

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

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

**Plan d'affectation communal (PACom)**

**Opposition de Mme Isabelle Hering et M. François Krull**

*Classification interne : 27*

Présent·e·s :

**Représentants communaux**

Mme Dominique-Ella Christin, Syndique

Mme Isabelle Girault, urbaniste mandataire du PACom

Me Vanessa Benitez, avocate conseil de la Commune

Opposants : Mme Isabelle Hering et M. François Krull

---

**Introduction**

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

**Discussion**

Selon le PACom, la parcelle 127, est divisée en deux zones d'affectation distinctes (hors zone agricole) :

- le nord-ouest de la parcelle est en zone d'habitation de faible densité 15 LAT – c (immeubles d'habitation). Dans le PGA de 1983 elle était affectée en zone de faible densité avec un Indice d'Utilisation du Sol (IUS) de 0.2
- le sud-est de la parcelle est en zone affectée à des besoins publics 15 LAT – c (activités en plein air). Dans le PGA de 1983 elle était affectée en zone d'utilité publique.

Opposants

La première partie de l'opposition porte sur l'affectation de la parcelle 127 nord-ouest en zone d'habitation faible densité 15 LAT-c avec un Indice d'Utilisation du Sol (IUS) de 0.625. Les opposants estiment qu'il faudrait une affectation de très faible densité 15 LAT-b, soit la zone villas-parc avec un IUS de 0.2.

La deuxième partie de l'opposition porte sur l'affectation de la parcelle 127 sud-est en zone affectée à des besoins publics. Les opposants estiment que l'affectation devrait être la même que celle des parcelles avoisinantes en zone de très faible densité 15 LAT-b, soit la zone de villas-parc avec un IUS de 0.2.

Représentants communaux

La Municipalité rappelle que la Commune de Prangins, aux côtés de 7 autres communes du district de Nyon, appartient au *périmètre compact d'agglomération Grand Genève*. Prangins participe à la

planification solidaire de cette urbanisation régionale coordonnée et a effectivement planifié son développement (mesures d'urbanisation, soit densification de la zone à bâtir) sur des parcelles largement libres de construction sises dans les quartiers résidentiels de villas. Il n'y a toutefois pas de quota de nouveaux habitants à accueillir imposé par commune; les communes définissent leur croissance démographique dans les limites fixées par la mesure A11 du Plan Directeur Cantonal (PDCn),

Au sein du *périmètre compact d'agglomération Grand Genève*, un indice d'utilisation du sol (IUS) minimum de 0.625 est exigé par le Canton lors de la densification de la zone à bâtir (augmentation des capacités constructives). Ainsi, la partie sud-est de la parcelle 127 ne pourrait pas être nouvellement affectée en zone de très faible densité 15 LAT-b, soit la zone villas-parc, avec un IUS de 0.2.

### **Oppositions portant sur RPACOM**

#### **1 – Art. 8 al. 2 RPACom – Capacité constructive**

*Repris de l'opposition Christen*

#### **2 – Glossaire**

- a. *Repris de l'opposition Christen*
- b. *Repris de l'opposition Christen*
- c. *Repris de l'opposition Christen*
- d. *Repris de l'opposition Christen*
- e. Opposants : modification pour dissiper toute ambiguïté  
Représentants communaux : s'accordent à dire que cette définition est plus précise

#### **Points 3 à 17 de l'opposition**

*Repris de l'opposition Christen*

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

##### Opposants

L'article paraît ambigu, confond bilan carbone et bilan énergétique, et présente le risque de devoir être interprété par la suite comme une obligation faite à la commune de subventionner les mesures EE/ER. C'est la référence aux énergies fossiles qui pose problème ; c'est une observation plutôt qu'une opposition. Ils auraient gardé uniquement la première phrase de l'al. 2.

#### **Points 19 à 24 de l'opposition**

*Repris de l'opposition Christen*

#### **25 – art. 7 al. 2 RPACom - Dérogations**

##### Opposants

Les opposants désirent que la notion « esprit du PACom et de son règlement » soit supprimée.

##### Représentants communaux

Il pourrait être proposé le changement suivant : « Ce dérogations ne peuvent pas s'opposer à un intérêt général supérieur ».

