténuation (écran végétal majeur, recul supplémentaire, limitation des ouvertures) renforce nettement ce risque.

Par ailleurs, **l'utilisation faite de la parcelle 127 est largement sous-optimale**. Il est entendu que la parcelle 127 avait un emplacement « stratégique » pour des lieux publics (école, crèche, etc) en cas d'extension de la commune vers le Jura. Maintenant que cette extension vers l'extérieur n'est plus possible, la parcelle 127 devrait être utilisée au maximum de son potentiel, soit approximativement 8000m², afin de lisser au mieux l'urbanisation proposée et l'impact sur les autres parcelles (556 et 559). Une répartition plus lisse pourrait dès lors être effectuée comme suit :

Parcelle	Surface approximative	Habitants actuels	m ² / hab	Habitants lissés	m ² / hab
127	8,000 m ²	50	160	80	100
556	11,000 m ²	± 120	91	110	100
559	12,000 m ²	± 140	85	120	100
TOTAL	31,000 m²	310	100	310	100

De plus, le choix de la parcelle 127 pour la création d'un parc public destiné à devenir un lieu de rencontre (jeux pour enfants, jardins potagers collectifs, etc.) compte tenu de situation excentrée paraît discutable au vu du faible volume de population qui pourrait y accéder directement. En revanche, **la parcelle 559 représente un emplacement bien plus stratégique**, étant l'épicentre d'un plus grand nombre de résidents.

Concernant certains aspects techniques proposés dans le PACom.

Accès routier

Les accès aux parcelles 556 et 559 doivent explicitement se limiter uniquement à la route de l'Étraz. La proposition actuelle manque de clarté et pourrait laisser supposer que des accès par le chemin de la Chenalette ou le chemin des Jaquines restent envisageables.

Cette précision est cruciale, car **il serait illusoire de croire que l'ajout de 260 résidents dans le quartier, représentant une augmentation de 175% de population dans le périmètre** « proche » par rapport à l'existant (à raison d'une 50aine de villa et en considérant une moyenne de 3 habitants par villa) n'aura aucun impact indirect sur ces chemins, même si les accès aux parcelles sont exclusivement orientés vers la route de l'Étraz.

Les problèmes existants sur le chemin des Jaquines et le chemin de la Chenalette sont déjà préoccupants: deux véhicules larges, ou un véhicule large lorsqu'un autre est en stationnement, ne peuvent se croiser sans empiéter sur le trottoir. Cette situation oblige souvent les piétons, notamment les enfants se rendant à l'école, à s'arrêter ou à partager dangereusement la chaussée avec les voitures. Une augmentation – même indirecte - du trafic dans ce périmètre ne ferait qu'aggraver ces risques. La même problématique est observable sur le chemin de Benex-Dessus, où les manœuvres sont compliquées, ce qui rend la situation dangereuse pour les piétons, particulièrement en cas de visibilité réduite (i.e. fin de journée d'hiver, nuit, brouillard, lampadaires souvent déficients / éteints).

Enfin, il serait opportun d'envisager la création d'un giratoire à la place du carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus. Cette solution pourrait non seulement fluidifier la circulation aux heures de pointe, mais également offrir l'opportunité de concrétiser l'entrée prévue dans le PACom sur la parcelle 556.

Arborisation et intégration paysagère

La zone située au sud de la parcelle 559 (applicable à la parcelle 556 ?) devrait faire l'objet d'un plan d'arborisation visant à **réduire les vis-à-vis avec les villas existantes** et à améliorer l'intégration paysagère du projet.

La « *trame végétale structurante à renforcer le long des axes* » sera bien insuffisante pour contrer l'**effet de vis-à-vis** mentionné plus haut. Un recul de « **l'aire d'implantation des constructions** » et un **agrandissement de la zone à arboriser sur le versant sud de la parcelle** permettant à minima un dégagement plus grand, voire la **plantation d'arbres majeurs** le long de la parcelle permettraient d'atténuer largement ces effets et d'utiliser la densification comme une opportunité d'apporter de la valeur ajoutée au quartier plutôt qu'une dévalorisation. Ladite parcelle semble bien assez grande pour permettre de type d'aménagements sans entraver la densification prévue.

Gestion des eaux

Les récentes inondations ayant touché les sous-sols des foyers le long du chemin des Jaquines, en raison de fortes précipitations, soulèvent bien des questions sur la résilience des infrastructures existantes. L'ajout de 260 habitants dans une zone si fortement touchée par des remontées d'eaux via les canalisations ne devrait pas améliorer la situation. Bien que le PACom propose des mesures encourageantes pour la gestion des eaux dans le cadre des nouveaux raccordements, il serait pertinent de prévoir également des solutions visant à améliorer les infrastructures actuelles, qui restent vulnérables.

Pollution lumineuse

Il est regrettable que le PACOM aborde la lutte contre la pollution lumineuse de manière purement directionnelle, sans offrir de précisions concrètes, notamment pour les zones de densification massive. Une stratégie plus détaillée et des mesures spécifiques seraient nécessaires pour garantir la préservation de la qualité de vie et de l'environnement nocturne.

Résumé des OPPOSITIONS découlant de ce document.

De manière générale, le PACom nous semble imposer **énormément de contraintes aux petites parcelles** (1500m² ou moins) et **ne pas en imposer assez aux futures larges constructions** alors que cela permettrait de préserver la qualité de vie de ces premiers sans pour autant entraver le bon développement de ces dernières. Spécifiquement:

1. **Préservation de l'identité villageoise:** revoir à la baisse les hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) des bâtiments proposés pour la parcelle 559, plus grande et donc à même d'atteindre le même IUS de façon plus « étendue » que « haute ». Ceci afin d'aider à maintenir l'identité villageoise de Prangins, en respectant l'esprit du règlement communal de 1983 et les valeurs reconnues par le Prix Wakker 2021;
2. **Revoir les distances minimales pour les constructions:** augmenter la distance minimale des constructions sur la partie sud de la parcelle 559 de 10 mètres à 12, voire 15 mètres, afin de permettre un dégagement plus grand et une mise en valeur de la parcelle en assurant la « continuité verte » du chemin de la chenalette par arborisation (arbres majeurs).

3. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 559 et y imposer la plantation d'arbres majeurs (cf. point ci-dessus) afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
4. **Assurer une utilisation optimale de la parcelle 127:** la parcelle 127, initialement prévue pour des infrastructures publiques en cas d'extension vers le Jura, devrait désormais être exploitée à son plein potentiel (environ 8000 m²) afin d'optimiser l'urbanisation et de soulager l'impact sur les parcelles 556 et 559.
5. **Amélioration de l'accès routier:** spécifier explicitement que les accès aux parcelles 556 et 559 se feront exclusivement par la route de l'Étraz; prendre des mesures pour éviter l'aggravation des problèmes de circulation et de sécurité pour les piétons sur les chemins de la Chenalette, des Jaquines et de Benex-Dessus, déjà problématiques;
6. **Révision de l'emplacement du parc public:** déplacer le parc public de la parcelle 127 à la parcelle 559, plus centrale et donc plus facilement accessible pour une population plus nombreuse (la parcelle 127 étant par ailleurs déjà à proximité de la forêt).

Résumé des OBSERVATIONS découlant de ce document.

1. **Préservation de l'identité villageoise:** étendre la réduction des hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) aux parcelles 127 et 556, bien que plus petites donc moins flexibles pour s'étendre et atteindre le même IUS.
2. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 556 afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
3. **Amélioration de l'accès routier :** réfléchir à créer un giratoire au carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus pour fluidifier le trafic et éventuellement aménager l'entrée prévue sur la parcelle 556.
4. **Amélioration de la gestion des eaux:** inclure des solutions pour renforcer les infrastructures existantes, en réponse aux récentes inondations dans les sous-sols le long du chemin des Jaquines.
5. **Stratégie détaillée contre la pollution lumineuse:** élaborer des mesures concrètes pour lutter contre la pollution lumineuse, en particulier dans les zones de densification massive.

NOM(S) : QUENTIN & QUENTIN

PRÉNOM(S) : THI-MY-LÉ MATHIEU-NICOLAS

ADRESSE(S) : CHEMIN DE LA CHENALETTE 31

TÉLÉPHONE(S) : 077 223 8224 079 859 2252

SIGNATURE(S) :

Opposition au PACom présenté en séance publique le 9 janvier 2025.

Mesdames, Messieurs,

Nous reconnaissons pleinement que le Plan Directeur Cantonal (PDCn), notamment à travers la mesure A11, souligne l'importance d'une utilisation optimisée du sol dans les zones urbaines, en particulier au sein du périmètre compact de l'agglomération du Grand-Genève.

De même, et afin d'éviter toute ambiguïté: **nous comprenons et supportons la nécessité d'intégrer les parcelles 127, 556 et 559 dans les mesures d'urbanisation** pour garantir la mise en œuvre efficace dudit PDCn.

Cependant, le PACom proposé prévoit un niveau de densification qui remet en question l'une des particularités de Prangins – mise en lumière par l'attribution du Prix Wakker 2021 – à savoir **son identité villageoise et sa capacité à préserver son patrimoine architectural ainsi que son cadre de vie**. Ces caractéristiques, préservées notamment grâce aux zones villas et aux quartiers à faible densité, constituent une richesse locale essentielle qu'il nous paraît crucial de conserver. De même, certains des développements prévus nous paraissent générer un **risque d'atteinte à la vie privée, à l'intimité et à la sécurité** notamment de nos enfants.

Pour ces raisons, **nous exprimons une opposition au PACom présenté lors de la séance publique du 9 janvier 2025**, en particulier en ce qui concerne la parcelle 559. Des observations plus larges seront faites concernant les parcelles 127 et 556, relativement proches de cette dernière.

Par rapport à l'esprit du règlement communal de 1983 sur les constructions et l'aménagement du territoire de la commune de Prangins, ainsi qu'aux principes énoncés en introduction du PACom.

Pour la parcelle 559, le PACom propose des murs de 9-12 mètres de haut pouvant être érigés à 10 mètres de la bordure de parcelle, soit environ 15 mètres de distance des premières villas. Pour les murs donnants plein sud, cela représente potentiellement **plusieurs dizaines de fenêtres et balcons orientés vers lesdites villas (quartier des Jaquines / Chenalette)**, qui plus est avec une vue fortement plongeante sur ces dernières (velux, jardins). **L'intimité et la vie privée des habitants ainsi que la valeur potentielle des biens immobiliers existants en seront donc fortement impactés.**

Plus précisément:

- **Atteinte à l'intimité et à la sphère privée des riverains:** la disposition proposée et notamment les vues plongeantes qui en découleront créera un vis-à-vis direct et constant avec les habitations existantes, compromettant gravement la vie privée des résidents, notamment : fenêtres, baies vitrées et velux des villas fortement exposées, jardins et espaces extérieurs directement visibles, réduisant considérablement l'intimité des propriétaires, ce qui semble constituer une immission visuelle disproportionnée pour le quartier existant.
- **Risque de dépréciation des biens immobiliers existants:** un vis-à-vis aussi direct avec des immeubles massifs de 12 mètres de haut peut entraîner une perte de valeur significative pour les habitations existantes. Les acquéreurs potentiels éviteront des biens fortement exposés à des regards indiscrets, ce qui réduira l'attractivité des villas concernées. L'absence de mesures d'atténuation (écran végétal majeur, recul supplémentaire, limitation des ouvertures) renforce nettement ce risque.

14 FEV 2025 MSB/PLA/CL/2524

DEC	ADL	ID	JDW	JMB
SAG	<u>SURB</u>	SENV	SASEJ	SBAT
SCSL	SFIN	SRH	SCH	STRA
ONAT	OINF			
Suivi				

Par ailleurs, **l'utilisation faite de la parcelle 127 est largement sous-optimale**. Il est entendu que la parcelle 127 avait un emplacement « stratégique » pour des lieux publics (école, crèche, etc) en cas d'extension de la commune vers le Jura. Maintenant que cette extension vers l'extérieur n'est plus possible, la parcelle 127 devrait être utilisée au maximum de son potentiel, soit approximativement 8000m2, afin de lisser au mieux l'urbanisation proposée et l'impact sur les autres parcelles (556 et 559). Une répartition plus lisse pourrait dès lors être effectuée comme suit :

Parcelle	Surface approximative	Habitants actuels	m2 / hab	Habitants lissés	m2 / hab
127	8,000 m2	50	160	80	100
556	11,000 m2	± 120	91	110	100
559	12,000 m2	± 140	85	120	100
TOTAL	31,000 m2	310	100	310	100

De plus, le choix de la parcelle 127 pour la création d'un parc public destiné à devenir un lieu de rencontre (jeux pour enfants, jardins potagers collectifs, etc.) compte tenu de situation excentrée paraît discutable au vu du faible volume de population qui pourrait y accéder directement. En revanche, **la parcelle 559 représente un emplacement bien plus stratégique**, étant l'épicentre d'un plus grand nombre de résidents.

Concernant certains aspects techniques proposés dans le PACom.

Accès routier

Les accès aux parcelles 556 et 559 doivent explicitement se limiter uniquement à la route de l'Étraz. La proposition actuelle manque de clarté et pourrait laisser supposer que des accès par le chemin de la Chenalette ou le chemin des Jaquines restent envisageables.

