

Oppositions No. 120 à No. 134 – Groupe 4

- Opposition 120 Maître Mathias Keller (Leximmo Avocat-e-s) - M. Lionel Christen
- Opposition 121 Mme Bérénice Guignard Nava et M. Marco Nava
- Opposition 122 M. Olivier Müller
- Opposition 123 Mme Claire Lecomte et M. Alain Lecomte
- Opposition 124 Mme Rachel Cavargna et M. Stefano Cavargna
- Opposition 125 Mme Lisa Myers et M. Robert Last Myers
- Opposition 126 Mme Ariane de Bourbon Parme et M. Louis de Bourbon Parme
- Opposition 127 Mme Ursula André et M. Jean Bernard André
- Opposition 128 Mme Corinne Amiguet
- Opposition 129 Mme Fabienne-Christiane Corthésy et M. Pierre-Yves Corthésy
- Opposition 130 M. Alexis André
- Opposition 131 Mme Cinzia Maurer et M. Pascal Maurer
- Opposition 132 Mme Beatrice Genet
- Opposition 133 M. Livio Di Nenno et Mme Ferrina Di Nenno-Di Gregorio
- Opposition 134 Mme Alissa Reindel et M. Christopher Reindel

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 de M. Lionel Christen – Me Mathias Keller, Mme Alissa Reindel, M. Christopher Reindel, M. Olivier Müller, Mme Claire Lecomte, M. Alain Lecomte, Mme Rachel Cavargna Deblue, M. Stefano Cavargna, Mme Lisa Myers, M. Robert Last, M. Louis de Bourbon Parme, Mme Ariane de Bourbon Parme, Mme Ursula André, M. Jean-Bernard André, M. Livio Di Nenno, Mme Ferrina Di Nenno, Mme Corinne Amiguet, M. Pierre-Yves Corthésy, Mme Fabienne Corthésy, Mme Bérénice Nava, M. Marco Nava, M. Alexis André, M. Pascal Maurer, Mme Cinzia Maurer, et Mme Maja Beatrice Genet

*Classement interne : 4*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. Lionel Christen, représenté par son avocat, Me Mathias Keller, Mme Alissa Reindel, M. Christopher Reindel (représenté par Mme Alissa Reindel), M. Olivier Müller, Mme Claire Lecomte, M. Alain Lecomte (représenté par Mme Claire Lecomte), M. Jean-Bernard André, Mme Ursula André (représentée par M. Jean-Bernard André), Mme Corinne Amiguet, M. Marco Nava, Mme Bérénice Nava (représentée par M. Marco Nava), M. Alexis André, M. Pascal Maurer, Mme Cinzia Maurer (représentée par M. Pascal Maurer), et Mme Maja Beatrice Genet.

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.

DiscussionLes opposants

L'opposition concerne 24 dispositions du projet de Règlement du PACom (ci-après, RPACom).

1. Art. 8 al.2 RPACom – capacité constructive

Les opposants souhaitent que la phrase suivante soit supprimée car les notions sont définies dans le glossaire : « *Elles se fondent sur la norme SN 504 421 (norme SIA 421), édition 2006, qui fait foi pour le surplus* ». Il n'y a donc pas lieu de mentionner la référence générale à la norme SIA 421. Pour alléger le travail administratif de la Commune et le travail des projeteurs, il convient d'avoir un règlement du PACom clair, sans des dispositions sujettes à interprétation.

2. Glossaire

a/ Surface habitable

Il n'est pas nécessaire de déterminer ce qu'est la surface habitable dans le règlement car par la suite, seule la surface de plancher déterminante est utilisée pour le calcul des indices. Cela apporte une confusion ; il est mieux d'enlever cette notion de surface habitable.

b/ Surface de plancher déterminante (SPd)

Il y a des précisions à apporter ; elles sont détaillées dans le texte de l'opposition.

Le point le plus bloquant concerne la prise en compte des aménagements extérieurs (piscines par exemple) dans la surface de plancher déterminante, ce qui a pour effet de réduire les droits à bâtir existants des parcelles pourvues de tels aménagements. Les opposants demandent à ce qu'aucun aménagement extérieur soit intégré dans la SPd.

c/ Taux de surface verte

La notion de surface verte n'est pas définie et après, on parle plutôt de taux de surface verte. On ne comprend ainsi pas comment les indices vont être déterminés. Comment se calcule cet indice de taux de surface verte. Par ailleurs, la notion de « strict nécessaire » est trop sujette à interprétation et donc, à l'arbitraire et elle ouvre la porte à toute une série d'oppositions. Il est donc préférable de supprimer cette notion trop sujette à interprétation.

d/ Frontage Type 1

Le frontage Type 1 prévoit que l'espace de cour reste accessible au public. La notion d'accessibilité au public n'est pas claire. Par ailleurs, une telle disposition constitue une expropriation qui ne peut pas être imposée de manière générale et qui viole la garantie de la propriété.

3. Art. 10 al. 3 RPACom – Modification de limites

Les opposants estiment que cet article fige les limites parcellaires. Si on réunit deux parcelles, la disposition prévue semble imposer le respect d'une distance aux limites selon le parcellaire existant lors de l'entrée en vigueur du PACom. Cette disposition du règlement n'est pas claire et nuit à l'aménagement du territoire.

4. Art. 17, 18, 21 et 22 RPACom – Dépendances, constructions de minime importance, distances aux limites et distances entre bâtiments

a/ Art. 17 – Dépendances

b/ Art. 18 – Constructions de minime importance

c/ Art. 21 al. 6 – Installations permanentes liées au sport et aux loisirs

d/ Art. 22 al. 3 – Espaces pouvant être fermés par des éléments mobiles

Il y a plein de notions différentes et cela est confus. Il faudrait revoir ces dispositions afin qu'elles soient plus claires.

5. Art. 19 al. 3 – Matériaux, teintes et revêtements

Les teintes claires sont préconisées pour la toiture alors que les panneaux solaires sont plutôt foncés, donc cela pose un problème d'harmonie. De plus, même si la teinte claire est plutôt une incitation, sa présence dans le Règlement ouvre la porte à des oppositions lors de la mise à l'enquête.

6. Art. 20 – Implantation

Selon les opposants, la clause esthétique générale permet déjà d'agir si besoin et cet article 20 n'a pas lieu d'être.

7. Art. 25 al. 3 – Sous-sols

Les opposants ne comprennent pas comment minimiser les sous-sols et quelle est la volonté de la Municipalité derrière cette disposition. La notion de « minimiser » n'est pas déterminée et cela devrait être clarifié (par exemple une restriction de hauteur de sous-sol). De plus, pourquoi minimiser les sous-sols dans des zones qui n'ont pas de nappes phréatiques en dessous.

8. Art. 27 – Toitures

L'alinéa 5 relatif à la végétalisation des toits plats interdit les terrasses ainsi que la pose de panneaux photovoltaïques et cela n'est pas acceptable selon les opposants.

9. Art. 28 – Ouvertures en toiture

Le problème est qu'il y a des concepts peu clairs et non quantifiables, qui à nouveau, sont la porte ouverte à des oppositions dans les mises à l'enquête. De plus, l'alinéa 5 impose une limite de 1 m² pour les velux, or, une telle surface ne correspond pas à ce qui est sur le marché et limite le choix de velux intéressants.

10. Art. 30 – Aménagements extérieurs

Là aussi, il s'agit de notions peu claires et des objectifs indéterminés qui complexifie les demandes d'autorisation pour les aménagements extérieurs. De plus, il s'agit d'une atteinte à la liberté des choix des propriétaires en termes de terrasses par exemple.

11. Art. 31 – Mouvements de terre

Les mouvements de terre sont limités à 1 m alors que dans la majorité des communes vaudoises, cette limite est établie à 2 m. L'intérêt d'avoir 2 m est de pouvoir enterrer un peu plus le bâtiment et limiter l'impact de la construction sur le paysage. De plus, dès qu'il y a une pente, la limite de 1 m est vraiment trop basse.

12. Art. 32 – Frontages et éléments de clôture

L'alinéa 4 limite les haies arbustives à 2 m afin de préserver les vues sur le paysage. Or, des limitations de la hauteur des haies existent déjà dans le code rural et foncier.

L'alinéa 5 interdit la mise en place d'éléments de clôture pleins en direction de l'espace public. L'intérêt de préserver une intimité et la propriété privée devrait être prépondérant plutôt que l'obligation d'installer des clôtures ajourées. Quel était l'intérêt d'obliger les propriétaires voisins du domaine public de ne pas préserver leur intimité ? La proportion ajourée doit être précisée.

13. Art. 33 – Rapport au domaine public

Cet article impose le maintien de pleine terre le long du domaine public afin de permettre la croissance des arbres. Or, la LRou a pour objectif d'éloigner les arbres des routes pour des raisons de sécurité, donc c'est incohérent.

14. Art. 34 al. 3 – Plantations et biodiversité

Une obligation d'entretien n'a rien à faire dans un règlement de police des constructions. La notion « de manière extensive » n'est pas définie. De plus, on ne comprend pas si cet art. 34 al. 3 s'appliquerait à toutes les propriétés ou uniquement celles qui feront l'objet de la délivrance d'un permis de construire après l'entrée en vigueur du PACom. De plus, comment contrôler que l'entretien est effectué ?

15. Art. 36 al. 1 – Perméabilité des sols

L'ampleur de la perméabilité à respecter n'est pas définie, il n'y a pas d'indice. Ce n'est pas clair. De plus, il y a déjà le taux de surface verte qui existe et cela crée une redondance.

16. Art. 38 al. 2 – Evacuation des eaux

Cet article impose systématiquement la réalisation d'un bassin de rétention d'eau. Rien ne justifie une telle mesure.

17. Art. 40 – Excavation et gestion des déblais

Si une limitation des excavations était nécessaire, celle-ci devrait être quantifiée.

18. Art. 41 – Utilisation rationnelle de l'énergie

19. Art. 43 – Chauffage à distance

20. Art. 45 – Pompes à chaleur

Pour les points 18 à 20 de l'opposition, les articles mentionnés sont inutiles car ces questions sont déjà régies par la législation cantonale.

21. Art. 49 – Stationnement des véhicules motorisés

L'art. 49 al. 3 RPACom prévoit la possibilité pour la Municipalité de fixer une proportion de places de stationnement en sous-sol. Une telle disposition est en contradiction manifeste avec les art. 25 al. 3 et 40 RPACom. On veut limiter les sous-sols, mais en même temps fixer une proportion de places de stationnement en sous-sols ; c'est incohérent.

L'art. 49 al. 4 RPACom impose d'arboriser les places de stationnement. On peine à concevoir comment les places de stationnement peuvent être arborisées alors même que celles-ci doivent permettre d'y stationner des véhicules. L'ombre des arbres nuit aux panneaux photovoltaïques susceptibles d'alimenter en partie une borne de recharge. Il est préférable de laisser libre l'implantation des arbres, dont la quotité est fixée pour chaque zone.

L'art. 49 al. 5 RPACom n'est pas clair. On peine à en comprendre la portée (question de la limitation des places de stationnement en bordure de voie publique).

22. Art. 54 – Patrimoine naturel et paysager

La législation cantonale existe déjà et est suffisante.

23. Art. 55 – Biotopes et éléments naturels

La législation cantonale existe déjà et ce qui est dans cet article du PACom est contraire au droit supérieur.

24. Art. 60 – Sites OROEM

Cette disposition n'a rien à faire dans un règlement de police des constructions.

Représentants communaux

1. Art. 8 al.2 RPACom – capacité constructive

La Municipalité a bien pris note de la proposition des opposants.

2. Glossaire

a/ Surface habitable

La Municipalité a bien pris note de la proposition des opposants.

b/ Surface de plancher déterminante (SPd)

La Municipalité a bien pris note de la proposition des opposants.

c/Taux de surface verte

La Municipalité explique que l'intention derrière cette disposition du règlement est de cadrer la volumétrie des aménagements extérieurs/dépendances etc.

d/Frontage Type 1

Le frontage Type 1 décrit plutôt ce qui est existant ; c'est-à-dire que de fait, il y a des trottoirs qui sont actuellement sur du domaine privé. Cette disposition du règlement ne prévoit ainsi aucune expropriation. Elle n'implique aucune obligation que ces trottoirs passent en domaine public alors qu'ils sont actuellement en domaine privé. Il est admis qu'elle prête à confusion.

3. Art. 10 al. 3 RPACom – Modification de limites

Cet article a été introduit pour les situations où il y a une réunification de deux parcelles mais situées dans une zone d'affectation différente. Dans ce cas, vous gardez les droits à bâtir propres à chaque parcelle. Mais le droit public précise déjà cela.

4. Art. 17, 18, 21 et 22 RPACom – Dépendances, constructions de minime importance, distances aux limites et distances entre bâtiments

a/Art. 17 – Dépendances

b/Art. 18 – Constructions de minime importance

c/Art. 21 al. 6 – Installations permanentes liées au sport et aux loisirs

d/Art. 22 al. 3 – Espaces pouvant être fermés par des éléments mobiles

La Municipalité estime qu'il y a effectivement lieu de retravailler ces articles afin d'assurer une cohérence globale.

5. Art. 19 al. 3 – Matériaux, teintes et revêtements

Les teintes claires sur les toitures sont préconisées car les couleurs claires attirent moins la chaleur et cela participe ainsi à la lutte et l'adaptation au changement climatique. De plus, l'article ne prévoit pas une obligation ; il s'agit plutôt d'une incitation. Un règlement se doit d'avoir des précisions sur les couleurs des façades etc. La Municipalité a un droit de regard sur l'esthétique des éléments ouverts (façades par exemple).

6. Art. 20 – Implantation

La Municipalité a pris note de la proposition des opposants. Elle précise que le glossaire répond à la question des opposants concernant la distance oblique mais qu'il faudrait ajouter à ce dessin une disposition du règlement qui traite de la distance oblique.

7. Art. 25 al. 3 – Sous-sols

L'article vise à minimiser les sous-sols dans un souci de limiter les impacts des constructions sur l'environnement et de choisir des techniques respectueuses de ce dernier.

8. Art. 27 – Toitures

La Municipalité a pris bonne note de la remarque des opposants.

9. Art. 28 – Ouvertures en toiture

La Municipalité a pris bonne note de la remarque des opposants.

10. Art. 30 – Aménagements extérieurs

La Municipalité a pris bonne note de la remarque des opposants. Il est important pour la police des constructions d'avoir un cadre pour permettre l'harmonisation esthétique.

11. Art. 31 – Mouvements de terre

La Municipalité a pris bonne note de la remarque des opposants.

12. Art. 32 – Frontages et éléments de clôture

La Municipalité a pris bonne note de la remarque des opposants.

13. Art. 33 – Rapport au domaine public

Ces trames végétales sont imposées uniquement en cas de nouvelles constructions. La Municipalité a pris bonne note de la remarque des opposants.

14. Art. 34 al. 3 – Plantations et biodiversité

La Municipalité a pris bonne note de la remarque des opposants.

15. Art. 36 al. 1 – Perméabilité des sols

La Municipalité a pris bonne note de la remarque des opposants.

16. Art. 38 al. 2 – Evacuation des eaux

La Municipalité a pris bonne note de la remarque des opposants.

17. Art. 40 – Excavation et gestion des déblais

La Municipalité a pris bonne note de la remarque des opposants.

18. Art. 41 – Utilisation rationnelle de l'énergie

La Municipalité a pris bonne note des remarques des opposants.

19. Art. 43 – Chauffage à distance

La Municipalité a pris bonne note des remarques des opposants.

20. Art. 45 – Pompes à chaleur

La Municipalité a pris bonne note des remarques des opposants.

21. Art. 49 – Stationnement des véhicules motorisés

La Municipalité a pris bonne note des remarques des opposants.

La Municipalité précise que c'est l'alignement des places qui ne doit pas dépasser 6 m pour éviter des lignes ininterrompues de véhicules le long de l'espace public.

22. Art. 54 – Patrimoine naturel et paysager

La Municipalité a pris bonne note des remarques des opposants.

23. Art. 55 – Biotopes et éléments naturels

Cet article a été introduit sur demande du Canton (DGE) qui demande aux communes d'intégrer cette disposition dans leurs règlements communaux.

24. Art. 60 – Sites OROEM

Cet article a été introduit sur demande du Canton (DGE) qui demande aux communes d'intégrer cette disposition dans leurs règlements communaux.

Prangins, le 28 mai 2025

Mathias-KELLER
Master en droit
Spécialiste FSA droit de
la construction
et de l'immobilier

Eric RAMEL
Docteur en droit
Spécialiste FSA droit de
la construction
et de l'immobilier
Ancien Bâtonnier

Marc-Etienne FAVRE
Master en droit
Spécialiste FSA droit de
la construction
et de l'immobilier
Médiateur

Cléa BOUCHAT
Docteure en droit
Spécialiste FSA droit de
la construction
et de l'immobilier
Chargée de cours UNIL

Sylvain TSCHÉULIN
Master en droit

Vincent BAYS
Docteur en droit
Chargé de cours
Université de Genève

Avocat·e·s au barreau
OAV FSA

Amandine THEUREL
Master en droit
Avocate-stagiaire

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

Recommandé

Municipalité de Prangins
Maison de commune
La Place 2
1197 Prangins

Lausanne, le 10.02.25/cb

N/Réf. : 400610

Plan d'affectation communal et règlement qui contient les règles applicables à l'aménagement du territoire et aux constructions – Enquête publique du 15 janvier au 14 février 2025

Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux,

Je suis mandaté par Lionel Christen, propriétaire de la parcelle 490 de votre Commune, afin de défendre ses intérêts dans le cadre de l'enquête publique mentionnée sous rubrique.

Par la présente, mon mandant formule **une Opposition** à cette planification, notamment pour les motifs suivants.

La présente Opposition est dirigée à l'encontre de nombreuses dispositions du projet de « *Règlement qui contient les règles applicables à l'aménagement du territoire et aux constructions* », selon l'intitulé de l'avis d'enquête, correspondant au « *Règlement Plan d'affectation communal* » selon le titre du document figurant dans le dossier d'enquête, abrégé RPACom dans la présente.

Rue de Bourg 20
CP 1035
CH-1001 Lausanne

Tél. : +41 (0)21.613.08.08
Direct : +41 (0)21.613.08.05
m.keller@leximmo.ch
www.leximmo.ch



1/ Art. 8 al. 2 RPACom – Capacité constructive

L'art. 8 al. 2 RPACom prévoit que les mesures utilisées dans le règlement sont définies dans le glossaire. La seconde phrase a toutefois la teneur suivante « *Elles se fondent sur la norme SN 504 421 (norme SIA 421), édition 2006, qui fait foi pour le surplus.* ». Cette phrase n'est pas limpide et engendre des difficultés d'interprétation.

Dans un souci de précision, il convient de supprimer cette phrase. En effet, le glossaire définit les différentes notions et, cas échéant, l'application éventuelle de la norme SIA 421. Il n'y a donc pas lieu de prévoir de manière générale l'application de la norme SIA 421 de manière subsidiaire. Une telle disposition tend à engendrer l'application de notions de la SIA 421 non envisagées et non souhaitées.

2/ Glossaire

a/ Surface habitable

D'une manière générale, on peine à concevoir l'intérêt de définir la notion de surface habitable alors que seule la notion de surface de plancher déterminante (SPd), définie dans le glossaire, est utilisée pour le calcul des indices. La notion de surface habitable est superflue et complexifie inutilement la réglementation communale.

Le glossaire dispose que la surface habitable correspond à la surface utile principale (SUP) selon la norme SIA 421. Cette définition ne précise toutefois pas s'il s'agit d'un renvoi à l'édition 2006 ou si, au contraire, il s'agit d'un renvoi dynamique de sorte que les éditions futures de cette norme pourraient définir la SUP. Au demeurant, la SUP est définie par l'art. 2.1.1.1 SIA 416 et non par la SIA 421.

Le second paragraphe exclut de la SUP les locaux annexes non éclairés sans préciser la notion d'annexe. En outre, les locaux listés correspondent aux surfaces utiles secondaires (SUS) SIA 416 avec l'ajout « *en sous-sol* » pour les buanderies. La situation n'est pas limpide. Une buanderie située au rez-de-chaussée ou à l'étage dans des locaux non éclairés est-elle intégrée dans la surface habitable ?

b/ Surface de plancher déterminante (SPd)

La SPd est définie en se référant à la notion de surface habitable, soit la SUP SIA 416. Le terme « *y compris* » de la première phrase devrait être remplacé par la mention « *ainsi que* ». En effet, les surfaces de dégagement (SD) et les murs et parois ne font pas partie de la SUP SIA 416. La notion de surface des murs et des parois dans leur section horizontale n'est pas précisée. Il serait plus opportun de se référer à la surface de construction (SC) de la SIA 416.

Le second paragraphe inclut dans la SPd les balcons dépassant 1.5 mètres, les toitures-terrasses supérieures à 50 m², les jardins d'hiver supérieurs à 25 m², les piscines non naturelles supérieures à 30 m² ainsi que les terrasses supérieures à 40 m². Or, ces surfaces ne sont pas incluses dans le calcul des indices de la réglementation actuelle. Intégrer ces surfaces dans le calcul de la SPd du PACom revient en réalité à réduire la densification.

Le territoire urbanisé de Prangins se situant dans le périmètre compact d'agglomération Grand Genève, le Plan directeur cantonal y impose le respect d'un indice d'utilisation du sol (IUS) minimal de 0.625. La Direction générale du territoire et du logement (DGTL) a accepté d'y déroger pour la zone d'habitation de très faible densité A, B et C en raison de l'étude sur les caractéristiques patrimoniales et paysagères des zones résidentielles. Dans son examen préalable du 12 juillet 2024, la DGTL a toutefois conditionné cet accord au maintien des « *droits à bâtir en vigueur pour toutes zones qui n'ont pas une densité égale ou supérieure à 0.625* ».

Intégrer dans la SPd les aménagements extérieurs susmentionnés revient à réduire les droits à bâtir existants des parcelles pourvues de tels aménagements.

Ainsi, aucun aménagement extérieur ne doit être intégré dans la SPd.

c/ Taux de surface verte

La notion de « *surface verte* » n'est pas définie. On ignore si celle-ci correspond à la « *surface de la parcelle dépourvue de construction maçonnée ou disposant d'une couche de terre de 1.50 mètre au minimum* » du premier alinéa. On ne comprend pas si le second paragraphe s'applique à toute surface verte de la parcelle ou uniquement à la surface résultant du calcul du taux de surface verte du premier alinéa.

En outre, prévoir que les surfaces revêtues de matériaux perméables sont admises « à condition d'être réduits à leur strict nécessaire. » crée une notion indéterminée conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet.

d/ Frontages Type 1

Le frontage Type 1 prévoit que l'espace de cour reste accessible au public. Une telle disposition constitue une expropriation qui ne saurait être imposée de manière générale et viole la garantie de la propriété.

3/ Art. 10 al. 3 RPACom – Modification de limites

L'art. 10 al. 3 RPACom a une teneur peu limpide. En cas de réunion de parcelles, la disposition prévue semble imposer le respect d'une distance aux limites selon le parcellaire existant lors de l'entrée en vigueur du PACom. Une telle disposition n'est pas conforme aux principes de densification de la LAT.

4/ Art. 17, 18, 21 et 22 RPACom – Dépendances, Constructions de minime importance, distances aux limites (d) et distances entre bâtiments (D)

D'une manière générale, on relève que les art. 17, 18, 21 et 22 RPACom distinguent les « *dépendances* » (art. 17), des « *constructions de minime importance* » (art. 18), des « *installations permanentes liées au sport ou aux loisirs* » (art. 21 al. 6) et des « *espaces pouvant être fermés par des éléments mobiles* » (art. 22 al. 3) sans définir ces trois dernières notions et selon une systématique que l'on peine à déceler de sorte que l'articulation entre ces dispositions est confuse.

a/ Dépendances – art. 17 RPACom

Le caractère distinct des dépendances dont la surface cumulée dépasse 8% de la parcelle, prévu par l'art. 17 al.2 RPACom, n'est pas limpide. Cela signifie-t-il qu'une distance devrait être respectée entre ces aménagements, et cas échéant, laquelle ?

Par exemple une piscine, un local technique et une terrasse, constituant chacun une dépendance, peuvent-ils être regroupés afin que la terrasse borde la piscine et les installations techniques ?

b/ Constructions de minime importance – art. 18 RPACom

La notion des « *constructions de minime importance* » n'est pas clairement définie de sorte que l'on peine à déceler la distinction avec les « *dépendances* » de l'art. 17 RPACom.

La notion de « *constructions de minime importance* » correspond-elle aux « *dépendances* » de l'art. 17 RPACom présentant une surface égale ou inférieure à 10 mètres ?

Un jacuzzi, mentionné à l'art. 17 RPACom mais non à l'art. 18 RPACom, d'une surface égale ou inférieure à 10 m² constitue-t-il une « *dépendance* » ou une « *construction de minime importance* » ? En outre, une cabane de jardin, mentionnée à l'art. 18 RPACom mais non à l'art. 17 RPACom, de plus de 10 m² est-elle qualifiée de « *dépendance* » ?

En outre, l'art. 18 al. 1 RPACom indique que les « *constructions de minime importance* » ne sont pas considérées comme des « *dépendances* ». Ainsi, contrairement aux « *dépendances* » de l'art. 17 RPACom, les « *constructions de minime importance* » de l'art. 18 RPACom doivent respecter la distance D au vu de la teneur de l'art. 21 al. 5 RPACom. Cela semble peu justifiable.

La surface des « *constructions de minime importance* » de l'art. 18 RPACom est-elle incluse dans la limitation des 8 % des « *dépendances* » de l'art. 17 al. 2 RPACom dont le dépassement engendre la prise en compte dans le calcul de la SPd ?

c/ Installations permanentes liées au sport ou aux loisirs – art. 21 al. 6 RPACom

La notion des « *installations permanentes liées au sport ou aux loisirs* » n'est pas clairement définie. Une terrasse répond-elle à cette notion compte tenu de son caractère de loisirs ?

Cette notion constitue-t-elle une sous-catégorie des « *dépendances* » de l'art. 17 RPACom avec l'unique particularité de devoir respecter la distance d mais pouvant ne pas respecter la distance D comme les autres « *dépendances* » ?

d/ Espaces pouvant être fermés par des éléments mobiles – art. 22 al. 3 RPACom

La notion des « *espaces pouvant être fermés par des éléments mobiles* » n'est pas clairement définie. Tout espace étant susceptible d'être fermé par un élément mobile, la notion vise-t-elle uniquement les espaces effectivement pourvu d'un mécanisme permettant une telle fermeture ?

Cette notion constitue-t-elle une sous-catégorie des « *dépendances* » de l'art. 17 RPACom avec l'unique particularité de devoir respecter la distance D mais pouvant ne pas respecter la distance d comme les autres « *dépendances* » ?

5/ Art. 19 al. 3 RPACom - Matériaux, teintes et revêtements

L'art. 19 al. 3 RPACom impose des teintes claires pour les toitures. Or, les tuiles grises et l'éternit se marient mieux avec les panneaux photovoltaïques. Cette disposition est ainsi contradictoire avec l'art. 19 al. 1 RPACom imposant une harmonie.

6/ Art. 20 RPACom - Implantation

L'art. 20 RPACom définit des principes indéterminés conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet.

Le RPACom ne prévoyant pas, contrairement à la majorité des communes vaudoises, de règle spécifique pour le respect de la distance aux limites d lorsque la construction se présente obliquement par rapport à la limite parcellaire, il convient au demeurant d'éviter d'ajouter des contraintes supplémentaires.

La clause esthétique de l'art. 13 RPACom est suffisante de sorte que l'art. 20 RPACom doit être supprimé.

7/ Art. 25 al. 3 RPACom – Sous-sols

L'art. 25 al. 3 RPACom oblige de « *minimiser au maximum* » l'emprise et de la hauteur des sous-sols. Cette disposition institue une notion indéterminée conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet.

Si une limitation des sous-sols devait réellement être nécessaire, celle-ci devrait être quantifiée dans le RPACom.

8/ Art. 27 RPACom – Toitures

L'art. 27 al. 1 RPACom relatif à l'orientation du faîte est contraire à la jurisprudence (arrêt TF 1C_544/2019, du 3 juin 2020 et 1C_415/2021, du 25 février 2022).

L'art. 27 al. 5 RPACom relatif à la végétalisation des toits plats interdit les terrasses ainsi que la pose de panneaux photovoltaïques. Cela n'est pas acceptable.

9/ Art. 28 RPACom – Ouvertures en toiture

L'art. 28 al. 1 RPACom pose des concepts indéterminés conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet. Il serait préférable de quantifier des proportions.

L'art. 28 al. 5 RPACom limite la surface maximale des fenêtres rampantes à 1 m². Une telle surface limite considérablement le choix par rapport aux produits offerts sur le marché. On peine à en comprendre le fondement.

10/ Art. 30 RPACom – Aménagements extérieurs

Les principes définis à l'art. 30 al. 1 RPACom sont indéterminés, conduisent à l'arbitraire et constituent un moyen d'opposition à tout projet.

L'art. 30 al. 3 RPACom permet de facto, à la Municipalité, d'interdire tout aménagement extérieur d'une manière arbitraire. Or, l'indice de verdure permet d'assurer le maintien d'une certaine proportion de surface verte et par conséquent d'atteindre le but de l'art. 30 al 3 RPACom.

11/ Art. 31 RPACom – Mouvements de terre

L'art. 31 al. 2 RPACom limite les mouvements de terre à 1 m. Or, la majorité des communes vaudoise autorise les mouvements de terre à concurrence de 2 m.

Une limitation à 1 m n'est pas fondée et limite les possibilités d'enterrer des constructions afin d'éviter de nuire au voisinage.

12/ Art. 32 RPACom – Frontages et éléments de clôture

L'art. 32 al. 4 RPACom limite les haies arbustives à 2 m afin de préserver les vues sur le paysage. Une telle limitation ne saurait être imposée sur l'entier du territoire communal. Au demeurant, des dispositions limitant la hauteur des haies existent dans le Code rural et foncier. Rien ne justifie la mise en place d'une telle clause dans un règlement de police des constructions. Cela est d'autant plus vrai que l'on ignore si le respect de cette clause sera exigé indépendamment de toute demande de permis de construire pour toutes les haies existantes, quels sont les moyens de contrôle, et leurs coûts, qui seront mis en place par la Commune.

L'art. 32 al. 5 RPACom interdit la mise en place d'éléments de clôture pleins en direction de l'espace public. On peine à concevoir quel est l'intérêt public qui pourrait consister à pouvoir maintenir une vue sur une propriété privée bordant le domaine public en imposant des éléments ajourés. Le respect de la vie privée et de la garantie de la propriété commande bien plutôt de préserver la possibilité de conserver une intimité.

13/ Art. 33 RPACom – Rapport au domaine public

L'art. 33 RPACom impose le maintien de pleine terre le long du domaine public afin de permettre la croissance des arbres. Or, la LRou et son Règlement limitent, pour des motifs de sécurité, les arbres pouvant être plantés au bord d'une route. Cette disposition communale est contraire aux objectifs de la LRou.

14/ Art. 34 al. 3 RPACom – Plantations et biodiversité

L'obligation faite d'aménager et d'entretenir de manière extensive 10 % des surfaces extérieures ne constitue pas une règle de police des constructions pouvant être intégrées dans un RPACom. Il s'agit en effet d'une question d'entretien dont chacun est libre.

Au demeurant, la notion « *de manière extensive* » n'est pas définie.

En outre, on ignore si cette disposition s'appliquerait à toutes les propriétés ou uniquement à celles qui feront l'objet de la délivrance d'un permis de construire après l'entrée en force du RPACom.

15/ Art. 36 al. 1 RPACom – Perméabilité des sols

La préservation maximale des sols naturels et de la perméabilité des sols prévue par l'art. 36 al. 1 RPACom constitue un concept indéterminé menant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition. Cette disposition doit être supprimée au profit du taux de surface verte permettant de définir d'une manière chiffrée la surface perméable devant être maintenue.

16/ Art. 38 al. 2 RPACom – Evacuation des eaux

La seconde phrase de l'art. 38 al. 2 RPACom impose systématiquement la réalisation de bassin de rétention d'eau. Rien ne justifie une telle mesure.

17/ Art. 40 RPACom – Excavation et gestion des déblais

Si une limitation des excavations devait réellement être nécessaire, celle-ci devrait être quantifiée, comme requis concernant l'art. 25 RPACom.

La limitation des mouvements de terre de l'art. 31 RPACom limite les possibilités de remployer les déblais. En outre, la réalisation de déblais nuit à l'intégration et l'harmonie.

18/ Art. 41 RPACom – Utilisation rationnelle de l'énergie

L'art. 41 RPACom n'a pas sa place dans un règlement de police des constructions.

19/ Art. 43 RPACom – Chauffage à distance

La matière est déjà régie par le droit cantonal. L'obligation de raccordement prévu à l'art. 43 al. 1 RPACom viole le droit cantonal et le principe de proportionnalité.

20/ Art. 45 RPACom – Pompes à chaleur

Cette disposition est inutile. La matière est régie par l'OPB et la réglementation cantonale.

21/ Art. 49 RPACom – Stationnement des véhicules motorisés

L'art. 49 al. 3 RPACom prévoit la possibilité pour la Municipalité de fixer une proportion de places de stationnement en sous-sol. Une telle disposition est en contradiction manifeste avec les art. 25 al. 3 et 40 RPACom.

