

Compte-rendu de la séance de conciliation du 8 avril 2025

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

Plan d'affectation communal (PACom)

Opposition de M. Philippe Narbel

Classification interne : 17

Présent·e·s :

Représentants communaux

Mme Dominique-Ella Christin, Syndique

Mme Isabelle Girault, urbaniste mandataire du PACom

Me Vanessa Benitez, avocate conseil de la Commune

Opposant : M. Philippe Narbel

Introduction

Madame la Syndique souhaite la bienvenue à l'opposant et lui donne la parole pour l'exposé de ses griefs vis-à-vis du PACom.

Discussion

Opposant

1. Obligation de planter des arbres majeurs

L'article 35 (arborisation – obligation de planter des arbres majeurs) et plus précisément l'article 113 du Règlement du PACom qui précise l'arborisation dans la zone d'habitation de très faible densité, indique une obligation de planter un arbre majeur par tranche de 350 m² de surface de parcelle. L'opposant estime que la hauteur des arbres à planter est problématique car ce sont de trop grands arbres par rapport à la zone villa qui comporte des maisons de 9 mètres de hauteur maximum avec souvent une pose de panneaux solaires sur la toiture. Les arbres réduisent fortement l'ensoleillement, ce qui porte préjudice à l'efficacité des panneaux solaires, y compris sur les parcelles voisines avec des arbres imposants dont l'ombre déborde au-delà. Au vu des surfaces des parcelles, cela implique souvent de devoir planter 3 arbres majeurs. De plus, planter un arbre majeur constitue un investissement non négligeable. L'opposant estime que l'obligation de planter des arbres dits « majeurs » est excessive.

L'opposant souhaite que les articles 35 et 113 du Règlement du PACom indiquent explicitement que des arbres fruitiers peuvent aussi être plantés. Il faut que le Règlement laisse la possibilité au propriétaire de planter soit des arbres majeurs, soit des arbres fruitiers. Les arbres fruitiers doivent être maintenus à une hauteur raisonnable pour faciliter la cueillette des fruits et posent donc moins de problèmes que les arbres majeurs. La mention « arbre fruitier » dans le Règlement permettrait de résoudre cette problématique de la hauteur trop importante des arbres à planter. La tranche de 350 m² de surface de parcelle ne pose pas problème à l'opposant dans le cas où des arbres fruitiers peuvent également être plantés.

2. Intervention de l'autorité communale pour les aménagements extérieurs

L'opposant s'oppose à ce que la Commune, via le Règlement du PACom, intervienne sur les aménagements extérieurs des propriétaires. Ces derniers devraient avoir la liberté d'aménager leur extérieur comme ils le souhaitent une fois leur permis de construire obtenu.

3. Interdiction de planter des thuyas

L'article 34 du Règlement du PACom, en son alinéa 1 interdit la plantation de thuyas et précise que les haies doivent être composées d'individus diversifiés et non de clones. L'opposant estime que cette interdiction n'a pas lieu d'être car les thuyas ne sont pas une espèce envahissante car ils ne se ressement pas par eux-mêmes. De plus, le clonage est une technique donc il n'y a aucune raison de l'interdire. Les mentions d'interdiction des thuyas et du clonage à l'article 34 devraient donc être retirées.

4. Trame végétale structurante le long de la RC1

L'article 33 – rapport au domaine public, du Règlement du PACom contient une obligation de trame végétale le long de la Route de Lausanne (RC1) de 10 mètres de largeur. Cette trame végétale, avec à nouveau la plantation d'arbres importants gêne la vue des propriétaires sur le lac et les Alpes. Cette obligation va trop loin selon l'opposant. Cette trame végétale imposée est en contradiction avec les concepts du PACom, soit la préservation de la perception de la topographie et des percées visuelles. Dans le cas particulier, la vue sur le lac et sur les Alpes serait impactée par cette trame végétale obligatoire. La pleine terre ne pose pas de problème particulier si ce sont les propriétaires qui choisissent de planter, mais ce n'est pas à la Commune d'obliger à planter des arbres. Cette mesure est disproportionnée car, du moment qu'une nouvelle construction (par exemple, même un nouveau cabanon/pavillon) est érigée, alors l'obligation de planter des arbres interviendra.