Cette précision est cruciale, car **il serait illusoire de croire que l'ajout de 260 résidents dans le quartier, représentant une augmentation de 175% de population dans le périmètre** « proche » par rapport à l'existant (à raison d'une 50aine de villa et en considérant une moyenne de 3 habitants par villa) n'aura aucun impact indirect sur ces chemins, même si les accès aux parcelles sont exclusivement orientés vers la route de l'Étraz.

Les problèmes existants sur le chemin des Jaquines et le chemin de la Chenalette sont déjà préoccupants: deux véhicules larges, ou un véhicule large lorsqu'un autre est en stationnement, ne peuvent se croiser sans empiéter sur le trottoir. Cette situation oblige souvent les piétons, notamment les enfants se rendant à l'école, à s'arrêter ou à partager dangereusement la chaussée avec les voitures. Une augmentation – même indirecte - du trafic dans ce périmètre ne ferait qu'aggraver ces risques. La même problématique est observable sur le chemin de Benex-Dessus, où les manœuvres sont compliquées, ce qui rend la situation dangereuse pour les piétons, particulièrement en cas de visibilité réduite (i.e. fin de journée d'hiver, nuit, brouillard, lampadaires souvent déficients / éteints).

Enfin, il serait opportun d'envisager la création d'un giratoire à la place du carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus. Cette solution pourrait non seulement fluidifier la circulation aux heures de pointe, mais également offrir l'opportunité de concrétiser l'entrée prévue dans le PACom sur la parcelle 556.

Arborisation et intégration paysagère

La zone située au sud de la parcelle 559 (applicable à la parcelle 556 ?) devrait faire l'objet d'un plan d'arborisation visant à **réduire les vis-à-vis avec les villas existantes** et à améliorer l'intégration paysagère du projet.

La « *trame végétale structurante à renforcer le long des axes* » sera bien insuffisante pour contrer l'effet de vis-à-vis mentionné plus haut. Un recul de « l'aire d'implantation des constructions » et un agrandissement de la zone à arboriser sur le versant sud de la parcelle permettant à minima un dégagement plus grand, voire la **plantation d'arbres majeurs** le long de la parcelle permettraient d'atténuer largement ces effets et d'utiliser la densification comme une opportunité d'apporter de la valeur ajoutée au quartier plutôt qu'une dévalorisation. Ladite parcelle semble bien assez grande pour permettre de type d'aménagements sans entraver la densification prévue.

Gestion des eaux

Les récentes inondations ayant touché les sous-sols des foyers le long du chemin des Jaquines, en raison de fortes précipitations, soulèvent bien des questions sur la résilience des infrastructures existantes. L'ajout de 260 habitants dans une zone si fortement touchée par des remontées d'eaux via les canalisations ne devrait pas améliorer la situation. Bien que le PACom propose des mesures encourageantes pour la gestion des eaux dans le cadre des nouveaux raccordements, il serait pertinent de prévoir également des solutions visant à améliorer les infrastructures actuelles, qui restent vulnérables.

Pollution lumineuse

Il est regrettable que le PACOM aborde la lutte contre la pollution lumineuse de manière purement directionnelle, sans offrir de précisions concrètes, notamment pour les zones de densification massive. Une stratégie plus détaillée et des mesures spécifiques seraient nécessaires pour garantir la préservation de la qualité de vie et de l'environnement nocturne.

Résumé des OPPOSITIONS découlant de ce document.

De manière générale, le PACom nous semble imposer **énormément de contraintes aux petites parcelles** (1500m² ou moins) et **ne pas en imposer assez aux futures larges constructions** alors que cela permettrait de préserver la qualité de vie de ces premiers sans pour autant entraver le bon développement de ces dernières. Spécifiquement:

1. **Préservation de l'identité villageoise:** revoir à la baisse les hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) des bâtiments proposés pour la parcelle 559, plus grande et donc à même d'atteindre le même IUS de façon plus « étendue » que « haute ». Ceci afin d'aider à maintenir l'identité villageoise de Prangins, en respectant l'esprit du règlement communal de 1983 et les valeurs reconnues par le Prix Wakker 2021;
2. **Revoir les distances minimales pour les constructions:** augmenter la distance minimale des constructions sur la partie sud de la parcelle 559 de 10 mètres à 12, voire 15 mètres, afin de permettre un dégagement plus grand et une mise en valeur de la parcelle en assurant la « continuité verte » du chemin de la chenalette par arborisation (arbres majeurs).

3. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 559 et y imposer la plantation d'arbres majeurs (cf. point ci-dessus) afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
4. **Assurer une utilisation optimale de la parcelle 127:** la parcelle 127, initialement prévue pour des infrastructures publiques en cas d'extension vers le Jura, devrait désormais être exploitée à son plein potentiel (environ 8000 m²) afin d'optimiser l'urbanisation et de soulager l'impact sur les parcelles 556 et 559.
5. **Amélioration de l'accès routier:** spécifier explicitement que les accès aux parcelles 556 et 559 se feront exclusivement par la route de l'Étraz; prendre des mesures pour éviter l'aggravation des problèmes de circulation et de sécurité pour les piétons sur les chemins de la Chenalette, des Jaquines et de Benex-Dessus, déjà problématiques;
6. **Révision de l'emplacement du parc public:** déplacer le parc public de la parcelle 127 à la parcelle 559, plus centrale et donc plus facilement accessible pour une population plus nombreuse (la parcelle 127 étant par ailleurs déjà à proximité de la forêt).

Résumé des OBSERVATIONS découlant de ce document.

1. **Préservation de l'identité villageoise:** étendre la réduction des hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) aux parcelles 127 et 556, bien que plus petites donc moins flexibles pour s'étendre et atteindre le même IUS.
2. **Arborisation renforcée:** étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 556 afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
3. **Amélioration de l'accès routier :** réfléchir à créer un giratoire au carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Benex-Dessus pour fluidifier le trafic et éventuellement aménager l'entrée prévue sur la parcelle 556.
4. **Amélioration de la gestion des eaux:** inclure des solutions pour renforcer les infrastructures existantes, en réponse aux récentes inondations dans les sous-sols le long du chemin des Jaquines.
5. **Stratégie détaillée contre la pollution lumineuse:** élaborer des mesures concrètes pour lutter contre la pollution lumineuse, en particulier dans les zones de densification massive.