L'art. 49 al. 4 RPACom impose d'arboriser les places de stationnement. On peine à concevoir comment les places de stationnement peuvent être arborisées alors même que celles-ci doivent permettre d'y stationner des véhicules. L'ombre des arbres nuit aux panneaux photovoltaïques susceptibles d'alimenter en partie une borne de recharge. Il est préférable de laisser libre l'implantation des arbres, dont la quotité est fixée pour chaque zone.

L'art. 49 al. 5 RPACom n'est pas clair. On peine à en comprendre la portée.

22/ Art. 54 RPACom – Patrimoine naturel et paysager

La disposition est inutile. La matière est régie par la LPrPNP. Au demeurant, le texte prévu à l'art. 54 est partiellement contraire à la LPrPNP.

23/ Art. 55 RPACom – Biotopes et éléments naturels

Les deux dernières phrases doivent être supprimées. La matière est régie par la législation fédérale et cantonale. Les dispositions prévues ne sont pas conformes à ces dispositions de droit supérieur.

24/ Art. 60 RPACom – Sites OROEM

Cette disposition n'a rien à faire dans un règlement de police des constructions.

25/ Conclusions

Pour tous ces motifs, l'opposition de Lionel Christen doit être admise et le RPACom réformé en conséquence.

L'opposant requiert expressément la tenue d'une séance de conciliation au sens de l'art. 40 LATC. Je vous laisse le soin de contacter téléphoniquement mon secrétariat au 021 613 08 05 afin de fixer celle-ci en tenant compte de mes disponibilités.

* * *

Veuillez croire, Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Mathias Keller, av.



Bérénice et Marco Nava
Chemin en Purian 2
1197 Prangins

13 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				

Municipalité de Prangins
Maison de commune
La Place 2
1197 Prangins

Prangins, le 12 février 2024

**Plan d'affectation communal et règlement qui contient les règles applicables à
l'aménagement du territoire et aux constructions
Enquête publique du 15 janvier au 14 février 2025**

Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux,

Je suis propriétaire de la parcelle n°834 de Prangins. A ce titre, je formule une Opposition à l'encontre de la planification mentionnée sous rubrique, notamment pour les motifs suivants.

La présente Opposition est dirigée à l'encontre de nombreuses dispositions du projet de « *Règlement qui contient les règles applicables à l'aménagement du territoire et aux constructions* », selon l'intitulé de l'avis d'enquête, correspondant au « *Règlement Plan d'affectation communal* » selon le titre du document figurant dans le dossier d'enquête, abrégé RPACom dans la présente.

1/ Art. 8 al. 2 RPACom – Capacité constructive

L'art. 8 al. 2 RPACom prévoit que les mesures utilisées dans le règlement sont définies dans le glossaire. La seconde phrase a toutefois la teneur suivante « *Elles se fondent sur la norme SN 504 421 (norme SIA 421), édition 2006, qui fait foi pour le surplus.* ». Cette phrase n'est pas limpide et engendre des difficultés d'interprétation.

Dans un souci de précision, il convient de supprimer cette phrase. En effet, le glossaire définit les différentes notions et, cas échéant, l'application éventuelle de la norme SIA 421. Il n'y a donc pas lieu de prévoir de manière générale l'application de la norme SIA 421 de manière subsidiaire. Une telle disposition tend à engendrer l'application de notions de la SIA 421 non envisagées et non souhaitées.

2/ Glossaire

a/ Surface habitable

D'une manière générale, on peine à concevoir l'intérêt de définir la notion de surface habitable alors que seule la notion de surface de plancher déterminante (SPd), définie dans le

glossaire, est utilisée pour le calcul des indices. La notion de surface habitable est superflue et complexifie inutilement la réglementation communale.

Le glossaire dispose que la surface habitable correspond à la surface utile principale (SUP) selon la norme SIA 421. Cette définition ne précise toutefois pas s'il s'agit d'un renvoi à l'édition 2006 ou si, au contraire, il s'agit d'un renvoi dynamique de sorte que les éditions futures de cette norme pourraient définir la SUP. Au demeurant, la SUP est définie par l'art. 2.1.1.1 SIA 416 et non par la SIA 421.

Le second paragraphe exclut de la SUP les locaux annexes non éclairés sans préciser la notion d'annexe. En outre, les locaux listés correspondent aux surfaces utiles secondaires (SUS) SIA 416 avec l'ajout « *en sous-sol* » pour les buanderies. La situation n'est pas limpide. Une buanderie située au rez-de-chaussée ou à l'étage dans des locaux non éclairés est-elle intégrée dans la surface habitable ?

b/ Surface de plancher déterminante (SPd)

La SPd est définie en se référant à la notion de surface habitable, soit la SUP SIA 416. Le terme « *y compris* » de la première phrase devrait être remplacé par la mention « *ainsi que* ». En effet, les surfaces de dégagement (SD) et les murs et parois ne font pas partie de la SUP SIA 416. La notion de surface des murs et des parois dans leur section horizontale n'est pas précisée. Il serait plus opportun de se référer à la surface de construction (SC) de la SIA 416.

Le second paragraphe inclut dans la SPd les balcons dépassant 1.5 mètres, les toitures-terrasses supérieures à 50 m², les jardins d'hiver supérieurs à 25 m², les piscines non naturelles supérieures à 30 m² ainsi que les terrasses supérieures à 40 m². Or, ces surfaces ne sont pas incluses dans le calcul des indices de la réglementation actuelle. Intégrer ces surfaces dans le calcul de la SPd du PACom revient en réalité à réduire la densification.

Le territoire urbanisé de Prangins se situant dans le périmètre compact d'agglomération Grand Genève, le Plan directeur cantonal y impose le respect d'un indice d'utilisation du sol (IUS) minimal de 0.625. La Direction générale du territoire et du logement (DGTL) a accepté d'y déroger pour la zone d'habitation de très faible densité A, B et C en raison de l'étude sur les caractéristiques patrimoniales et paysagères des zones résidentielles. Dans son examen préalable du 12 juillet 2024, la DGTL a toutefois conditionné cet accord au maintien des « *droits à bâtir en vigueur pour toutes zones qui n'ont pas une densité égale ou supérieure à 0.625* ».

Intégrer dans la SPd les aménagements extérieurs susmentionnés revient à réduire les droits à bâtir existants des parcelles pourvues de tels aménagements.

Ainsi, aucun aménagement extérieur ne doit être intégré dans la SPd.

c/ Taux de surface verte

La notion de « *surface verte* » n'est pas définie. On ignore si celle-ci correspond à la « *surface de la parcelle dépourvue de construction maçonnée ou disposant d'une couche de terre de 1.50 mètre au minimum* » du premier alinéa. On ne comprend pas si le second paragraphe s'applique à toute surface verte de la parcelle ou uniquement à la surface résultant du calcul du taux de surface verte du premier alinéa.

En outre, prévoir que les surfaces revêtues de matériaux perméables sont admises « à condition d'être réduits à leur strict nécessaire. » crée une notion indéterminée conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet.

d/ Frontages Type 1

Le frontage Type 1 prévoit que l'espace de cour reste accessible au public. Une telle disposition constitue une expropriation qui ne saurait être imposée de manière générale et viole la garantie de la propriété.

3/ Art. 10 al. 3 RPACom – Modification de limites

L'art. 10 al. 3 RPACom a une teneur peu limpide. En cas de réunion de parcelles, la disposition prévue semble imposer le respect d'une distance aux limites selon le parcellaire existant lors de l'entrée en vigueur du PACom. Une telle disposition n'est pas conforme aux principes de densification de la LAT.

4/ Art. 17, 18, 21 et 22 RPACom – Dépendances, Constructions de minime importance, distances aux limites (d) et distances entre bâtiments (D)

D'une manière générale, on relève que les art. 17, 18, 21 et 22 RPACom distinguent les « dépendances » (art. 17), des « constructions de minime importance » (art. 18), des « installations permanentes liées au sport ou aux loisirs » (art. 21 al. 6) et des « espaces pouvant être fermés par des éléments mobiles » (art. 22 al. 3) sans définir ces trois dernières notions et selon une systématique que l'on peine à déceler de sorte que l'articulation entre ces dispositions est confuse.

a/ Dépendances – art. 17 RPACom

Le caractère distinct des dépendances dont la surface cumulée dépasse 8% de la parcelle, prévu par l'art. 17 al.2 RPACom, n'est pas limpide. Cela signifie-t-il qu'une distance devrait être respectée entre ces aménagements, et cas échéant, laquelle ?

Par exemple une piscine, un local technique et une terrasse, constituant chacun une dépendance, peuvent-ils être regroupés afin que la terrasse borde la piscine et les installations techniques ?

b/ Constructions de minimales importances – art. 18 RPACom

La notion de « constructions de minimales importances » n'est pas clairement définie de sorte que l'on peine à déceler la distinction avec les « dépendances » de l'art. 17 RPACom.

La notion de « constructions de minimales importances » correspond-elle aux « dépendances » de l'art. 17 RPACom présentant une surface égale ou inférieure à 10 mètres ?

Un jacuzzi, mentionné à l'art. 17 RPACom mais non à l'art. 18 RPACom, d'une surface égale ou inférieure à 10 m² constitue-t-il une « dépendance » ou une « construction de minime importance » ? En outre, une cabane de jardin, mentionnée à l'art. 18 RPACom mais non à l'art. 17 RPACom, de plus de 10 m² est-elle qualifiée de « dépendance » ?

En outre, l'art. 18 al. 1 RPACom indique que les « constructions de minimales importances » ne sont pas considérées comme des « dépendances ». Ainsi, contrairement aux « dépendances » de l'art. 17 RPACom, les « constructions de minimales importances » de l'art.

18 RPACom doivent respecter la distance D au vu de la teneur de l'art. 21 al. 5 RPACom. Cela semble peu justifiable.

La surface des « *constructions de minimales importances* » de l'art. 18 RPACom est-elle incluse dans la limitation des 8% des « *dépendances* » de l'art. 17 al. 2 RPACom dont le dépassement engendre la prise en compte dans le calcul de la SPd ?

c/ Installations permanentes liées au sport ou aux loisirs – art. 21 al. 6 RPACom

La notion des « *installations permanentes liées au sport ou aux loisirs* » n'est pas clairement définie. Une terrasse répond-elle à cette notion compte tenu de son caractère de loisirs ?

Cette notion constitue-t-elle une sous-catégorie des « *dépendances* » de l'art. 17 RPACom avec l'unique particularité de devoir respecter la distance d mais pouvant ne pas respecter la distance D comme les autres « *dépendances* » ?

d/ Espaces pouvant être fermés par des éléments mobiles – art. 22 al. 3 RPACom

La notion des « *espaces pouvant être fermés par des éléments mobiles* » n'est pas clairement définie. Tout espace étant susceptible d'être fermé par un élément mobile, la notion vise-t-elle uniquement les espaces effectivement pourvu d'un mécanisme permettant une telle fermeture ?

Cette notion constitue-t-elle une sous-catégorie des « *dépendances* » de l'art. 17 RPACom avec l'unique particularité de devoir respecter la distance D mais pouvant ne pas respecter la distance d comme les autres « *dépendances* » ?

5/ Art. 19 al. 3 RPACom - Matériaux, teintes et revêtements

L'art. 19 al. 3 RPACom impose des teintes claires pour les toitures. Or, les tuiles grises et l'éternit se marient mieux avec les panneaux photovoltaïques. Cette disposition est ainsi contradictoire avec l'art. 19 al. 1 RPACom imposant une harmonie.

6/ Art. 20 RPACom - Implantation

L'art. 20 RPACom définit des principes indéterminés conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet.

Le RPACom ne prévoyant pas, contrairement à la majorité des communes vaudoises, de règle spécifique pour le respect de la distance aux limites d lorsque la construction se présente obliquement par rapport à la limite parcellaire, il convient au demeurant d'éviter d'ajouter des contraintes supplémentaires.

La clause esthétique de l'art. 13 RPACom est suffisante de sorte que l'art. 20 RPACom doit être supprimé.

7/ Art. 25 al. 3 RPACom – Sous-sols

L'art. 25 al. 3 RPACom oblige de « *minimiser au maximum* » l'emprise et de la hauteur des sous-sols. Cette disposition institue une notion indéterminée conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet.

Si une limitation des sous-sols devait réellement être nécessaire, celle-ci devrait être quantifiée dans le RPACom.

8/ Art. 27 RPACom – Toitures

L'art. 27 al. 1 RPACom relatif à l'orientation du faite est contraire à la jurisprudence (arrêt TF 1C_544/2019, du 3 juin 2020 et 1C_415/2021, du 25 février 2022).

L'art. 27 al. 5 RPACom relatif à la végétalisation des toits plats interdit les terrasses ainsi que la pose de panneaux photovoltaïques. Cela n'est pas acceptable.

9/ Art. 28 RPACom – Ouvertures en toiture

L'art. 28 al. 1 RPACom pose des concepts indéterminés conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet. Il serait préférable de quantifier des proportions.

L'art. 28 al. 5 RPACom limite la surface maximale des fenêtres rampantes à 1 m². Une telle surface limite considérablement le choix par rapport aux produits offerts sur le marché. On peine à en comprendre le fondement.

10/ Art. 30 RPACom – Aménagements extérieurs

Les principes définis à l'art. 30 al. 1 RPACom sont indéterminés, conduisent à l'arbitraire et constituent un moyen d'opposition à tout projet.

L'art. 30 al. 3 RPACom permet de facto, à la Municipalité, d'interdire tout aménagement extérieur d'une manière arbitraire. Or, l'indice de verdure permet d'assurer le maintien d'une certaine proportion de surface verte et par conséquent d'atteindre le but de l'art. 30 al 3 RPACom.

11/ Art. 31 RPACom – Mouvements de terre

L'art. 31 al. 2 RPACom limite les mouvements de terre à 1 m. Or, la majorité des communes vaudoise autorise les mouvements de terre à concurrence de 2 m.

Une limitation à 1 m n'est pas fondée et limite les possibilités d'enterrer des constructions afin d'éviter de nuire au voisinage.

12/ Art. 32 RPACom – Frontages et éléments de clôture

L'art. 32 al. 4 RPACom limite les haies arbustives à 2 m afin de préserver les vues sur le paysage. Une telle limitation ne saurait être imposée sur l'entier du territoire communal. Au demeurant, des dispositions limitant la hauteur des haies existent dans le Code rural et foncier. Rien ne justifie la mise en place d'une telle clause dans un règlement de police des constructions. Cela est d'autant plus vrai que l'on ignore si le respect de cette clause sera exigé indépendamment de toute demande de permis de construire pour toutes les haies existantes, quels sont les moyens de contrôle, et leurs coûts, qui seront mis en place par la Commune.

L'art. 32 al. 5 RPACom interdit la mise en place d'éléments de clôture pleins en direction de l'espace public. On peine à concevoir quel est l'intérêt public qui pourrait consister à pouvoir maintenir une vue sur une propriété privée bordant le domaine public en imposant des éléments ajourés. Le respect de la vie privée et de la garantie de la propriété commande bien plutôt de préserver la possibilité de conserver une intimité.

13/ Art. 33 RPACom – Rapport au domaine public

L'art. 33 RPACom impose le maintien de pleine terre le long du domaine public afin de permettre la croissance des arbres. Or, la LRou et son Règlement limitent, pour des motifs de sécurité, les arbres pouvant être plantés au bord d'une route. Cette disposition communale est contraire aux objectifs de la LRou.

14/ Art. 34 al. 3 RPACom – Plantations et biodiversité

L'obligation faite d'aménager et d'entretenir de manière extensive 10 % des surfaces extérieures ne constitue pas une règle de police des constructions pouvant être intégrées dans un RPACom. Il s'agit en effet d'une question d'entretien dont chacun est libre.

Au demeurant, la notion « *de manière extensive* » n'est pas définie.

En outre, on ignore si cette disposition s'appliquerait à toutes les propriétés ou uniquement à celles qui feront l'objet de la délivrance d'un permis de construire après l'entrée en force du RPACom.

15/ Art. 36 al. 1 RPACom – Perméabilité des sols

La préservation maximale des sols naturels et de la perméabilité des sols prévue par l'art. 36 al. 1 RPACom constitue un concept indéterminé menant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition. Cette disposition doit être supprimée au profit du taux de surface verte permettant de définir d'une manière chiffrée la surface perméable devant être maintenue.

16/ Art. 38 al. 2 RPACom – Evacuation des eaux

La seconde phrase de l'art. 38 al. 2 RPACom impose systématiquement la réalisation de bassin de rétention d'eau. Rien ne justifie une telle mesure.

17/ Art. 40 RPACom – Excavation et gestion des déblais

Si une limitation des excavations devait réellement être nécessaire, celle-ci devrait être quantifiée, comme requis concernant l'art. 25 RPACom.

La limitation des mouvements de terre de l'art. 31 RPACom limite les possibilités de remployer les déblais. En outre, la réalisation de déblais nuit à l'intégration et l'harmonie.

18/ Art. 41 RPACom – Utilisation rationnelle de l'énergie

L'art. 41 RPACom n'a pas sa place dans un règlement de police des constructions.

19/ Art. 43 RPACom – Chauffage à distance

La matière est déjà régie par le droit cantonal. L'obligation de raccordement prévu à l'art. 43 al. 1 RPACom viole le droit cantonal et le principe de proportionnalité.

20/ Art. 45 RPACom – Pompes à chaleur

Cette disposition est inutile. La matière est régie par l'OPB et la réglementation cantonale.

21/ Art. 49 RPACom – Stationnement des véhicules motorisés

L'art. 49 al. 3 RPACom prévoit la possibilité pour la Municipalité de fixer une proportion de places de stationnement en sous-sol. Une telle disposition est en contradiction manifeste avec les art. 25 al. 3 et 40 RPACom.

L'art. 49 al. 4 RPACom impose d'arboriser les places de stationnement. On peine à concevoir comment les places de stationnement peuvent être arborisées alors même que celles-ci doivent permettre d'y stationner des véhicules. L'ombre des arbres nuit aux panneaux photovoltaïques susceptibles d'alimenter en partie une borne de recharge. Il est préférable de laisser libre l'implantation des arbres, dont la quotité est fixée pour chaque zone.

L'art. 49 al. 5 RPACom n'est pas clair. On peine à en comprendre la portée.

22/ Art. 54 RPACom – Patrimoine naturel et paysager

La disposition est inutile. La matière est régie par la LPrPNP. Au demeurant, le texte prévu à l'art. 54 est partiellement contraire à la LPrPNP.

23/ Art. 55 RPACom – Biotopes et éléments naturels

Les deux dernières phrases doivent être supprimées. La matière est régie par la législation fédérale et cantonale. Les dispositions prévues ne sont pas conformes à ces dispositions de droit supérieur.

24/ Art. 60 RPACom – Sites OROEM

Cette disposition n'a rien à faire dans un règlement de police des constructions.

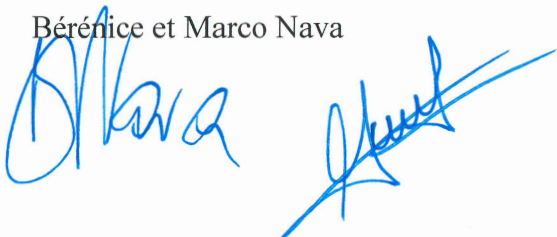
25/ Conclusions

Pour tous ces motifs, notre opposition doit être admise et le RPACom réformé en conséquence.

Conformément à l'art. 40 LATC, nous attendons votre convocation à une séance de conciliation.

Veuillez croire, Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Bérénice et Marco Nava



Olivier Müller
Bénex 16
1197 Prangins
076 564 3631

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				

Recommandé
Municipalité de Prangins
Maison de commune
La Place 2
1197 Prangins

Prangins, le 13 février 2025

**Plan d'affectation communal et règlement qui contient les règles applicables à
l'aménagement du territoire et aux constructions
Enquête publique du 15 janvier au 14 février 2025**

Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux,

Je suis propriétaire de la parcelle 455 (et d'autres) de Prangins. A ce titre, je formule une Opposition à l'encontre de la planification mentionnée sous rubrique, notamment pour les motifs suivants.

La présente Opposition est dirigée à l'encontre de nombreuses dispositions du projet de « *Règlement qui contient les règles applicables à l'aménagement du territoire et aux constructions* », selon l'intitulé de l'avis d'enquête, correspondant au « *Règlement Plan d'affectation communal* » selon le titre du document figurant dans le dossier d'enquête, abrégé RPACom dans la présente.

1/ Art. 8 al. 2 RPACom – Capacité constructive

L'art. 8 al. 2 RPACom prévoit que les mesures utilisées dans le règlement sont définies dans le glossaire. La seconde phrase a toutefois la teneur suivante « *Elles se fondent sur la norme SN 504 421 (norme SIA 421), édition 2006, qui fait foi pour le surplus.* ». Cette phrase n'est pas limpide et engendre des difficultés d'interprétation.

Dans un souci de précision, il convient de supprimer cette phrase. En effet, le glossaire définit les différentes notions et, cas échéant, l'application éventuelle de la norme SIA 421. Il n'y a donc pas lieu de prévoir de manière générale l'application de la norme SIA 421 de manière subsidiaire. Une telle disposition tend à engendrer l'application de notions de la SIA 421 non envisagées et non souhaitées.

2/ Glossaire

a/ Surface habitable

D'une manière générale, on peine à concevoir l'intérêt de définir la notion de surface habitable alors que seule la notion de surface de plancher déterminante (SPd), définie dans le

glossaire, est utilisée pour le calcul des indices. La notion de surface habitable est superflue et complexifie inutilement la réglementation communale.

Le glossaire dispose que la surface habitable correspond à la surface utile principale (SUP) selon la norme SIA 421. Cette définition ne précise toutefois pas s'il s'agit d'un renvoi à l'édition 2006 ou si, au contraire, il s'agit d'un renvoi dynamique de sorte que les éditions futures de cette norme pourraient définir la SUP. Au demeurant, la SUP est définie par l'art. 2.1.1.1 SIA 416 et non par la SIA 421.

Le second paragraphe exclut de la SUP les locaux annexes non éclairés sans préciser la notion d'annexe. En outre, les locaux listés correspondent aux surfaces utiles secondaires (SUS) SIA 416 avec l'ajout « *en sous-sol* » pour les buanderies. La situation n'est pas limpide. Une buanderie située au rez-de-chaussée ou à l'étage dans des locaux non éclairés est-elle intégrée dans la surface habitable ?

b/ Surface de plancher déterminante (SPd)

La SPd est définie en se référant à la notion de surface habitable, soit la SUP SIA 416. Le terme « *y compris* » de la première phrase devrait être remplacé par la mention « *ainsi que* ». En effet, les surfaces de dégagement (SD) et les murs et parois ne font pas partie de la SUP SIA 416. La notion de surface des murs et des parois dans leur section horizontale n'est pas précisée. Il serait plus opportun de se référer à la surface de construction (SC) de la SIA 416.

Le second paragraphe inclut dans la SPd les balcons dépassant 1.5 mètres, les toitures-terrasses supérieures à 50 m², les jardins d'hiver supérieurs à 25 m², les piscines non naturelles supérieures à 30 m² ainsi que les terrasses supérieures à 40 m². Or, ces surfaces ne sont pas incluses dans le calcul des indices de la réglementation actuelle. Intégrer ces surfaces dans le calcul de la SPd du PACom revient en réalité à réduire la densification.

Le territoire urbanisé de Prangins se situant dans le périmètre compact d'agglomération Grand Genève, le Plan directeur cantonal y impose le respect d'un indice d'utilisation du sol (IUS) minimal de 0.625. La Direction générale du territoire et du logement (DGTL) a accepté d'y déroger pour la zone d'habitation de très faible densité A, B et C en raison de l'étude sur les caractéristiques patrimoniales et paysagères des zones résidentielles. Dans son examen préalable du 12 juillet 2024, la DGTL a toutefois conditionné cet accord au maintien des « *droits à bâtir en vigueur pour toutes zones qui n'ont pas une densité égale ou supérieure à 0.625* ».

Intégrer dans la SPd les aménagements extérieurs susmentionnés revient à réduire les droits à bâtir existants des parcelles pourvues de tels aménagements.

Ainsi, aucun aménagement extérieur ne doit être intégré dans la SPd.

c/ Taux de surface verte

La notion de « *surface verte* » n'est pas définie. On ignore si celle-ci correspond à la « *surface de la parcelle dépourvue de construction maçonnée ou disposant d'une couche de terre de 1.50 mètre au minimum* » du premier alinéa. On ne comprend pas si le second paragraphe s'applique à toute surface verte de la parcelle ou uniquement à la surface résultant du calcul du taux de surface verte du premier alinéa.

En outre, prévoir que les surfaces revêtues de matériaux perméables sont admises « à condition d'être réduits à leur strict nécessaire. » crée une notion indéterminée conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet.

d/ Frontages Type 1

Le frontage Type 1 prévoit que l'espace de cour reste accessible au public. Une telle disposition constitue une expropriation qui ne saurait être imposée de manière générale et viole la garantie de la propriété.

3/ **Art. 10 al. 3 RPACom – Modification de limites**

L'art. 10 al. 3 RPACom a une teneur peu limpide. En cas de réunion de parcelles, la disposition prévue semble imposer le respect d'une distance aux limites selon le parcellaire existant lors de l'entrée en vigueur du PACom. Une telle disposition n'est pas conforme aux principes de densification de la LAT.

4/ **Art. 17, 18, 21 et 22 RPACom – Dépendances, Constructions de minime importance, distances aux limites (d) et distances entre bâtiments (D)**

D'une manière générale, on relève que les art. 17, 18, 21 et 22 RPACom distinguent les « dépendances » (art. 17), des « constructions de minime importance » (art. 18), des « installations permanentes liées au sport ou aux loisirs » (art. 21 al. 6) et des « espaces pouvant être fermés par des éléments mobiles » (art. 22 al. 3) sans définir ces trois dernières notions et selon une systématique que l'on peine à déceler de sorte que l'articulation entre ces dispositions est confuse.

a/ Dépendances – art. 17 RPACom

Le caractère distinct des dépendances dont la surface cumulée dépasse 8% de la parcelle, prévu par l'art. 17 al.2 RPACom, n'est pas limpide. Cela signifie-t-il qu'une distance devrait être respectée entre ces aménagements, et cas échéant, laquelle ?

Par exemple une piscine, un local technique et une terrasse, constituant chacun une dépendance, peuvent-ils être regroupés afin que la terrasse borde la piscine et les installations techniques ?

b/ Constructions de minimales importances – art. 18 RPACom

La notion de « constructions de minimales importances » n'est pas clairement définie de sorte que l'on peine à déceler la distinction avec les « dépendances » de l'art. 17 RPACom.

La notion de « constructions de minimales importances » correspond-elle aux « dépendances » de l'art. 17 RPACom présentant une surface égale ou inférieure à 10 mètres ?

Un jacuzzi, mentionné à l'art. 17 RPACom mais non à l'art. 18 RPACom, d'une surface égale ou inférieure à 10 m² constitue-t-il une « dépendance » ou une « construction de minime importance » ? En outre, une cabane de jardin, mentionnée à l'art. 18 RPACom mais non à l'art. 17 RPACom, de plus de 10 m² est-elle qualifiée de « dépendance » ?

En outre, l'art. 18 al. 1 RPACom indique que les « constructions de minimales importances » ne sont pas considérées comme des « dépendances ». Ainsi, contrairement aux « dépendances » de l'art. 17 RPACom, les « constructions de minimales importances » de l'art.

18 RPACom doivent respecter la distance D au vu de la teneur de l'art. 21 al. 5 RPACom. Cela semble peu justifiable.

La surface des « *constructions de minimales importances* » de l'art. 18 RPACom est-elle incluse dans la limitation des 8% des « *dépendances* » de l'art. 17 al. 2 RPACom dont le dépassement engendre la prise en compte dans le calcul de la SPd ?

c/ Installations permanentes liées au sport ou aux loisirs – art. 21 al. 6 RPACom

La notion des « *installations permanentes liées au sport ou aux loisirs* » n'est pas clairement définie. Une terrasse répond-elle à cette notion compte tenu de son caractère de loisirs ?

Cette notion constitue-t-elle une sous-catégorie des « *dépendances* » de l'art. 17 RPACom avec l'unique particularité de devoir respecter la distance d mais pouvant ne pas respecter la distance D comme les autres « *dépendances* » ?

d/ Espaces pouvant être fermés par des éléments mobiles – art. 22 al. 3 RPACom

La notion des « *espaces pouvant être fermés par des éléments mobiles* » n'est pas clairement définie. Tout espace étant susceptible d'être fermé par un élément mobile, la notion vise-t-elle uniquement les espaces effectivement pourvu d'un mécanisme permettant une telle fermeture ?

Cette notion constitue-t-elle une sous-catégorie des « *dépendances* » de l'art. 17 RPACom avec l'unique particularité de devoir respecter la distance D mais pouvant ne pas respecter la distance d comme les autres « *dépendances* » ?

5/ Art. 19 al. 3 RPACom - Matériaux, teintes et revêtements

L'art. 19 al. 3 RPACom impose des teintes claires pour les toitures. Or, les tuiles grises et l'éternit se marient mieux avec les panneaux photovoltaïques. Cette disposition est ainsi contradictoire avec l'art. 19 al. 1 RPACom imposant une harmonie.

6/ Art. 20 RPACom - Implantation

L'art. 20 RPACom définit des principes indéterminés conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet.

Le RPACom ne prévoyant pas, contrairement à la majorité des communes vaudoises, de règle spécifique pour le respect de la distance aux limites d lorsque la construction se présente obliquement par rapport à la limite parcellaire, il convient au demeurant d'éviter d'ajouter des contraintes supplémentaires.

La clause esthétique de l'art. 13 RPACom est suffisante de sorte que l'art. 20 RPACom doit être supprimé.

7/ Art. 25 al. 3 RPACom – Sous-sols

L'art. 25 al. 3 RPACom oblige de « *minimiser au maximum* » l'emprise et de la hauteur des sous-sols. Cette disposition institue une notion indéterminée conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet.

Si une limitation des sous-sols devait réellement être nécessaire, celle-ci devrait être quantifiée dans le RPACom.

8/ Art. 27 RPACom – Toitures

L'art. 27 al. 1 RPACom relatif à l'orientation du faîte est contraire à la jurisprudence (arrêt TF 1C_544/2019, du 3 juin 2020 et 1C_415/2021, du 25 février 2022).

L'art. 27 al. 5 RPACom relatif à la végétalisation des toits plats interdit les terrasses ainsi que la pose de panneaux photovoltaïques. Cela n'est pas acceptable.

9/ Art. 28 RPACom – Ouvertures en toiture

L'art. 28 al. 1 RPACom pose des concepts indéterminés conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet. Il serait préférable de quantifier des proportions.

L'art. 28 al. 5 RPACom limite la surface maximale des fenêtres rampantes à 1 m². Une telle surface limite considérablement le choix par rapport aux produits offerts sur le marché. On peine à en comprendre le fondement.

10/ Art. 30 RPACom – Aménagements extérieurs

Les principes définis à l'art. 30 al. 1 RPACom sont indéterminés, conduisent à l'arbitraire et constituent un moyen d'opposition à tout projet.

L'art. 30 al. 3 RPACom permet de facto, à la Municipalité, d'interdire tout aménagement extérieur d'une manière arbitraire. Or, l'indice de verdure permet d'assurer le maintien d'une certaine proportion de surface verte et par conséquent d'atteindre le but de l'art. 30 al 3 RPACom.

11/ Art. 31 RPACom – Mouvements de terre

L'art. 31 al. 2 RPACom limite les mouvements de terre à 1 m. Or, la majorité des communes vaudoise autorise les mouvements de terre à concurrence de 2 m.

Une limitation à 1 m n'est pas fondée et limite les possibilités d'enterrer des constructions afin d'éviter de nuire au voisinage.

12/ Art. 32 RPACom – Frontages et éléments de clôture

L'art. 32 al. 4 RPACom limite les haies arbustives à 2 m afin de préserver les vues sur le paysage. Une telle limitation ne saurait être imposée sur l'entier du territoire communal. Au demeurant, des dispositions limitant la hauteur des haies existent dans le Code rural et foncier. Rien ne justifie la mise en place d'une telle clause dans un règlement de police des constructions. Cela est d'autant plus vrai que l'on ignore si le respect de cette clause sera exigé indépendamment de toute demande de permis de construire pour toutes les haies existantes, quels sont les moyens de contrôle, et leurs coûts, qui seront mis en place par la Commune.

L'art. 32 al. 5 RPACom interdit la mise en place d'éléments de clôture pleins en direction de l'espace public. On peine à concevoir quel est l'intérêt public qui pourrait consister à pouvoir maintenir une vue sur une propriété privée bordant le domaine public en imposant des éléments ajourés. Le respect de la vie privée et de la garantie de la propriété commande bien plutôt de préserver la possibilité de conserver une intimité.

13/ Art. 33 RPACom – Rapport au domaine public

L'art. 33 RPACom impose le maintien de pleine terre le long du domaine public afin de permettre la croissance des arbres. Or, la LRou et son Règlement limitent, pour des motifs de sécurité, les arbres pouvant être plantés au bord d'une route. Cette disposition communale est contraire aux objectifs de la LRou.

14/ Art. 34 al. 3 RPACom – Plantations et biodiversité

L'obligation faite d'aménager et d'entretenir de manière extensive 10 % des surfaces extérieures ne constitue pas une règle de police des constructions pouvant être intégrées dans un RPACom. Il s'agit en effet d'une question d'entretien dont chacun est libre.

Au demeurant, la notion « *de manière extensive* » n'est pas définie.