La végétalisation actuelle le long de la RC1 s'est faite au fil des années, sans règlement coercitif et l'équilibre a été maintenu.

5. Interdiction de construction de mur

L'opposant se réfère à l'article 32, alinéa 4 du Règlement du PACom concernant les frontages et éléments de clôture ainsi qu'aux différents types de frontage illustrés en page 11 du Règlement. Les schémas sur les frontages en page 11 indiquent qu'un espace d'une parcelle privée doit être accessible au public et que certains frontages ne sont pas autorisés. Or, sur une propriété privée, le propriétaire doit pouvoir construire un mur ou une clôture et fermer l'accès à sa propriété en toutes circonstances. La définition du frontage est problématique. L'opposition porte donc sur les obligations de garder une parcelle privée non-clôturée, ou accessible au public. Ce n'est donc pas l'obligation portant sur la hauteur du mur qui pose problème.

6. Zone ferroviaire

La parcelle 319 est une zone ferroviaire et sur le plan d'affectation figure un petit triangle rouge qui indique que la parcelle est disponible pour des constructions à réaliser dans les 12 ans. Dans le Règlement, l'article 170 ne précise pas les possibilités de constructions sur cette zone (absence de gabarit) et ne fait que renvoyer à la Loi fédérale sur les chemins de fer (LCdF). Ceci inquiète l'opposant car vu l'absence de gabarit dans le Règlement et vu les besoins pour les CFF de rentabiliser leurs parcelles, des tours pourraient être construites sur cette parcelle. L'opposant souhaite donc qu'un gabarit figure dans le Règlement du PACom afin de préciser les possibilités de construction sur cette parcelle. De plus, il souhaite que le triangle rouge indiquant la disponibilité de la parcelle pour des constructions à réaliser dans les 12 ans, soit retiré.

7. Article 65 du Règlement du PACom

L'article 65 – Construction dans les secteurs du danger naturel, en son alinéa 2 mentionne que l'octroi d'un permis de construire est assorti des conditions suivantes : « [...] *Sécurisation des sous-sols* :

interdiction d'ouverture (fenêtre, lanterneaux, etc.) au-dessus du niveau de crue [...] ». Or, il y a ici une coquille ; l'interdiction d'ouverture devrait être « au-dessous » et non au-dessus » du niveau de crue.

8. Transmissions des oppositions et des réponses de la Municipalité à la commission du Conseil communal chargée d'étudier le préavis municipal sur le PACom

L'opposant souhaite que l'ensemble des oppositions et les réponses de la Municipalité soient transmises à la commission chargée d'étudier le préavis municipal sur le PACom.

Représentants communaux

1. Obligation de planter des arbres majeurs

La Municipalité rappelle que l'obligation de planter des arbres majeurs contenue dans les articles 35 et 113 du Règlement du PACom ne s'applique qu'en cas de nouvelles constructions ou de rénovations importantes.

2. Intervention de l'autorité communale pour les aménagements extérieurs

La Municipalité n'a pas de commentaire sur ce point de l'opposition qui est une opposition générale et comprend que les autres points spécifiques de l'opposition (points 1, 3, 4, et 5) illustrent ce propos général.

3. Trame végétale structurante le long de la RC1

La Municipalité n'a pas de commentaire à faire sur ce point. Elle rappelle toutefois que l'obligation de planter des arbres le long de la RC1 ne s'applique qu'en cas de nouvelle construction ou rénovation majeure.

4. Interdiction de planter des thuyas

La Municipalité rappelle que ces interdictions portent uniquement en cas de nouvelle construction ou rénovation majeure. Le Canton estime que les thuyas ne sont pas une espèce locale, d'où l'interdiction d'en planter.

5. Interdiction de construction de mur

La Municipalité n'a pas de commentaire à faire sur ce point.