Donné le 4 Février 2025

NOM(S): de Oliveira Branchini

PRÉNOM(S): Vinicius Andre

ADRESSE(S): Chemin de la chenalette 376

TÉLÉPHONE(S): 079 584 5626

SIGNATURE(S): 

Caetano Segalla Branchini

Marcia

Ch. de la Chenalette, 376

079 103 78 30



Veronika et David Widegren
Chemin des Jaquines 25 A
1197 Prangins

Prangins, le 11 février 2025

12 FEV. 2025		No. Plan cl. 42.04.02/2524		
DEC	ADL	ID	JDW	JMB
SAG	SURB	SENV	SASEJ	SBAT
SCSL	SFIN	SRH	SCH	STRA
ONAT	OINF			
Suivi				

Greffe Municipal
Service Administration Générale
La Place 2
1197 Prangins

Concerne : Mise à l'enquête du PACom de la commune de Prangins
Opposition au plan d'affectation (PACom), présenté le 9 janvier 2025, selon art.38 al3. LATC

Mesdames, Messieurs,

Suite à la présentation du plan d'affectation communale de la commune de Prangins, le 9 janvier 2025, nous avons pris connaissance des changements prévus dans notre commune et plus précisément ceux qui ont un impact direct et important sur notre quartier.

Nous reconnaissons pleinement que le Plan Directeur Cantonal (PDCn), notamment à travers la mesure A11, souligne l'importance d'une utilisation optimisée du sol dans les zones urbaines, en particulier au sein du périmètre compact de l'agglomération du Grand-Genève.

De même, et afin d'éviter toute ambiguïté : **nous comprenons et supportons la nécessité d'intégrer les parcelles 127, 556 et 559 dans les mesures d'urbanisation** pour garantir la mise en œuvre efficace dudit PDCn.

Cependant, le PACom proposé prévoit un niveau de densification qui remet en question l'une des particularités de Prangins – mise en lumière par l'attribution du Prix Wakker 2021 – à savoir **son identité villageoise et sa capacité à préserver son patrimoine architectural ainsi que son cadre de vie**. Ces caractéristiques, préservées notamment grâce aux zones villas et aux quartiers à faible densité, constituent une richesse locale essentielle qu'il nous paraît crucial de conserver. De même, certains des développements prévus nous paraissent générer un **risque d'atteinte à la vie privée, à l'intimité et à la sécurité** notamment de nos enfants.

Pour ces raisons, **nous exprimons une opposition au PACom présenté lors de la séance publique du 9 janvier 2025**, en particulier en ce qui concerne les parcelles 556 et 559.

Remarques par rapport aux principes énoncés en introduction du PACom.

Pour les parcelles 556 et 559, le PACom propose des murs de 9-12 mètres de haut pouvant être érigés à 10 mètres de la bordure de parcelles de zones villas, ce qui est en contradiction avec le principe de ne pas créer de rupture morphologique (comme mentionné dans le paragraphe 3.2 du rapport 47 OAT).

Pour les murs donnants sur les parcelles déjà construites côté lac, une telle construction représente potentiellement **plusieurs dizaines de fenêtres et balcons orientés vers lesdites villas (quartier des Jaquines / Chenalette)**, qui plus est avec une vue fortement plongeante sur ces dernières (velux, jardins, balcons). **L'intimité et la vie privée des habitants ainsi que la valeur potentielle des biens immobiliers existants en seront donc fortement impactés.**

Plus précisément :

Atteinte à l'intimité et à la sphère privée des riverains: la disposition proposée et notamment les vues plongeantes qui en découleront créera un vis-à-vis direct et constant avec les habitations existantes, compromettant gravement la vie privée des résidents, notamment : fenêtres, baies vitrées et velux des villas fortement exposées, jardins et espaces extérieurs directement visibles, réduisant considérablement l'intimité des propriétaires, ce qui semble constituer une immiscion visuelle disproportionnée pour le quartier existant.

Dépréciation des biens immobiliers existants : un vis-à-vis aussi direct avec des immeubles massifs de 12 mètres de haut entraîne une perte de valeur significative pour les habitations existantes. Les acquéreurs potentiels éviteront des biens fortement exposés à des regards indiscrets, ce qui réduira l'attractivité des villas concernées. L'absence de mesures d'atténuation (écran végétal majeur, recul supplémentaire, limitation des ouvertures) renforce nettement ce risque.

Concernant certains aspects techniques proposés dans le PACom.

Accès routier

Les accès aux parcelles 556 et 559 doivent explicitement se limiter uniquement à la route de l'Étraz. La proposition actuelle manque de clarté et pourrait laisser supposer que des accès par le chemin de la Chenalette ou le chemin des Jaquines restent envisageables.

Cette précision est cruciale, car **il serait illusoire de croire que l'ajout de 300 résidents et plus dans le quartier, représentant une augmentation de plus 175% de population dans le périmètre « proche »** par rapport à l'existant (à raison d'une 50aine de villas et en considérant une moyenne de 3 habitants par villa) n'aura aucun impact indirect sur ces chemins, même si les accès aux parcelles sont exclusivement orientés vers la route de l'Étraz.

Les problèmes existants sur le chemin des Jaquines et le chemin de la Chenalette sont déjà préoccupants: deux véhicules larges, ou un véhicule large lorsqu'un autre est en stationnement, ne peuvent se croiser sans empiéter sur le trottoir. Cette situation oblige souvent les piétons, notamment les enfants se rendant à l'école, à s'arrêter ou à partager dangereusement la chaussée avec les voitures. Une augmentation – même indirecte - du trafic dans ce périmètre ne ferait qu'aggraver ces risques. La même problématique est observable sur le chemin de Bénex-Dessus, où les manœuvres sont compliquées, ce qui rend la situation dangereuse pour les piétons, particulièrement en cas de visibilité réduite (i.e. fin de journée d'hiver, nuit, brouillard, lampadaires souvent déficients / éteints).

Enfin, il serait opportun d'envisager la création d'un giratoire à la place du carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Bénex-Dessus. Cette solution pourrait non seulement fluidifier la circulation aux heures de pointe, mais également offrir l'opportunité de concrétiser l'entrée prévue dans le PACom sur la parcelle 556. Cette proposition pertinente avait selon nos informations déjà été faite il y a plus de 10 ans par le conseiller communal Monsieur Peter Dorenbos.

Arborisation et intégration paysagère

Les zones adjacentes aux parcelles déjà construites, et **en particulier la zone de la parcelle 556 côté lac qui borde les parcelles 542 et 553**, devrait faire l'objet d'un plan d'arborisation visant à réduire les vis-à-vis avec les villas existantes et à améliorer l'intégration paysagère du projet.