En outre, on ignore si cette disposition s'appliquerait à toutes les propriétés ou uniquement à celles qui feront l'objet de la délivrance d'un permis de construire après l'entrée en force du RPACom.

15/ Art. 36 al. 1 RPACom – Perméabilité des sols

La préservation maximale des sols naturels et de la perméabilité des sols prévue par l'art. 36 al. 1 RPACom constitue un concept indéterminé menant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition. Cette disposition doit être supprimée au profit du taux de surface verte permettant de définir d'une manière chiffrée la surface perméable devant être maintenue.

16/ Art. 38 al. 2 RPACom – Evacuation des eaux

La seconde phrase de l'art. 38 al. 2 RPACom impose systématiquement la réalisation de bassin de rétention d'eau. Rien ne justifie une telle mesure.

17/ Art. 40 RPACom – Excavation et gestion des déblais

Si une limitation des excavations devait réellement être nécessaire, celle-ci devrait être quantifiée, comme requis concernant l'art. 25 RPACom.

La limitation des mouvements de terre de l'art. 31 RPACom limite les possibilités de remployer les déblais. En outre, la réalisation de déblais nuit à l'intégration et l'harmonie.

18/ Art. 41 RPACom – Utilisation rationnelle de l'énergie

L'art. 41 RPACom n'a pas sa place dans un règlement de police des constructions.

19/ Art. 43 RPACom – Chauffage à distance

La matière est déjà régie par le droit cantonal. L'obligation de raccordement prévu à l'art. 43 al. 1 RPACom viole le droit cantonal et le principe de proportionnalité.

20/ Art. 45 RPACom – Pompes à chaleur

Cette disposition est inutile. La matière est régie par l'OPB et la réglementation cantonale.

21/ Art. 49 RPACom – Stationnement des véhicules motorisés

L'art. 49 al. 3 RPACom prévoit la possibilité pour la Municipalité de fixer une proportion de places de stationnement en sous-sol. Une telle disposition est en contradiction manifeste avec les art. 25 al. 3 et 40 RPACom.

L'art. 49 al. 4 RPACom impose d'arboriser les places de stationnement. On peine à concevoir comment les places de stationnement peuvent être arborisées alors même que celles-ci doivent permettre d'y stationner des véhicules. L'ombre des arbres nuit aux panneaux photovoltaïques susceptibles d'alimenter en partie une borne de recharge. Il est préférable de laisser libre l'implantation des arbres, dont la quotité est fixée pour chaque zone.

L'art. 49 al. 5 RPACom n'est pas clair. On peine à en comprendre la portée.

22/ Art. 54 RPACom – Patrimoine naturel et paysager

La disposition est inutile. La matière est régie par la LPrPNP. Au demeurant, le texte prévu à l'art. 54 est partiellement contraire à la LPrPNP.

23/ Art. 55 RPACom – Biotopes et éléments naturels

Les deux dernières phrases doivent être supprimées. La matière est régie par la législation fédérale et cantonale. Les dispositions prévues ne sont pas conformes à ces dispositions de droit supérieur.

24/ Art. 60 RPACom – Sites OROEM

Cette disposition n'a rien à faire dans un règlement de police des constructions.

25/ Conclusions

Pour tous ces motifs, notre opposition doit être admise et le RPACom réformé en conséquence.

Conformément à l'art. 40 LATC, nous attendons votre convocation à une séance de conciliation.

* * *

Veuillez croire, Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux, à l'assurance de mes sentiments distingués.



Alain et Claire Lecomte
Chemin de la Chenalette 21
1197 Prangins

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				

Recommandé
Municipalité de Prangins
Maison de commune
La Place 2
1197 Prangins

Prangins, le 12 février 2025

**Plan d'affectation communal et règlement qui contient les règles applicables à
l'aménagement du territoire et aux constructions
Enquête publique du 15 janvier au 14 février 2025**

Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux,

Je suis propriétaire de la parcelle 724 de Prangins. A ce titre, je formule une Opposition à l'encontre de la planification mentionnée sous rubrique, notamment pour les motifs suivants.

La présente Opposition est dirigée à l'encontre de nombreuses dispositions du projet de «*Règlement qui contient les règles applicables à l'aménagement du territoire et aux constructions*», selon l'intitulé de l'avis d'enquête, correspondant au «*Règlement Plan d'affectation communal*» selon le titre du document figurant dans le dossier d'enquête, abrégé RPACom dans la présente.

1/ Art. 8 al. 2 RPACom – Capacité constructive

L'art. 8 al. 2 RPACom prévoit que les mesures utilisées dans le règlement sont définies dans le glossaire. La seconde phrase a toutefois la teneur suivante «*Elles se fondent sur la norme SN 504 421 (norme SIA 421), édition 2006, qui fait foi pour le surplus.*». Cette phrase n'est pas limpide et engendre des difficultés d'interprétation.

Dans un souci de précision, il convient de supprimer cette phrase. En effet, le glossaire définit les différentes notions et, cas échéant, l'application éventuelle de la norme SIA 421. Il n'y a donc pas lieu de prévoir de manière générale l'application de la norme SIA 421 de manière subsidiaire. Une telle disposition tend à engendrer l'application de notions de la SIA 421 non envisagées et non souhaitées.

2/ Glossaire

a/ Surface habitable

D'une manière générale, on peine à concevoir l'intérêt de définir la notion de surface habitable alors que seule la notion de surface de plancher déterminante (SPd), définie dans le glossaire,

est utilisée pour le calcul des indices. La notion de surface habitable est superflue et complexifie inutilement la réglementation communale.

Le glossaire dispose que la surface habitable correspond à la surface utile principale (SUP) selon la norme SIA 421. Cette définition ne précise toutefois pas s'il s'agit d'un renvoi à l'édition 2006 ou si, au contraire, il s'agit d'un renvoi dynamique de sorte que les éditions futures de cette norme pourraient définir la SUP. Au demeurant, la SUP est définie par l'art. 2.1.1.1 SIA 416 et non par la SIA 421.

Le second paragraphe exclut de la SUP les locaux annexes non éclairés sans préciser la notion d'annexe. En outre, les locaux listés correspondent aux surfaces utiles secondaires (SUS) SIA 416 avec l'ajout « *en sous-sol* » pour les buanderies. La situation n'est pas limpide. Une buanderie située au rez-de-chaussée ou à l'étage dans des locaux non éclairés est-elle intégrée dans la surface habitable ?

b/ Surface de plancher déterminante (SPd)

La SPd est définie en se référant à la notion de surface habitable, soit la SUP SIA 416. Le terme « *y compris* » de la première phrase devrait être remplacé par la mention « *ainsi que* ». En effet, les surfaces de dégagement (SD) et les murs et parois ne font pas partie de la SUP SIA 416. La notion de surface des murs et des parois dans leur section horizontale n'est pas précisée. Il serait plus opportun de se référer à la surface de construction (SC) de la SIA 416.

Le second paragraphe inclut dans la SPd les balcons dépassant 1.5 mètres, les toitures-terrasses supérieures à 50 m², les jardins d'hiver supérieurs à 25 m², les piscines non naturelles supérieures à 30 m² ainsi que les terrasses supérieures à 40 m². Or, ces surfaces ne sont pas incluses dans le calcul des indices de la réglementation actuelle. Intégrer ces surfaces dans le calcul de la SPd du PACom revient en réalité à réduire la densification.

Le territoire urbanisé de Prangins se situant dans le périmètre compact d'agglomération Grand Genève, le Plan directeur cantonal y impose le respect d'un indice d'utilisation du sol (IUS) minimal de 0.625. La Direction générale du territoire et du logement (DGTL) a accepté d'y déroger pour la zone d'habitation de très faible densité A, B et C en raison de l'étude sur les caractéristiques patrimoniales et paysagères des zones résidentielles. Dans son examen préalable du 12 juillet 2024, la DGTL a toutefois conditionné cet accord au maintien des « *droits à bâtir en vigueur pour toutes zones qui n'ont pas une densité égale ou supérieure à 0.625* ».

Intégrer dans la SPd les aménagements extérieurs susmentionnés revient à réduire les droits à bâtir existants des parcelles pourvues de tels aménagements.

Ainsi, aucun aménagement extérieur ne doit être intégré dans la SPd.

c/ Taux de surface verte

La notion de « *surface verte* » n'est pas définie. On ignore si celle-ci correspond à la « *surface de la parcelle dépourvue de construction maçonnée ou disposant d'une couche de terre de 1.50 mètre au minimum* » du premier alinéa. On ne comprend pas si le second paragraphe s'applique à toute surface verte de la parcelle ou uniquement à la surface résultant du calcul du taux de surface verte du premier alinéa.

En outre, prévoir que les surfaces revêtues de matériaux perméables sont admises « à condition d'être réduits à leur strict nécessaire. » crée une notion indéterminée conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet.

d/ Frontages Type 1

Le frontage Type 1 prévoit que l'espace de cour reste accessible au public. Une telle disposition constitue une expropriation qui ne saurait être imposée de manière générale et viole la garantie de la propriété.

3/ **Art. 10 al. 3 RPACom – Modification de limites**

L'art. 10 al. 3 RPACom a une teneur peu limpide. En cas de réunion de parcelles, la disposition prévue semble imposer le respect d'une distance aux limites selon le parcellaire existant lors de l'entrée en vigueur du PACom. Une telle disposition n'est pas conforme aux principes de densification de la LAT.

4/ **Art. 17, 18, 21 et 22 RPACom – Dépendances, Constructions de minime importance, distances aux limites (d) et distances entre bâtiments (D)**

D'une manière générale, on relève que les art. 17, 18, 21 et 22 RPACom distinguent les «*dépendances*» (art. 17), des «*constructions de minime importance*» (art. 18), des «*installations permanentes liées au sport ou aux loisirs*» (art. 21 al. 6) et des «*espaces pouvant être fermés par des éléments mobiles*» (art. 22 al. 3) sans définir ces trois dernières notions et selon une systématique que l'on peine à déceler de sorte que l'articulation entre ces dispositions est confuse.

a/ Dépendances – art. 17 RPACom

Le caractère distinct des dépendances dont la surface cumulée dépasse 8% de la parcelle, prévu par l'art. 17 al.2 RPACom, n'est pas limpide. Cela signifie-t-il qu'une distance devrait être respectée entre ces aménagements, et cas échéant, laquelle ?

Par exemple une piscine, un local technique et une terrasse, constituant chacun une dépendance, peuvent-ils être regroupés afin que la terrasse borde la piscine et les installations techniques ?

b/ Constructions de minimales importances – art. 18 RPACom

La notion de «*constructions de minimales importances*» n'est pas clairement définie de sorte que l'on peine à déceler la distinction avec les «*dépendances*» de l'art. 17 RPACom.

La notion de «*constructions de minimales importances*» correspond-elle aux «*dépendances*» de l'art. 17 RPACom présentant une surface égale ou inférieure à 10 mètres ?

Un jacuzzi, mentionné à l'art. 17 RPACom mais non à l'art. 18 RPACom, d'une surface égale ou inférieure à 10 m² constitue-t-il une «*dépendance*» ou une «*construction de minime importance*» ? En outre, une cabane de jardin, mentionnée à l'art. 18 RPACom mais non à l'art. 17 RPACom, de plus de 10 m² est-elle qualifiée de «*dépendance*» ?

En outre, l'art. 18 al. 1 RPACom indique que les « *constructions de minimales importances* » ne sont pas considérées comme des « *dépendances* ». Ainsi, contrairement aux « *dépendances* » de l'art. 17 RPACom, les « *constructions de minimales importances* » de l'art. 18 RPACom doivent respecter la distance D au vu de la teneur de l'art. 21 al. 5 RPACom. Cela semble peu justifiable.

La surface des « *constructions de minimales importances* » de l'art. 18 RPACom est-elle incluse dans la limitation des 8% des « *dépendances* » de l'art. 17 al. 2 RPACom dont le dépassement engendre la prise en compte dans le calcul de la SPd ?

c/ Installations permanentes liées au sport ou aux loisirs – art. 21 al. 6 RPACom

La notion des « *installations permanentes liées au sport ou aux loisirs* » n'est pas clairement définie. Une terrasse répond-elle à cette notion compte tenu de son caractère de loisirs ?

Cette notion constitue-t-elle une sous-catégorie des « *dépendances* » de l'art. 17 RPACom avec l'unique particularité de devoir respecter la distance d mais pouvant ne pas respecter la distance D comme les autres « *dépendances* » ?

d/ Espaces pouvant être fermés par des éléments mobiles – art. 22 al. 3 RPACom

La notion des « *espaces pouvant être fermés par des éléments mobiles* » n'est pas clairement définie. Tout espace étant susceptible d'être fermé par un élément mobile, la notion vise-t-elle uniquement les espaces effectivement pourvu d'un mécanisme permettant une telle fermeture ?

Cette notion constitue-t-elle une sous-catégorie des « *dépendances* » de l'art. 17 RPACom avec l'unique particularité de devoir respecter la distance D mais pouvant ne pas respecter la distance d comme les autres « *dépendances* » ?

5/ Art. 19 al. 3 RPACom - Matériaux, teintes et revêtements

L'art. 19 al. 3 RPACom impose des teintes claires pour les toitures. Or, les tuiles grises et l'éternit se marient mieux avec les panneaux photovoltaïques. Cette disposition est ainsi contradictoire avec l'art. 19 al. 1 RPACom imposant une harmonie.

6/ Art. 20 RPACom - Implantation

L'art. 20 RPACom définit des principes indéterminés conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet.

Le RPACom ne prévoyant pas, contrairement à la majorité des communes vaudoises, de règle spécifique pour le respect de la distance aux limites d lorsque la construction se présente obliquement par rapport à la limite parcellaire, il convient au demeurant d'éviter d'ajouter des contraintes supplémentaires.

La clause esthétique de l'art. 13 RPACom est suffisante de sorte que l'art. 20 RPACom doit être supprimé.

7/ Art. 25 al. 3 RPACom – Sous-sols

L'art. 25 al. 3 RPACom oblige de « *minimiser au maximum* » l'emprise et de la hauteur des sous-sols. Cette disposition institue une notion indéterminée conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet.

Si une limitation des sous-sols devait réellement être nécessaire, celle-ci devrait être quantifiée dans le RPACom.

8/ Art. 27 RPACom – Toitures

L'art. 27 al. 1 RPACom relatif à l'orientation du faîte est contraire à la jurisprudence (arrêt TF 1C_544/2019, du 3 juin 2020 et 1C_415/2021, du 25 février 2022).

L'art. 27 al. 5 RPACom relatif à la végétalisation des toits plats interdit les terrasses ainsi que la pose de panneaux photovoltaïques. Cela n'est pas acceptable.

9/ Art. 28 RPACom – Ouvertures en toiture

L'art. 28 al. 1 RPACom pose des concepts indéterminés conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet. Il serait préférable de quantifier des proportions.

L'art. 28 al. 5 RPACom limite la surface maximale des fenêtres rampantes à 1 m². Une telle surface limite considérablement le choix par rapport aux produits offerts sur le marché. On peine à en comprendre le fondement.

10/ Art. 30 RPACom – Aménagements extérieurs

Les principes définis à l'art. 30 al. 1 RPACom sont indéterminés, conduisent à l'arbitraire et constituent un moyen d'opposition à tout projet.

L'art. 30 al. 3 RPACom permet de facto, à la Municipalité, d'interdire tout aménagement extérieur d'une manière arbitraire. Or, l'indice de verdure permet d'assurer le maintien d'une certaine proportion de surface verte et par conséquent d'atteindre le but de l'art. 30 al 3 RPACom.

11/ Art. 31 RPACom – Mouvements de terre

L'art. 31 al. 2 RPACom limite les mouvements de terre à 1 m. Or, la majorité des communes vaudoise autorise les mouvements de terre à concurrence de 2 m.

Une limitation à 1 m n'est pas fondée et limite les possibilités d'enterrer des constructions afin d'éviter de nuire au voisinage.

12/ Art. 32 RPACom – Frontages et éléments de clôture

L'art. 32 al. 4 RPACom limite les haies arbustives à 2 m afin de préserver les vues sur le paysage. Une telle limitation ne saurait être imposée sur l'entier du territoire communal. Au

demeurant, des dispositions limitant la hauteur des haies existent dans le Code rural et foncier. Rien ne justifie la mise en place d'une telle clause dans un règlement de police des constructions. Cela est d'autant plus vrai que l'on ignore si le respect de cette clause sera exigé indépendamment de toute demande de permis de construire pour toutes les haies existantes, quels sont les moyens de contrôle, et leurs coûts, qui seront mis en place par la Commune.

L'art. 32 al. 5 RPACom interdit la mise en place d'éléments de clôture pleins en direction de l'espace public. On peine à concevoir quel est l'intérêt public qui pourrait consister à pouvoir maintenir une vue sur une propriété privée bordant le domaine public en imposant des éléments ajourés. Le respect de la vie privée et de la garantie de la propriété commande bien plutôt de préserver la possibilité de conserver une intimité.

13/ Art. 33 RPACom – Rapport au domaine public

L'art. 33 RPACom impose le maintien de pleine terre le long du domaine public afin de permettre la croissance des arbres. Or, la LRou et son Règlement limitent, pour des motifs de sécurité, les arbres pouvant être plantés au bord d'une route. Cette disposition communale est contraire aux objectifs de la LRou.

14/ Art. 34 al. 3 RPACom – Plantations et biodiversité

L'obligation faite d'aménager et d'entretenir de manière extensive 10 % des surfaces extérieures ne constitue pas une règle de police des constructions pouvant être intégrées dans un RPACom. Il s'agit en effet d'une question d'entretien dont chacun est libre.

Au demeurant, la notion « *de manière extensive* » n'est pas définie.

En outre, on ignore si cette disposition s'appliquerait à toutes les propriétés ou uniquement à celles qui feront l'objet de la délivrance d'un permis de construire après l'entrée en force du RPACom.

15/ Art. 36 al. 1 RPACom – Perméabilité des sols

La préservation maximale des sols naturels et de la perméabilité des sols prévue par l'art. 36 al. 1 RPACom constitue un concept indéterminé menant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition. Cette disposition doit être supprimée au profit du taux de surface verte permettant de définir d'une manière chiffrée la surface perméable devant être maintenue.

16/ Art. 38 al. 2 RPACom – Evacuation des eaux

La seconde phrase de l'art. 38 al. 2 RPACom impose systématiquement la réalisation de bassin de rétention d'eau. Rien ne justifie une telle mesure.

17/ Art. 40 RPACom – Excavation et gestion des déblais

Si une limitation des excavations devait réellement être nécessaire, celle-ci devrait être quantifiée, comme requis concernant l'art. 25 RPACom.

La limitation des mouvements de terre de l'art. 31 RPACom limite les possibilités de remployer les déblais. En outre, la réalisation de déblais nuit à l'intégration et l'harmonie.

18/ Art. 41 RPACom – Utilisation rationnelle de l'énergie

L'art. 41 RPACom n'a pas sa place dans un règlement de police des constructions.

19/ Art. 43 RPACom – Chauffage à distance

La matière est déjà régie par le droit cantonal. L'obligation de raccordement prévu à l'art. 43 al. 1 RPACom viole le droit cantonal et le principe de proportionnalité.

20/ Art. 45 RPACom – Pompes à chaleur

Cette disposition est inutile. La matière est régie par l'OPB et la réglementation cantonale.

21/ Art. 49 RPACom – Stationnement des véhicules motorisés

L'art. 49 al. 3 RPACom prévoit la possibilité pour la Municipalité de fixer une proportion de places de stationnement en sous-sol. Une telle disposition est en contradiction manifeste avec les art. 25 al. 3 et 40 RPACom.

L'art. 49 al. 4 RPACom impose d'arboriser les places de stationnement. On peine à concevoir comment les places de stationnement peuvent être arborisées alors même que celles-ci doivent permettre d'y stationner des véhicules. L'ombre des arbres nuit aux panneaux photovoltaïques susceptibles d'alimenter en partie une borne de recharge. Il est préférable de laisser libre l'implantation des arbres, dont la quotité est fixée pour chaque zone.

L'art. 49 al. 5 RPACom n'est pas clair. On peine à en comprendre la portée.

22/ Art. 54 RPACom – Patrimoine naturel et paysager

La disposition est inutile. La matière est régie par la LPrPNP. Au demeurant, le texte prévu à l'art. 54 est partiellement contraire à la LPrPNP.

23/ Art. 55 RPACom – Biotopes et éléments naturels

Les deux dernières phrases doivent être supprimées. La matière est régie par la législation fédérale et cantonale. Les dispositions prévues ne sont pas conformes à ces dispositions de droit supérieur.

24/ Art. 60 RPACom – Sites OROEM

Cette disposition n'a rien à faire dans un règlement de police des constructions.

25/ Conclusions

Pour tous ces motifs, notre opposition doit être admise et le RPACom réformé en conséquence.

Conformément à l'art. 40 LATC, nous attendons votre convocation à une séance de conciliation.

* * *

Veuillez croire, Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Claire Lecomte
Lecomte

Alain Lecomte
AL

Madame et Monsieur
Rachel Cavargna-Debluë et Stefano Cavargna
Chemin de la Bruyère 1A
1197 Prangins

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				

Recommandé
Municipalité de Prangins
Maison de commune
La Place 2
1197 Prangins

Prangins, le 12 février 2025

**Plan d'affectation communal et règlement qui contient les règles applicables à
l'aménagement du territoire et aux constructions
Enquête publique du 15 janvier au 14 février 2025**

Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux,

Je suis propriétaire de la parcelle 1595 de Prangins. A ce titre, je formule une Opposition à l'encontre de la planification mentionnée sous rubrique, notamment pour les motifs suivants.

La présente Opposition est dirigée à l'encontre de nombreuses dispositions du projet de « *Règlement qui contient les règles applicables à l'aménagement du territoire et aux constructions* », selon l'intitulé de l'avis d'enquête, correspondant au « *Règlement Plan d'affectation communal* » selon le titre du document figurant dans le dossier d'enquête, abrégé RPACom dans la présente.

1/ Art. 8 al. 2 RPACom – Capacité constructive

L'art. 8 al. 2 RPACom prévoit que les mesures utilisées dans le règlement sont définies dans le glossaire. La seconde phrase a toutefois la teneur suivante « *Elles se fondent sur la norme SN 504 421 (norme SIA 421), édition 2006, qui fait foi pour le surplus.* ». Cette phrase n'est pas limpide et engendre des difficultés d'interprétation.

Dans un souci de précision, il convient de supprimer cette phrase. En effet, le glossaire définit les différentes notions et, cas échéant, l'application éventuelle de la norme SIA 421. Il n'y a donc pas lieu de prévoir de manière générale l'application de la norme SIA 421 de manière subsidiaire. Une telle disposition tend à engendrer l'application de notions de la SIA 421 non envisagées et non souhaitées.

2/ Glossaire

a/ Surface habitable

D'une manière générale, on peine à concevoir l'intérêt de définir la notion de surface habitable alors que seule la notion de surface de plancher déterminante (SPd), définie dans le

glossaire, est utilisée pour le calcul des indices. La notion de surface habitable est superflue et complexifie inutilement la réglementation communale.

Le glossaire dispose que la surface habitable correspond à la surface utile principale (SUP) selon la norme SIA 421. Cette définition ne précise toutefois pas s'il s'agit d'un renvoi à l'édition 2006 ou si, au contraire, il s'agit d'un renvoi dynamique de sorte que les éditions futures de cette norme pourraient définir la SUP. Au demeurant, la SUP est définie par l'art. 2.1.1.1 SIA 416 et non par la SIA 421.

Le second paragraphe exclut de la SUP les locaux annexes non éclairés sans préciser la notion d'annexe. En outre, les locaux listés correspondent aux surfaces utiles secondaires (SUS) SIA 416 avec l'ajout « *en sous-sol* » pour les buanderies. La situation n'est pas limpide. Une buanderie située au rez-de-chaussée ou à l'étage dans des locaux non éclairés est-elle intégrée dans la surface habitable ?

b/ Surface de plancher déterminante (SPd)

La SPd est définie en se référant à la notion de surface habitable, soit la SUP SIA 416. Le terme « *y compris* » de la première phrase devrait être remplacé par la mention « *ainsi que* ». En effet, les surfaces de dégagement (SD) et les murs et parois ne font pas partie de la SUP SIA 416. La notion de surface des murs et des parois dans leur section horizontale n'est pas précisée. Il serait plus opportun de se référer à la surface de construction (SC) de la SIA 416.

Le second paragraphe inclut dans la SPd les balcons dépassant 1.5 mètres, les toitures-terrasses supérieures à 50 m², les jardins d'hiver supérieurs à 25 m², les piscines non naturelles supérieures à 30 m² ainsi que les terrasses supérieures à 40 m². Or, ces surfaces ne sont pas incluses dans le calcul des indices de la réglementation actuelle. Intégrer ces surfaces dans le calcul de la SPd du PACom revient en réalité à réduire la densification.

Le territoire urbanisé de Prangins se situant dans le périmètre compact d'agglomération Grand Genève, le Plan directeur cantonal y impose le respect d'un indice d'utilisation du sol (IUS) minimal de 0.625. La Direction générale du territoire et du logement (DGTL) a accepté d'y déroger pour la zone d'habitation de très faible densité A, B et C en raison de l'étude sur les caractéristiques patrimoniales et paysagères des zones résidentielles. Dans son examen préalable du 12 juillet 2024, la DGTL a toutefois conditionné cet accord au maintien des « *droits à bâtir en vigueur pour toutes zones qui n'ont pas une densité égale ou supérieure à 0.625* ».

Intégrer dans la SPd les aménagements extérieurs susmentionnés revient à réduire les droits à bâtir existants des parcelles pourvues de tels aménagements.

Ainsi, aucun aménagement extérieur ne doit être intégré dans la SPd.

c/ Taux de surface verte

La notion de « *surface verte* » n'est pas définie. On ignore si celle-ci correspond à la « *surface de la parcelle dépourvue de construction maçonnée ou disposant d'une couche de terre de 1.50 mètre au minimum* » du premier alinéa. On ne comprend pas si le second paragraphe s'applique à toute surface verte de la parcelle ou uniquement à la surface résultant du calcul du taux de surface verte du premier alinéa.

En outre, prévoir que les surfaces revêtues de matériaux perméables sont admises « à condition d'être réduits à leur strict nécessaire. » crée une notion indéterminée conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet.

d/ Frontages Type 1

Le frontage Type 1 prévoit que l'espace de cour reste accessible au public. Une telle disposition constitue une expropriation qui ne saurait être imposée de manière générale et viole la garantie de la propriété.

3/ Art. 10 al. 3 RPACom – Modification de limites

L'art. 10 al. 3 RPACom a une teneur peu limpide. En cas de réunion de parcelles, la disposition prévue semble imposer le respect d'une distance aux limites selon le parcellaire existant lors de l'entrée en vigueur du PACom. Une telle disposition n'est pas conforme aux principes de densification de la LAT.

4/ Art. 17, 18, 21 et 22 RPACom – Dépendances, Constructions de minime importance, distances aux limites (d) et distances entre bâtiments (D)

D'une manière générale, on relève que les art. 17, 18, 21 et 22 RPACom distinguent les « dépendances » (art. 17), des « constructions de minime importance » (art. 18), des « installations permanentes liées au sport ou aux loisirs » (art. 21 al. 6) et des « espaces pouvant être fermés par des éléments mobiles » (art. 22 al. 3) sans définir ces trois dernières notions et selon une systématique que l'on peine à déceler de sorte que l'articulation entre ces dispositions est confuse.

a/ Dépendances – art. 17 RPACom

Le caractère distinct des dépendances dont la surface cumulée dépasse 8% de la parcelle, prévu par l'art. 17 al.2 RPACom, n'est pas limpide. Cela signifie-t-il qu'une distance devrait être respectée entre ces aménagements, et cas échéant, laquelle ?

Par exemple une piscine, un local technique et une terrasse, constituant chacun une dépendance, peuvent-ils être regroupés afin que la terrasse borde la piscine et les installations techniques ?

b/ Constructions de minimales importances – art. 18 RPACom

La notion de « constructions de minimales importances » n'est pas clairement définie de sorte que l'on peine à déceler la distinction avec les « dépendances » de l'art. 17 RPACom.

La notion de « constructions de minimales importances » correspond-elle aux « dépendances » de l'art. 17 RPACom présentant une surface égale ou inférieure à 10 mètres ?

Un jacuzzi, mentionné à l'art. 17 RPACom mais non à l'art. 18 RPACom, d'une surface égale ou inférieure à 10 m² constitue-t-il une « dépendance » ou une « construction de minime importance » ? En outre, une cabane de jardin, mentionnée à l'art. 18 RPACom mais non à l'art. 17 RPACom, de plus de 10 m² est-elle qualifiée de « dépendance » ?

En outre, l'art. 18 al. 1 RPACom indique que les « constructions de minimales importances » ne sont pas considérées comme des « dépendances ». Ainsi, contrairement aux « dépendances » de l'art. 17 RPACom, les « constructions de minimales importances » de l'art.

18 RPACom doivent respecter la distance D au vu de la teneur de l'art. 21 al. 5 RPACom. Cela semble peu justifiable.

La surface des « *constructions de minimales importances* » de l'art. 18 RPACom est-elle incluse dans la limitation des 8% des « *dépendances* » de l'art. 17 al. 2 RPACom dont le dépassement engendre la prise en compte dans le calcul de la SPd ?

c/ Installations permanentes liées au sport ou aux loisirs – art. 21 al. 6 RPACom

La notion des « *installations permanentes liées au sport ou aux loisirs* » n'est pas clairement définie. Une terrasse répond-elle à cette notion compte tenu de son caractère de loisirs ?

Cette notion constitue-t-elle une sous-catégorie des « *dépendances* » de l'art. 17 RPACom avec l'unique particularité de devoir respecter la distance d mais pouvant ne pas respecter la distance D comme les autres « *dépendances* » ?

d/ Espaces pouvant être fermés par des éléments mobiles – art. 22 al. 3 RPACom

La notion des « *espaces pouvant être fermés par des éléments mobiles* » n'est pas clairement définie. Tout espace étant susceptible d'être fermé par un élément mobile, la notion vise-t-elle uniquement les espaces effectivement pourvu d'un mécanisme permettant une telle fermeture ?

Cette notion constitue-t-elle une sous-catégorie des « *dépendances* » de l'art. 17 RPACom avec l'unique particularité de devoir respecter la distance D mais pouvant ne pas respecter la distance d comme les autres « *dépendances* » ?

5/ Art. 19 al. 3 RPACom - Matériaux, teintes et revêtements

L'art. 19 al. 3 RPACom impose des teintes claires pour les toitures. Or, les tuiles grises et l'éternit se marient mieux avec les panneaux photovoltaïques. Cette disposition est ainsi contradictoire avec l'art. 19 al. 1 RPACom imposant une harmonie.

6/ Art. 20 RPACom - Implantation

L'art. 20 RPACom définit des principes indéterminés conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet.

Le RPACom ne prévoyant pas, contrairement à la majorité des communes vaudoises, de règle spécifique pour le respect de la distance aux limites d lorsque la construction se présente obliquement par rapport à la limite parcellaire, il convient au demeurant d'éviter d'ajouter des contraintes supplémentaires.

La clause esthétique de l'art. 13 RPACom est suffisante de sorte que l'art. 20 RPACom doit être supprimé.

7/ Art. 25 al. 3 RPACom – Sous-sols

L'art. 25 al. 3 RPACom oblige de « *minimiser au maximum* » l'emprise et de la hauteur des sous-sols. Cette disposition institue une notion indéterminée conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet.

Si une limitation des sous-sols devait réellement être nécessaire, celle-ci devrait être quantifiée dans le RPACom.

8/ Art. 27 RPACom – Toitures

L'art. 27 al. 1 RPACom relatif à l'orientation du faîte est contraire à la jurisprudence (arrêt TF 1C_544/2019, du 3 juin 2020 et 1C_415/2021, du 25 février 2022).

L'art. 27 al. 5 RPACom relatif à la végétalisation des toits plats interdit les terrasses ainsi que la pose de panneaux photovoltaïques. Cela n'est pas acceptable.

9/ Art. 28 RPACom – Ouvertures en toiture

L'art. 28 al. 1 RPACom pose des concepts indéterminés conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet. Il serait préférable de quantifier des proportions.

L'art. 28 al. 5 RPACom limite la surface maximale des fenêtres rampantes à 1 m². Une telle surface limite considérablement le choix par rapport aux produits offerts sur le marché. On peine à en comprendre le fondement.

10/ Art. 30 RPACom – Aménagements extérieurs

Les principes définis à l'art. 30 al. 1 RPACom sont indéterminés, conduisent à l'arbitraire et constituent un moyen d'opposition à tout projet.

L'art. 30 al. 3 RPACom permet de facto, à la Municipalité, d'interdire tout aménagement extérieur d'une manière arbitraire. Or, l'indice de verdure permet d'assurer le maintien d'une certaine proportion de surface verte et par conséquent d'atteindre le but de l'art. 30 al. 3 RPACom.

11/ Art. 31 RPACom – Mouvements de terre

L'art. 31 al. 2 RPACom limite les mouvements de terre à 1 m. Or, la majorité des communes vaudoises autorise les mouvements de terre à concurrence de 2 m.

Une limitation à 1 m n'est pas fondée et limite les possibilités d'enterrer des constructions afin d'éviter de nuire au voisinage.