6. Zone ferroviaire

L'article 170 du Règlement du PACom renvoie à la Loi fédérale sur les chemins de fer (LCdF) notamment son article 18 :

« 1 Les constructions et installations servant exclusivement ou principalement à la construction et à l'exploitation d'un chemin de fer (installation ferroviaires) ne peuvent être établies ou modifiées que si les plans du projet ont été approuvés par l'autorité compétente.

2 L'autorité chargée de l'approbation des plans est l'OFT.

3 L'approbation des plans couvre toutes les autorisations requises par le droit fédéral.

4 Aucune autorisation ni aucun plan relevant du droit cantonal ne sont requis. Le droit cantonal est pris en compte dans la mesure où il n'entrave pas de manière disproportionnée l'accomplissement des tâches de l'entreprise ferroviaire. [...] »

Donc, cet article 18 de la LCdF donne les pleins pouvoirs aux CFF. La Municipalité explique que les CFF ont un droit de regard sur le PACom, ils ont été consultés et ce sont eux qui imposent cet article 170 du Règlement du PACom. Le gabarit n'est pas mentionné au stade du PACom mais cela est normal car toute demande de construction sur cette parcelle devra passer à l'enquête publique et c'est à ce

moment que le projet mis à l'enquête mentionnera les gabarits. Les CFF ne vont donc pas donner de gabarit avant d'avoir le projet de construction mis à l'enquête.

La zone ferroviaire relève du droit fédéral qui, comme nous l'avons vu dans l'article 18 de la LCdF, laisse une grande marge de manœuvre aux CFF puisque le PACom ne peut pas introduire des obligations de hauteurs, gabarits etc. dans les zones ferroviaires. En revanche, sur cette zone, il ne pourra pas y avoir de l'immobilier avec la construction de tours d'habitations par exemple, car la zone ferroviaire ne peut accueillir que des constructions liées à l'exploitation ferroviaire et non des habitations. Sur la parcelle 319, il n'y aura donc que des installations ferroviaires. La zone est constructible mais uniquement pour des installations liées aux chemins de fer. Si les CFF veulent construire de l'immobilier, ils ne peuvent pas le faire sur une zone ferroviaire et doivent donc acheter des parcelles en zones constructibles.

La présence du triangle rouge sur la parcelle 319 est à clarifier. La zone ferroviaire est constructible et le triangle rouge oblige à construire dans un certain délai (12 ans).

7. Article 65 du Règlement du PACom

La Municipalité reconnaît qu'il y a une erreur à l'art. 65 du Règlement du PACom, alinéa 2. Le terme à la troisième puce « au-dessus » devrait être remplacé par « au-dessous » du niveau de crue.

8. Transmissions des oppositions et des réponses de la Municipalité à la commission du Conseil communal chargée d'étudier le préavis municipal sur le PACom

La Municipalité explique que la demande de l'opposant concernant ce point sera réalisée puisqu'il s'agit de la procédure.

Prangins, le 30 juin 2025

Philippe NARBEL

Prangins, le 13 février 2025

Ch de la Combe 1

1197 PRANGINS

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				

Municipalité de Prangins

1197 Prangins

Concerne : Mise à l'enquête du Pacom

Madame La Syndique, Monsieur, Madame Les Municipaux,

Veuillez trouver ci-dessous mes réflexions et oppositions à ce Pacom.

Vos concepts :

Le PaCom veille également à maîtriser l'urbanisation environnante pour éviter les ruptures morphologiques en maintenant un tissu faiblement bâti, ce qui permet de préserver la perception de la topographie et les percées visuelles.

Le PACom porte une ambition de préservation et valorisation de l'ensemble bâti, végétal et paysager dont l'héritage a jusqu'ici été préservé. L'attention portée à la qualité des constructions nouvelles et à l'environnement paysager conditionne en effet sa transmission aux générations suivantes.

Constatations :

Depuis les années 1950, le développement de la Commune c'est fait uniquement sur des terres agricoles et quelques vergers et ceci sans déforestation.

On constate que les zones d'habitations de très faible densité (code 1101) ont été arborisées par leurs propriétaires sans interventions des autorités politiques sauf dans le cas d'abattage pour préserver l'acquis. Nous avons donc un bilan plus que positif concernant la renaturation de ces terrains.