La « *trame végétale structurante à renforcer le long des axes* » sera bien insuffisante pour contrer l'effet de vis-à-vis mentionné plus haut. **Un recul de « l'aire d'implantation des constructions » et un agrandissement de la zone à arboriser le long de la parcelle 556 longeant les parcelles 542 et 553**, permettant à minima un dégagement plus grand, voire la **plantation d'arbres majeurs** le long de ces parcelles permettraient d'atténuer largement ces effets et d'utiliser la densification comme une opportunité d'apporter de la valeur ajoutée au quartier plutôt qu'une dévalorisation.

Gestion des eaux

Les récentes inondations ayant touché les sous-sols des foyers le long du chemin des Jaquines, en raison de fortes précipitations, soulèvent bien des questions sur la résilience des infrastructures existantes. L'ajout de plus de 300 habitants dans une zone si fortement touchée par des remontées d'eaux via les canalisations ne devrait pas améliorer la situation. Bien que le PACom propose des mesures encourageantes pour la gestion des eaux dans le cadre des nouveaux raccordements, il serait pertinent de prévoir également des solutions visant à améliorer les infrastructures actuelles, qui restent vulnérables.

Résumé des OPPOSITIONS découlant de ce document.

De manière générale, le PACom nous semble imposer **énormément de contraintes aux petites parcelles et ne pas en imposer assez aux futures larges constructions**, alors que cela permettrait de préserver la qualité de vie de ces premiers sans pour autant entraver le bon développement de ces dernières. Spécifiquement :

1. **Préservation de l'identité villageoise** : revoir à la baisse les hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) des bâtiments proposés pour la parcelle 559 et la parcelle 556, et donc d'atteindre le même IUS de façon plus « étendue » que « haute ». Ceci afin d'aider à maintenir l'identité villageoise de Prangins, en respectant l'esprit du règlement communal de 1983 et les valeurs reconnues par le Prix Wakker 2021.
2. **Revoir les distances minimales pour les constructions** : augmenter la distance minimale des constructions de 10 mètres à 15 mètres sur la parcelle 556 en bordure des parcelles 542 et 553, afin de permettre un dégagement plus grand et éviter une vue plongeante sur les villas déjà construites, d'autant plus que la parcelle **556 est en pente** ce qui augmente l'effet de vis-à-vis imposé par les nouvelles constructions. En revanche la distance entre la route de l'Etraz et les nouveaux bâtiments pourrait être plus réduite et donc alignée à celle de la ferme Gaudin sur les deux parcelles 556 et 559.
3. **Arborisation renforcée** : étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 559 et sur la parcelle 556 en y imposant la plantation d'arbres majeurs (cf. point ci-dessus) afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant. Cela permettra de créer un corridor naturel permettant de préserver la biodiversité et de valoriser les parcelles.

4. **Amélioration de l'accès routier** : spécifier explicitement que les accès aux parcelles 556 et 559 se feront exclusivement par la route de l'Étraz; prendre des mesures pour éviter l'aggravation des problèmes de circulation et de sécurité pour les piétons sur les chemins de la Chenalette, des Jaquines et de Bénex-Dessus, déjà problématiques.
5. **Orientation des bâtiments** : Prévoir dans le PACom l'orientation des futurs bâtiments, comme cela avait été fait dans l'ancien plan de Quartier de Bénex-Dessus Sud en 1989, soit pour la parcelle 556 (côté lac) une orientation Jura-Lac afin de minimiser l'impact sur l'ensoleillement, le vis-à-vis et la vue sur les parcelles déjà construites.

Résumé des observations découlant de ce document.

1. **Préservation de l'identité villageoise** : réduire les hauteurs de constructions en mettant max 9 mètres (soit R+1+ combles) sur les parcelles 556 et 559.
2. **Préserver l'intimité et l'ensoleillement** des parcelles déjà construites en garantissant une distance de construction de 15 mètres côté lac de la parcelle 556.
3. **Arborisation renforcée** : étoffer le plan d'arborisation pour le bord des parcelles 556 et 559 afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
4. **Amélioration de l'accès routier** : créer un giratoire au carrefour entre la route de l'Etraz et la route de Bénex-Dessus pour fluidifier le trafic et de créer une entrée pour la parcelle 556.

En vous remerciant de prendre bonne note de cette correspondance, nous vous prions d'agréer, Mesdames et Messieurs, nos plus respectueuses salutations.



David Widegren



Veronika Widegren

Michelle & Claude-Alain Cornuz
Chemin des Jaquines 25
1197 Prangins

Prangins, le 11 février 2025

13 FEV. 2025		No. Plan cl. 42.04.02/2524		
DEC	ADL	ID	JDW	JMB
SAG	<u>SURB</u>	SENV	SASEJ	SBAT
SCSL	SFIN	SRH	SCH	STRA
ONAT	OINF			
Suivi				

Greffe Municipal
Service Administration Générale
La Place 2
1197 Prangins

Concerne : Mise à l'enquête du PACom de la commune de Prangins
Opposition au plan d'affectation (PACom), présenté le 9 janvier 2025, selon art.38 al3. LATC

Mesdames, Messieurs,

Suite à la présentation du plan d'affectation communale de la commune de Prangins, le 9 janvier 2025, nous avons pris connaissance des changements prévus dans notre commune et plus précisément ceux qui ont un impact direct et important sur notre quartier.

Nous reconnaissons pleinement que le Plan Directeur Cantonal (PDCn), notamment à travers la mesure A11, souligne l'importance d'une utilisation optimisée du sol dans les zones urbaines, en particulier au sein du périmètre compact de l'agglomération du Grand-Genève.

De même, et afin d'éviter toute ambiguïté : **nous comprenons et supportons la nécessité d'intégrer les parcelles 127, 556 et 559 dans les mesures d'urbanisation** pour garantir la mise en œuvre efficace dudit PDCn.

Cependant, le PACom proposé prévoit un niveau de densification qui remet en question l'une des particularités de Prangins – mise en lumière par l'attribution du Prix Wakker 2021 – à savoir **son identité villageoise et sa capacité à préserver son patrimoine architectural ainsi que son cadre de vie**. Ces caractéristiques, préservées notamment grâce aux zones villas et aux quartiers à faible densité, constituent une richesse locale essentielle qu'il nous paraît crucial de conserver. De même, certains des développements prévus nous paraissent générer un **risque d'atteinte à la vie privée, à l'intimité et à la sécurité** notamment de nos enfants.

Pour ces raisons, **nous exprimons une opposition au PACom présenté lors de la séance publique du 9 janvier 2025**, en particulier en ce qui concerne les parcelles 556 et 559.

Remarques par rapport aux principes énoncés en introduction du PACom.