12/ Art. 32 RPACom – Frontages et éléments de clôture

L'art. 32 al. 4 RPACom limite les haies arbustives à 2 m afin de préserver les vues sur le paysage. Une telle limitation ne saurait être imposée sur l'entier du territoire communal. Au demeurant, des dispositions limitant la hauteur des haies existent dans le Code rural et foncier. Rien ne justifie la mise en place d'une telle clause dans un règlement de police des constructions. Cela est d'autant plus vrai que l'on ignore si le respect de cette clause sera exigé indépendamment de toute demande de permis de construire pour toutes les haies existantes, quels sont les moyens de contrôle, et leurs coûts, qui seront mis en place par la Commune.

L'art. 32 al. 5 RPACom interdit la mise en place d'éléments de clôture pleins en direction de l'espace public. On peine à concevoir quel est l'intérêt public qui pourrait consister à pouvoir maintenir une vue sur une propriété privée bordant le domaine public en imposant des éléments ajourés. Le respect de la vie privée et de la garantie de la propriété commande bien plutôt de préserver la possibilité de conserver une intimité.

13/ Art. 33 RPACom – Rapport au domaine public

L'art. 33 RPACom impose le maintien de pleine terre le long du domaine public afin de permettre la croissance des arbres. Or, la LRou et son Règlement limitent, pour des motifs de sécurité, les arbres pouvant être plantés au bord d'une route. Cette disposition communale est contraire aux objectifs de la LRou.

14/ Art. 34 al. 3 RPACom – Plantations et biodiversité

L'obligation faite d'aménager et d'entretenir de manière extensive 10 % des surfaces extérieures ne constitue pas une règle de police des constructions pouvant être intégrées dans un RPACom. Il s'agit en effet d'une question d'entretien dont chacun est libre.

Au demeurant, la notion « *de manière extensive* » n'est pas définie.

En outre, on ignore si cette disposition s'appliquerait à toutes les propriétés ou uniquement à celles qui feront l'objet de la délivrance d'un permis de construire après l'entrée en force du RPACom.

15/ Art. 36 al. 1 RPACom – Perméabilité des sols

La préservation maximale des sols naturels et de la perméabilité des sols prévue par l'art. 36 al. 1 RPACom constitue un concept indéterminé menant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition. Cette disposition doit être supprimée au profit du taux de surface verte permettant de définir d'une manière chiffrée la surface perméable devant être maintenue.

16/ Art. 38 al. 2 RPACom – Evacuation des eaux

La seconde phrase de l'art. 38 al. 2 RPACom impose systématiquement la réalisation de bassin de rétention d'eau. Rien ne justifie une telle mesure.

17/ Art. 40 RPACom – Excavation et gestion des déblais

Si une limitation des excavations devait réellement être nécessaire, celle-ci devrait être quantifiée, comme requis concernant l'art. 25 RPACom.

La limitation des mouvements de terre de l'art. 31 RPACom limite les possibilités de remployer les déblais. En outre, la réalisation de déblais nuit à l'intégration et l'harmonie.

18/ Art. 41 RPACom – Utilisation rationnelle de l'énergie

L'art. 41 RPACom n'a pas sa place dans un règlement de police des constructions.

19/ Art. 43 RPACom – Chauffage à distance

La matière est déjà régie par le droit cantonal. L'obligation de raccordement prévu à l'art. 43 al. 1 RPACom viole le droit cantonal et le principe de proportionnalité.

20/ Art. 45 RPACom – Pompes à chaleur

Cette disposition est inutile. La matière est régie par l'OPB et la réglementation cantonale.

21/ Art. 49 RPACom – Stationnement des véhicules motorisés

L'art. 49 al. 3 RPACom prévoit la possibilité pour la Municipalité de fixer une proportion de places de stationnement en sous-sol. Une telle disposition est en contradiction manifeste avec les art. 25 al. 3 et 40 RPACom.

L'art. 49 al. 4 RPACom impose d'arboriser les places de stationnement. On peine à concevoir comment les places de stationnement peuvent être arborisées alors même que celles-ci doivent permettre d'y stationner des véhicules. L'ombre des arbres nuit aux panneaux photovoltaïques susceptibles d'alimenter en partie une borne de recharge. Il est préférable de laisser libre l'implantation des arbres, dont la quotité est fixée pour chaque zone.

L'art. 49 al. 5 RPACom n'est pas clair. On peine à en comprendre la portée.

22/ Art. 54 RPACom – Patrimoine naturel et paysager

La disposition est inutile. La matière est régie par la LPrPNP. Au demeurant, le texte prévu à l'art. 54 est partiellement contraire à la LPrPNP.

23/ Art. 55 RPACom – Biotopes et éléments naturels

Les deux dernières phrases doivent être supprimées. La matière est régie par la législation fédérale et cantonale. Les dispositions prévues ne sont pas conformes à ces dispositions de droit supérieur.

24/ Art. 60 RPACom – Sites OROEM

Cette disposition n'a rien à faire dans un règlement de police des constructions.

25/ Conclusions

Pour tous ces motifs, notre opposition doit être admise et le RPACom réformé en conséquence.

Conformément à l'art. 40 LATC, nous attendons votre convocation à une séance de conciliation.

* * *

Veuillez croire, Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Rachel Cavargna-Debluë

Stefano Cavargna

Mme Lisa Myers et
M. Robert Last
Chemin des Mélèzes, 28
1197 Prangins

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				

Recommandé
Municipalité de Prangins
Maison de commune
La Place 2
1197 Prangins

Prangins, le 13 février 2025

**Plan d'affectation communal et règlement qui contient les règles applicables à
l'aménagement du territoire et aux constructions
Enquête publique du 15 janvier au 14 février 2025**

Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux,

Nous sommes co-propriétaires de la parcelle 1511 de Prangins. A ce titre, nous formulons une Opposition à l'encontre de la planification mentionnée sous rubrique, notamment pour les motifs suivants.

La présente Opposition est dirigée à l'encontre de nombreuses dispositions du projet de « *Règlement qui contient les règles applicables à l'aménagement du territoire et aux constructions* », selon l'intitulé de l'avis d'enquête, correspondant au « *Règlement Plan d'affectation communal* » selon le titre du document figurant dans le dossier d'enquête, abrégé RPACom dans la présente.

1/ Art. 8 al. 2 RPACom – Capacité constructive

L'art. 8 al. 2 RPACom prévoit que les mesures utilisées dans le règlement sont définies dans le glossaire. La seconde phrase a toutefois la teneur suivante « *Elles se fondent sur la norme SN 504 421 (norme SIA 421), édition 2006, qui fait foi pour le surplus.* ». Cette phrase n'est pas limpide et engendre des difficultés d'interprétation.

Dans un souci de précision, il convient de supprimer cette phrase. En effet, le glossaire définit les différentes notions et, cas échéant, l'application éventuelle de la norme SIA 421. Il n'y a donc pas lieu de prévoir de manière générale l'application de la norme SIA 421 de manière subsidiaire. Une telle disposition tend à engendrer l'application de notions de la SIA 421 non envisagées et non souhaitées.

2/ Glossaire

a/ Surface habitable

D'une manière générale, on peine à concevoir l'intérêt de définir la notion de surface habitable alors que seule la notion de surface de plancher déterminante (SPd), définie dans le glossaire, est utilisée pour le calcul des indices. La notion de surface habitable est superflue et complexifie inutilement la réglementation communale.

Le glossaire dispose que la surface habitable correspond à la surface utile principale (SUP) selon la norme SIA 421. Cette définition ne précise toutefois pas s'il s'agit d'un renvoi à l'édition 2006 ou si, au contraire, il s'agit d'un renvoi dynamique de sorte que les éditions futures de cette norme pourraient définir la SUP. Au demeurant, la SUP est définie par l'art. 2.1.1.1 SIA 416 et non par la SIA 421.

Le second paragraphe exclut de la SUP les locaux annexes non éclairés sans préciser la notion d'annexe. En outre, les locaux listés correspondent aux surfaces utiles secondaires (SUS) SIA 416 avec l'ajout « *en sous-sol* » pour les buanderies. La situation n'est pas limpide. Une buanderie située au rez-de-chaussée ou à l'étage dans des locaux non éclairés est-elle intégrée dans la surface habitable ?

b/ Surface de plancher déterminante (SPd)

La SPd est définie en se référant à la notion de surface habitable, soit la SUP SIA 416. Le terme « *y compris* » de la première phrase devrait être remplacé par la mention « *ainsi que* ». En effet, les surfaces de dégagement (SD) et les murs et parois ne font pas partie de la SUP SIA 416. La notion de surface des murs et des parois dans leur section horizontale n'est pas précisée. Il serait plus opportun de se référer à la surface de construction (SC) de la SIA 416.

Le second paragraphe inclut dans la SPd les balcons dépassant 1.5 mètres, les toitures-terrasses supérieures à 50 m², les jardins d'hiver supérieurs à 25 m², les piscines non naturelles supérieures à 30 m² ainsi que les terrasses supérieures à 40 m². Or, ces surfaces ne sont pas incluses dans le calcul des indices de la réglementation actuelle. Intégrer ces surfaces dans le calcul de la SPd du PACom revient en réalité à réduire la densification.

Le territoire urbanisé de Prangins se situant dans le périmètre compact d'agglomération Grand Genève, le Plan directeur cantonal y impose le respect d'un indice d'utilisation du sol (IUS) minimal de 0.625. La Direction générale du territoire et du logement (DGTL) a accepté d'y déroger pour la zone d'habitation de très faible densité A, B et C en raison de l'étude sur les caractéristiques patrimoniales et paysagères des zones résidentielles. Dans son examen préalable du 12 juillet 2024, la DGTL a toutefois conditionné cet accord au maintien des « *droits à bâtir en vigueur pour toutes zones qui n'ont pas une densité égale ou supérieure à 0.625* ».

Intégrer dans la SPd les aménagements extérieurs susmentionnés revient à réduire les droits à bâtir existants des parcelles pourvues de tels aménagements.

Ainsi, aucun aménagement extérieur ne doit être intégré dans la SPd.

c/ Taux de surface verte

La notion de « *surface verte* » n'est pas définie. On ignore si celle-ci correspond à la « *surface de la parcelle dépourvue de construction maçonnée ou disposant d'une couche de terre de 1.50 mètre au minimum* » du premier alinéa. On ne comprend pas si le second paragraphe s'applique à toute surface verte de la parcelle ou uniquement à la surface résultant du calcul du taux de surface verte du premier alinéa.

En outre, prévoir que les surfaces revêtues de matériaux perméables sont admises « *à condition d'être réduits à leur strict nécessaire.* » crée une notion indéterminée conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet.

d/ Frontages Type 1

Le frontage Type 1 prévoit que l'espace de cour reste accessible au public. Une telle disposition constitue une expropriation qui ne saurait être imposée de manière générale et viole la garantie de la propriété.

3/ **Art. 10 al. 3 RPACom – Modification de limites**

L'art. 10 al. 3 RPACom a une teneur peu limpide. En cas de réunion de parcelles, la disposition prévue semble imposer le respect d'une distance aux limites selon le parcellaire existant lors de l'entrée en vigueur du PACom. Une telle disposition n'est pas conforme aux principes de densification de la LAT.

4/ **Art. 17, 18, 21 et 22 RPACom – Dépendances, Constructions de minime importance, distances aux limites (d) et distances entre bâtiments (D)**

D'une manière générale, on relève que les art. 17, 18, 21 et 22 RPACom distinguent les « *dépendances* » (art. 17), des « *constructions de minime importance* » (art. 18), des « *installations permanentes liées au sport ou aux loisirs* » (art. 21 al. 6) et des « *espaces pouvant être fermés par des éléments mobiles* » (art. 22 al. 3) sans définir ces trois dernières notions et selon une systématique que l'on peine à déceler de sorte que l'articulation entre ces dispositions est confuse.

a/ Dépendances – art. 17 RPACom

Le caractère distinct des dépendances dont la surface cumulée dépasse 8% de la parcelle, prévu par l'art. 17 al.2 RPACom, n'est pas limpide. Cela signifie-t-il qu'une distance devrait être respectée entre ces aménagements, et cas échéant, laquelle ?

Par exemple une piscine, un local technique et une terrasse, constituant chacun une dépendance, peuvent-ils être regroupés afin que la terrasse borde la piscine et les installations techniques ?

b/ Constructions de minimales importances – art. 18 RPACom

La notion de « *constructions de minimales importances* » n'est pas clairement définie de sorte que l'on peine à déceler la distinction avec les « *dépendances* » de l'art. 17 RPACom.

La notion de « *constructions de minimales importances* » correspond-elle aux « *dépendances* » de l'art. 17 RPACom présentant une surface égale ou inférieure à 10 mètres ?

Un jacuzzi, mentionné à l'art. 17 RPACom mais non à l'art. 18 RPACom, d'une surface égale ou inférieure à 10 m² constitue-t-il une « *dépendance* » ou une « *construction de minime importance* » ? En outre, une cabane de jardin, mentionnée à l'art. 18 RPACom mais non à l'art. 17 RPACom, de plus de 10 m² est-elle qualifiée de « *dépendance* » ?

En outre, l'art. 18 al. 1 RPACom indique que les « *constructions de minimales importances* » ne sont pas considérées comme des « *dépendances* ». Ainsi, contrairement aux « *dépendances* » de l'art. 17 RPACom, les « *constructions de minimales importances* » de l'art. 18 RPACom doivent respecter la distance D au vu de la teneur de l'art. 21 al. 5 RPACom. Cela semble peu justifiable.

La surface des « constructions de minimales importances » de l'art. 18 RPACom est-elle incluse dans la limitation des 8% des « dépendances » de l'art. 17 al. 2 RPACom dont le dépassement engendre la prise en compte dans le calcul de la SPd ?

c/ Installations permanentes liées au sport ou aux loisirs – art. 21 al. 6 RPACom

La notion des « installations permanentes liées au sport ou aux loisirs » n'est pas clairement définie. Une terrasse répond-elle à cette notion compte tenu de son caractère de loisirs ?

Cette notion constitue-t-elle une sous-catégorie des « dépendances » de l'art. 17 RPACom avec l'unique particularité de devoir respecter la distance d mais pouvant ne pas respecter la distance D comme les autres « dépendances » ?

d/ Espaces pouvant être fermés par des éléments mobiles – art. 22 al. 3 RPACom

La notion des « espaces pouvant être fermés par des éléments mobiles » n'est pas clairement définie. Tout espace étant susceptible d'être fermé par un élément mobile, la notion vise-t-elle uniquement les espaces effectivement pourvu d'un mécanisme permettant une telle fermeture ?

Cette notion constitue-t-elle une sous-catégorie des « dépendances » de l'art. 17 RPACom avec l'unique particularité de devoir respecter la distance D mais pouvant ne pas respecter la distance d comme les autres « dépendances » ?

5/ Art. 19 al. 3 RPACom - Matériaux, teintes et revêtements

L'art. 19 al. 3 RPACom impose des teintes claires pour les toitures. Or, les tuiles grises et l'éternit se marient mieux avec les panneaux photovoltaïques. Cette disposition est ainsi contradictoire avec l'art. 19 al. 1 RPACom imposant une harmonie.

6/ Art. 20 RPACom - Implantation

L'art. 20 RPACom définit des principes indéterminés conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet.

Le RPACom ne prévoyant pas, contrairement à la majorité des communes vaudoises, de règle spécifique pour le respect de la distance aux limites d lorsque la construction se présente obliquement par rapport à la limite parcellaire, il convient au demeurant d'éviter d'ajouter des contraintes supplémentaires.

La clause esthétique de l'art. 13 RPACom est suffisante de sorte que l'art. 20 RPACom doit être supprimé.

7/ Art. 25 al. 3 RPACom – Sous-sols

L'art. 25 al. 3 RPACom oblige de « minimiser au maximum » l'emprise et de la hauteur des sous-sols. Cette disposition institue une notion indéterminée conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet.

Si une limitation des sous-sols devait réellement être nécessaire, celle-ci devrait être quantifiée dans le RPACom.

8/ Art. 27 RPACom – Toitures

L'art. 27 al. 1 RPACom relatif à l'orientation du faîte est contraire à la jurisprudence (arrêt TF 1C_544/2019, du 3 juin 2020 et 1C_415/2021, du 25 février 2022).

L'art. 27 al. 5 RPACom relatif à la végétalisation des toits plats interdit les terrasses ainsi que la pose de panneaux photovoltaïques. Cela n'est pas acceptable.

9/ Art. 28 RPACom – Ouvertures en toiture

L'art. 28 al. 1 RPACom pose des concepts indéterminés conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet. Il serait préférable de quantifier des proportions.

L'art. 28 al. 5 RPACom limite la surface maximale des fenêtres rampantes à 1 m². Une telle surface limite considérablement le choix par rapport aux produits offerts sur le marché. On peine à en comprendre le fondement.

10/ Art. 30 RPACom – Aménagements extérieurs

Les principes définis à l'art. 30 al. 1 RPACom sont indéterminés, conduisent à l'arbitraire et constituent un moyen d'opposition à tout projet.

L'art. 30 al. 3 RPACom permet de facto, à la Municipalité, d'interdire tout aménagement extérieur d'une manière arbitraire. Or, l'indice de verdure permet d'assurer le maintien d'une certaine proportion de surface verte et par conséquent d'atteindre le but de l'art. 30 al 3 RPACom.

11/ Art. 31 RPACom – Mouvements de terre

L'art. 31 al. 2 RPACom limite les mouvements de terre à 1 m. Or, la majorité des communes vaudoise autorise les mouvements de terre à concurrence de 2 m.

Une limitation à 1 m n'est pas fondée et limite les possibilités d'enterrer des constructions afin d'éviter de nuire au voisinage.

12/ Art. 32 RPACom – Frontages et éléments de clôture

L'art. 32 al. 4 RPACom limite les haies arbustives à 2 m afin de préserver les vues sur le paysage. Une telle limitation ne saurait être imposée sur l'entier du territoire communal. Au demeurant, des dispositions limitant la hauteur des haies existent dans le Code rural et foncier. Rien ne justifie la mise en place d'une telle clause dans un règlement de police des constructions. Cela est d'autant plus vrai que l'on ignore si le respect de cette clause sera exigé indépendamment de toute demande de permis de construire pour toutes les haies existantes, quels sont les moyens de contrôle, et leurs coûts, qui seront mis en place par la Commune.

L'art. 32 al. 5 RPACom interdit la mise en place d'éléments de clôture pleins en direction de l'espace public. On peine à concevoir quel est l'intérêt public qui pourrait consister à pouvoir maintenir une vue sur une propriété privée bordant le domaine public en imposant des

éléments ajourés. Le respect de la vie privée et de la garantie de la propriété commande bien plutôt de préserver la possibilité de conserver une intimité.

13/ Art. 33 RPACom – Rapport au domaine public

L'art. 33 RPACom impose le maintien de pleine terre le long du domaine public afin de permettre la croissance des arbres. Or, la LRou et son Règlement limitent, pour des motifs de sécurité, les arbres pouvant être plantés au bord d'une route. Cette disposition communale est contraire aux objectifs de la LRou.

14/ Art. 34 al. 3 RPACom – Plantations et biodiversité

L'obligation faite d'aménager et d'entretenir de manière extensive 10 % des surfaces extérieures ne constitue pas une règle de police des constructions pouvant être intégrées dans un RPACom. Il s'agit en effet d'une question d'entretien dont chacun est libre.

Au demeurant, la notion « *de manière extensive* » n'est pas définie.

En outre, on ignore si cette disposition s'appliquerait à toutes les propriétés ou uniquement à celles qui feront l'objet de la délivrance d'un permis de construire après l'entrée en force du RPACom.

15/ Art. 36 al. 1 RPACom – Perméabilité des sols

La préservation maximale des sols naturels et de la perméabilité des sols prévue par l'art. 36 al. 1 RPACom constitue un concept indéterminé menant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition. Cette disposition doit être supprimée au profit du taux de surface verte permettant de définir d'une manière chiffrée la surface perméable devant être maintenue.

16/ Art. 38 al. 2 RPACom – Evacuation des eaux

La seconde phrase de l'art. 38 al. 2 RPACom impose systématiquement la réalisation de bassin de rétention d'eau. Rien ne justifie une telle mesure.

17/ Art. 40 RPACom – Excavation et gestion des déblais

Si une limitation des excavations devait réellement être nécessaire, celle-ci devrait être quantifiée, comme requis concernant l'art. 25 RPACom.

La limitation des mouvements de terre de l'art. 31 RPACom limite les possibilités de réemployer les déblais. En outre, la réalisation de déblais nuit à l'intégration et l'harmonie.

18/ Art. 41 RPACom – Utilisation rationnelle de l'énergie

L'art. 41 RPACom n'a pas sa place dans un règlement de police des constructions.

19/ Art. 43 RPACom – Chauffage à distance

La matière est déjà régie par le droit cantonal. L'obligation de raccordement prévu à l'art. 43 al. 1 RPACom viole le droit cantonal et le principe de proportionnalité.

20/ Art. 45 RPACom – Pompes à chaleur

Cette disposition est inutile. La matière est régie par l'OPB et la réglementation cantonale.

21/ Art. 49 RPACom – Stationnement des véhicules motorisés

L'art. 49 al. 3 RPACom prévoit la possibilité pour la Municipalité de fixer une proportion de places de stationnement en sous-sol. Une telle disposition est en contradiction manifeste avec les art. 25 al. 3 et 40 RPACom.

L'art. 49 al. 4 RPACom impose d'arboriser les places de stationnement. On peine à concevoir comment les places de stationnement peuvent être arborisées alors même que celles-ci doivent permettre d'y stationner des véhicules. L'ombre des arbres nuit aux panneaux photovoltaïques susceptibles d'alimenter en partie une borne de recharge. Il est préférable de laisser libre l'implantation des arbres, dont la quotité est fixée pour chaque zone.

L'art. 49 al. 5 RPACom n'est pas clair. On peine à en comprendre la portée.

22/ Art. 54 RPACom – Patrimoine naturel et paysager

La disposition est inutile. La matière est régie par la LPrPNP. Au demeurant, le texte prévu à l'art. 54 est partiellement contraire à la LPrPNP.

23/ Art. 55 RPACom – Biotopes et éléments naturels

Les deux dernières phrases doivent être supprimées. La matière est régie par la législation fédérale et cantonale. Les dispositions prévues ne sont pas conformes à ces dispositions de droit supérieur.

24/ Art. 60 RPACom – Sites OROEM

Cette disposition n'a rien à faire dans un règlement de police des constructions.

25/ Conclusions

Pour tous ces motifs, notre opposition doit être admise et le RPACom réformé en conséquence.

Conformément à l'art. 40 LATC, nous attendons votre convocation à une séance de conciliation.

* * *

Veuillez croire, Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux, à l'assurance de nos sentiments distingués.

Louis et Ariane de Bourbon Parme
Chemin Sous-le-Bois 13 A
1197 Prangins

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				

Recommandé
Municipalité de Prangins
Maison de commune
La Place 2
1197 Prangins

Prangins, le 13 février 2025

**Plan d'affectation communal et règlement qui contient les règles applicables à
l'aménagement du territoire et aux constructions
Enquête publique du 15 janvier au 14 février 2025**

Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux,

Nous sommes propriétaires de la parcelle 1355-1 de Prangins. A ce titre, nous formulons une Opposition à l'encontre de la planification mentionnée sous rubrique, notamment pour les motifs suivants.

La présente Opposition est dirigée à l'encontre de nombreuses dispositions du projet de « *Règlement qui contient les règles applicables à l'aménagement du territoire et aux constructions* », selon l'intitulé de l'avis d'enquête, correspondant au « *Règlement Plan d'affectation communal* » selon le titre du document figurant dans le dossier d'enquête, abrégé RPACom dans la présente.

1/ Art. 8 al. 2 RPACom – Capacité constructive

L'art. 8 al. 2 RPACom prévoit que les mesures utilisées dans le règlement sont définies dans le glossaire. La seconde phrase a toutefois la teneur suivante « *Elles se fondent sur la norme SN 504 421 (norme SIA 421), édition 2006, qui fait foi pour le surplus.* ». Cette phrase n'est pas limpide et engendre des difficultés d'interprétation.

Dans un souci de précision, il convient de supprimer cette phrase. En effet, le glossaire définit les différentes notions et, cas échéant, l'application éventuelle de la norme SIA 421. Il n'y a donc pas lieu de prévoir de manière générale l'application de la norme SIA 421 de manière subsidiaire. Une telle disposition tend à engendrer l'application de notions de la SIA 421 non envisagées et non souhaitées.

2/ Glossaire

a/ Surface habitable

D'une manière générale, on peine à concevoir l'intérêt de définir la notion de surface habitable alors que seule la notion de surface de plancher déterminante (SPd), définie dans le glossaire, est utilisée pour le calcul des indices. La notion de surface habitable est superflue et complexifie inutilement la réglementation communale.

Le glossaire dispose que la surface habitable correspond à la surface utile principale (SUP) selon la norme SIA 421. Cette définition ne précise toutefois pas s'il s'agit d'un renvoi à l'édition 2006 ou si, au contraire, il s'agit d'un renvoi dynamique de sorte que les éditions futures de cette norme pourraient définir la SUP. Au demeurant, la SUP est définie par l'art. 2.1.1.1 SIA 416 et non par la SIA 421.

Le second paragraphe exclut de la SUP les locaux annexes non éclairés sans préciser la notion d'annexe. En outre, les locaux listés correspondent aux surfaces utiles secondaires (SUS) SIA 416 avec l'ajout « *en sous-sol* » pour les buanderies. La situation n'est pas limpide. Une buanderie située au rez-de-chaussée ou à l'étage dans des locaux non éclairés est-elle intégrée dans la surface habitable ?

b/ Surface de plancher déterminante (SPd)

La SPd est définie en se référant à la notion de surface habitable, soit la SUP SIA 416. Le terme « *y compris* » de la première phrase devrait être remplacé par la mention « *ainsi que* ». En effet, les surfaces de dégagement (SD) et les murs et parois ne font pas partie de la SUP SIA 416. La notion de surface des murs et des parois dans leur section horizontale n'est pas précisée. Il serait plus opportun de se référer à la surface de construction (SC) de la SIA 416.

Le second paragraphe inclut dans la SPd les balcons dépassant 1.5 mètres, les toitures-terrasses supérieures à 50 m², les jardins d'hiver supérieurs à 25 m², les piscines non naturelles supérieures à 30 m² ainsi que les terrasses supérieures à 40 m². Or, ces surfaces ne sont pas incluses dans le calcul des indices de la réglementation actuelle. Intégrer ces surfaces dans le calcul de la SPd du PACom revient en réalité à réduire la densification.

Le territoire urbanisé de Prangins se situant dans le périmètre compact d'agglomération Grand Genève, le Plan directeur cantonal y impose le respect d'un indice d'utilisation du sol (IUS) minimal de 0.625. La Direction générale du territoire et du logement (DGTL) a accepté d'y déroger pour la zone d'habitation de très faible densité A, B et C en raison de l'étude sur les caractéristiques patrimoniales et paysagères des zones résidentielles. Dans son examen préalable du 12 juillet 2024, la DGTL a toutefois conditionné cet accord au maintien des « *droits à bâtir en vigueur pour toutes zones qui n'ont pas une densité égale ou supérieure à 0.625* ».

Intégrer dans la SPd les aménagements extérieurs susmentionnés revient à réduire les droits à bâtir existants des parcelles pourvues de tels aménagements.

Ainsi, aucun aménagement extérieur ne doit être intégré dans la SPd.

c/ Taux de surface verte

La notion de « *surface verte* » n'est pas définie. On ignore si celle-ci correspond à la « *surface de la parcelle dépourvue de construction maçonnée ou disposant d'une couche de terre de 1.50 mètre au minimum* » du premier alinéa. On ne comprend pas si le second paragraphe s'applique à toute surface verte de la parcelle ou uniquement à la surface résultant du calcul du taux de surface verte du premier alinéa.

En outre, prévoir que les surfaces revêtues de matériaux perméables sont admises « *à condition d'être réduits à leur strict nécessaire.* » crée une notion indéterminée conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet.

d/ Frontages Type 1

Le frontage Type 1 prévoit que l'espace de cour reste accessible au public. Une telle disposition constitue une expropriation qui ne saurait être imposée de manière générale et viole la garantie de la propriété.

3/ **Art. 10 al. 3 RPACom – Modification de limites**

L'art. 10 al. 3 RPACom a une teneur peu limpide. En cas de réunion de parcelles, la disposition prévue semble imposer le respect d'une distance aux limites selon le parcellaire existant lors de l'entrée en vigueur du PACom. Une telle disposition n'est pas conforme aux principes de densification de la LAT.

4/ **Art. 17, 18, 21 et 22 RPACom – Dépendances, Constructions de minime importance, distances aux limites (d) et distances entre bâtiments (D)**

D'une manière générale, on relève que les art. 17, 18, 21 et 22 RPACom distinguent les « *dépendances* » (art. 17), des « *constructions de minime importance* » (art. 18), des « *installations permanentes liées au sport ou aux loisirs* » (art. 21 al. 6) et des « *espaces pouvant être fermés par des éléments mobiles* » (art. 22 al. 3) sans définir ces trois dernières notions et selon une systématique que l'on peine à décèler de sorte que l'articulation entre ces dispositions est confuse.

a/ Dépendances – art. 17 RPACom

Le caractère distinct des dépendances dont la surface cumulée dépasse 8% de la parcelle, prévu par l'art. 17 al.2 RPACom, n'est pas limpide. Cela signifie-t-il qu'une distance devrait être respectée entre ces aménagements, et cas échéant, laquelle ?

Par exemple une piscine, un local technique et une terrasse, constituant chacun une dépendance, peuvent-ils être regroupés afin que la terrasse borde la piscine et les installations techniques ?

b/ Constructions de minimales importances – art. 18 RPACom

La notion de « *constructions de minimales importances* » n'est pas clairement définie de sorte que l'on peine à décèler la distinction avec les « *dépendances* » de l'art. 17 RPACom.

La notion de « *constructions de minimales importances* » correspond-elle aux « *dépendances* » de l'art. 17 RPACom présentant une surface égale ou inférieure à 10 mètres ?

Un jacuzzi, mentionné à l'art. 17 RPACom mais non à l'art. 18 RPACom, d'une surface égale ou inférieure à 10 m² constitue-t-il une « *dépendance* » ou une « *construction de minime importance* » ? En outre, une cabane de jardin, mentionnée à l'art. 18 RPACom mais non à l'art. 17 RPACom, de plus de 10 m² est-elle qualifiée de « *dépendance* » ?

En outre, l'art. 18 al. 1 RPACom indique que les « *constructions de minimales importances* » ne sont pas considérées comme des « *dépendances* ». Ainsi, contrairement aux « *dépendances* » de l'art. 17 RPACom, les « *constructions de minimales importances* » de l'art. 18 RPACom doivent respecter la distance D au vu de la teneur de l'art. 21 al. 5 RPACom. Cela semble peu justifiable.

La surface des « *constructions de minimales importances* » de l'art. 18 RPACom est-elle incluse dans la limitation des 8% des « *dépendances* » de l'art. 17 al. 2 RPACom dont le dépassement engendre la prise en compte dans le calcul de la SPd ?

c/ Installations permanentes liées au sport ou aux loisirs – art. 21 al. 6 RPACom

La notion des « *installations permanentes liées au sport ou aux loisirs* » n'est pas clairement définie. Une terrasse répond-elle à cette notion compte tenu de son caractère de loisirs ?

Cette notion constitue-t-elle une sous-catégorie des « *dépendances* » de l'art. 17 RPACom avec l'unique particularité de devoir respecter la distance d mais pouvant ne pas respecter la distance D comme les autres « *dépendances* » ?

d/ Espaces pouvant être fermés par des éléments mobiles – art. 22 al. 3 RPACom

La notion des « *espaces pouvant être fermés par des éléments mobiles* » n'est pas clairement définie. Tout espace étant susceptible d'être fermé par un élément mobile, la notion vise-t-elle uniquement les espaces effectivement pourvu d'un mécanisme permettant une telle fermeture ?

Cette notion constitue-t-elle une sous-catégorie des « *dépendances* » de l'art. 17 RPACom avec l'unique particularité de devoir respecter la distance D mais pouvant ne pas respecter la distance d comme les autres « *dépendances* » ?

5/ Art. 19 al. 3 RPACom - Matériaux, teintes et revêtements

L'art. 19 al. 3 RPACom impose des teintes claires pour les toitures. Or, les tuiles grises et l'éternit se marient mieux avec les panneaux photovoltaïques. Cette disposition est ainsi contradictoire avec l'art. 19 al. 1 RPACom imposant une harmonie.

6/ Art. 20 RPACom - Implantation

L'art. 20 RPACom définit des principes indéterminés conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet.

Le RPACom ne prévoyant pas, contrairement à la majorité des communes vaudoises, de règle spécifique pour le respect de la distance aux limites d lorsque la construction se présente obliquement par rapport à la limite parcellaire, il convient au demeurant d'éviter d'ajouter des contraintes supplémentaires.

La clause esthétique de l'art. 13 RPACom est suffisante de sorte que l'art. 20 RPACom doit être supprimé.

7/ Art. 25 al. 3 RPACom – Sous-sols

L'art. 25 al. 3 RPACom oblige de « *minimiser au maximum* » l'emprise et de la hauteur des sous-sols. Cette disposition institue une notion indéterminée conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet.

Si une limitation des sous-sols devait réellement être nécessaire, celle-ci devrait être quantifiée dans le RPACom.

8/ Art. 27 RPACom – Toitures

L'art. 27 al. 1 RPACom relatif à l'orientation du faîte est contraire à la jurisprudence (arrêt TF 1C_544/2019, du 3 juin 2020 et 1C_415/2021, du 25 février 2022).