#### **26 – art. 9 Bonus sur la capacité constructive**

##### Opposants

L'expression « sensiblement supérieure » est ambiguë. Elle doit être remplacée par « supérieure à X% ».

### Représentants communaux

Le terme « sensiblement supérieur » avait été repris du texte de la loi supérieure. C'est à l'art. 97 al. 4 de la LATC cantonale indique que « Les bâtiments neufs ou rénovés atteignant des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur bénéficient d'un bonus supplémentaire de 5% dans le calcul des coefficients d'occupation ou d'utilisation du sol ». La pratique de la DISREN lorsqu'elle doit accorder le bonus c'est que toute transformation qui est plus performante que les seuils minimaux de la loi cantonale, elle accorde le bonus. Le « sensiblement supérieur » est en faveur de tout ce qui est au-dessus de la loi cantonale. Quand on effectue une demande de permis, il faut donner le calcul énergétique et puis le canton considère que si on fait une labellisation minergie P-éco ou minergie minimum, les 5% bonus supplémentaires sont accordés. Le canton a inscrit « sensiblement supérieur » et les communes ont demandé ce que cela voulait dire. Le canton a indiqué que si on fait minergie, il accorde le 5%.

### **27 – art. 11 al. 2 Disponibilités des terrains**

#### Opposants

Les opposants désirent une modification : « (...) la Municipalité doit appliquer (...) » et non pas « peut appliquer ».

#### Représentants communaux

A nouveau, c'est la loi supérieure qui a établi ceci. Cela laisse la possibilité d'estimer dans une situation donnée qu'il n'y a pas de raison pour taxer une personne pour qu'elle construise. Si on met « doit » et pas « peut », on enlève du pouvoir à la Commune. Le Canton dit que la commune décide en fonction du cas ; si on met « doit », la commune perd la possibilité de décider autrement en fonction d'une nouvelle donnée qu'elle ne connaissait pas au préalable.

### **28 – art. 13 Qualité architecturale**

#### Opposants

Les opposants estiment qu'il y a des ambiguïtés qui ouvrent la porte à l'arbitraire, comme les termes « enlaidissement », « nuisances », « harmonie », « intégrer à leur environnement ».

#### Représentants communaux

Concernant les nuisances, cela est repris de la LATC. C'est effectivement vague, mais il y a une autonomie communale qui est large. C'est à la Municipalité qu'il revient de décider ce qui est « laid » et ce qui ne l'est pas ; le terme « enlaidissement » est bien compris dans la loi cantonale. La qualité architecturale peut être jugée, pour des projets qui nécessitent vraiment un regard, par des professionnels autres que le Service Urbanisme, à savoir la commission consultative de l'urbanisme, composée de spécialistes externes à la commune, qui est créée en parallèle ; cette commission existe déjà mais est peu active. Elle pourra être utilisée pour des cas litigieux.

#### Opposants

Ils indiquent qu'ils seraient satisfaits s'il y avait l'ajout « dûment motivé par les autorités ».

### **29 – art. 15 aires d'implantation ou position indicative des constructions**

#### Opposants

Ils indiquent que la notion de « surface brute de plancher (SBP) » doit être définie.

#### Représentants communaux

Effectivement, il faudrait inclure la SPd dans l'article 15.

### **30 – art. 17 al. 1 Dépendances**

#### Opposants

Ils s'opposent au fait que l'article interdise de facto des piscines de plus de 40m<sup>2</sup> au sol. Ils désirent que les piscines jusqu'à 60m<sup>2</sup> ou plus doivent être autorisées par une mention explicite dans cet article.

#### Représentants communaux

Cela revient également à l'opposition Christen.

Il est à noter qu'il y a toutefois une jurisprudence cantonale ; le tribunal avait donné raison à un opposant en indiquant que, si le règlement communal ne dit rien, une piscine faisant plus de 40m<sup>2</sup> doit être considérée comme un bâtiment et pas une dépendance. La question est donc que si le règlement communal indique quelque chose, c'est ce dernier qui fait foi.