Pour les parcelles 556 et 559, le PACom propose des murs de 9-12 mètres de haut pouvant être érigés à 10 mètres de la bordure de parcelles de zones villas, ce qui est en contradiction avec le principe de ne pas créer de rupture morphologique (comme mentionné dans le paragraphe 3.2 du rapport 47 OAT). Pour les murs donnants sur les parcelles déjà construites côté lac, une telle construction représente potentiellement **plusieurs dizaines de fenêtres et balcons orientés vers lesdites villas (quartier des Jaquines / Chenalette)**, qui plus est avec une vue fortement plongeante sur ces dernières (velux, jardins, balcons). **L'intimité et la vie privée des habitants ainsi que la valeur potentielle des biens immobiliers existants en seront donc fortement impactés.**

Plus précisément :

Atteinte à l'intimité et à la sphère privée des riverains: la disposition proposée et notamment les vues plongeantes qui en découleront créera un vis-à-vis direct et constant avec les habitations existantes, compromettant gravement la vie privée des résidents, notamment : fenêtres, baies vitrées et velux des villas fortement exposées, jardins et espaces extérieurs directement visibles, réduisant considérablement l'intimité des propriétaires, ce qui semble constituer une immiscion visuelle disproportionnée pour le quartier existant.

Dépréciation des biens immobiliers existants : un vis-à-vis aussi direct avec des immeubles massifs de 12 mètres de haut entraîne une perte de valeur significative pour les habitations existantes. Les acquéreurs potentiels éviteront des biens fortement exposés à des regards indiscrets, ce qui réduira l'attractivité des villas concernées. L'absence de mesures d'atténuation (écran végétal majeur, recul supplémentaire, limitation des ouvertures) renforce nettement ce risque.

Concernant certains aspects techniques proposés dans le PACom.

Accès routier

Les accès aux parcelles 556 et 559 doivent explicitement se limiter uniquement à la route de l'Étraz. La proposition actuelle manque de clarté et pourrait laisser supposer que des accès par le chemin de la Chenalette ou le chemin des Jaquines restent envisageables.

Cette précision est cruciale, car **il serait illusoire de croire que l'ajout de 300 résidents et plus dans le quartier, représentant une augmentation de plus 175% de population dans le périmètre** « proche » par rapport à l'existant (à raison d'une 50aine de villas et en considérant une moyenne de 3 habitants par villa) n'aura aucun impact indirect sur ces chemins, même si les accès aux parcelles sont exclusivement orientés vers la route de l'Étraz.

Les problèmes existants sur le chemin des Jaquines et le chemin de la Chenalette sont déjà préoccupants: deux véhicules larges, ou un véhicule large lorsqu'un autre est en stationnement, ne peuvent se croiser sans empiéter sur le trottoir. Cette situation oblige souvent les piétons, notamment les enfants se rendant à l'école, à s'arrêter ou à partager dangereusement la chaussée avec les voitures. Une augmentation – même indirecte - du trafic dans ce périmètre ne ferait qu'aggraver ces risques. La même problématique est observable sur le chemin de Bénex-Dessus, où les manœuvres sont compliquées, ce qui rend la situation dangereuse pour les piétons, particulièrement en cas de visibilité réduite (i.e. fin de journée d'hiver, nuit, brouillard, lampadaires souvent déficients / éteints).

Enfin, il serait opportun d'envisager la création d'un giratoire à la place du carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Bénex-Dessus. Cette solution pourrait non seulement fluidifier la circulation aux heures de pointe, mais également offrir l'opportunité de concrétiser l'entrée prévue dans le PACom sur la parcelle 556. Cette proposition pertinente avait selon nos informations déjà été faite il y a plus de 10 ans par le conseiller communal Monsieur Peter Dorenbos.

Arborisation et intégration paysagère

Les zones adjacentes aux parcelles déjà construites, et **en particulier la zone de la parcelle 556 côté lac qui borde les parcelles 542 et 553**, devrait faire l'objet d'un plan d'arborisation visant à réduire les vis-à-vis avec les villas existantes et à améliorer l'intégration paysagère du projet.

La « *trame végétale structurante à renforcer le long des axes* » sera bien insuffisante pour contrer l'**effet de vis-à-vis** mentionné plus haut. **Un recul de « l'aire d'implantation des constructions »** et un **agrandissement de la zone à arboriser le long de la parcelle 556 longeant les parcelles 542 et 553**, permettant à minima un dégagement plus grand, voire la **plantation d'arbres majeurs** le long de ces parcelles permettraient d'atténuer largement ces effets et d'utiliser la densification comme une opportunité d'apporter de la valeur ajoutée au quartier plutôt qu'une dévalorisation.

Gestion des eaux

Les récentes inondations ayant touché les sous-sols des foyers le long du chemin des Jaquines, en raison de fortes précipitations, soulèvent bien des questions sur la résilience des infrastructures existantes. L'ajout de plus de 300 habitants dans une zone si fortement touchée par des remontées d'eaux via les canalisations ne devrait pas améliorer la situation. Bien que le PACom propose des mesures encourageantes pour la gestion des eaux dans le cadre des nouveaux raccordements, il serait pertinent de prévoir également des solutions visant à améliorer les infrastructures actuelles, qui restent vulnérables.

Résumé des OPPOSITIONS découlant de ce document.

De manière générale, le PACom nous semble imposer **énormément de contraintes aux petites parcelles et ne pas en imposer assez aux futures larges constructions**, alors que cela permettrait de préserver la qualité de vie de ces premiers sans pour autant entraver le bon développement de ces dernières. Spécifiquement :

1. **Préservation de l'identité villageoise** : revoir à la baisse les hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) des bâtiments proposés pour la parcelle 559 et la parcelle 556, et donc d'atteindre le même IUS de façon plus « étendue » que « haute ». Ceci afin d'aider à maintenir l'identité villageoise de Prangins, en respectant l'esprit du règlement communal de 1983 et les valeurs reconnues par le Prix Wakker 2021.
2. **Revoir les distances minimales pour les constructions** : augmenter la distance minimale des constructions de 10 mètres à 15 mètres sur la parcelle 556 en bordure des parcelles 542 et 553, afin de permettre un dégagement plus grand et éviter une vue plongeante sur les villas déjà construites, d'autant plus que la parcelle **556 est en pente** ce qui augmente l'effet de vis-à-vis imposé par les nouvelles constructions. En revanche la distance entre la route de l'Etraz et les

nouveaux bâtiments pourrait être plus réduite et donc alignée à celle de la ferme Gaudin sur les deux parcelles 556 et 559.