L'art. 27 al. 5 RPACom relatif à la végétalisation des toits plats interdit les terrasses ainsi que la pose de panneaux photovoltaïques. Cela n'est pas acceptable.

9/ Art. 28 RPACom – Ouvertures en toiture

L'art. 28 al. 1 RPACom pose des concepts indéterminés conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet. Il serait préférable de quantifier des proportions.

L'art. 28 al. 5 RPACom limite la surface maximale des fenêtres rampantes à 1 m². Une telle surface limite considérablement le choix par rapport aux produits offerts sur le marché. On peine à en comprendre le fondement.

10/ Art. 30 RPACom – Aménagements extérieurs

Les principes définis à l'art. 30 al. 1 RPACom sont indéterminés, conduisent à l'arbitraire et constituent un moyen d'opposition à tout projet.

L'art. 30 al. 3 RPACom permet de facto, à la Municipalité, d'interdire tout aménagement extérieur d'une manière arbitraire. Or, l'indice de verdure permet d'assurer le maintien d'une certaine proportion de surface verte et par conséquent d'atteindre le but de l'art. 30 al 3 RPACom.

11/ Art. 31 RPACom – Mouvements de terre

L'art. 31 al. 2 RPACom limite les mouvements de terre à 1 m. Or, la majorité des communes vaudoise autorise les mouvements de terre à concurrence de 2 m.

Une limitation à 1 m n'est pas fondée et limite les possibilités d'enterrer des constructions afin d'éviter de nuire au voisinage.

12/ Art. 32 RPACom – Frontages et éléments de clôture

L'art. 32 al. 4 RPACom limite les haies arbustives à 2 m afin de préserver les vues sur le paysage. Une telle limitation ne saurait être imposée sur l'entier du territoire communal. Au demeurant, des dispositions limitant la hauteur des haies existent dans le Code rural et foncier. Rien ne justifie la mise en place d'une telle clause dans un règlement de police des constructions. Cela est d'autant plus vrai que l'on ignore si le respect de cette clause sera exigé indépendamment de toute demande de permis de construire pour toutes les haies existantes, quels sont les moyens de contrôle, et leurs coûts, qui seront mis en place par la Commune.

L'art. 32 al. 5 RPACom interdit la mise en place d'éléments de clôture pleins en direction de l'espace public. On peine à concevoir quel est l'intérêt public qui pourrait consister à pouvoir maintenir une vue sur une propriété privée bordant le domaine public en imposant des éléments ajourés. Le respect de la vie privée et de la garantie de la propriété commande bien plutôt de préserver la possibilité de conserver une intimité.

13/ Art. 33 RPACom – Rapport au domaine public

L'art. 33 RPACom impose le maintien de pleine terre le long du domaine public afin de permettre la croissance des arbres. Or, la LRou et son Règlement limitent, pour des motifs de sécurité, les arbres pouvant être plantés au bord d'une route. Cette disposition communale est contraire aux objectifs de la LRou.

14/ Art. 34 al. 3 RPACom – Plantations et biodiversité

L'obligation faite d'aménager et d'entretenir de manière extensive 10 % des surfaces extérieures ne constitue pas une règle de police des constructions pouvant être intégrées dans un RPACom. Il s'agit en effet d'une question d'entretien dont chacun est libre.

Au demeurant, la notion « *de manière extensive* » n'est pas définie.

En outre, on ignore si cette disposition s'appliquerait à toutes les propriétés ou uniquement à celles qui feront l'objet de la délivrance d'un permis de construire après l'entrée en force du RPACom.

15/ Art. 36 al. 1 RPACom – Perméabilité des sols

La préservation maximale des sols naturels et de la perméabilité des sols prévue par l'art. 36 al. 1 RPACom constitue un concept indéterminé menant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition. Cette disposition doit être supprimée au profit du taux de surface verte permettant de définir d'une manière chiffrée la surface perméable devant être maintenue.

16/ Art. 38 al. 2 RPACom – Evacuation des eaux

La seconde phrase de l'art. 38 al. 2 RPACom impose systématiquement la réalisation de bassin de rétention d'eau. Rien ne justifie une telle mesure.

17/ Art. 40 RPACom – Excavation et gestion des déblais

Si une limitation des excavations devait réellement être nécessaire, celle-ci devrait être quantifiée, comme requis concernant l'art. 25 RPACom.

La limitation des mouvements de terre de l'art. 31 RPACom limite les possibilités de remployer les déblais. En outre, la réalisation de déblais nuit à l'intégration et l'harmonie.

18/ Art. 41 RPACom – Utilisation rationnelle de l'énergie

L'art. 41 RPACom n'a pas sa place dans un règlement de police des constructions.

19/ Art. 43 RPACom – Chauffage à distance

La matière est déjà régie par le droit cantonal. L'obligation de raccordement prévu à l'art. 43 al. 1 RPACom viole le droit cantonal et le principe de proportionnalité.

20/ Art. 45 RPACom – Pompes à chaleur

Cette disposition est inutile. La matière est régie par l'OPB et la réglementation cantonale.

21/ Art. 49 RPACom – Stationnement des véhicules motorisés

L'art. 49 al. 3 RPACom prévoit la possibilité pour la Municipalité de fixer une proportion de places de stationnement en sous-sol. Une telle disposition est en contradiction manifeste avec les art. 25 al. 3 et 40 RPACom.

L'art. 49 al. 4 RPACom impose d'arboriser les places de stationnement. On peine à concevoir comment les places de stationnement peuvent être arborisées alors même que celles-ci doivent permettre d'y stationner des véhicules. L'ombre des arbres nuit aux panneaux photovoltaïques susceptibles d'alimenter en partie une borne de recharge. Il est préférable de laisser libre l'implantation des arbres, dont la quotité est fixée pour chaque zone.

L'art. 49 al. 5 RPACom n'est pas clair. On peine à en comprendre la portée.

22/ Art. 54 RPACom – Patrimoine naturel et paysager

La disposition est inutile. La matière est régie par la LPrPNP. Au demeurant, le texte prévu à l'art. 54 est partiellement contraire à la LPrPNP.

23/ Art. 55 RPACom – Biotopes et éléments naturels

Les deux dernières phrases doivent être supprimées. La matière est régie par la législation fédérale et cantonale. Les dispositions prévues ne sont pas conformes à ces dispositions de droit supérieur.

24/ Art. 60 RPACom – Sites OROEM

Cette disposition n'a rien à faire dans un règlement de police des constructions.

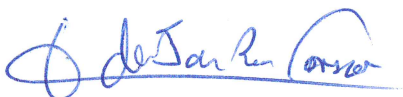
25/ Conclusions

Pour tous ces motifs, notre opposition doit être admise et le RPACom réformé en conséquence.

Conformément à l'art. 40 LATC, nous attendons votre convocation à une séance de conciliation.

* * *

Veillez croire, Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux, à l'assurance de nos sentiments distingués.



Louis de Bourbon Parme



Ariane de Bourbon Parme

Monsieur et Madame
Jean-Bernard et Ursula ANDRE
Rue de la Gare 23
1197 Prangins

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				

Municipalité de Prangins
Maison de commune
La Place 2
1197 Prangins

Prangins, le 13 février 2025

**Plan d'affectation communal et règlement qui contient les règles applicables à
l'aménagement du territoire et aux constructions
Enquête publique du 15 janvier au 14 février 2025**

Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux,

Nous sommes propriétaires de la parcelle n°311 de Prangins. A ce titre, nous formulons une Opposition à l'encontre de la planification mentionnée sous rubrique, notamment pour les motifs suivants.

La présente Opposition est dirigée à l'encontre de nombreuses dispositions du projet de « *Règlement qui contient les règles applicables à l'aménagement du territoire et aux constructions* », selon l'intitulé de l'avis d'enquête, correspondant au « *Règlement Plan d'affectation communal* » selon le titre du document figurant dans le dossier d'enquête, abrégé RPACom dans la présente.

1/ Art. 8 al. 2 RPACom – Capacité constructive

L'art. 8 al. 2 RPACom prévoit que les mesures utilisées dans le règlement sont définies dans le glossaire. La seconde phrase a toutefois la teneur suivante « *Elles se fondent sur la norme SN 504 421 (norme SIA 421), édition 2006, qui fait foi pour le surplus.* ». Cette phrase n'est pas limpide et engendre des difficultés d'interprétation.

Dans un souci de précision, il convient de supprimer cette phrase. En effet, le glossaire définit les différentes notions et, cas échéant, l'application éventuelle de la norme SIA 421. Il n'y a donc pas lieu de prévoir de manière générale l'application de la norme SIA 421 de manière subsidiaire. Une telle disposition tend à engendrer l'application de notions de la SIA 421 non envisagées et non souhaitées.

2/ Glossaire

a/ Surface habitable

D'une manière générale, on peine à concevoir l'intérêt de définir la notion de surface habitable alors que seule la notion de surface de plancher déterminante (SPd), définie dans le

glossaire, est utilisée pour le calcul des indices. La notion de surface habitable est superflue et complexifie inutilement la réglementation communale.

Le glossaire dispose que la surface habitable correspond à la surface utile principale (SUP) selon la norme SIA 421. Cette définition ne précise toutefois pas s'il s'agit d'un renvoi à l'édition 2006 ou si, au contraire, il s'agit d'un renvoi dynamique de sorte que les éditions futures de cette norme pourraient définir la SUP. Au demeurant, la SUP est définie par l'art. 2.1.1.1 SIA 416 et non par la SIA 421.

Le second paragraphe exclut de la SUP les locaux annexes non éclairés sans préciser la notion d'annexe. En outre, les locaux listés correspondent aux surfaces utiles secondaires (SUS) SIA 416 avec l'ajout « *en sous-sol* » pour les buanderies. La situation n'est pas limpide. Une buanderie située au rez-de-chaussée ou à l'étage dans des locaux non éclairés est-elle intégrée dans la surface habitable ?

b/ Surface de plancher déterminante (SPd)

La SPd est définie en se référant à la notion de surface habitable, soit la SUP SIA 416. Le terme « *y compris* » de la première phrase devrait être remplacé par la mention « *ainsi que* ». En effet, les surfaces de dégagement (SD) et les murs et parois ne font pas partie de la SUP SIA 416. La notion de surface des murs et des parois dans leur section horizontale n'est pas précisée. Il serait plus opportun de se référer à la surface de construction (SC) de la SIA 416.

Le second paragraphe inclut dans la SPd les balcons dépassant 1.5 mètres, les toitures-terrasses supérieures à 50 m², les jardins d'hiver supérieurs à 25 m², les piscines non naturelles supérieures à 30 m² ainsi que les terrasses supérieures à 40 m². Or, ces surfaces ne sont pas incluses dans le calcul des indices de la réglementation actuelle. Intégrer ces surfaces dans le calcul de la SPd du PACom revient en réalité à réduire la densification.

Le territoire urbanisé de Prangins se situant dans le périmètre compact d'agglomération Grand Genève, le Plan directeur cantonal y impose le respect d'un indice d'utilisation du sol (IUS) minimal de 0.625. La Direction générale du territoire et du logement (DGTL) a accepté d'y déroger pour la zone d'habitation de très faible densité A, B et C en raison de l'étude sur les caractéristiques patrimoniales et paysagères des zones résidentielles. Dans son examen préalable du 12 juillet 2024, la DGTL a toutefois conditionné cet accord au maintien des « *droits à bâtir en vigueur pour toutes zones qui n'ont pas une densité égale ou supérieure à 0.625* ».

Intégrer dans la SPd les aménagements extérieurs susmentionnés revient à réduire les droits à bâtir existants des parcelles pourvues de tels aménagements.

Ainsi, aucun aménagement extérieur ne doit être intégré dans la SPd.

c/ Taux de surface verte

La notion de « *surface verte* » n'est pas définie. On ignore si celle-ci correspond à la « *surface de la parcelle dépourvue de construction maçonnée ou disposant d'une couche de terre de 1.50 mètre au minimum* » du premier alinéa. On ne comprend pas si le second paragraphe s'applique à toute surface verte de la parcelle ou uniquement à la surface résultant du calcul du taux de surface verte du premier alinéa.

En outre, prévoir que les surfaces revêtues de matériaux perméables sont admises « à condition d'être réduits à leur strict nécessaire. » crée une notion indéterminée conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet.

d/ Frontages Type 1

Le frontage Type 1 prévoit que l'espace de cour reste accessible au public. Une telle disposition constitue une expropriation qui ne saurait être imposée de manière générale et viole la garantie de la propriété.

3/ Art. 10 al. 3 RPACom – Modification de limites

L'art. 10 al. 3 RPACom a une teneur peu limpide. En cas de réunion de parcelles, la disposition prévue semble imposer le respect d'une distance aux limites selon le parcellaire existant lors de l'entrée en vigueur du PACom. Une telle disposition n'est pas conforme aux principes de densification de la LAT.

4/ Art. 17, 18, 21 et 22 RPACom – Dépendances, Constructions de minime importance, distances aux limites (d) et distances entre bâtiments (D)

D'une manière générale, on relève que les art. 17, 18, 21 et 22 RPACom distinguent les « dépendances » (art. 17), des « constructions de minime importance » (art. 18), des « installations permanentes liées au sport ou aux loisirs » (art. 21 al. 6) et des « espaces pouvant être fermés par des éléments mobiles » (art. 22 al. 3) sans définir ces trois dernières notions et selon une systématique que l'on peine à déceler de sorte que l'articulation entre ces dispositions est confuse.

a/ Dépendances – art. 17 RPACom

Le caractère distinct des dépendances dont la surface cumulée dépasse 8% de la parcelle, prévu par l'art. 17 al.2 RPACom, n'est pas limpide. Cela signifie-t-il qu'une distance devrait être respectée entre ces aménagements, et cas échéant, laquelle ?

Par exemple une piscine, un local technique et une terrasse, constituant chacun une dépendance, peuvent-ils être regroupés afin que la terrasse borde la piscine et les installations techniques ?

b/ Constructions de minimales importances – art. 18 RPACom

La notion de « constructions de minimales importances » n'est pas clairement définie de sorte que l'on peine à déceler la distinction avec les « dépendances » de l'art. 17 RPACom.

La notion de « constructions de minimales importances » correspond-elle aux « dépendances » de l'art. 17 RPACom présentant une surface égale ou inférieure à 10 mètres ?

Un jacuzzi, mentionné à l'art. 17 RPACom mais non à l'art. 18 RPACom, d'une surface égale ou inférieure à 10 m² constitue-t-il une « dépendance » ou une « construction de minime importance » ? En outre, une cabane de jardin, mentionnée à l'art. 18 RPACom mais non à l'art. 17 RPACom, de plus de 10 m² est-elle qualifiée de « dépendance » ?

En outre, l'art. 18 al. 1 RPACom indique que les « constructions de minimales importances » ne sont pas considérées comme des « dépendances ». Ainsi, contrairement aux « dépendances » de l'art. 17 RPACom, les « constructions de minimales importances » de l'art.

18 RPACom doivent respecter la distance D au vu de la teneur de l'art. 21 al. 5 RPACom. Cela semble peu justifiable.

La surface des « *constructions de minimales importances* » de l'art. 18 RPACom est-elle incluse dans la limitation des 8% des « *dépendances* » de l'art. 17 al. 2 RPACom dont le dépassement engendre la prise en compte dans le calcul de la SPd ?

c/ Installations permanentes liées au sport ou aux loisirs – art. 21 al. 6 RPACom

La notion des « *installations permanentes liées au sport ou aux loisirs* » n'est pas clairement définie. Une terrasse répond-elle à cette notion compte tenu de son caractère de loisirs ?

Cette notion constitue-t-elle une sous-catégorie des « *dépendances* » de l'art. 17 RPACom avec l'unique particularité de devoir respecter la distance d mais pouvant ne pas respecter la distance D comme les autres « *dépendances* » ?

d/ Espaces pouvant être fermés par des éléments mobiles – art. 22 al. 3 RPACom

La notion des « *espaces pouvant être fermés par des éléments mobiles* » n'est pas clairement définie. Tout espace étant susceptible d'être fermé par un élément mobile, la notion vise-t-elle uniquement les espaces effectivement pourvu d'un mécanisme permettant une telle fermeture ?

Cette notion constitue-t-elle une sous-catégorie des « *dépendances* » de l'art. 17 RPACom avec l'unique particularité de devoir respecter la distance D mais pouvant ne pas respecter la distance d comme les autres « *dépendances* » ?

5/ Art. 19 al. 3 RPACom - Matériaux, teintes et revêtements

L'art. 19 al. 3 RPACom impose des teintes claires pour les toitures. Or, les tuiles grises et l'éternit se marient mieux avec les panneaux photovoltaïques. Cette disposition est ainsi contradictoire avec l'art. 19 al. 1 RPACom imposant une harmonie.

6/ Art. 20 RPACom - Implantation

L'art. 20 RPACom définit des principes indéterminés conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet.

Le RPACom ne prévoyant pas, contrairement à la majorité des communes vaudoises, de règle spécifique pour le respect de la distance aux limites d lorsque la construction se présente obliquement par rapport à la limite parcellaire, il convient au demeurant d'éviter d'ajouter des contraintes supplémentaires.

La clause esthétique de l'art. 13 RPACom est suffisante de sorte que l'art. 20 RPACom doit être supprimé.

7/ Art. 25 al. 3 RPACom – Sous-sols

L'art. 25 al. 3 RPACom oblige de « *minimiser au maximum* » l'emprise et de la hauteur des sous-sols. Cette disposition institue une notion indéterminée conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet.

Si une limitation des sous-sols devait réellement être nécessaire, celle-ci devrait être quantifiée dans le RPACom.

8/ Art. 27 RPACom – Toitures

L'art. 27 al. 1 RPACom relatif à l'orientation du faîte est contraire à la jurisprudence (arrêt TF 1C_544/2019, du 3 juin 2020 et 1C_415/2021, du 25 février 2022).

L'art. 27 al. 5 RPACom relatif à la végétalisation des toits plats interdit les terrasses ainsi que la pose de panneaux photovoltaïques. Cela n'est pas acceptable.

9/ Art. 28 RPACom – Ouvertures en toiture

L'art. 28 al. 1 RPACom pose des concepts indéterminés conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet. Il serait préférable de quantifier des proportions.

L'art. 28 al. 5 RPACom limite la surface maximale des fenêtres rampantes à 1 m². Une telle surface limite considérablement le choix par rapport aux produits offerts sur le marché. On peine à en comprendre le fondement.

10/ Art. 30 RPACom – Aménagements extérieurs

Les principes définis à l'art. 30 al. 1 RPACom sont indéterminés, conduisent à l'arbitraire et constituent un moyen d'opposition à tout projet.

L'art. 30 al. 3 RPACom permet de facto, à la Municipalité, d'interdire tout aménagement extérieur d'une manière arbitraire. Or, l'indice de verdure permet d'assurer le maintien d'une certaine proportion de surface verte et par conséquent d'atteindre le but de l'art. 30 al 3 RPACom.

11/ Art. 31 RPACom – Mouvements de terre

L'art. 31 al. 2 RPACom limite les mouvements de terre à 1 m. Or, la majorité des communes vaudoise autorise les mouvements de terre à concurrence de 2 m.

Une limitation à 1 m n'est pas fondée et limite les possibilités d'enterrer des constructions afin d'éviter de nuire au voisinage.

12/ Art. 32 RPACom – Frontages et éléments de clôture

L'art. 32 al. 4 RPACom limite les haies arbustives à 2 m afin de préserver les vues sur le paysage. Une telle limitation ne saurait être imposée sur l'entier du territoire communal. Au demeurant, des dispositions limitant la hauteur des haies existent dans le Code rural et foncier. Rien ne justifie la mise en place d'une telle clause dans un règlement de police des constructions. Cela est d'autant plus vrai que l'on ignore si le respect de cette clause sera exigé indépendamment de toute demande de permis de construire pour toutes les haies existantes, quels sont les moyens de contrôle, et leurs coûts, qui seront mis en place par la Commune.

L'art. 32 al. 5 RPACom interdit la mise en place d'éléments de clôture pleins en direction de l'espace public. On peine à concevoir quel est l'intérêt public qui pourrait consister à pouvoir maintenir une vue sur une propriété privée bordant le domaine public en imposant des éléments ajourés. Le respect de la vie privée et de la garantie de la propriété commande bien plutôt de préserver la possibilité de conserver une intimité.

13/ Art. 33 RPACom – Rapport au domaine public

L'art. 33 RPACom impose le maintien de pleine terre le long du domaine public afin de permettre la croissance des arbres. Or, la LRou et son Règlement limitent, pour des motifs de sécurité, les arbres pouvant être plantés au bord d'une route. Cette disposition communale est contraire aux objectifs de la LRou.

14/ Art. 34 al. 3 RPACom – Plantations et biodiversité

L'obligation faite d'aménager et d'entretenir de manière extensive 10 % des surfaces extérieures ne constitue pas une règle de police des constructions pouvant être intégrées dans un RPACom. Il s'agit en effet d'une question d'entretien dont chacun est libre.

Au demeurant, la notion « *de manière extensive* » n'est pas définie.

En outre, on ignore si cette disposition s'appliquerait à toutes les propriétés ou uniquement à celles qui feront l'objet de la délivrance d'un permis de construire après l'entrée en force du RPACom.

15/ Art. 36 al. 1 RPACom – Perméabilité des sols

La préservation maximale des sols naturels et de la perméabilité des sols prévue par l'art. 36 al. 1 RPACom constitue un concept indéterminé menant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition. Cette disposition doit être supprimée au profit du taux de surface verte permettant de définir d'une manière chiffrée la surface perméable devant être maintenue.

16/ Art. 38 al. 2 RPACom – Evacuation des eaux

La seconde phrase de l'art. 38 al. 2 RPACom impose systématiquement la réalisation de bassin de rétention d'eau. Rien ne justifie une telle mesure.

17/ Art. 40 RPACom – Excavation et gestion des déblais

Si une limitation des excavations devait réellement être nécessaire, celle-ci devrait être quantifiée, comme requis concernant l'art. 25 RPACom.

La limitation des mouvements de terre de l'art. 31 RPACom limite les possibilités de remployer les déblais. En outre, la réalisation de déblais nuit à l'intégration et l'harmonie.

18/ Art. 41 RPACom – Utilisation rationnelle de l'énergie

L'art. 41 RPACom n'a pas sa place dans un règlement de police des constructions.

19/ Art. 43 RPACom – Chauffage à distance

La matière est déjà régie par le droit cantonal. L'obligation de raccordement prévu à l'art. 43 al. 1 RPACom viole le droit cantonal et le principe de proportionnalité.

20/ Art. 45 RPACom – Pompes à chaleur

Cette disposition est inutile. La matière est régie par l'OPB et la réglementation cantonale.

21/ Art. 49 RPACom – Stationnement des véhicules motorisés

L'art. 49 al. 3 RPACom prévoit la possibilité pour la Municipalité de fixer une proportion de places de stationnement en sous-sol. Une telle disposition est en contradiction manifeste avec les art. 25 al. 3 et 40 RPACom.

L'art. 49 al. 4 RPACom impose d'arboriser les places de stationnement. On peine à concevoir comment les places de stationnement peuvent être arborisées alors même que celles-ci doivent permettre d'y stationner des véhicules. L'ombre des arbres nuit aux panneaux photovoltaïques susceptibles d'alimenter en partie une borne de recharge. Il est préférable de laisser libre l'implantation des arbres, dont la quotité est fixée pour chaque zone.

L'art. 49 al. 5 RPACom n'est pas clair. On peine à en comprendre la portée.

22/ Art. 54 RPACom – Patrimoine naturel et paysager

La disposition est inutile. La matière est régie par la LPrPNP. Au demeurant, le texte prévu à l'art. 54 est partiellement contraire à la LPrPNP.

23/ Art. 55 RPACom – Biotopes et éléments naturels

Les deux dernières phrases doivent être supprimées. La matière est régie par la législation fédérale et cantonale. Les dispositions prévues ne sont pas conformes à ces dispositions de droit supérieur.

24/ Art. 60 RPACom – Sites OROEM

Cette disposition n'a rien à faire dans un règlement de police des constructions.

25/ Conclusions

Pour tous ces motifs, notre opposition doit être admise et le RPACom réformé en conséquence.

Conformément à l'art. 40 LATC, nous attendons votre convocation à une séance de conciliation.

Veuillez croire, Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux, à l'assurance de nos sentiments distingués.

Jean-Bernard ANDRE



Ursula ANDRE



Madame
Corinne Amiguel
Hd ch de champs
1197 Prangins

Municipalité de Prangins
Maison de Commune
La Place 2
1197 Prangins

Prangins le 13 Février 2025

14 FEV. 2025		No. Plan cl. 42.04 02/2524		
DEC	ADL	ID	JDW	JMB
AG	<u>SURB</u>	SEN	BASEJ	SBAT
SCSL	SFIN	SRH	SCH	STRA
ONAT	OINF			
Suivi				

Plan d'affectation communal et règlement qui contient les règles applicables à
l'aménagement du territoire et aux constructions
Enquête publique du 15 janvier au 14 février 2025

Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux,

Je suis propriétaire de la parcelle 1802 B de Prangins. A ce titre, je formule une
Opposition à l'encontre de la planification mentionnée sous rubrique, notamment pour les
motifs suivants.

La présente Opposition est dirigée à l'encontre de nombreuses dispositions du projet de
« Règlement qui contient les règles applicables à l'aménagement du territoire et aux
constructions », selon l'intitulé de l'avis d'enquête, correspondant au « Règlement Plan
d'affectation communal » selon le titre du document figurant dans le dossier d'enquête,
abrégé RPACom dans la présente.

1/ Art. 8 al. 2 RPACom – Capacité constructive

L'art. 8 al. 2 RPACom prévoit que les mesures utilisées dans le règlement sont définies dans
le glossaire. La seconde phrase a toutefois la teneur suivante « Elles se fondent sur la norme
SN 504 421 (norme SIA 421), édition 2006, qui fait foi pour le surplus. ». Cette phrase n'est
pas limpide et engendre des difficultés d'interprétation.

Dans un souci de précision, il convient de supprimer cette phrase. En effet, le glossaire définit
les différentes notions et, cas échéant, l'application éventuelle de la norme SIA 421. Il n'y a
donc pas lieu de prévoir de manière générale l'application de la norme SIA 421 de manière
subsidaire. Une telle disposition tend à engendrer l'application de notions de la SIA 421 non
envisagées et non souhaitées.

2/ Glossaire

a/ Surface habitable

D'une manière générale, on peine à concevoir l'intérêt de définir la notion de surface
habitable alors que seule la notion de surface de plancher déterminante (SPd), définie dans le
glossaire, est utilisée pour le calcul des indices. La notion de surface habitable est superflue et
complexifie inutilement la réglementation communale.

Le glossaire dispose que la surface habitable correspond à la surface utile principale (SUP) selon la norme SIA 421. Cette définition ne précise toutefois pas s'il s'agit d'un renvoi à l'édition 2006 ou si, au contraire, il s'agit d'un renvoi dynamique de sorte que les éditions futures de cette norme pourraient définir la SUP. Au demeurant, la SUP est définie par l'art. 2.1.1.1 SIA 416 et non par la SIA 421.

Le second paragraphe exclut de la SUP les locaux annexes non éclairés sans préciser la notion d'annexe. En outre, les locaux listés correspondent aux surfaces utiles secondaires (SUS) SIA 416 avec l'ajout « *en sous-sol* » pour les buanderies. La situation n'est pas limpide. Une buanderie située au rez-de-chaussée ou à l'étage dans des locaux non éclairés est-elle intégrée dans la surface habitable ?

b/ Surface de plancher déterminante (SPd)

La SPd est définie en se référant à la notion de surface habitable, soit la SUP SIA 416. Le terme « *y compris* » de la première phrase devrait être remplacé par la mention « *ainsi que* ». En effet, les surfaces de dégagement (SD) et les murs et parois ne font pas partie de la SUP SIA 416. La notion de surface des murs et des parois dans leur section horizontale n'est pas précisée. Il serait plus opportun de se référer à la surface de construction (SC) de la SIA 416.

Le second paragraphe inclut dans la SPd les balcons dépassant 1.5 mètres, les toitures-terrasses supérieures à 50 m², les jardins d'hiver supérieurs à 25 m², les piscines non naturelles supérieures à 30 m² ainsi que les terrasses supérieures à 40 m². Or, ces surfaces ne sont pas incluses dans le calcul des indices de la réglementation actuelle. Intégrer ces surfaces dans le calcul de la SPd du PACom revient en réalité à réduire la densification.

Le territoire urbanisé de Prangins se situant dans le périmètre compact d'agglomération Grand Genève, le Plan directeur cantonal y impose le respect d'un indice d'utilisation du sol (IUS) minimal de 0.625. La Direction générale du territoire et du logement (DGTL) a accepté d'y déroger pour la zone d'habitation de très faible densité A, B et C en raison de l'étude sur les caractéristiques patrimoniales et paysagères des zones résidentielles. Dans son examen préalable du 12 juillet 2024, la DGTL a toutefois conditionné cet accord au maintien des « *droits à bâtir en vigueur pour toutes zones qui n'ont pas une densité égale ou supérieure à 0.625* ».

Intégrer dans la SPd les aménagements extérieurs susmentionnés revient à réduire les droits à bâtir existants des parcelles pourvues de tels aménagements.

Ainsi, aucun aménagement extérieur ne doit être intégré dans la SPd.

c/ Taux de surface verte

La notion de « *surface verte* » n'est pas définie. On ignore si celle-ci correspond à la « *surface de la parcelle dépourvue de construction maçonnée ou disposant d'une couche de terre de 1.50 mètre au minimum* » du premier alinéa. On ne comprend pas si le second paragraphe s'applique à toute surface verte de la parcelle ou uniquement à la surface résultant du calcul du taux de surface verte du premier alinéa.

En outre, prévoir que les surfaces revêtues de matériaux perméables sont admises « *à condition d'être réduits à leur strict nécessaire.* » crée une notion indéterminée conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet.

d/ Frontages Type 1

Le frontage Type 1 prévoit que l'espace de cour reste accessible au public. Une telle disposition constitue une expropriation qui ne saurait être imposée de manière générale et viole la garantie de la propriété.

3/ **Art. 10 al. 3 RPACom – Modification de limites**

L'art. 10 al. 3 RPACom a une teneur peu limpide. En cas de réunion de parcelles, la disposition prévue semble imposer le respect d'une distance aux limites selon le parcellaire existant lors de l'entrée en vigueur du PACom. Une telle disposition n'est pas conforme aux principes de densification de la LAT.

4/ Art. 17, 18, 21 et 22 RPACom – Dépendances, Constructions de minime importance, distances aux limites (d) et distances entre bâtiments (D)

D'une manière générale, on relève que les art. 17, 18, 21 et 22 RPACom distinguent les « *dépendances* » (art. 17), des « *constructions de minime importance* » (art. 18), des « *installations permanentes liées au sport ou aux loisirs* » (art. 21 al. 6) et des « *espaces pouvant être fermés par des éléments mobiles* » (art. 22 al. 3) sans définir ces trois dernières notions et selon une systématique que l'on peine à déceler de sorte que l'articulation entre ces dispositions est confuse.

a/ Dépendances – art. 17 RPACom

Le caractère distinct des dépendances dont la surface cumulée dépasse 8% de la parcelle, prévu par l'art. 17 al.2 RPACom, n'est pas limpide. Cela signifie-t-il qu'une distance devrait être respectée entre ces aménagements, et cas échéant, laquelle ?

Par exemple une piscine, un local technique et une terrasse, constituant chacun une dépendance, peuvent-ils être regroupés afin que la terrasse borde la piscine et les installations techniques ?

b/ Constructions de minimales importances – art. 18 RPACom

La notion de « *constructions de minimales importances* » n'est pas clairement définie de sorte que l'on peine à déceler la distinction avec les « *dépendances* » de l'art. 17 RPACom.

La notion de « *constructions de minimales importances* » correspond-elle aux « *dépendances* » de l'art. 17 RPACom présentant une surface égale ou inférieure à 10 mètres ?

Un jacuzzi, mentionné à l'art. 17 RPACom mais non à l'art. 18 RPACom, d'une surface égale ou inférieure à 10 m² constitue-t-il une « *dépendance* » ou une « *construction de minime importance* » ? En outre, une cabane de jardin, mentionnée à l'art. 18 RPACom mais non à l'art. 17 RPACom, de plus de 10 m² est-elle qualifiée de « *dépendance* » ?

En outre, l'art. 18 al. 1 RPACom indique que les « *constructions de minimales importances* » ne sont pas considérées comme des « *dépendances* ». Ainsi, contrairement aux « *dépendances* » de l'art. 17 RPACom, les « *constructions de minimales importances* » de l'art. 18 RPACom doivent respecter la distance D au vu de la teneur de l'art. 21 al. 5 RPACom. Cela semble peu justifiable.

La surface des « *constructions de minimales importances* » de l'art. 18 RPACom est-elle incluse dans la limitation des 8% des « *dépendances* » de l'art. 17 al. 2 RPACom dont le dépassement engendre la prise en compte dans le calcul de la SPd ?

c/ Installations permanentes liées au sport ou aux loisirs – art. 21 al. 6 RPACom

La notion des « *installations permanentes liées au sport ou aux loisirs* » n'est pas clairement définie. Une terrasse répond-elle à cette notion compte tenu de son caractère de loisirs ?