Vous pouvez ainsi le constater à la déchetterie par le volume important des déchets de taille effectuer par les particuliers, afin de contenir la croissance des végétaux, qui représente qu'une partie de ceux-ci puisque les professionnels les éliminent ailleurs.

Dans le Pacom :

Je m'oppose pour les parcelles villas à très faible densité (a, b et c – code 1101), dont la hauteur maximum est de 9 m au faite, d'avoir l'obligation de planter des arbres majeurs de 10 mètres ou plus qui créera naturellement sur sa propre maison des zones d'ombre et impactera négativement le fonctionnement des panneaux photovoltaïques obligatoires sur les nouvelles constructions ainsi que sur les constructions voisines et leurs installations, vue la faible dimension des parcelles. D'autres part, la présence de trois arbres de ce type sur une parcelle de 1000 m2 diminue fortement la luminosité à l'intérieur des habitats ce qui n'est de loin pas recommandé pour la santé. Nous humains et les jardins potagers avons besoin de la lumière diurne comme une partie de la faune a besoin de plus d'obscurité la nuit.

Nph

Je demande que l'on puisse aussi planter des arbres fruitiers, arbustes qui fleurissent et avoir la possibilité de créer un jardin potager ce qui est actuellement totalement absent du Pacom

Chaque propriétaire, une fois que l'implémentation de son bâtiment acceptée, doit pouvoir organiser ses extérieurs sur sa parcelle privée selon ses désirs en évitant de minéraliser son sol et en respectant ces voisins. **Je m'oppose** à l'intervention de l'autorité communale pour définir ces détails. Ce n'est pas son rôle. Par contre, l'autorité doit faire respecter la limite et la taille des haies qui restreignent la largeur de certains trottoirs ou de certaines routes ou chemins communaux.

Je m'oppose également à l'interdiction de planter des thuyas qui ne sont pas une espèce envahissante. Plusieurs propriétés classées par des organismes extérieurs à la commune (comme p.ex Les Mélèzes) où les thuyas donnent un fini très soigné à ces propriétés. Il n'y a aucune raison de restreindre ce choix aux quartiers de villas et autres, c'est une question d'équité. Si c'est le clonage qui serait la raison de cette interdiction, alors à quand l'interdiction de la culture des pommes de terre sur la Commune !

En obligeant le renforcement de la trame végétale le long de la RC1, vous êtes en complète contradiction avec la préservation de la perception de la topographie et les percées visuelles, en l'occurrence la vue sur le lac et les Alpes, règle que vous avez édictée pour établir ce Pacom. (voir ci-dessus) **Je m'oppose** à cette contrainte inutile car l'actuel aspect le long de la RC1 a été réalisé sans aucun règlement pour les végétaux si ce n'est la distance d'implémentation par rapport à la route. Elle est donc à supprimer.

Je m'oppose à l'interdiction de construction d'un mur de maximum 1,50 m de hauteur en bordure de propriété qui peut jouer le rôle de protection contre le bruit et contre les poussières engendrées par le trafic.

Pour la zone ferroviaire, parcelle 319, qui avec son triangle rouge signifie que cette zone est disponible pour des constructions à réaliser dans les 12 ans. Aucun gabarit n'est mentionné ce qui est étrange. Vu l'appétit de CFF Immobilier pour la réalisation de bâtiments très haut pour rentabiliser leur bien, **je demande** de préciser les possibilités de construction pour cette parcelle dans ce Pacom.

Rédaction à revoir pour art 65 :

Sécurisation des sous-sols : interdiction d'ouverture (fenêtre, lanterneaux, etc.) au-dessus du niveau de crue

Je demande que toutes les oppositions déposées soient transmises avec les réponses élaborées par la Municipalité à la commission chargée d'étudier le préavis municipal pour l'acceptation de ce règlement.

Merci de l'attention que vous porterez à ce courrier, je vous présente Madame La Syndique, Monsieur, Madame Les Municipaux, mes salutations distinguées.



Ph. Narbel