3. **Arborisation renforcée** : étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 559 et sur la parcelle 556 en y imposant la plantation d'arbres majeurs (cf. point ci-dessus) afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant. Cela permettra de créer un corridor naturel permettant de préserver la biodiversité et de valoriser les parcelles.
4. **Amélioration de l'accès routier** : spécifier explicitement que les accès aux parcelles 556 et 559 se feront exclusivement par la route de l'Étraz; prendre des mesures pour éviter l'aggravation des problèmes de circulation et de sécurité pour les piétons sur les chemins de la Chenalette, des Jaquines et de Bénex-Dessus, déjà problématiques.
5. **Orientation des bâtiments** : Prévoir dans le PACom l'orientation des futurs bâtiments, comme cela avait été fait dans l'ancien plan de Quartier de Bénex-Dessus Sud en 1989, soit pour la parcelle 556 (côté lac) une orientation Jura-Lac afin de minimiser l'impact sur l'ensoleillement, le vis-à-vis et la vue sur les parcelles déjà construites.

Résumé des observations découlant de ce document.

1. **Préservation de l'identité villageoise** : réduire les hauteurs de constructions en mettant max 9 mètres (soit R+1+ combles) sur les parcelles 556 et 559.
2. **Préserver l'intimité et l'ensoleillement** des parcelles déjà construites en garantissant une distance de construction de 15 mètres côté lac de la parcelle 556.
3. **Arborisation renforcée** : étoffer le plan d'arborisation pour le bord des parcelles 556 et 559 afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
4. **Amélioration de l'accès routier** : créer un giratoire au carrefour entre la route de l'Etraz et la route de Bénex-Dessus pour fluidifier le trafic et de créer une entrée pour la parcelle 556.

En vous remerciant de prendre bonne note de cette correspondance, nous vous prions d'agréer, Mesdames et Messieurs, nos plus respectueuses salutations.


Michelle Coornuz


Claude-Alain Cornuz

Favre Claude et Ursula
Jaquines 23
1197 Prangins

Prangins, le 13 Février 2025

Greffe Municipal
Service Administration Générale
La Place 2
1197 Prangins

Concerne : Mise à l'enquête du PACom de la commune de Prangins
Opposition au plan d'affectation (PACom) selon art.38 al3. LATC
Opposition au PACom présenté en séance le 9 Janvier 2025

Mesdames, Messieurs,

Suite à la présentation du plan d'affectation communale de la Commune de Prangins, le 9 janvier 2025, nous avons pris connaissance des changements prévus dans notre commune et plus précisément ceux qui ont un impact direct et important sur notre quartier.

Nous reconnaissons pleinement que le Plan Directeur Cantonal (PDCn), notamment à travers la mesure A11, souligne l'importance d'une utilisation optimisée du sol dans les zones urbaines, en particulier au sein du périmètre compact de l'agglomération du Grand-Genève.

De même, et afin d'éviter toute ambiguïté : **nous comprenons et supportons la nécessité d'intégrer les parcelles 127, 556 et 559 dans les mesures d'urbanisation** pour garantir la mise en œuvre efficace dudit PDCn.

Cependant, le PACom proposé prévoit un niveau de densification qui remet en question l'une des particularités de Prangins – mise en lumière par l'attribution du Prix Wakker 2021 – à savoir **son identité villageoise et sa capacité à préserver son patrimoine architectural ainsi que son cadre de vie**. Ces caractéristiques, préservées notamment grâce aux zones villas et aux quartiers à faible densité, constituent une richesse locale essentielle qu'il nous paraît crucial de conserver. De même, certains des développements prévus nous paraissent générer un **risque d'atteinte à la vie privée, à l'intimité et à la sécurité** notamment de nos enfants.

Pour ces raisons, **nous exprimons une opposition au PACom présenté lors de la séance publique du 9 janvier 2025**, en particulier en ce qui concerne les parcelles 556 et 559.

Remarques par rapport aux principes énoncés en introduction du PACom.

Pour les parcelles 556 et 559, le PACom propose des murs de 9-12 mètres de haut pouvant être érigés à 10 mètres de la bordure de parcelles de zones villas, ce qui est en contradiction avec le principe de ne pas créer de rupture morphologique ((comme mentionné dans le paragraphe 3.2. Du rapport 47 OAT.

Pour les murs donnants sur les parcelles déjà construites côté lac, une telle construction représente potentiellement **plusieurs dizaines de fenêtres et balcons orientés vers lesdites villas (quartier des Jaquines / Chenalette)**, qui plus est avec une vue fortement plongeante sur ces dernières (velux, jardins, balcons). **L'intimité et la vie privée des habitants ainsi que la valeur potentielle des biens immobiliers existants en seront donc fortement impactés.**

Plus précisément :

Atteinte à l'intimité et à la sphère privée des riverains: la disposition proposée et notamment les vues plongeantes qui en découleront créera un vis-à-vis direct et constant avec les habitations existantes, compromettant gravement la vie privée des résidents, notamment : fenêtres, baies vitrées et velux des villas fortement exposées, jardins et espaces extérieurs directement visibles, réduisant considérablement l'intimité des propriétaires, ce qui semble constituer une immission visuelle disproportionnée pour le quartier existant.

Dépréciation des biens immobiliers existants : un vis-à-vis aussi direct avec des immeubles massifs de 12 mètres de haut entraîne une perte de valeur significative pour les habitations existantes. Les acquéreurs potentiels éviteront des biens fortement exposés à des regards indiscrets, ce qui réduira l'attractivité des villas concernées. L'absence de mesures d'atténuation (écran végétal majeur, recul supplémentaire, limitation des ouvertures) renforce nettement ce risque.

Concernant certains aspects techniques proposés dans le PACom.

Accès routier

Les accès aux parcelles 556 et 559 doivent explicitement se limiter uniquement à la route de l'Étraz. La proposition actuelle manque de clarté et pourrait laisser supposer que des accès par le chemin de la Chenalette ou le chemin des Jaquines restent envisageables.

Cette précision est cruciale, car **il serait illusoire de croire que l'ajout de 300 résidents et plus dans le quartier, représentant une augmentation de plus 175% de population dans le périmètre** « proche » par rapport à l'existant (à raison d'une 50aine de villas et en considérant une moyenne de 3 habitants par villa) n'aura aucun impact indirect sur ces chemins, même si les accès aux parcelles sont exclusivement orientés vers la route de l'Étraz.

Les problèmes existants sur le chemin des Jaquines et le chemin de la Chenalette sont déjà préoccupants: deux véhicules larges, ou un véhicule large lorsqu'un autre est en stationnement, ne peuvent se croiser sans empiéter sur le trottoir. Cette situation oblige souvent les piétons, notamment les enfants se rendant à l'école, à s'arrêter ou à partager dangereusement la chaussée avec les voitures. Une augmentation – même indirecte - du trafic dans ce périmètre ne ferait qu'aggraver ces risques. La même problématique est observable sur le chemin de Bénex-Dessus, où les manœuvres sont compliquées, ce qui rend la situation dangereuse pour les piétons, particulièrement en cas de visibilité réduite (i.e. fin de journée d'hiver, nuit, brouillard, lampadaires souvent déficients / éteints).