Cette notion constitue-t-elle une sous-catégorie des « *dépendances* » de l'art. 17 RPACom avec l'unique particularité de devoir respecter la distance d mais pouvant ne pas respecter la distance D comme les autres « *dépendances* » ?

d/ Espaces pouvant être fermés par des éléments mobiles – art. 22 al. 3 RPACom

La notion des « *espaces pouvant être fermés par des éléments mobiles* » n'est pas clairement définie. Tout espace étant susceptible d'être fermé par un élément mobile, la notion vise-t-elle uniquement les espaces effectivement pourvu d'un mécanisme permettant une telle fermeture ?

Cette notion constitue-t-elle une sous-catégorie des « *dépendances* » de l'art. 17 RPACom avec l'unique particularité de devoir respecter la distance D mais pouvant ne pas respecter la distance d comme les autres « *dépendances* » ?

5/ Art. 19 al. 3 RPACom - Matériaux, teintes et revêtements

L'art. 19 al. 3 RPACom impose des teintes claires pour les toitures. Or, les tuiles grises et l'éternit se marient mieux avec les panneaux photovoltaïques. Cette disposition est ainsi contradictoire avec l'art. 19 al. 1 RPACom imposant une harmonie.

6/ Art. 20 RPACom - Implantation

L'art. 20 RPACom définit des principes indéterminés conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet.

Le RPACom ne prévoyant pas, contrairement à la majorité des communes vaudoises, de règle spécifique pour le respect de la distance aux limites d lorsque la construction se présente obliquement par rapport à la limite parcellaire, il convient au demeurant d'éviter d'ajouter des contraintes supplémentaires.

La clause esthétique de l'art. 13 RPACom est suffisante de sorte que l'art. 20 RPACom doit être supprimé.

7/ Art. 25 al. 3 RPACom – Sous-sols

L'art. 25 al. 3 RPACom oblige de « *minimiser au maximum* » l'emprise et de la hauteur des sous-sols. Cette disposition institue une notion indéterminée conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet.

Si une limitation des sous-sols devait réellement être nécessaire, celle-ci devrait être quantifiée dans le RPACom.

8/ Art. 27 RPACom – Toitures

L'art. 27 al. 1 RPACom relatif à l'orientation du faîte est contraire à la jurisprudence (arrêt TF 1C_544/2019, du 3 juin 2020 et 1C_415/2021, du 25 février 2022).

L'art. 27 al. 5 RPACom relatif à la végétalisation des toits plats interdit les terrasses ainsi que la pose de panneaux photovoltaïques. Cela n'est pas acceptable.

9/ Art. 28 RPACom – Ouvertures en toiture

L'art. 28 al. 1 RPACom pose des concepts indéterminés conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet. Il serait préférable de quantifier des proportions.

L'art. 28 al. 5 RPACom limite la surface maximale des fenêtres rampantes à 1 m². Une telle surface limite considérablement le choix par rapport aux produits offerts sur le marché. On peine à en comprendre le fondement.

10/ Art. 30 RPACom – Aménagements extérieurs

Les principes définis à l'art. 30 al. 1 RPACom sont indéterminés, conduisent à l'arbitraire et constituent un moyen d'opposition à tout projet.

L'art. 30 al. 3 RPACom permet de facto, à la Municipalité, d'interdire tout aménagement extérieur d'une manière arbitraire. Or, l'indice de verdure permet d'assurer le maintien d'une certaine proportion de surface verte et par conséquent d'atteindre le but de l'art. 30 al 3 RPACom.

11/ Art. 31 RPACom – Mouvements de terre

L'art. 31 al. 2 RPACom limite les mouvements de terre à 1 m. Or, la majorité des communes vaudoises autorise les mouvements de terre à concurrence de 2 m.

Une limitation à 1 m n'est pas fondée et limite les possibilités d'enterrer des constructions afin d'éviter de nuire au voisinage.

12/ Art. 32 RPACom – Frontages et éléments de clôture

L'art. 32 al. 4 RPACom limite les haies arbustives à 2 m afin de préserver les vues sur le paysage. Une telle limitation ne saurait être imposée sur l'entier du territoire communal. Au demeurant, des dispositions limitant la hauteur des haies existent dans le Code rural et foncier. Rien ne justifie la mise en place d'une telle clause dans un règlement de police des constructions. Cela est d'autant plus vrai que l'on ignore si le respect de cette clause sera exigé indépendamment de toute demande de permis de construire pour toutes les haies existantes, quels sont les moyens de contrôle, et leurs coûts, qui seront mis en place par la Commune.

L'art. 32 al. 5 RPACom interdit la mise en place d'éléments de clôture pleins en direction de l'espace public. On peine à concevoir quel est l'intérêt public qui pourrait consister à pouvoir maintenir une vue sur une propriété privée bordant le domaine public en imposant des éléments ajourés. Le respect de la vie privée et de la garantie de la propriété commande bien plutôt de préserver la possibilité de conserver une intimité.

13/ Art. 33 RPACom – Rapport au domaine public

L'art. 33 RPACom impose le maintien de pleine terre le long du domaine public afin de permettre la croissance des arbres. Or, la LRou et son Règlement limitent, pour des motifs de sécurité, les arbres pouvant être plantés au bord d'une route. Cette disposition communale est contraire aux objectifs de la LRou.

14/ Art. 34 al. 3 RPACom – Plantations et biodiversité

L'obligation faite d'aménager et d'entretenir de manière extensive 10 % des surfaces extérieures ne constitue pas une règle de police des constructions pouvant être intégrées dans un RPACom. Il s'agit en effet d'une question d'entretien dont chacun est libre.

Au demeurant, la notion « *de manière extensive* » n'est pas définie.

En outre, on ignore si cette disposition s'appliquerait à toutes les propriétés ou uniquement à celles qui feront l'objet de la délivrance d'un permis de construire après l'entrée en force du RPACom.

15/ Art. 36 al. 1 RPACom – Perméabilité des sols

La préservation maximale des sols naturels et de la perméabilité des sols prévue par l'art. 36 al. 1 RPACom constitue un concept indéterminé menant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition. Cette disposition doit être supprimée au profit du taux de surface verte permettant de définir d'une manière chiffrée la surface perméable devant être maintenue.

16/ Art. 38 al. 2 RPACom – Evacuation des eaux

La seconde phrase de l'art. 38 al. 2 RPACom impose systématiquement la réalisation de bassin de rétention d'eau. Rien ne justifie une telle mesure.

17/ Art. 40 RPACom – Excavation et gestion des déblais

Si une limitation des excavations devait réellement être nécessaire, celle-ci devrait être

quantifiée, comme requis concernant l'art. 25 RPACom.

La limitation des mouvements de terre de l'art. 31 RPACom limite les possibilités de remployer les déblais. En outre, la réalisation de déblais nuit à l'intégration et l'harmonie.

18/ Art. 41 RPACom – Utilisation rationnelle de l'énergie

L'art. 41 RPACom n'a pas sa place dans un règlement de police des constructions.

19/ Art. 43 RPACom – Chauffage à distance

La matière est déjà régie par le droit cantonal. L'obligation de raccordement prévu à l'art. 43 al. 1 RPACom viole le droit cantonal et le principe de proportionnalité.

20/ Art. 45 RPACom – Pompes à chaleur

Cette disposition est inutile. La matière est régie par l'OPB et la réglementation cantonale.

21/ Art. 49 RPACom – Stationnement des véhicules motorisés

L'art. 49 al. 3 RPACom prévoit la possibilité pour la Municipalité de fixer une proportion de places de stationnement en sous-sol. Une telle disposition est en contradiction manifeste avec les art. 25 al. 3 et 40 RPACom.

L'art. 49 al. 4 RPACom impose d'arboriser les places de stationnement. On peine à concevoir comment les places de stationnement peuvent être arborisées alors même que celles-ci doivent permettre d'y stationner des véhicules. L'ombre des arbres nuit aux panneaux photovoltaïques susceptibles d'alimenter en partie une borne de recharge. Il est préférable de laisser libre l'implantation des arbres, dont la quotité est fixée pour chaque zone.

L'art. 49 al. 5 RPACom n'est pas clair. On peine à en comprendre la portée.

22/ Art. 54 RPACom – Patrimoine naturel et paysager

La disposition est inutile. La matière est régie par la LPrPNP. Au demeurant, le texte prévu à l'art. 54 est partiellement contraire à la LPrPNP.

23/ Art. 55 RPACom – Biotopes et éléments naturels

Les deux dernières phrases doivent être supprimées. La matière est régie par la législation fédérale et cantonale. Les dispositions prévues ne sont pas conformes à ces dispositions de droit supérieur.

24/ Art. 60 RPACom – Sites OROEM

Cette disposition n'a rien à faire dans un règlement de police des constructions.

25/ Conclusions

Pour tous ces motifs, notre opposition doit être admise et le RPACom réformé en conséquence.

Conformément à l'art. 40 LATC, nous attendons votre convocation à une séance de conciliation.

Pour tous ces motifs, notre opposition doit être admise et le RPACom réformé en conséquence.

Conformément à l'art. 40 LATC, nous attendons votre convocation à une séance de conciliation.

Veillez croire, Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Corinne Auquet

Monsieur & Madame
Pierre-Yves et Fabienne Corthésy
Chemin de la Colline 24a
1197 Prangins

Recommandé
Municipalité de Prangins
Maison de commune
La Place 2
1197 Prangins

Prangins, le 13 février 2025

**Plan d'affectation communal et règlement qui contient les règles applicables à
l'aménagement du territoire et aux constructions
Enquête publique du 15 janvier au 14 février 2025**

Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux,

Je suis propriétaire de la parcelle n° 1515 et (n° 1516) de Prangins. A ce titre, je formule une Opposition à l'encontre de la planification mentionnée sous rubrique, notamment pour les motifs suivants.

La présente Opposition est dirigée à l'encontre de nombreuses dispositions du projet de « *Règlement qui contient les règles applicables à l'aménagement du territoire et aux constructions* », selon l'intitulé de l'avis d'enquête, correspondant au « *Règlement Plan d'affectation communal* » selon le titre du document figurant dans le dossier d'enquête, abrégé RPACom dans la présente.

1/ Art. 8 al. 2 RPACom – Capacité constructive

L'art. 8 al. 2 RPACom prévoit que les mesures utilisées dans le règlement sont définies dans le glossaire. La seconde phrase a toutefois la teneur suivante « *Elles se fondent sur la norme SN 504 421 (norme SIA 421), édition 2006, qui fait foi pour le surplus.* ». Cette phrase n'est pas limpide et engendre des difficultés d'interprétation.

Dans un souci de précision, il convient de supprimer cette phrase. En effet, le glossaire définit les différentes notions et, cas échéant, l'application éventuelle de la norme SIA 421. Il n'y a donc pas lieu de prévoir de manière générale l'application de la norme SIA 421 de manière subsidiaire. Une telle disposition tend à engendrer l'application de notions de la SIA 421 non envisagées et non souhaitées.

2/ Glossaire

a/ Surface habitable

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				

D'une manière générale, on peine à concevoir l'intérêt de définir la notion de surface habitable alors que seule la notion de surface de plancher déterminante (SPd), définie dans le glossaire, est utilisée pour le calcul des indices. La notion de surface habitable est superflue et complexifie inutilement la réglementation communale.

Le glossaire dispose que la surface habitable correspond à la surface utile principale (SUP) selon la norme SIA 421. Cette définition ne précise toutefois pas s'il s'agit d'un renvoi à l'édition 2006 ou si, au contraire, il s'agit d'un renvoi dynamique de sorte que les éditions futures de cette norme pourraient définir la SUP. Au demeurant, la SUP est définie par l'art. 2.1.1.1 SIA 416 et non par la SIA 421.

Le second paragraphe exclut de la SUP les locaux annexes non éclairés sans préciser la notion d'annexe. En outre, les locaux listés correspondent aux surfaces utiles secondaires (SUS) SIA 416 avec l'ajout « *en sous-sol* » pour les buanderies. La situation n'est pas limpide. Une buanderie située au rez-de-chaussée ou à l'étage dans des locaux non éclairés est-elle intégrée dans la surface habitable ?

b/ Surface de plancher déterminante (SPd)

La SPd est définie en se référant à la notion de surface habitable, soit la SUP SIA 416. Le terme « *y compris* » de la première phrase devrait être remplacé par la mention « *ainsi que* ». En effet, les surfaces de dégagement (SD) et les murs et parois ne font pas partie de la SUP SIA 416. La notion de surface des murs et des parois dans leur section horizontale n'est pas précisée. Il serait plus opportun de se référer à la surface de construction (SC) de la SIA 416.

Le second paragraphe inclut dans la SPd les balcons dépassant 1.5 mètres, les toitures-terrasses supérieures à 50 m², les jardins d'hiver supérieurs à 25 m², les piscines non naturelles supérieures à 30 m² ainsi que les terrasses supérieures à 40 m². Or, ces surfaces ne sont pas incluses dans le calcul des indices de la réglementation actuelle. Intégrer ces surfaces dans le calcul de la SPd du PACom revient en réalité à réduire la densification.

Le territoire urbanisé de Prangins se situant dans le périmètre compact d'agglomération Grand Genève, le Plan directeur cantonal y impose le respect d'un indice d'utilisation du sol (IUS) minimal de 0.625. La Direction générale du territoire et du logement (DGTL) a accepté d'y déroger pour la zone d'habitation de très faible densité A, B et C en raison de l'étude sur les caractéristiques patrimoniales et paysagères des zones résidentielles. Dans son examen préalable du 12 juillet 2024, la DGTL a toutefois conditionné cet accord au maintien des « *droits à bâtir en vigueur pour toutes zones qui n'ont pas une densité égale ou supérieure à 0.625* ».

Intégrer dans la SPd les aménagements extérieurs susmentionnés revient à réduire les droits à bâtir existants des parcelles pourvues de tels aménagements.

Ainsi, aucun aménagement extérieur ne doit être intégré dans la SPd.

c/ Taux de surface verte

La notion de « *surface verte* » n'est pas définie. On ignore si celle-ci correspond à la « *surface de la parcelle dépourvue de construction maçonnée ou disposant d'une couche de terre de 1.50 mètre au minimum* » du premier alinéa. On ne comprend pas si le second paragraphe s'applique à toute surface verte de la parcelle ou uniquement à la surface résultant du calcul du taux de surface verte du premier alinéa.

En outre, prévoir que les surfaces revêtues de matériaux perméables sont admises « à condition d'être réduits à leur strict nécessaire. » crée une notion indéterminée conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet.

d/ Frontages Type 1

Le frontage Type 1 prévoit que l'espace de cour reste accessible au public. Une telle disposition constitue une expropriation qui ne saurait être imposée de manière générale et viole la garantie de la propriété.

3/ **Art. 10 al. 3 RPACom – Modification de limites**

L'art. 10 al. 3 RPACom a une teneur peu limpide. En cas de réunion de parcelles, la disposition prévue semble imposer le respect d'une distance aux limites selon le parcellaire existant lors de l'entrée en vigueur du PACom. Une telle disposition n'est pas conforme aux principes de densification de la LAT.

4/ **Art. 17, 18, 21 et 22 RPACom – Dépendances, Constructions de minime importance, distances aux limites (d) et distances entre bâtiments (D)**

D'une manière générale, on relève que les art. 17, 18, 21 et 22 RPACom distinguent les « *dépendances* » (art. 17), des « *constructions de minime importance* » (art. 18), des « *installations permanentes liées au sport ou aux loisirs* » (art. 21 al. 6) et des « *espaces pouvant être fermés par des éléments mobiles* » (art. 22 al. 3) sans définir ces trois dernières notions et selon une systématique que l'on peine à déceler de sorte que l'articulation entre ces dispositions est confuse.

a/ Dépendances – art. 17 RPACom

Le caractère distinct des dépendances dont la surface cumulée dépasse 8% de la parcelle, prévu par l'art. 17 al.2 RPACom, n'est pas limpide. Cela signifie-t-il qu'une distance devrait être respectée entre ces aménagements, et cas échéant, laquelle ?

Par exemple une piscine, un local technique et une terrasse, constituant chacun une dépendance, peuvent-ils être regroupés afin que la terrasse borde la piscine et les installations techniques ?

b/ Constructions de minimales importances – art. 18 RPACom

La notion de « *constructions de minimales importances* » n'est pas clairement définie de sorte que l'on peine à déceler la distinction avec les « *dépendances* » de l'art. 17 RPACom.

La notion de « *constructions de minimales importances* » correspond-elle aux « *dépendances* » de l'art. 17 RPACom présentant une surface égale ou inférieure à 10 mètres ?

Un jacuzzi, mentionné à l'art. 17 RPACom mais non à l'art. 18 RPACom, d'une surface égale ou inférieure à 10 m² constitue-t-il une « *dépendance* » ou une « *construction de minime importance* » ? En outre, une cabane de jardin, mentionnée à l'art. 18 RPACom mais non à l'art. 17 RPACom, de plus de 10 m² est-elle qualifiée de « *dépendance* » ?

En outre, l'art. 18 al. 1 RPACom indique que les « *constructions de minimales importances* » ne sont pas considérées comme des « *dépendances* ». Ainsi, contrairement aux

« *dépendances* » de l'art. 17 RPACom, les « *constructions de minimales importances* » de l'art. 18 RPACom doivent respecter la distance D au vu de la teneur de l'art. 21 al. 5 RPACom. Cela semble peu justifiable.

La surface des « *constructions de minimales importances* » de l'art. 18 RPACom est-elle incluse dans la limitation des 8% des « *dépendances* » de l'art. 17 al. 2 RPACom dont le dépassement engendre la prise en compte dans le calcul de la SPd ?

c/ Installations permanentes liées au sport ou aux loisirs – art. 21 al. 6 RPACom

La notion des « *installations permanentes liées au sport ou aux loisirs* » n'est pas clairement définie. Une terrasse répond-elle à cette notion compte tenu de son caractère de loisirs ?

Cette notion constitue-t-elle une sous-catégorie des « *dépendances* » de l'art. 17 RPACom avec l'unique particularité de devoir respecter la distance d mais pouvant ne pas respecter la distance D comme les autres « *dépendances* » ?

d/ Espaces pouvant être fermés par des éléments mobiles – art. 22 al. 3 RPACom

La notion des « *espaces pouvant être fermés par des éléments mobiles* » n'est pas clairement définie. Tout espace étant susceptible d'être fermé par un élément mobile, la notion vise-t-elle uniquement les espaces effectivement pourvu d'un mécanisme permettant une telle fermeture ?

Cette notion constitue-t-elle une sous-catégorie des « *dépendances* » de l'art. 17 RPACom avec l'unique particularité de devoir respecter la distance D mais pouvant ne pas respecter la distance d comme les autres « *dépendances* » ?

5/ Art. 19 al. 3 RPACom - Matériaux, teintes et revêtements

L'art. 19 al. 3 RPACom impose des teintes claires pour les toitures. Or, les tuiles grises et l'éternit se marient mieux avec les panneaux photovoltaïques. Cette disposition est ainsi contradictoire avec l'art. 19 al. 1 RPACom imposant une harmonie.

6/ Art. 20 RPACom - Implantation

L'art. 20 RPACom définit des principes indéterminés conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet.

Le RPACom ne prévoyant pas, contrairement à la majorité des communes vaudoises, de règle spécifique pour le respect de la distance aux limites d lorsque la construction se présente obliquement par rapport à la limite parcellaire, il convient au demeurant d'éviter d'ajouter des contraintes supplémentaires.

La clause esthétique de l'art. 13 RPACom est suffisante de sorte que l'art. 20 RPACom doit être supprimé.

7/ Art. 25 al. 3 RPACom – Sous-sols

L'art. 25 al. 3 RPACom oblige de « *minimiser au maximum* » l'emprise et de la hauteur des sous-sols. Cette disposition institue une notion indéterminée conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet.

Si une limitation des sous-sols devait réellement être nécessaire, celle-ci devrait être quantifiée dans le RPACom.

8/ Art. 27 RPACom – Toitures

L'art. 27 al. 1 RPACom relatif à l'orientation du faîte est contraire à la jurisprudence (arrêt TF 1C_544/2019, du 3 juin 2020 et 1C_415/2021, du 25 février 2022).

L'art. 27 al. 5 RPACom relatif à la végétalisation des toits plats interdit les terrasses ainsi que la pose de panneaux photovoltaïques. Cela n'est pas acceptable.

9/ Art. 28 RPACom – Ouvertures en toiture

L'art. 28 al. 1 RPACom pose des concepts indéterminés conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet. Il serait préférable de quantifier des proportions.

L'art. 28 al. 5 RPACom limite la surface maximale des fenêtres rampantes à 1 m². Une telle surface limite considérablement le choix par rapport aux produits offerts sur le marché. On peine à en comprendre le fondement.

10/ Art. 30 RPACom – Aménagements extérieurs

Les principes définis à l'art. 30 al. 1 RPACom sont indéterminés, conduisent à l'arbitraire et constituent un moyen d'opposition à tout projet.

L'art. 30 al. 3 RPACom permet de facto, à la Municipalité, d'interdire tout aménagement extérieur d'une manière arbitraire. Or, l'indice de verdure permet d'assurer le maintien d'une certaine proportion de surface verte et par conséquent d'atteindre le but de l'art. 30 al 3 RPACom.

11/ Art. 31 RPACom – Mouvements de terre

L'art. 31 al. 2 RPACom limite les mouvements de terre à 1 m. Or, la majorité des communes vaudoise autorise les mouvements de terre à concurrence de 2 m.

Une limitation à 1 m n'est pas fondée et limite les possibilités d'enterrer des constructions afin d'éviter de nuire au voisinage.

12/ Art. 32 RPACom – Frontages et éléments de clôture

L'art. 32 al. 4 RPACom limite les haies arbustives à 2 m afin de préserver les vues sur le paysage. Une telle limitation ne saurait être imposée sur l'entier du territoire communal. Au demeurant, des dispositions limitant la hauteur des haies existent dans le Code rural et foncier. Rien ne justifie la mise en place d'une telle clause dans un règlement de police des constructions. Cela est d'autant plus vrai que l'on ignore si le respect de cette clause sera exigé indépendamment de toute demande de permis de construire pour toutes les haies existantes, quels sont les moyens de contrôle, et leurs coûts, qui seront mis en place par la Commune.

L'art. 32 al. 5 RPACom interdit la mise en place d'éléments de clôture pleins en direction de l'espace public. On peine à concevoir quel est l'intérêt public qui pourrait consister à pouvoir maintenir une vue sur une propriété privée bordant le domaine public en imposant des éléments ajourés. Le respect de la vie privée et de la garantie de la propriété commande bien plutôt de préserver la possibilité de conserver une intimité.

13/ Art. 33 RPACom – Rapport au domaine public

L'art. 33 RPACom impose le maintien de pleine terre le long du domaine public afin de permettre la croissance des arbres. Or, la LRou et son Règlement limitent, pour des motifs de sécurité, les arbres pouvant être plantés au bord d'une route. Cette disposition communale est contraire aux objectifs de la LRou.

14/ Art. 34 al. 3 RPACom – Plantations et biodiversité

L'obligation faite d'aménager et d'entretenir de manière extensive 10 % des surfaces extérieures ne constitue pas une règle de police des constructions pouvant être intégrées dans un RPACom. Il s'agit en effet d'une question d'entretien dont chacun est libre.

Au demeurant, la notion « *de manière extensive* » n'est pas définie.

En outre, on ignore si cette disposition s'appliquerait à toutes les propriétés ou uniquement à celles qui feront l'objet de la délivrance d'un permis de construire après l'entrée en force du RPACom.

15/ Art. 36 al. 1 RPACom – Perméabilité des sols

La préservation maximale des sols naturels et de la perméabilité des sols prévue par l'art. 36 al. 1 RPACom constitue un concept indéterminé menant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition. Cette disposition doit être supprimée au profit du taux de surface verte permettant de définir d'une manière chiffrée la surface perméable devant être maintenue.

16/ Art. 38 al. 2 RPACom – Evacuation des eaux

La seconde phrase de l'art. 38 al. 2 RPACom impose systématiquement la réalisation de bassin de rétention d'eau. Rien ne justifie une telle mesure.

17/ Art. 40 RPACom – Excavation et gestion des déblais

Si une limitation des excavations devait réellement être nécessaire, celle-ci devrait être quantifiée, comme requis concernant l'art. 25 RPACom.

La limitation des mouvements de terre de l'art. 31 RPACom limite les possibilités de remployer les déblais. En outre, la réalisation de déblais nuit à l'intégration et l'harmonie.

18/ Art. 41 RPACom – Utilisation rationnelle de l'énergie

L'art. 41 RPACom n'a pas sa place dans un règlement de police des constructions.

19/ Art. 43 RPACom – Chauffage à distance

La matière est déjà régie par le droit cantonal. L'obligation de raccordement prévu à l'art. 43 al. 1 RPACom viole le droit cantonal et le principe de proportionnalité.

20/ Art. 45 RPACom – Pompes à chaleur

Cette disposition est inutile. La matière est régie par l'OPB et la réglementation cantonale.

21/ Art. 49 RPACom – Stationnement des véhicules motorisés

L'art. 49 al. 3 RPACom prévoit la possibilité pour la Municipalité de fixer une proportion de places de stationnement en sous-sol. Une telle disposition est en contradiction manifeste avec les art. 25 al. 3 et 40 RPACom.

L'art. 49 al. 4 RPACom impose d'arboriser les places de stationnement. On peine à concevoir comment les places de stationnement peuvent être arborisées alors même que celles-ci doivent permettre d'y stationner des véhicules. L'ombre des arbres nuit aux panneaux photovoltaïques susceptibles d'alimenter en partie une borne de recharge. Il est préférable de laisser libre l'implantation des arbres, dont la quotité est fixée pour chaque zone.

L'art. 49 al. 5 RPACom n'est pas clair. On peine à en comprendre la portée.

22/ Art. 54 RPACom – Patrimoine naturel et paysager

La disposition est inutile. La matière est régie par la LPrPNP. Au demeurant, le texte prévu à l'art. 54 est partiellement contraire à la LPrPNP.

23/ Art. 55 RPACom – Biotopes et éléments naturels

Les deux dernières phrases doivent être supprimées. La matière est régie par la législation fédérale et cantonale. Les dispositions prévues ne sont pas conformes à ces dispositions de droit supérieur.

24/ Art. 60 RPACom – Sites OROEM

Cette disposition n'a rien à faire dans un règlement de police des constructions.

25/ Conclusions

Pour tous ces motifs, notre opposition doit être admise et le RPACom réformé en conséquence.

Conformément à l'art. 40 LATC, nous attendons votre convocation à une séance de conciliation.

Veuillez croire, Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Pierre Yves Corthésy



Fabienne Corthésy



Les Tissus Nouveaux SA
Mr. Alexis ANDRE
Route de Lausanne 137
1197 Prangins

17 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				

Recommandé
Municipalité de Prangins
Maison de commune
La Place 2
1197 Prangins

Prangins, le 14 février 2025

**Plan d'affectation communal et règlement qui contient les règles applicables à
l'aménagement du territoire et aux constructions
Enquête publique du 15 janvier au 14 février 2025**

Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux,

Nous sommes propriétaires des parcelles 393,398 et 396 de Prangins. A ce titre, nous formulons une Opposition à l'encontre de la planification mentionnée sous rubrique, notamment pour les motifs suivants.

La présente Opposition est dirigée à l'encontre de nombreuses dispositions du projet de « *Règlement qui contient les règles applicables à l'aménagement du territoire et aux constructions* », selon l'intitulé de l'avis d'enquête, correspondant au « *Règlement Plan d'affectation communal* » selon le titre du document figurant dans le dossier d'enquête, abrégé RPACom dans la présente.

1/ Art. 8 al. 2 RPACom – Capacité constructive

L'art. 8 al. 2 RPACom prévoit que les mesures utilisées dans le règlement sont définies dans le glossaire. La seconde phrase a toutefois la teneur suivante « *Elles se fondent sur la norme SN 504 421 (norme SIA 421), édition 2006, qui fait foi pour le surplus.* ». Cette phrase n'est pas limpide et engendre des difficultés d'interprétation.

Dans un souci de précision, il convient de supprimer cette phrase. En effet, le glossaire définit les différentes notions et, cas échéant, l'application éventuelle de la norme SIA 421. Il n'y a donc pas lieu de prévoir de manière générale l'application de la norme SIA 421 de manière subsidiaire. Une telle disposition tend à engendrer l'application de notions de la SIA 421 non envisagées et non souhaitées.

2/ Glossaire

a/ Surface habitable

D'une manière générale, on peine à concevoir l'intérêt de définir la notion de surface habitable alors que seule la notion de surface de plancher déterminante (SPd), définie dans le glossaire, est utilisée pour le calcul des indices. La notion de surface habitable est superflue et complexifie inutilement la réglementation communale.

Le glossaire dispose que la surface habitable correspond à la surface utile principale (SUP) selon la norme SIA 421. Cette définition ne précise toutefois pas s'il s'agit d'un renvoi à l'édition 2006 ou si, au contraire, il s'agit d'un renvoi dynamique de sorte que les éditions futures de cette norme pourraient définir la SUP. Au demeurant, la SUP est définie par l'art. 2.1.1.1 SIA 416 et non par la SIA 421.

Le second paragraphe exclut de la SUP les locaux annexes non éclairés sans préciser la notion d'annexe. En outre, les locaux listés correspondent aux surfaces utiles secondaires (SUS) SIA 416 avec l'ajout « *en sous-sol* » pour les buanderies. La situation n'est pas limpide. Une buanderie située au rez-de-chaussée ou à l'étage dans des locaux non éclairés est-elle intégrée dans la surface habitable ?

b/ Surface de plancher déterminante (SPd)

La SPd est définie en se référant à la notion de surface habitable, soit la SUP SIA 416. Le terme « *y compris* » de la première phrase devrait être remplacé par la mention « *ainsi que* ». En effet, les surfaces de dégagement (SD) et les murs et parois ne font pas partie de la SUP SIA 416. La notion de surface des murs et des parois dans leur section horizontale n'est pas précisée. Il serait plus opportun de se référer à la surface de construction (SC) de la SIA 416.

Le second paragraphe inclut dans la SPd les balcons dépassant 1.5 mètres, les toitures-terrasses supérieures à 50 m², les jardins d'hiver supérieurs à 25 m², les piscines non naturelles supérieures à 30 m² ainsi que les terrasses supérieures à 40 m². Or, ces surfaces ne sont pas incluses dans le calcul des indices de la réglementation actuelle. Intégrer ces surfaces dans le calcul de la SPd du PACom revient en réalité à réduire la densification.

Le territoire urbanisé de Prangins se situant dans le périmètre compact d'agglomération Grand Genève, le Plan directeur cantonal y impose le respect d'un indice d'utilisation du sol (IUS) minimal de 0.625. La Direction générale du territoire et du logement (DGTL) a accepté d'y déroger pour la zone d'habitation de très faible densité A, B et C en raison de l'étude sur les caractéristiques patrimoniales et paysagères des zones résidentielles. Dans son examen préalable du 12 juillet 2024, la DGTL a toutefois conditionné cet accord au maintien des « *droits à bâtir en vigueur pour toutes zones qui n'ont pas une densité égale ou supérieure à 0.625* ».

Intégrer dans la SPd les aménagements extérieurs susmentionnés revient à réduire les droits à bâtir existants des parcelles pourvues de tels aménagements.

Ainsi, aucun aménagement extérieur ne doit être intégré dans la SPd.

c/ Taux de surface verte

La notion de « *surface verte* » n'est pas définie. On ignore si celle-ci correspond à la « *surface de la parcelle dépourvue de construction maçonnée ou disposant d'une couche de terre de 1.50 mètre au minimum* » du premier alinéa. On ne comprend pas si le second paragraphe s'applique à toute surface verte de la parcelle ou uniquement à la surface résultant du calcul du taux de surface verte du premier alinéa.

En outre, prévoir que les surfaces revêtues de matériaux perméables sont admises « à condition d'être réduits à leur strict nécessaire. » crée une notion indéterminée conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet.

d/ Frontages Type 1

Le frontage Type 1 prévoit que l'espace de cour reste accessible au public. Une telle disposition constitue une expropriation qui ne saurait être imposée de manière générale et viole la garantie de la propriété.

3/ **Art. 10 al. 3 RPACom – Modification de limites**

L'art. 10 al. 3 RPACom a une teneur peu limpide. En cas de réunion de parcelles, la disposition prévue semble imposer le respect d'une distance aux limites selon le parcellaire existant lors de l'entrée en vigueur du PACom. Une telle disposition n'est pas conforme aux principes de densification de la LAT.

4/ **Art. 17, 18, 21 et 22 RPACom – Dépendances, Constructions de minime importance, distances aux limites (d) et distances entre bâtiments (D)**

D'une manière générale, on relève que les art. 17, 18, 21 et 22 RPACom distinguent les « dépendances » (art. 17), des « constructions de minime importance » (art. 18), des « installations permanentes liées au sport ou aux loisirs » (art. 21 al. 6) et des « espaces pouvant être fermés par des éléments mobiles » (art. 22 al. 3) sans définir ces trois dernières notions et selon une systématique que l'on peine à déceler de sorte que l'articulation entre ces dispositions est confuse.

a/ Dépendances – art. 17 RPACom

Le caractère distinct des dépendances dont la surface cumulée dépasse 8% de la parcelle, prévu par l'art. 17 al.2 RPACom, n'est pas limpide. Cela signifie-t-il qu'une distance devrait être respectée entre ces aménagements, et cas échéant, laquelle ?