### **Points 31 à 33**

*Repris de l'opposition Christen*

### **34 – art. 31 al. 4**

#### Opposants

Ils s'opposent à la contrainte relative aux matériaux naturels ; estiment que la stabilisation par produits de type « muraflor » doit être autorisée.

#### Représentants communaux

Les professionnels des aménagements extérieurs ne recommandent plus la construction de « muraflor ».

### **35 – art. 48 al.2 RPACom Accès**

#### Opposants

L'expression « certaines adaptations » ouvre la porte à l'arbitraire ; elle doit être précisée.

#### Représentants communaux

C'est défini dans l'article dans la parenthèse: « conservation du patrimoine bâti, alignement, configuration, etc. »

#### Opposants

Ils conçoivent que c'est précisé.

### **36 – Tous les articles du règlement**

#### Opposants

Ils demandent à ce qu'aucun article du règlement ne doive comporter des références à des numéros d'articles de lois, ordonnance, décrets ou règlements, tous susceptibles d'évoluer au fil du temps.

#### Représentants communaux

La Municipalité fait, dans la mesure du possible, référence à la loi supérieure. Il lui a été demandé également de supprimer des spécifications dans le règlement et de faire plutôt référence à la loi supérieure. Cela est notamment l'objet de l'opposition de M. Christen sinon cela rallonge sans fin le règlement.

### **37 – Art. 96**

#### Opposants

Ils estiment que la contrainte de 100% de LUP sur la parcelle 127 est démesurée, elle correspondrait de facto à un gaspillage de millions de francs du patrimoine de la Commune. La proportion de LUP pour toutes les parcelles de la zone d'habitation de faible densité 15 LAT c doit être fixée à 20%. La phrase « Cette proportion est fixée à 100% sur la parcelle 127 » doit être biffée pour les opposants. En outre, les opposants s'opposent au fait que 100% soit dédié à un projet LUP, cela pourrait être 50% par exemple.

#### Représentants communaux

La Municipalité a comme projet de faire des logements sur cette parcelle d'utilité publique sur l'ensemble du bâtiment ; c'est pour cela que cela a été mis à 100% contrairement à ce qui a été mis dans le privé où il a été mis le minimum exigé par la loi.

### **38 – Art. 107**

#### Opposants

Ils s'opposent à la limite de deux logements pour les zones (a) villas-lac et (b) villas-parc. Cette limite devrait être portée à trois logements, permettant de transformer une villa individuelle de 260m<sup>2</sup> SBp en (par ex.) un logement de 160m<sup>2</sup> et deux studios de 50m<sup>2</sup>. Cette limite à trois logements prévaut dans les zones villas de nombreuses communes voisines. Cette simple mesure serait plus efficace que la multiplication de LUPs pour permettre à des jeunes ou moins jeunes de s'installer ou rester sur la commune.

#### Représentants communaux

La Municipalité prend note de l'opposition.

### **39 – Art. 111 Toiture**

#### Opposants

Pour la continuité avec le règlement en vigueur, les toitures plates sur dépendances de 40m<sup>2</sup> ou moins devraient être autorisées.

#### Représentants communaux

Elles semblent être autorisées puisque ça ne concerne pas les dépendances de peu d'importance.

### **40 – Art. 27**

#### Opposants

L'alinéa 3 doit préciser que la différence de pente de 10% est calculée en valeur absolue. A l'al. 5, l'utilisation de degrés pour une pente, alors que tout le RPACom chiffre les pentes en %. Pour l'homogénéité, l'alinéa devrait indiquer « (0 à 8%) ».

#### Représentants communaux

Il y a eu une erreur de frappe.

### **41 – Art. 113 Perméabilité et arborisation**

#### Opposants

Ils s'opposent à un seuil minimum de 60% et désirent qu'il soit abaissé à 40%.

### Représentants communaux

La Municipalité précise qu'il ne s'agit que des cas où il y a des nouvelles constructions ou des rénovations majeures.

### Opposants

Ils s'opposent également à un arbre majeur par 350m<sup>2</sup> arrondi vers le haut. Cette exigence devrait être abaissée à un arbre majeur par 500m<sup>2</sup> et arrondi vers le bas. Une variante plus nuancée consisterait à tenir compte des tailles des arbres adultes.