Enfin, il serait opportun d'envisager la création d'un giratoire à la place du carrefour entre la route de l'Étraz et la route de Bénex-Dessus. Cette solution pourrait non seulement fluidifier la circulation aux

heures de pointe, mais également offrir l'opportunité de concrétiser l'entrée prévue dans le PACom sur la parcelle 556. Cette proposition pertinente avait déjà été faite il y a plus de 10 ans par le conseiller communal Monsieur Peter Dorenbos.

Arborisation et intégration paysagère

Les zones adjacentes aux parcelles déjà construites, **et en particulier la zone de la parcelle 556 côté lac qui borde les parcelles 542 et 553**, devrait faire l'objet d'un plan d'arborisation visant à **réduire les vis-à-vis avec les villas existantes** et à améliorer l'intégration paysagère du projet.

La « *trame végétale structurante à renforcer le long des axes* » sera bien insuffisante pour contrer l'effet de vis-à-vis mentionné plus haut. **Un recul de « l'aire d'implantation des constructions »** et un **agrandissement de la zone à arboriser le long de la parcelle 556 longeant les parcelles 542 et 553**, permettant à minima un dégagement plus grand, voire la **plantation d'arbres majeurs** le long de ces parcelles permettraient d'atténuer largement ces effets et d'utiliser la densification comme une opportunité d'apporter de la valeur ajoutée au quartier plutôt qu'une dévalorisation.

Gestion des eaux

Les récentes inondations ayant touché les sous-sols des foyers le long du chemin des Jaquines, en raison de fortes précipitations, soulèvent bien des questions sur la résilience des infrastructures existantes. L'ajout de plus de 300 habitants dans une zone si fortement touchée par des remontées d'eaux via les canalisations ne devrait pas améliorer la situation. Bien que le PACom propose des mesures encourageantes pour la gestion des eaux dans le cadre des nouveaux raccordements, il serait pertinent de prévoir également des solutions visant à améliorer les infrastructures actuelles, qui restent vulnérables.

Pollution lumineuse

Il est regrettable que le PACOM aborde la lutte contre la pollution lumineuse de manière purement directionnelle, sans offrir de précisions concrètes, notamment pour les zones de densification massive. Une stratégie plus détaillée et des mesures spécifiques seraient nécessaires pour garantir la préservation de la qualité de vie et de l'environnement nocturne.

Résumé des OPPOSITIONS découlant de ce document.

De manière générale, le PACom nous semble imposer **énormément de contraintes aux petites parcelles** (1500m² ou moins) et **ne pas en imposer assez aux futures larges constructions** alors que cela permettrait de préserver la qualité de vie de ces premiers sans pour autant entraver le bon développement de ces dernières.

Spécifiquement :

1. **Préservation de l'identité villageoise** : revoir à la baisse les hauteurs (max. 9 mètres, R+1+combles) des bâtiments proposés pour la parcelle 559 et la parcelle 556, et donc d'atteindre le même IUS de façon plus « étendue » que « haute ». Ceci afin d'aider à maintenir l'identité

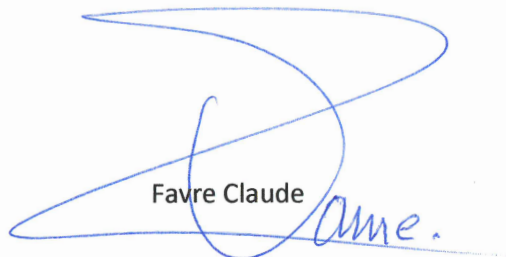
villageoise de Prangins, en respectant l'esprit du règlement communal de 1983 et les valeurs reconnues par le Prix Wakker 2021;

2. **Revoir les distances minimales pour les constructions** : augmenter la distance minimale des constructions de 10 mètres à 15 mètres sur la parcelle 556 **en bordure des parcelles 542 et 553**, afin de permettre un dégagement plus grand et éviter une vue plongeante sur les villas déjà construites voilà plus de 45 ans, d'autant plus que la parcelle 556 est en pente, ce qui augmente l'effet de vis-à-vis imposé par les nouvelles constructions. En revanche la distance entre la route de l'Etraz et les nouveaux bâtiments pourrait être plus réduite.
3. **Arborisation renforcée** : étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 559 et sur la parcelle 556 en y imposant la plantation d'arbres majeurs (cf. point ci-dessus) afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant. Cela permettra de créer un corridor naturel permettant de préserver la biodiversité et valoriser les parcelles.
4. **Amélioration de l'accès routier** : spécifier explicitement que les accès aux parcelles 556 et 559 se feront exclusivement par la route de l'Etraz; prendre des mesures pour éviter l'aggravation des problèmes de circulation et de sécurité pour les piétons sur les chemins de la Chenalette, des Jaquines et de Bénex-Dessus, déjà problématiques.
5. **Orientation des bâtiments** : Prévoir dans le PACom l'orientation des futurs bâtiments, comme cela avait été fait dans l'ancien plan de Quartier de Bénex-Dessus Sud en 1989, soit pour la parcelle 556 dans le périmètre (côté lac) une orientation Jura/Lac, afin de minimiser l'impact sur l'ensoleillement, le vis-à-vis et la vue sur les parcelles déjà construites.

Résumé des observations découlant de ce document.

1. **Préservation de l'identité villageoise** : réduire les hauteurs de constructions en mettant maximum 9 mètres (soit R+1 + combles) sur les parcelles 556 et 559.
2. **Préserver l'intimité et l'ensoleillement des parcelles déjà construites** en garantissant une distance de construction de 15 mètres côté lac de la parcelle 556.
3. **Arborisation renforcée** : étoffer le plan d'arborisation pour le bord de la parcelle 556 et 559 afin de réduire les vis-à-vis futurs au maximum et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage existant.
4. **Amélioration de l'accès routier** : créer un giratoire au carrefour entre la route de l'Etraz et la route de Bénex-Dessus pour fluidifier le trafic et de créer une entrée pour la parcelle 556.
5. **Stratégie détaillée contre la pollution lumineuse** : élaborer des mesures concrètes pour lutter contre la pollution lumineuse, en particulier dans la zone de densification massive.

En vous remerciant de prendre bonne note de cette correspondance, nous vous prions d'agréer,
Mesdames et Messieurs, nos plus respectueuses salutations.



Favre Claude

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized 'C' that loops around the name 'Favre Claude'.



Favre Ursula

A handwritten signature in blue ink, featuring a stylized 'U' followed by the name 'Favre Ursula'.