Par exemple une piscine, un local technique et une terrasse, constituant chacun une dépendance, peuvent-ils être regroupés afin que la terrasse borde la piscine et les installations techniques ?

b/ Constructions de minimales importances – art. 18 RPACom

La notion de « constructions de minimales importances » n'est pas clairement définie de sorte que l'on peine à déceler la distinction avec les « dépendances » de l'art. 17 RPACom.

La notion de « constructions de minimales importances » correspond-elle aux « dépendances » de l'art. 17 RPACom présentant une surface égale ou inférieure à 10 mètres ?

Un jacuzzi, mentionné à l'art. 17 RPACom mais non à l'art. 18 RPACom, d'une surface égale ou inférieure à 10 m² constitue-t-il une « dépendance » ou une « construction de minime importance » ? En outre, une cabane de jardin, mentionnée à l'art. 18 RPACom mais non à l'art. 17 RPACom, de plus de 10 m² est-elle qualifiée de « dépendance » ?

En outre, l'art. 18 al. 1 RPACom indique que les « constructions de minimales importances » ne sont pas considérées comme des « dépendances ». Ainsi, contrairement aux

« dépendances » de l'art. 17 RPACom, les « constructions de minimales importances » de l'art. 18 RPACom doivent respecter la distance D au vu de la teneur de l'art. 21 al. 5 RPACom. Cela semble peu justifiable.

La surface des « constructions de minimales importances » de l'art. 18 RPACom est-elle incluse dans la limitation des 8% des « dépendances » de l'art. 17 al. 2 RPACom dont le dépassement engendre la prise en compte dans le calcul de la SPd ?

c/ Installations permanentes liées au sport ou aux loisirs – art. 21 al. 6 RPACom

La notion des « installations permanentes liées au sport ou aux loisirs » n'est pas clairement définie. Une terrasse répond-elle à cette notion compte tenu de son caractère de loisirs ?

Cette notion constitue-t-elle une sous-catégorie des « dépendances » de l'art. 17 RPACom avec l'unique particularité de devoir respecter la distance d mais pouvant ne pas respecter la distance D comme les autres « dépendances » ?

d/ Espaces pouvant être fermés par des éléments mobiles – art. 22 al. 3 RPACom

La notion des « espaces pouvant être fermés par des éléments mobiles » n'est pas clairement définie. Tout espace étant susceptible d'être fermé par un élément mobile, la notion vise-t-elle uniquement les espaces effectivement pourvu d'un mécanisme permettant une telle fermeture ?

Cette notion constitue-t-elle une sous-catégorie des « dépendances » de l'art. 17 RPACom avec l'unique particularité de devoir respecter la distance D mais pouvant ne pas respecter la distance d comme les autres « dépendances » ?

5/ Art. 19 al. 3 RPACom - Matériaux, teintes et revêtements

L'art. 19 al. 3 RPACom impose des teintes claires pour les toitures. Or, les tuiles grises et l'éternit se marient mieux avec les panneaux photovoltaïques. Cette disposition est ainsi contradictoire avec l'art. 19 al. 1 RPACom imposant une harmonie.

6/ Art. 20 RPACom - Implantation

L'art. 20 RPACom définit des principes indéterminés conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet.

Le RPACom ne prévoyant pas, contrairement à la majorité des communes vaudoises, de règle spécifique pour le respect de la distance aux limites d lorsque la construction se présente obliquement par rapport à la limite parcellaire, il convient au demeurant d'éviter d'ajouter des contraintes supplémentaires.

La clause esthétique de l'art. 13 RPACom est suffisante de sorte que l'art. 20 RPACom doit être supprimé.

7/ Art. 25 al. 3 RPACom – Sous-sols

L'art. 25 al. 3 RPACom oblige de « minimiser au maximum » l'emprise et de la hauteur des sous-sols. Cette disposition institue une notion indéterminée conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet.

Si une limitation des sous-sols devait réellement être nécessaire, celle-ci devrait être quantifiée dans le RPACom.

8/ Art. 27 RPACom – Toitures

L'art. 27 al. 1 RPACom relatif à l'orientation du faîte est contraire à la jurisprudence (arrêt TF 1C_544/2019, du 3 juin 2020 et 1C_415/2021, du 25 février 2022).

L'art. 27 al. 5 RPACom relatif à la végétalisation des toits plats interdit les terrasses ainsi que la pose de panneaux photovoltaïques. Cela n'est pas acceptable.

9/ Art. 28 RPACom – Ouvertures en toiture

L'art. 28 al. 1 RPACom pose des concepts indéterminés conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet. Il serait préférable de quantifier des proportions.

L'art. 28 al. 5 RPACom limite la surface maximale des fenêtres rampantes à 1 m². Une telle surface limite considérablement le choix par rapport aux produits offerts sur le marché. On peine à en comprendre le fondement.

10/ Art. 30 RPACom – Aménagements extérieurs

Les principes définis à l'art. 30 al. 1 RPACom sont indéterminés, conduisent à l'arbitraire et constituent un moyen d'opposition à tout projet.

L'art. 30 al. 3 RPACom permet de facto, à la Municipalité, d'interdire tout aménagement extérieur d'une manière arbitraire. Or, l'indice de verdure permet d'assurer le maintien d'une certaine proportion de surface verte et par conséquent d'atteindre le but de l'art. 30 al 3 RPACom.

11/ Art. 31 RPACom – Mouvements de terre

L'art. 31 al. 2 RPACom limite les mouvements de terre à 1 m. Or, la majorité des communes vaudoise autorise les mouvements de terre à concurrence de 2 m.

Une limitation à 1 m n'est pas fondée et limite les possibilités d'enterrer des constructions afin d'éviter de nuire au voisinage.

12/ Art. 32 RPACom – Frontages et éléments de clôture

L'art. 32 al. 4 RPACom limite les haies arbustives à 2 m afin de préserver les vues sur le paysage. Une telle limitation ne saurait être imposée sur l'entier du territoire communal. Au demeurant, des dispositions limitant la hauteur des haies existent dans le Code rural et foncier. Rien ne justifie la mise en place d'une telle clause dans un règlement de police des constructions. Cela est d'autant plus vrai que l'on ignore si le respect de cette clause sera exigé indépendamment de toute demande de permis de construire pour toutes les haies existantes, quels sont les moyens de contrôle, et leurs coûts, qui seront mis en place par la Commune.



L'art. 32 al. 5 RPACom interdit la mise en place d'éléments de clôture pleins en direction de l'espace public. On peine à concevoir quel est l'intérêt public qui pourrait consister à pouvoir maintenir une vue sur une propriété privée bordant le domaine public en imposant des éléments ajourés. Le respect de la vie privée et de la garantie de la propriété commande bien plutôt de préserver la possibilité de conserver une intimité.

13/ Art. 33 RPACom – Rapport au domaine public

L'art. 33 RPACom impose le maintien de pleine terre le long du domaine public afin de permettre la croissance des arbres. Or, la LRou et son Règlement limitent, pour des motifs de sécurité, les arbres pouvant être plantés au bord d'une route. Cette disposition communale est contraire aux objectifs de la LRou.

14/ Art. 34 al. 3 RPACom – Plantations et biodiversité

L'obligation faite d'aménager et d'entretenir de manière extensive 10 % des surfaces extérieures ne constitue pas une règle de police des constructions pouvant être intégrées dans un RPACom. Il s'agit en effet d'une question d'entretien dont chacun est libre.

Au demeurant, la notion « *de manière extensive* » n'est pas définie.

En outre, on ignore si cette disposition s'appliquerait à toutes les propriétés ou uniquement à celles qui feront l'objet de la délivrance d'un permis de construire après l'entrée en force du RPACom.

15/ Art. 36 al. 1 RPACom – Perméabilité des sols

La préservation maximale des sols naturels et de la perméabilité des sols prévue par l'art. 36 al. 1 RPACom constitue un concept indéterminé menant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition. Cette disposition doit être supprimée au profit du taux de surface verte permettant de définir d'une manière chiffrée la surface perméable devant être maintenue.

16/ Art. 38 al. 2 RPACom – Evacuation des eaux

La seconde phrase de l'art. 38 al. 2 RPACom impose systématiquement la réalisation de bassin de rétention d'eau. Rien ne justifie une telle mesure.

17/ Art. 40 RPACom – Excavation et gestion des déblais

Si une limitation des excavations devait réellement être nécessaire, celle-ci devrait être quantifiée, comme requis concernant l'art. 25 RPACom.

La limitation des mouvements de terre de l'art. 31 RPACom limite les possibilités de remployer les déblais. En outre, la réalisation de déblais nuit à l'intégration et l'harmonie.

18/ Art. 41 RPACom – Utilisation rationnelle de l'énergie

L'art. 41 RPACom n'a pas sa place dans un règlement de police des constructions.

19/ Art. 43 RPACom – Chauffage à distance

La matière est déjà régie par le droit cantonal. L'obligation de raccordement prévu à l'art. 43 al. 1 RPACom viole le droit cantonal et le principe de proportionnalité.

20/ Art. 45 RPACom – Pompes à chaleur

Cette disposition est inutile. La matière est régie par l'OPB et la réglementation cantonale.

21/ Art. 49 RPACom – Stationnement des véhicules motorisés

L'art. 49 al. 3 RPACom prévoit la possibilité pour la Municipalité de fixer une proportion de places de stationnement en sous-sol. Une telle disposition est en contradiction manifeste avec les art. 25 al. 3 et 40 RPACom.

L'art. 49 al. 4 RPACom impose d'arboriser les places de stationnement. On peine à concevoir comment les places de stationnement peuvent être arborisées alors même que celles-ci doivent permettre d'y stationner des véhicules. L'ombre des arbres nuit aux panneaux photovoltaïques susceptibles d'alimenter en partie une borne de recharge. Il est préférable de laisser libre l'implantation des arbres, dont la quotité est fixée pour chaque zone.

L'art. 49 al. 5 RPACom n'est pas clair. On peine à en comprendre la portée.

22/ Art. 54 RPACom – Patrimoine naturel et paysager

La disposition est inutile. La matière est régie par la LPrPNP. Au demeurant, le texte prévu à l'art. 54 est partiellement contraire à la LPrPNP.

23/ Art. 55 RPACom – Biotopes et éléments naturels

Les deux dernières phrases doivent être supprimées. La matière est régie par la législation fédérale et cantonale. Les dispositions prévues ne sont pas conformes à ces dispositions de droit supérieur.

24/ Art. 60 RPACom – Sites OROEM

Cette disposition n'a rien à faire dans un règlement de police des constructions.

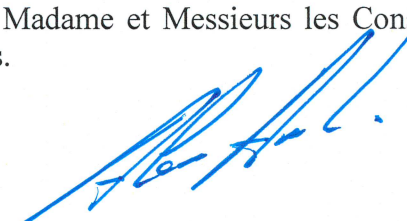
25/ Conclusions

Pour tous ces motifs, notre opposition doit être admise et le RPACom réformé en conséquence.

Conformément à l'art. 40 LATC, nous attendons votre convocation à une séance de conciliation.

* * *

Veuillez croire, Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux, à l'assurance de nos sentiments distingués.



Pascal et Cinzia Maurer

9, rue du Carroz
CH-1197 Prangins

Vaud -SUISSE

Téléphone : +41.22.362.14.49

Cellulaire : +41.79.200.53.48

Municipalité de Prangins

Maison de Commune

La Place 2

CH-1197 Prangins

Recommandée.

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

Prangins, le 14 février 2025

PM/pm/01262896

Concerne : **Plan d'affectation communal et règlement contenant les règles applicables à l'aménagement du territoire et aux constructions.**
Enquête publique du 15 janvier au 14 février 2025

Madame la Syndique,

Mesdame et Messieurs les Conseillers municipaux,

Nous sommes propriétaires de la parcelle numéro 229 à Prangins.

Nous avons pris connaissance sur le site Facebook « T'es de Prangins » de l'opposition motivée formée par Monsieur Lionel Christen. Ce dernier nous a confirmé que son opposition a été déposée.

Nous adhérons aux motifs développés sous chiffres 1 à 24 de cette opposition. Les définitions et concepts exposées dans le Plan d'affectation, qui semblent parfois contradictoires, ne sont, effectivement pas suffisamment clairs et présentent des incertitudes juridiques.

Nous estimons, en particulier, que les dispositions suivantes de Plan d'affectation, doivent être reconsidérées et modifiées :

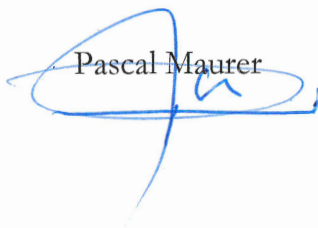
Art. 17, 18, 21 et 22 RPACom – Dépendances, Constructions de minime importance, distances aux limites (d) et distances entre bâtiments (D) ; Art. 19 al. 3 RPACom – Matériaux, teintes et revêtements ; Art. 20 RPACom – Implantation ; Art. 27 RPACom – Toitures ; Art. 28 RPACom – Ouvertures en toiture ; Art. 30 RPACom – Aménagements extérieurs ; Art. 32 RPACom – Frontages et éléments de clôture ; Art. 34 al. 3 RPACom – Plantations et biodiversité ; Art. 36 al. 1 RPACom – Perméabilité des sols

En conséquence, en notre qualité de propriétaire de la parcelle susmentionnée, nous déclarons par la présente former opposition à l'encontre du Plan d'affectation communal pour les motifs exposés par Monsieur Lionel Christen que nous faisons nôtres.


Nous vous remercions d'en prendre note et de nous informer de la séance de conciliation que vous organiserez à sa demande conformément à l'art. 40 LATC.

Veillez croire, Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux, à l'assurance de nos sentiments distingués.

Pascal Maurer



Cinzia Maurer



Madame
Beatrice Maja Genet
Chemin Clé des champs 2
1197 Prangins

17 FEV. 2025		No. Plan cl. 42.04.02/2514		
DEC	ADL	ID	JDW	JMB
SAG	<u>SURB</u>	SENV	SASEJ	SBAT
SCSL	SFIN	SRH	SCH	STRA
ONAT	OINF			
Suivi				

Recommandé
Municipalité de Prangins
Maison de commune
La Place 2
1197 Prangins

Pranagins, le 14 février 2025

**Plan d'affectation communal et règlement qui contient les règles applicables à
l'aménagement du territoire et aux constructions
Enquête publique du 15 janvier au 14 février 2025**

Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux,

Je suis propriétaire de la parcelle no 802A de Prangins. A ce titre, je formule une Opposition à l'encontre de la planification mentionnée sous rubrique, notamment pour les motifs suivants.

La présente Opposition est dirigée à l'encontre de nombreuses dispositions du projet de « *Règlement qui contient les règles applicables à l'aménagement du territoire et aux constructions* », selon l'intitulé de l'avis d'enquête, correspondant au « *Règlement Plan d'affectation communal* » selon le titre du document figurant dans le dossier d'enquête, abrégé RPACom dans la présente.

1/ Art. 8 al. 2 RPACom – Capacité constructive

L'art. 8 al. 2 RPACom prévoit que les mesures utilisées dans le règlement sont définies dans le glossaire. La seconde phrase a toutefois la teneur suivante « *Elles se fondent sur la norme SN 504 421 (norme SIA 421), édition 2006, qui fait foi pour le surplus.* ». Cette phrase n'est pas limpide et engendre des difficultés d'interprétation.

Dans un souci de précision, il convient de supprimer cette phrase. En effet, le glossaire définit les différentes notions et, cas échéant, l'application éventuelle de la norme SIA 421. Il n'y a donc pas lieu de prévoir de manière générale l'application de la norme SIA 421 de manière subsidiaire. Une telle disposition tend à engendrer l'application de notions de la SIA 421 non envisagées et non souhaitées.

2/ Glossaire

a/ Surface habitable

D'une manière générale, on peine à concevoir l'intérêt de définir la notion de surface habitable alors que seule la notion de surface de plancher déterminante (SPd), définie dans le

glossaire, est utilisée pour le calcul des indices. La notion de surface habitable est superflue et complexifie inutilement la réglementation communale.

Le glossaire dispose que la surface habitable correspond à la surface utile principale (SUP) selon la norme SIA 421. Cette définition ne précise toutefois pas s'il s'agit d'un renvoi à l'édition 2006 ou si, au contraire, il s'agit d'un renvoi dynamique de sorte que les éditions futures de cette norme pourraient définir la SUP. Au demeurant, la SUP est définie par l'art. 2.1.1.1 SIA 416 et non par la SIA 421.

Le second paragraphe exclut de la SUP les locaux annexes non éclairés sans préciser la notion d'annexe. En outre, les locaux listés correspondent aux surfaces utiles secondaires (SUS) SIA 416 avec l'ajout « *en sous-sol* » pour les buanderies. La situation n'est pas limpide. Une buanderie située au rez-de-chaussée ou à l'étage dans des locaux non éclairés est-elle intégrée dans la surface habitable ?

b/ Surface de plancher déterminante (SPd)

La SPd est définie en se référant à la notion de surface habitable, soit la SUP SIA 416. Le terme « *y compris* » de la première phrase devrait être remplacé par la mention « *ainsi que* ». En effet, les surfaces de dégagement (SD) et les murs et parois ne font pas partie de la SUP SIA 416. La notion de surface des murs et des parois dans leur section horizontale n'est pas précisée. Il serait plus opportun de se référer à la surface de construction (SC) de la SIA 416.

Le second paragraphe inclut dans la SPd les balcons dépassant 1.5 mètres, les toitures-terrasses supérieures à 50 m², les jardins d'hiver supérieurs à 25 m², les piscines non naturelles supérieures à 30 m² ainsi que les terrasses supérieures à 40 m². Or, ces surfaces ne sont pas incluses dans le calcul des indices de la réglementation actuelle. Intégrer ces surfaces dans le calcul de la SPd du PACom revient en réalité à réduire la densification.

Le territoire urbanisé de Prangins se situant dans le périmètre compact d'agglomération Grand Genève, le Plan directeur cantonal y impose le respect d'un indice d'utilisation du sol (IUS) minimal de 0.625. La Direction générale du territoire et du logement (DGTL) a accepté d'y déroger pour la zone d'habitation de très faible densité A, B et C en raison de l'étude sur les caractéristiques patrimoniales et paysagères des zones résidentielles. Dans son examen préalable du 12 juillet 2024, la DGTL a toutefois conditionné cet accord au maintien des « *droits à bâtir en vigueur pour toutes zones qui n'ont pas une densité égale ou supérieure à 0.625* ».

Intégrer dans la SPd les aménagements extérieurs susmentionnés revient à réduire les droits à bâtir existants des parcelles pourvues de tels aménagements.

Ainsi, aucun aménagement extérieur ne doit être intégré dans la SPd.

c/ Taux de surface verte

La notion de « *surface verte* » n'est pas définie. On ignore si celle-ci correspond à la « *surface de la parcelle dépourvue de construction maçonnée ou disposant d'une couche de terre de 1.50 mètre au minimum* » du premier alinéa. On ne comprend pas si le second paragraphe s'applique à toute surface verte de la parcelle ou uniquement à la surface résultant du calcul du taux de surface verte du premier alinéa.

En outre, prévoir que les surfaces revêtues de matériaux perméables sont admises « à condition d'être réduits à leur strict nécessaire. » crée une notion indéterminée conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet.

d/ Frontages Type 1

Le frontage Type 1 prévoit que l'espace de cour reste accessible au public. Une telle disposition constitue une expropriation qui ne saurait être imposée de manière générale et viole la garantie de la propriété.

3/ Art. 10 al. 3 RPACom – Modification de limites

L'art. 10 al. 3 RPACom a une teneur peu limpide. En cas de réunion de parcelles, la disposition prévue semble imposer le respect d'une distance aux limites selon le parcellaire existant lors de l'entrée en vigueur du PACom. Une telle disposition n'est pas conforme aux principes de densification de la LAT.

4/ Art. 17, 18, 21 et 22 RPACom – Dépendances, Constructions de minime importance, distances aux limites (d) et distances entre bâtiments (D)

D'une manière générale, on relève que les art. 17, 18, 21 et 22 RPACom distinguent les « dépendances » (art. 17), des « constructions de minime importance » (art. 18), des « installations permanentes liées au sport ou aux loisirs » (art. 21 al. 6) et des « espaces pouvant être fermés par des éléments mobiles » (art. 22 al. 3) sans définir ces trois dernières notions et selon une systématique que l'on peine à déceler de sorte que l'articulation entre ces dispositions est confuse.

a/ Dépendances – art. 17 RPACom

Le caractère distinct des dépendances dont la surface cumulée dépasse 8% de la parcelle, prévu par l'art. 17 al.2 RPACom, n'est pas limpide. Cela signifie-t-il qu'une distance devrait être respectée entre ces aménagements, et cas échéant, laquelle ?

Par exemple une piscine, un local technique et une terrasse, constituant chacun une dépendance, peuvent-ils être regroupés afin que la terrasse borde la piscine et les installations techniques ?

b/ Constructions de minimales importances – art. 18 RPACom

La notion de « constructions de minimales importances » n'est pas clairement définie de sorte que l'on peine à déceler la distinction avec les « dépendances » de l'art. 17 RPACom.

La notion de « constructions de minimales importances » correspond-elle aux « dépendances » de l'art. 17 RPACom présentant une surface égale ou inférieure à 10 mètres ?

Un jacuzzi, mentionné à l'art. 17 RPACom mais non à l'art. 18 RPACom, d'une surface égale ou inférieure à 10 m² constitue-t-il une « dépendance » ou une « construction de minime importance » ? En outre, une cabane de jardin, mentionnée à l'art. 18 RPACom mais non à l'art. 17 RPACom, de plus de 10 m² est-elle qualifiée de « dépendance » ?

En outre, l'art. 18 al. 1 RPACom indique que les « constructions de minimales importances » ne sont pas considérées comme des « dépendances ». Ainsi, contrairement aux « dépendances » de l'art. 17 RPACom, les « constructions de minimales importances » de l'art.

18 RPACom doivent respecter la distance D au vu de la teneur de l'art. 21 al. 5 RPACom. Cela semble peu justifiable.

La surface des « *constructions de minimales importances* » de l'art. 18 RPACom est-elle incluse dans la limitation des 8% des « *dépendances* » de l'art. 17 al. 2 RPACom dont le dépassement engendre la prise en compte dans le calcul de la SPd ?

c/ Installations permanentes liées au sport ou aux loisirs – art. 21 al. 6 RPACom

La notion des « *installations permanentes liées au sport ou aux loisirs* » n'est pas clairement définie. Une terrasse répond-elle à cette notion compte tenu de son caractère de loisirs ?

Cette notion constitue-t-elle une sous-catégorie des « *dépendances* » de l'art. 17 RPACom avec l'unique particularité de devoir respecter la distance d mais pouvant ne pas respecter la distance D comme les autres « *dépendances* » ?

d/ Espaces pouvant être fermés par des éléments mobiles – art. 22 al. 3 RPACom

La notion des « *espaces pouvant être fermés par des éléments mobiles* » n'est pas clairement définie. Tout espace étant susceptible d'être fermé par un élément mobile, la notion vise-t-elle uniquement les espaces effectivement pourvu d'un mécanisme permettant une telle fermeture ?

Cette notion constitue-t-elle une sous-catégorie des « *dépendances* » de l'art. 17 RPACom avec l'unique particularité de devoir respecter la distance D mais pouvant ne pas respecter la distance d comme les autres « *dépendances* » ?

5/ Art. 19 al. 3 RPACom - Matériaux, teintes et revêtements

L'art. 19 al. 3 RPACom impose des teintes claires pour les toitures. Or, les tuiles grises et l'éternit se marient mieux avec les panneaux photovoltaïques. Cette disposition est ainsi contradictoire avec l'art. 19 al. 1 RPACom imposant une harmonie.

6/ Art. 20 RPACom - Implantation

L'art. 20 RPACom définit des principes indéterminés conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet.

Le RPACom ne prévoyant pas, contrairement à la majorité des communes vaudoises, de règle spécifique pour le respect de la distance aux limites d lorsque la construction se présente obliquement par rapport à la limite parcellaire, il convient au demeurant d'éviter d'ajouter des contraintes supplémentaires.

La clause esthétique de l'art. 13 RPACom est suffisante de sorte que l'art. 20 RPACom doit être supprimé.

7/ Art. 25 al. 3 RPACom – Sous-sols

L'art. 25 al. 3 RPACom oblige de « *minimiser au maximum* » l'emprise et de la hauteur des sous-sols. Cette disposition institue une notion indéterminée conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet.

Si une limitation des sous-sols devait réellement être nécessaire, celle-ci devrait être quantifiée dans le RPACom.

8/ Art. 27 RPACom – Toitures

L'art. 27 al. 1 RPACom relatif à l'orientation du faîte est contraire à la jurisprudence (arrêt TF 1C_544/2019, du 3 juin 2020 et 1C_415/2021, du 25 février 2022).

L'art. 27 al. 5 RPACom relatif à la végétalisation des toits plats interdit les terrasses ainsi que la pose de panneaux photovoltaïques. Cela n'est pas acceptable.

9/ Art. 28 RPACom – Ouvertures en toiture

L'art. 28 al. 1 RPACom pose des concepts indéterminés conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet. Il serait préférable de quantifier des proportions.

L'art. 28 al. 5 RPACom limite la surface maximale des fenêtres rampantes à 1 m². Une telle surface limite considérablement le choix par rapport aux produits offerts sur le marché. On peine à en comprendre le fondement.

10/ Art. 30 RPACom – Aménagements extérieurs

Les principes définis à l'art. 30 al. 1 RPACom sont indéterminés, conduisent à l'arbitraire et constituent un moyen d'opposition à tout projet.

L'art. 30 al. 3 RPACom permet de facto, à la Municipalité, d'interdire tout aménagement extérieur d'une manière arbitraire. Or, l'indice de verdure permet d'assurer le maintien d'une certaine proportion de surface verte et par conséquent d'atteindre le but de l'art. 30 al 3 RPACom.

11/ Art. 31 RPACom – Mouvements de terre

L'art. 31 al. 2 RPACom limite les mouvements de terre à 1 m. Or, la majorité des communes vaudoise autorise les mouvements de terre à concurrence de 2 m.

Une limitation à 1 m n'est pas fondée et limite les possibilités d'enterrer des constructions afin d'éviter de nuire au voisinage.

12/ Art. 32 RPACom – Frontages et éléments de clôture

L'art. 32 al. 4 RPACom limite les haies arbustives à 2 m afin de préserver les vues sur le paysage. Une telle limitation ne saurait être imposée sur l'entier du territoire communal. Au demeurant, des dispositions limitant la hauteur des haies existent dans le Code rural et foncier. Rien ne justifie la mise en place d'une telle clause dans un règlement de police des constructions. Cela est d'autant plus vrai que l'on ignore si le respect de cette clause sera exigé indépendamment de toute demande de permis de construire pour toutes les haies existantes, quels sont les moyens de contrôle, et leurs coûts, qui seront mis en place par la Commune.

L'art. 32 al. 5 RPACom interdit la mise en place d'éléments de clôture pleins en direction de l'espace public. On peine à concevoir quel est l'intérêt public qui pourrait consister à pouvoir maintenir une vue sur une propriété privée bordant le domaine public en imposant des éléments ajourés. Le respect de la vie privée et de la garantie de la propriété commande bien plutôt de préserver la possibilité de conserver une intimité.

13/ Art. 33 RPACom – Rapport au domaine public

L'art. 33 RPACom impose le maintien de pleine terre le long du domaine public afin de permettre la croissance des arbres. Or, la LRou et son Règlement limitent, pour des motifs de sécurité, les arbres pouvant être plantés au bord d'une route. Cette disposition communale est contraire aux objectifs de la LRou.

14/ Art. 34 al. 3 RPACom – Plantations et biodiversité

L'obligation faite d'aménager et d'entretenir de manière extensive 10 % des surfaces extérieures ne constitue pas une règle de police des constructions pouvant être intégrées dans un RPACom. Il s'agit en effet d'une question d'entretien dont chacun est libre.

Au demeurant, la notion « *de manière extensive* » n'est pas définie.

En outre, on ignore si cette disposition s'appliquerait à toutes les propriétés ou uniquement à celles qui feront l'objet de la délivrance d'un permis de construire après l'entrée en force du RPACom.

15/ Art. 36 al. 1 RPACom – Perméabilité des sols

La préservation maximale des sols naturels et de la perméabilité des sols prévue par l'art. 36 al. 1 RPACom constitue un concept indéterminé menant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition. Cette disposition doit être supprimée au profit du taux de surface verte permettant de définir d'une manière chiffrée la surface perméable devant être maintenue.

16/ Art. 38 al. 2 RPACom – Evacuation des eaux

La seconde phrase de l'art. 38 al. 2 RPACom impose systématiquement la réalisation de bassin de rétention d'eau. Rien ne justifie une telle mesure.

17/ Art. 40 RPACom – Excavation et gestion des déblais

Si une limitation des excavations devait réellement être nécessaire, celle-ci devrait être quantifiée, comme requis concernant l'art. 25 RPACom.

La limitation des mouvements de terre de l'art. 31 RPACom limite les possibilités de remployer les déblais. En outre, la réalisation de déblais nuit à l'intégration et l'harmonie.

18/ Art. 41 RPACom – Utilisation rationnelle de l'énergie

L'art. 41 RPACom n'a pas sa place dans un règlement de police des constructions.

19/ Art. 43 RPACom – Chauffage à distance

La matière est déjà régie par le droit cantonal. L'obligation de raccordement prévu à l'art. 43 al. 1 RPACom viole le droit cantonal et le principe de proportionnalité.

20/ Art. 45 RPACom – Pompes à chaleur

Cette disposition est inutile. La matière est régie par l'OPB et la réglementation cantonale.

21/ Art. 49 RPACom – Stationnement des véhicules motorisés

L'art. 49 al. 3 RPACom prévoit la possibilité pour la Municipalité de fixer une proportion de places de stationnement en sous-sol. Une telle disposition est en contradiction manifeste avec les art. 25 al. 3 et 40 RPACom.

L'art. 49 al. 4 RPACom impose d'arboriser les places de stationnement. On peine à concevoir comment les places de stationnement peuvent être arborisées alors même que celles-ci doivent permettre d'y stationner des véhicules. L'ombre des arbres nuit aux panneaux photovoltaïques susceptibles d'alimenter en partie une borne de recharge. Il est préférable de laisser libre l'implantation des arbres, dont la quotité est fixée pour chaque zone.

L'art. 49 al. 5 RPACom n'est pas clair. On peine à en comprendre la portée.

22/ Art. 54 RPACom – Patrimoine naturel et paysager

La disposition est inutile. La matière est régie par la LPrPNP. Au demeurant, le texte prévu à l'art. 54 est partiellement contraire à la LPrPNP.

23/ Art. 55 RPACom – Biotopes et éléments naturels

Les deux dernières phrases doivent être supprimées. La matière est régie par la législation fédérale et cantonale. Les dispositions prévues ne sont pas conformes à ces dispositions de droit supérieur.

24/ Art. 60 RPACom – Sites OROEM

Cette disposition n'a rien à faire dans un règlement de police des constructions.

25/ Conclusions

Pour tous ces motifs, notre opposition doit être admise et le RPACom réformé en conséquence.

Conformément à l'art. 40 LATC, nous attendons votre convocation à une séance de conciliation.

* * *

Veillez croire, Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux, à
l'assurance de mes sentiments distinguées,

Beatrice Maja Genet

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'B. M. Genet', with a long horizontal stroke extending to the right.

Di Nenno Livio et Ferrina
Chemin de la Chenalette 20
1197 Prangins

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				

Remis en mains propres
Municipalité de Prangins
Maison de commune
La Place 2
1197 Prangins

Prangins, le 13 février 2025

**Plan d'affectation communal et règlement qui contient les règles applicables à
l'aménagement du territoire et aux constructions
Enquête publique du 15 janvier au 14 février 2025**

Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux,

Je suis propriétaire de la parcelle n° 760 de Prangins. A ce titre, je formule une Opposition à l'encontre de la planification mentionnée sous rubrique, notamment pour les motifs suivants.

La présente Opposition est dirigée à l'encontre de nombreuses dispositions du projet de « Règlement qui contient les règles applicables à l'aménagement du territoire et aux constructions », selon l'intitulé de l'avis d'enquête, correspondant au « Règlement Plan d'affectation communal » selon le titre du document figurant dans le dossier d'enquête, abrégé RPACom dans la présente.

1/ Art. 8 al. 2 RPACom – Capacité constructive

L'art. 8 al. 2 RPACom prévoit que les mesures utilisées dans le règlement sont définies dans le glossaire. La seconde phrase a toutefois la teneur suivante « Elles se fondent sur la norme SN 504 421 (norme SIA 421), édition 2006, qui fait foi pour le surplus. ». Cette phrase n'est pas limpide et engendre des difficultés d'interprétation.

Dans un souci de précision, il convient de supprimer cette phrase. En effet, le glossaire définit les différentes notions et, cas échéant, l'application éventuelle de la norme SIA 421. Il n'y a donc pas lieu de prévoir de manière générale l'application de la norme SIA 421 de manière subsidiaire. Une telle disposition tend à engendrer l'application de notions de la SIA 421 non envisagées et non souhaitées.

2/ Glossaire

a/ Surface habitable

D'une manière générale, on peine à concevoir l'intérêt de définir la notion de surface habitable alors que seule la notion de surface de plancher déterminante (SPd), définie dans le glossaire, est utilisée pour le calcul des indices. La notion de surface habitable est superflue et complexifie inutilement la réglementation communale.

Le glossaire dispose que la surface habitable correspond à la surface utile principale (SUP) selon la norme SIA 421. Cette définition ne précise toutefois pas s'il s'agit d'un renvoi à l'édition 2006 ou si, au contraire, il s'agit d'un renvoi dynamique de sorte que les éditions futures de cette norme pourraient définir la SUP. Au demeurant, la SUP est définie par l'art. 2.1.1.1 SIA 416 et non par la SIA 421.

Le second paragraphe exclut de la SUP les locaux annexes non éclairés sans préciser la notion d'annexe. En outre, les locaux listés correspondent aux surfaces utiles secondaires (SUS) SIA 416 avec l'ajout « *en sous-sol* » pour les buanderies. La situation n'est pas limpide. Une buanderie située au rez-de-chaussée ou à l'étage dans des locaux non éclairés est-elle intégrée dans la surface habitable ?

b/ Surface de plancher déterminante (SPd)

La SPd est définie en se référant à la notion de surface habitable, soit la SUP SIA 416. Le terme « *y compris* » de la première phrase devrait être remplacé par la mention « *ainsi que* ». En effet, les surfaces de dégagement (SD) et les murs et parois ne font pas partie de la SUP SIA 416. La notion de surface des murs et des parois dans leur section horizontale n'est pas précisée. Il serait plus opportun de se référer à la surface de construction (SC) de la SIA 416.

Le second paragraphe inclut dans la SPd les balcons dépassant 1.5 mètres, les toitures-terrasses supérieures à 50 m², les jardins d'hiver supérieurs à 25 m², les piscines non naturelles supérieures à 30 m² ainsi que les terrasses supérieures à 40 m². Or, ces surfaces ne sont pas incluses dans le calcul des indices de la réglementation actuelle. Intégrer ces surfaces dans le calcul de la SPd du PACom revient en réalité à réduire la densification.

Le territoire urbanisé de Prangins se situant dans le périmètre compact d'agglomération Grand Genève, le Plan directeur cantonal y impose le respect d'un indice d'utilisation du sol (IUS) minimal de 0.625. La Direction générale du territoire et du logement (DGTL) a accepté d'y déroger pour la zone d'habitation de très faible densité A, B et C en raison de l'étude sur les caractéristiques patrimoniales et paysagères des zones résidentielles. Dans son examen préalable du 12 juillet 2024, la DGTL a toutefois conditionné cet accord au maintien des « *droits à bâtir en vigueur pour toutes zones qui n'ont pas une densité égale ou supérieure à 0.625* ».

Intégrer dans la SPd les aménagements extérieurs susmentionnés revient à réduire les droits à bâtir existants des parcelles pourvues de tels aménagements.

Ainsi, aucun aménagement extérieur ne doit être intégré dans la SPd.

c/ Taux de surface verte

La notion de « *surface verte* » n'est pas définie. On ignore si celle-ci correspond à la « *surface de la parcelle dépourvue de construction maçonnée ou disposant d'une couche de terre de 1.50 mètre au minimum* » du premier alinéa. On ne comprend pas si le second paragraphe s'applique à toute surface verte de la parcelle ou uniquement à la surface résultant du calcul du taux de surface verte du premier alinéa.

En outre, prévoir que les surfaces revêtues de matériaux perméables sont admises « *à condition d'être réduits à leur strict nécessaire.* » crée une notion indéterminée conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet.

d/ Frontages Type 1

Le frontage Type 1 prévoit que l'espace de cour reste accessible au public. Une telle disposition constitue une expropriation qui ne saurait être imposée de manière générale et viole la garantie de la propriété.

3/ Art. 10 al. 3 RPACom – Modification de limites

L'art. 10 al. 3 RPACom a une teneur peu limpide. En cas de réunion de parcelles, la disposition prévue semble imposer le respect d'une distance aux limites selon le parcellaire existant lors de l'entrée en vigueur du PACom. Une telle disposition n'est pas conforme aux principes de densification de la LAT.

4/ Art. 17, 18, 21 et 22 RPACom – Dépendances, Constructions de minime importance, distances aux limites (d) et distances entre bâtiments (D)

D'une manière générale, on relève que les art. 17, 18, 21 et 22 RPACom distinguent les « *dépendances* » (art. 17), des « *constructions de minime importance* » (art. 18), des « *installations permanentes liées au sport ou aux loisirs* » (art. 21 al. 6) et des « *espaces pouvant être fermés par des éléments mobiles* » (art. 22 al. 3) sans définir ces trois dernières notions et selon une systématique que l'on peine à déceler de sorte que l'articulation entre ces dispositions est confuse.

a/ Dépendances – art. 17 RPACom

Le caractère distinct des dépendances dont la surface cumulée dépasse 8% de la parcelle, prévu par l'art. 17 al.2 RPACom, n'est pas limpide. Cela signifie-t-il qu'une distance devrait être respectée entre ces aménagements, et cas échéant, laquelle ?

Par exemple une piscine, un local technique et une terrasse, constituant chacun une dépendance, peuvent-ils être regroupés afin que la terrasse borde la piscine et les installations techniques ?

b/ Constructions de minimales importances – art. 18 RPACom

La notion de « *constructions de minimales importances* » n'est pas clairement définie de sorte que l'on peine à déceler la distinction avec les « *dépendances* » de l'art. 17 RPACom.

La notion de « *constructions de minimales importances* » correspond-elle aux « *dépendances* » de l'art. 17 RPACom présentant une surface égale ou inférieure à 10 mètres ?

Un jacuzzi, mentionné à l'art. 17 RPACom mais non à l'art. 18 RPACom, d'une surface égale ou inférieure à 10 m² constitue-t-il une « *dépendance* » ou une « *construction de minime importance* » ? En outre, une cabane de jardin, mentionnée à l'art. 18 RPACom mais non à l'art. 17 RPACom, de plus de 10 m² est-elle qualifiée de « *dépendance* » ?

En outre, l'art. 18 al. 1 RPACom indique que les « *constructions de minimales importances* » ne sont pas considérées comme des « *dépendances* ». Ainsi, contrairement aux « *dépendances* » de l'art. 17 RPACom, les « *constructions de minimales importances* » de l'art. 18 RPACom doivent respecter la distance D au vu de la teneur de l'art. 21 al. 5 RPACom. Cela semble peu justifiable.

La surface des « *constructions de minimales importances* » de l'art. 18 RPACom est-elle incluse dans la limitation des 8% des « *dépendances* » de l'art. 17 al. 2 RPACom dont le dépassement engendre la prise en compte dans le calcul de la SPd ?

c/ Installations permanentes liées au sport ou aux loisirs – art. 21 al. 6 RPACom

La notion des « *installations permanentes liées au sport ou aux loisirs* » n'est pas clairement définie. Une terrasse répond-elle à cette notion compte tenu de son caractère de loisirs ?

Cette notion constitue-t-elle une sous-catégorie des « *dépendances* » de l'art. 17 RPACom avec l'unique particularité de devoir respecter la distance d mais pouvant ne pas respecter la distance D comme les autres « *dépendances* » ?

d/ Espaces pouvant être fermés par des éléments mobiles – art. 22 al. 3 RPACom

La notion des « *espaces pouvant être fermés par des éléments mobiles* » n'est pas clairement définie. Tout espace étant susceptible d'être fermé par un élément mobile, la notion vise-t-elle uniquement les espaces effectivement pourvu d'un mécanisme permettant une telle fermeture ?

Cette notion constitue-t-elle une sous-catégorie des « *dépendances* » de l'art. 17 RPACom avec l'unique particularité de devoir respecter la distance D mais pouvant ne pas respecter la distance d comme les autres « *dépendances* » ?

5/ **Art. 19 al. 3 RPACom - Matériaux, teintes et revêtements**

L'art. 19 al. 3 RPACom impose des teintes claires pour les toitures. Or, les tuiles grises et l'éternit se marient mieux avec les panneaux photovoltaïques. Cette disposition est ainsi contradictoire avec l'art. 19 al. 1 RPACom imposant une harmonie.

6/ **Art. 20 RPACom - Implantation**

L'art. 20 RPACom définit des principes indéterminés conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet.

Le RPACom ne prévoyant pas, contrairement à la majorité des communes vaudoises, de règle spécifique pour le respect de la distance aux limites d lorsque la construction se présente obliquement par rapport à la limite parcellaire, il convient au demeurant d'éviter d'ajouter des contraintes supplémentaires.

La clause esthétique de l'art. 13 RPACom est suffisante de sorte que l'art. 20 RPACom doit être supprimé.

7/ **Art. 25 al. 3 RPACom – Sous-sols**

L'art. 25 al. 3 RPACom oblige de « *minimiser au maximum* » l'emprise et de la hauteur des sous-sols. Cette disposition institue une notion indéterminée conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet.

Si une limitation des sous-sols devait réellement être nécessaire, celle-ci devrait être quantifiée dans le RPACom.

8/ Art. 27 RPACom – Toitures

L'art. 27 al. 1 RPACom relatif à l'orientation du faîte est contraire à la jurisprudence (arrêt TF 1C_544/2019, du 3 juin 2020 et 1C_415/2021, du 25 février 2022).

L'art. 27 al. 5 RPACom relatif à la végétalisation des toits plats interdit les terrasses ainsi que la pose de panneaux photovoltaïques. Cela n'est pas acceptable.

9/ Art. 28 RPACom – Ouvertures en toiture

L'art. 28 al. 1 RPACom pose des concepts indéterminés conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet. Il serait préférable de quantifier des proportions.

L'art. 28 al. 5 RPACom limite la surface maximale des fenêtres rampantes à 1 m². Une telle surface limite considérablement le choix par rapport aux produits offerts sur le marché. On peine à en comprendre le fondement.

10/ Art. 30 RPACom – Aménagements extérieurs

Les principes définis à l'art. 30 al. 1 RPACom sont indéterminés, conduisent à l'arbitraire et constituent un moyen d'opposition à tout projet.

L'art. 30 al. 3 RPACom permet de facto, à la Municipalité, d'interdire tout aménagement extérieur d'une manière arbitraire. Or, l'indice de verdure permet d'assurer le maintien d'une certaine proportion de surface verte et par conséquent d'atteindre le but de l'art. 30 al 3 RPACom.

11/ Art. 31 RPACom – Mouvements de terre

L'art. 31 al. 2 RPACom limite les mouvements de terre à 1 m. Or, la majorité des communes vaudoise autorise les mouvements de terre à concurrence de 2 m.

Une limitation à 1 m n'est pas fondée et limite les possibilités d'enterrer des constructions afin d'éviter de nuire au voisinage.

12/ Art. 32 RPACom – Frontages et éléments de clôture

L'art. 32 al. 4 RPACom limite les haies arbustives à 2 m afin de préserver les vues sur le paysage. Une telle limitation ne saurait être imposée sur l'entier du territoire communal. Au demeurant, des dispositions limitant la hauteur des haies existent dans le Code rural et foncier. Rien ne justifie la mise en place d'une telle clause dans un règlement de police des constructions. Cela est d'autant plus vrai que l'on ignore si le respect de cette clause sera exigé indépendamment de toute demande de permis de construire pour toutes les haies existantes, quels sont les moyens de contrôle, et leurs coûts, qui seront mis en place par la Commune.

L'art. 32 al. 5 RPACom interdit la mise en place d'éléments de clôture pleins en direction de l'espace public. On peine à concevoir quel est l'intérêt public qui pourrait consister à pouvoir maintenir une vue sur une propriété privée bordant le domaine public en imposant des

éléments ajoutés. Le respect de la vie privée et de la garantie de la propriété commande bien plutôt de préserver la possibilité de conserver une intimité.

13/ Art. 33 RPACom – Rapport au domaine public

L'art. 33 RPACom impose le maintien de pleine terre le long du domaine public afin de permettre la croissance des arbres. Or, la LRou et son Règlement limitent, pour des motifs de sécurité, les arbres pouvant être plantés au bord d'une route. Cette disposition communale est contraire aux objectifs de la LRou.

14/ Art. 34 al. 3 RPACom – Plantations et biodiversité

L'obligation faite d'aménager et d'entretenir de manière extensive 10 % des surfaces extérieures ne constitue pas une règle de police des constructions pouvant être intégrées dans un RPACom. Il s'agit en effet d'une question d'entretien dont chacun est libre.

Au demeurant, la notion « *de manière extensive* » n'est pas définie.

En outre, on ignore si cette disposition s'appliquerait à toutes les propriétés ou uniquement à celles qui feront l'objet de la délivrance d'un permis de construire après l'entrée en force du RPACom.

15/ Art. 36 al. 1 RPACom – Perméabilité des sols

La préservation maximale des sols naturels et de la perméabilité des sols prévue par l'art. 36 al. 1 RPACom constitue un concept indéterminé menant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition. Cette disposition doit être supprimée au profit du taux de surface verte permettant de définir d'une manière chiffrée la surface perméable devant être maintenue.

16/ Art. 38 al. 2 RPACom – Evacuation des eaux

La seconde phrase de l'art. 38 al. 2 RPACom impose systématiquement la réalisation de bassin de rétention d'eau. Rien ne justifie une telle mesure.

17/ Art. 40 RPACom – Excavation et gestion des déblais

Si une limitation des excavations devait réellement être nécessaire, celle-ci devrait être quantifiée, comme requis concernant l'art. 25 RPACom.

La limitation des mouvements de terre de l'art. 31 RPACom limite les possibilités de remployer les déblais. En outre, la réalisation de déblais nuit à l'intégration et l'harmonie.

18/ Art. 41 RPACom – Utilisation rationnelle de l'énergie

L'art. 41 RPACom n'a pas sa place dans un règlement de police des constructions.

19/ Art. 43 RPACom – Chauffage à distance

La matière est déjà régie par le droit cantonal. L'obligation de raccordement prévu à l'art. 43 al. 1 RPACom viole le droit cantonal et le principe de proportionnalité.

20/ Art. 45 RPACom – Pompes à chaleur

Cette disposition est inutile. La matière est régie par l'OPB et la réglementation cantonale.

21/ Art. 49 RPACom – Stationnement des véhicules motorisés

L'art. 49 al. 3 RPACom prévoit la possibilité pour la Municipalité de fixer une proportion de places de stationnement en sous-sol. Une telle disposition est en contradiction manifeste avec les art. 25 al. 3 et 40 RPACom.

L'art. 49 al. 4 RPACom impose d'arboriser les places de stationnement. On peine à concevoir comment les places de stationnement peuvent être arborisées alors même que celles-ci doivent permettre d'y stationner des véhicules. L'ombre des arbres nuit aux panneaux photovoltaïques susceptibles d'alimenter en partie une borne de recharge. Il est préférable de laisser libre l'implantation des arbres, dont la quotité est fixée pour chaque zone.

L'art. 49 al. 5 RPACom n'est pas clair. On peine à en comprendre la portée.

22/ Art. 54 RPACom – Patrimoine naturel et paysager

La disposition est inutile. La matière est régie par la LPrPNP. Au demeurant, le texte prévu à l'art. 54 est partiellement contraire à la LPrPNP.

23/ Art. 55 RPACom – Biotopes et éléments naturels

Les deux dernières phrases doivent être supprimées. La matière est régie par la législation fédérale et cantonale. Les dispositions prévues ne sont pas conformes à ces dispositions de droit supérieur.

24/ Art. 60 RPACom – Sites OROEM

Cette disposition n'a rien à faire dans un règlement de police des constructions.

25/ Conclusions

Pour tous ces motifs, notre opposition doit être admise et le RPACom réformé en conséquence.

Conformément à l'art. 40 LATC, nous attendons votre convocation à une séance de conciliation.

Veuillez croire, Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Di Nenno Livio et Ferrina

Di Nenno Livio *Di Nenno Ferrina*

Madame et Monsieur
Alissa et Christopher Reindel
Chemin de la Chenalette 5
1197 Prangins

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				

Recommandé
Municipalité de Prangins
Maison de commune
La Place 2
1197 Prangins

Prangins, le 13 février 2025

**Plan d'affectation communal et règlement qui contient les règles applicables à
l'aménagement du territoire et aux constructions
Enquête publique du 15 janvier au 14 février 2025**

Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux,

Nous sommes co-propriétaires de la parcelle 188 de Prangins. A ce titre, nous formulons une Opposition à l'encontre de la planification mentionnée sous rubrique, notamment pour les motifs suivants.

La présente Opposition est dirigée à l'encontre de nombreuses dispositions du projet de « *Règlement qui contient les règles applicables à l'aménagement du territoire et aux constructions* », selon l'intitulé de l'avis d'enquête, correspondant au « *Règlement Plan d'affectation communal* » selon le titre du document figurant dans le dossier d'enquête, abrégé RPACom dans la présente.

1/ Art. 8 al. 2 RPACom – Capacité constructive

L'art. 8 al. 2 RPACom prévoit que les mesures utilisées dans le règlement sont définies dans le glossaire. La seconde phrase a toutefois la teneur suivante « *Elles se fondent sur la norme SN 504 421 (norme SIA 421), édition 2006, qui fait foi pour le surplus.* ». Cette phrase n'est pas limpide et engendre des difficultés d'interprétation.

Dans un souci de précision, il convient de supprimer cette phrase. En effet, le glossaire définit les différentes notions et, cas échéant, l'application éventuelle de la norme SIA 421. Il n'y a donc pas lieu de prévoir de manière générale l'application de la norme SIA 421 de manière subsidiaire. Une telle disposition tend à engendrer l'application de notions de la SIA 421 non envisagées et non souhaitées.

2/ Glossaire

a/ Surface habitable

D'une manière générale, on peine à concevoir l'intérêt de définir la notion de surface habitable alors que seule la notion de surface de plancher déterminante (SPd), définie dans le

glossaire, est utilisée pour le calcul des indices. La notion de surface habitable est superflue et complexifie inutilement la réglementation communale.

Le glossaire dispose que la surface habitable correspond à la surface utile principale (SUP) selon la norme SIA 421. Cette définition ne précise toutefois pas s'il s'agit d'un renvoi à l'édition 2006 ou si, au contraire, il s'agit d'un renvoi dynamique de sorte que les éditions futures de cette norme pourraient définir la SUP. Au demeurant, la SUP est définie par l'art. 2.1.1.1 SIA 416 et non par la SIA 421.

Le second paragraphe exclut de la SUP les locaux annexes non éclairés sans préciser la notion d'annexe. En outre, les locaux listés correspondent aux surfaces utiles secondaires (SUS) SIA 416 avec l'ajout « *en sous-sol* » pour les buanderies. La situation n'est pas limpide. Une buanderie située au rez-de-chaussée ou à l'étage dans des locaux non éclairés est-elle intégrée dans la surface habitable ?

b/ Surface de plancher déterminante (SPd)

La SPd est définie en se référant à la notion de surface habitable, soit la SUP SIA 416. Le terme « *y compris* » de la première phrase devrait être remplacé par la mention « *ainsi que* ». En effet, les surfaces de dégagement (SD) et les murs et parois ne font pas partie de la SUP SIA 416. La notion de surface des murs et des parois dans leur section horizontale n'est pas précisée. Il serait plus opportun de se référer à la surface de construction (SC) de la SIA 416.

Le second paragraphe inclut dans la SPd les balcons dépassant 1.5 mètres, les toitures-terrasses supérieures à 50 m², les jardins d'hiver supérieurs à 25 m², les piscines non naturelles supérieures à 30 m² ainsi que les terrasses supérieures à 40 m². Or, ces surfaces ne sont pas incluses dans le calcul des indices de la réglementation actuelle. Intégrer ces surfaces dans le calcul de la SPd du PACom revient en réalité à réduire la densification.

Le territoire urbanisé de Prangins se situant dans le périmètre compact d'agglomération Grand Genève, le Plan directeur cantonal y impose le respect d'un indice d'utilisation du sol (IUS) minimal de 0.625. La Direction générale du territoire et du logement (DGTL) a accepté d'y déroger pour la zone d'habitation de très faible densité A, B et C en raison de l'étude sur les caractéristiques patrimoniales et paysagères des zones résidentielles. Dans son examen préalable du 12 juillet 2024, la DGTL a toutefois conditionné cet accord au maintien des « *droits à bâtir en vigueur pour toutes zones qui n'ont pas une densité égale ou supérieure à 0.625* ».

Intégrer dans la SPd les aménagements extérieurs susmentionnés revient à réduire les droits à bâtir existants des parcelles pourvues de tels aménagements.

Ainsi, aucun aménagement extérieur ne doit être intégré dans la SPd.

c/ Taux de surface verte

La notion de « *surface verte* » n'est pas définie. On ignore si celle-ci correspond à la « *surface de la parcelle dépourvue de construction maçonnée ou disposant d'une couche de terre de 1.50 mètre au minimum* » du premier alinéa. On ne comprend pas si le second paragraphe s'applique à toute surface verte de la parcelle ou uniquement à la surface résultant du calcul du taux de surface verte du premier alinéa.

En outre, prévoir que les surfaces revêtues de matériaux perméables sont admises « à condition d'être réduits à leur strict nécessaire. » crée une notion indéterminée conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet.

d/ Frontages Type 1

Le frontage Type 1 prévoit que l'espace de cour reste accessible au public. Une telle disposition constitue une expropriation qui ne saurait être imposée de manière générale et viole la garantie de la propriété.

3/ **Art. 10 al. 3 RPACom – Modification de limites**

L'art. 10 al. 3 RPACom a une teneur peu limpide. En cas de réunion de parcelles, la disposition prévue semble imposer le respect d'une distance aux limites selon le parcellaire existant lors de l'entrée en vigueur du PACom. Une telle disposition n'est pas conforme aux principes de densification de la LAT.

4/ **Art. 17, 18, 21 et 22 RPACom – Dépendances, Constructions de minime importance, distances aux limites (d) et distances entre bâtiments (D)**

D'une manière générale, on relève que les art. 17, 18, 21 et 22 RPACom distinguent les « dépendances » (art. 17), des « constructions de minime importance » (art. 18), des « installations permanentes liées au sport ou aux loisirs » (art. 21 al. 6) et des « espaces pouvant être fermés par des éléments mobiles » (art. 22 al. 3) sans définir ces trois dernières notions et selon une systématique que l'on peine à déceler de sorte que l'articulation entre ces dispositions est confuse.

a/ Dépendances – art. 17 RPACom

Le caractère distinct des dépendances dont la surface cumulée dépasse 8% de la parcelle, prévu par l'art. 17 al.2 RPACom, n'est pas limpide. Cela signifie-t-il qu'une distance devrait être respectée entre ces aménagements, et cas échéant, laquelle ?

Par exemple une piscine, un local technique et une terrasse, constituant chacun une dépendance, peuvent-ils être regroupés afin que la terrasse borde la piscine et les installations techniques ?

b/ Constructions de minimales importances – art. 18 RPACom

La notion de « constructions de minimales importances » n'est pas clairement définie de sorte que l'on peine à déceler la distinction avec les « dépendances » de l'art. 17 RPACom.

La notion de « constructions de minimales importances » correspond-elle aux « dépendances » de l'art. 17 RPACom présentant une surface égale ou inférieure à 10 mètres ?

Un jacuzzi, mentionné à l'art. 17 RPACom mais non à l'art. 18 RPACom, d'une surface égale ou inférieure à 10 m² constitue-t-il une « dépendance » ou une « construction de minime importance » ? En outre, une cabane de jardin, mentionnée à l'art. 18 RPACom mais non à l'art. 17 RPACom, de plus de 10 m² est-elle qualifiée de « dépendance » ?

En outre, l'art. 18 al. 1 RPACom indique que les « constructions de minimales importances » ne sont pas considérées comme des « dépendances ». Ainsi, contrairement aux « dépendances » de l'art. 17 RPACom, les « constructions de minimales importances » de l'art.

18 RPACom doivent respecter la distance D au vu de la teneur de l'art. 21 al. 5 RPACom. Cela semble peu justifiable.

La surface des « *constructions de minimales importances* » de l'art. 18 RPACom est-elle incluse dans la limitation des 8% des « *dépendances* » de l'art. 17 al. 2 RPACom dont le dépassement engendre la prise en compte dans le calcul de la SPd ?

c/ Installations permanentes liées au sport ou aux loisirs – art. 21 al. 6 RPACom

La notion des « *installations permanentes liées au sport ou aux loisirs* » n'est pas clairement définie. Une terrasse répond-elle à cette notion compte tenu de son caractère de loisirs ?

Cette notion constitue-t-elle une sous-catégorie des « *dépendances* » de l'art. 17 RPACom avec l'unique particularité de devoir respecter la distance d mais pouvant ne pas respecter la distance D comme les autres « *dépendances* » ?

d/ Espaces pouvant être fermés par des éléments mobiles – art. 22 al. 3 RPACom

La notion des « *espaces pouvant être fermés par des éléments mobiles* » n'est pas clairement définie. Tout espace étant susceptible d'être fermé par un élément mobile, la notion vise-t-elle uniquement les espaces effectivement pourvu d'un mécanisme permettant une telle fermeture ?

Cette notion constitue-t-elle une sous-catégorie des « *dépendances* » de l'art. 17 RPACom avec l'unique particularité de devoir respecter la distance D mais pouvant ne pas respecter la distance d comme les autres « *dépendances* » ?

5/ Art. 19 al. 3 RPACom - Matériaux, teintes et revêtements

L'art. 19 al. 3 RPACom impose des teintes claires pour les toitures. Or, les tuiles grises et l'éternit se marient mieux avec les panneaux photovoltaïques. Cette disposition est ainsi contradictoire avec l'art. 19 al. 1 RPACom imposant une harmonie.

6/ Art. 20 RPACom - Implantation

L'art. 20 RPACom définit des principes indéterminés conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet.

Le RPACom ne prévoyant pas, contrairement à la majorité des communes vaudoises, de règle spécifique pour le respect de la distance aux limites d lorsque la construction se présente obliquement par rapport à la limite parcellaire, il convient au demeurant d'éviter d'ajouter des contraintes supplémentaires.

La clause esthétique de l'art. 13 RPACom est suffisante de sorte que l'art. 20 RPACom doit être supprimé.

7/ Art. 25 al. 3 RPACom – Sous-sols

L'art. 25 al. 3 RPACom oblige de « *minimiser au maximum* » l'emprise et de la hauteur des sous-sols. Cette disposition institue une notion indéterminée conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet.

Si une limitation des sous-sols devait réellement être nécessaire, celle-ci devrait être quantifiée dans le RPACom.

8/ Art. 27 RPACom – Toitures

L'art. 27 al. 1 RPACom relatif à l'orientation du faîte est contraire à la jurisprudence (arrêt TF 1C_544/2019, du 3 juin 2020 et 1C_415/2021, du 25 février 2022).

L'art. 27 al. 5 RPACom relatif à la végétalisation des toits plats interdit les terrasses ainsi que la pose de panneaux photovoltaïques. Cela n'est pas acceptable.

9/ Art. 28 RPACom – Ouvertures en toiture

L'art. 28 al. 1 RPACom pose des concepts indéterminés conduisant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition à tout projet. Il serait préférable de quantifier des proportions.

L'art. 28 al. 5 RPACom limite la surface maximale des fenêtres rampantes à 1 m². Une telle surface limite considérablement le choix par rapport aux produits offerts sur le marché. On peine à en comprendre le fondement.

10/ Art. 30 RPACom – Aménagements extérieurs

Les principes définis à l'art. 30 al. 1 RPACom sont indéterminés, conduisent à l'arbitraire et constituent un moyen d'opposition à tout projet.

L'art. 30 al. 3 RPACom permet de facto, à la Municipalité, d'interdire tout aménagement extérieur d'une manière arbitraire. Or, l'indice de verdure permet d'assurer le maintien d'une certaine proportion de surface verte et par conséquent d'atteindre le but de l'art. 30 al 3 RPACom.

11/ Art. 31 RPACom – Mouvements de terre

L'art. 31 al. 2 RPACom limite les mouvements de terre à 1 m. Or, la majorité des communes vaudoise autorise les mouvements de terre à concurrence de 2 m.

Une limitation à 1 m n'est pas fondée et limite les possibilités d'enterrer des constructions afin d'éviter de nuire au voisinage.

12/ Art. 32 RPACom – Frontages et éléments de clôture

L'art. 32 al. 4 RPACom limite les haies arbustives à 2 m afin de préserver les vues sur le paysage. Une telle limitation ne saurait être imposée sur l'entier du territoire communal. Au demeurant, des dispositions limitant la hauteur des haies existent dans le Code rural et foncier. Rien ne justifie la mise en place d'une telle clause dans un règlement de police des constructions. Cela est d'autant plus vrai que l'on ignore si le respect de cette clause sera exigé indépendamment de toute demande de permis de construire pour toutes les haies existantes, quels sont les moyens de contrôle, et leurs coûts, qui seront mis en place par la Commune.

L'art. 32 al. 5 RPACom interdit la mise en place d'éléments de clôture pleins en direction de l'espace public. On peine à concevoir quel est l'intérêt public qui pourrait consister à pouvoir maintenir une vue sur une propriété privée bordant le domaine public en imposant des éléments ajourés. Le respect de la vie privée et de la garantie de la propriété commande bien plutôt de préserver la possibilité de conserver une intimité.

13/ Art. 33 RPACom – Rapport au domaine public

L'art. 33 RPACom impose le maintien de pleine terre le long du domaine public afin de permettre la croissance des arbres. Or, la LRou et son Règlement limitent, pour des motifs de sécurité, les arbres pouvant être plantés au bord d'une route. Cette disposition communale est contraire aux objectifs de la LRou.

14/ Art. 34 al. 3 RPACom – Plantations et biodiversité

L'obligation faite d'aménager et d'entretenir de manière extensive 10 % des surfaces extérieures ne constitue pas une règle de police des constructions pouvant être intégrées dans un RPACom. Il s'agit en effet d'une question d'entretien dont chacun est libre.

Au demeurant, la notion « *de manière extensive* » n'est pas définie.

En outre, on ignore si cette disposition s'appliquerait à toutes les propriétés ou uniquement à celles qui feront l'objet de la délivrance d'un permis de construire après l'entrée en force du RPACom.

15/ Art. 36 al. 1 RPACom – Perméabilité des sols

La préservation maximale des sols naturels et de la perméabilité des sols prévue par l'art. 36 al. 1 RPACom constitue un concept indéterminé menant à l'arbitraire et constituant un moyen d'opposition. Cette disposition doit être supprimée au profit du taux de surface verte permettant de définir d'une manière chiffrée la surface perméable devant être maintenue.

16/ Art. 38 al. 2 RPACom – Evacuation des eaux

La seconde phrase de l'art. 38 al. 2 RPACom impose systématiquement la réalisation de bassin de rétention d'eau. Rien ne justifie une telle mesure.

17/ Art. 40 RPACom – Excavation et gestion des déblais

Si une limitation des excavations devait réellement être nécessaire, celle-ci devrait être quantifiée, comme requis concernant l'art. 25 RPACom.

La limitation des mouvements de terre de l'art. 31 RPACom limite les possibilités de remployer les déblais. En outre, la réalisation de déblais nuit à l'intégration et l'harmonie.

18/ Art. 41 RPACom – Utilisation rationnelle de l'énergie

L'art. 41 RPACom n'a pas sa place dans un règlement de police des constructions.

19/ Art. 43 RPACom – Chauffage à distance

La matière est déjà régie par le droit cantonal. L'obligation de raccordement prévu à l'art. 43 al. 1 RPACom viole le droit cantonal et le principe de proportionnalité.

20/ Art. 45 RPACom – Pompes à chaleur

Cette disposition est inutile. La matière est régie par l'OPB et la réglementation cantonale.

21/ Art. 49 RPACom – Stationnement des véhicules motorisés

L'art. 49 al. 3 RPACom prévoit la possibilité pour la Municipalité de fixer une proportion de places de stationnement en sous-sol. Une telle disposition est en contradiction manifeste avec les art. 25 al. 3 et 40 RPACom.

L'art. 49 al. 4 RPACom impose d'arboriser les places de stationnement. On peine à concevoir comment les places de stationnement peuvent être arborisées alors même que celles-ci doivent permettre d'y stationner des véhicules. L'ombre des arbres nuit aux panneaux photovoltaïques susceptibles d'alimenter en partie une borne de recharge. Il est préférable de laisser libre l'implantation des arbres, dont la quotité est fixée pour chaque zone.

L'art. 49 al. 5 RPACom n'est pas clair. On peine à en comprendre la portée.

22/ Art. 54 RPACom – Patrimoine naturel et paysager

La disposition est inutile. La matière est régie par la LPrPNP. Au demeurant, le texte prévu à l'art. 54 est partiellement contraire à la LPrPNP.

23/ Art. 55 RPACom – Biotopes et éléments naturels

Les deux dernières phrases doivent être supprimées. La matière est régie par la législation fédérale et cantonale. Les dispositions prévues ne sont pas conformes à ces dispositions de droit supérieur.

24/ Art. 60 RPACom – Sites OROEM

Cette disposition n'a rien à faire dans un règlement de police des constructions.

25/ La Zone d'habitation de faible densité 15 LAT - c

Le PACom propose 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 sécurité notamment de nos enfants.

Des observations plus larges seront faites concernant les parcelles 127, 556 et 559, 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.

Les accès aux parcelles 556 et 559 doivent explicitement se limiter uniquement à la route de l'Etraz. 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'Etraz.

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'Etraz 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.

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.

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+I+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'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 Benex-Dessus, déjà problématiques;
6. Révision de l'emplacement du pare public : de placer le pare 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).

26/ Conclusions

Pour tous ces motifs, notre opposition doit être admise et le RPACom réformé en conséquence.

Conformément à l'art. 40 LATC, nous attendons votre convocation à une séance de conciliation.

* * *

Veillez croire, Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux, à l'assurance de nos sentiments distingués.

A. Rindel *C. Reinard*