## **42 – Art. 59 Chemin des randonnées pédestres et pistes cyclable**

### Opposants

C'est une observation. L'article donne l'impression que SwissMobile aurait « force de loi » en étant « fédérale ». La Commune n'a aucune obligation à l'égard de SwissMobile, qui est une fondation de droit privé, soutenue financièrement par de nombreux acteurs dont la Confédération. La Commune n'a pas d'obligation légale vis-à-vis de SwissMobile.

### Représentants communaux

C'est une demande express des services du Canton de présenter sur le plan les circuits de SwissMobile. La commune comprend que SwissMobile reprend les données de l'inventaire cantonale et ne propose pas de nouveaux itinéraires.

Prangins, le 28 mai 2025

Isabelle Hering  
François Krull  
Ch. Du Pélard 13  
1197 Prangins

14 FEV. 2025		No. Plan cl. 42.0407/2524		
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 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 domiciliés à Prangins et propriétaires de la parcelle 636 à Prangins. A ces titres, nous formulons par la présente plusieurs oppositions à l'encontre du Plan d'Affectation Communal (PACOM) et de nombreuses dispositions du projet de « *Règlement qui contient les règles applicables à l'aménagement du territoire et aux constructions* » (RPACOM), 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.

En préambule, nous déplorons la façon avec laquelle la Municipalité a amené ce dossier à l'enquête publique, au mépris de toute concertation préalable avec les habitant-e-s de Prangins et/ou leurs représentants au Conseil Communal. Elle impose aux personnes concernées

- Un dossier de quelques 550 pages (sans compter le plan et le règlements « 1983 » appelés à être remplacés)
- Flanqué d'un nouveau règlement RPACOM de 40 pages pour 16000 mots (contre 22 pages A5 pour 4000 mots dans le règlement en vigueur), donc des changements de « règles de jeu » massives
- Sans qu'un comparatif nouveau/ancien règlement ou à tout le moins une séance d'information transparente ne soit proposés, rendant les changements de « règles de jeu » au mieux opaques

La Municipalité aurait voulu entraver toute tentative d'analyser les informations proposées qu'elle n'aurait pas eu besoin de s'y prendre autrement.

De ces faits, les oppositions que nous formulons ci-après, ainsi fort probablement que celles des habitant-e-s qui auront aussi déposé une opposition, ne sont qu'une fraction de ce qui mériterait d'être objecter.

## Oppositions portant sur le PACOM

### 1/ Opposition à l'affectation de la parcelle 127 nord-ouest en zone d'habitation faible densité 15 LAT c

La Municipalité n'a pas ménagé ses efforts en 2019 (préavis 33/19, CHF 93'000) pour démontrer (à l'administration cantonale) l'absurdité d'un IUS de 0.625 en «ex ZFD ». Le rapport « Etude qualitative basée sur les caractéristiques patrimoniales et paysagères de Prangins (mars 2020) » est à ce sujet extrêmement clair. Et soudain, la Municipalité effectue un virage à 180° pour imposer le contraire, soit rien de moins qu'une verrue dans un quartier homogène de villas, de surcroit en bordure de terres agricoles. On rappellera ici d'une part l'une des intentions annoncé de la Municipalité en 2019

de construction. Toutefois, en parallèle et dans le respect de la volonté exprimée par la population dans le cadre du PDCOM, la Municipalité a choisi de considérer également un développement doux de ses zones villas afin de répondre aux attentes légitimes de nombreux Pranginois.

et une des conclusions de l'étude qualitative:

L'échantillonnage choisi démontre ainsi qu'aucun secteur de la zone villas de la Commune ne supporterait une telle densification. Une densification forte au sein de la zone villas à l'horizon 2030/2040 n'est pas envisageable.

Les arguments avancés en page 25 du rapport 47 OAT ne sont pas acceptables, voire contraire à la loi qui attribue au Conseil Communal l'autorité sur les affaires foncières de la Commune.

Nous nous opposons à l'affectation de la parcelle 127 en zone d'habitation faible densité 15 LAT c. et attendons de la Municipalité qu'elle fasse preuve de cohérence en l'affectant dans son entièreté en zone très faible densité 15 LAT b. comme les parcelles avoisinantes.

## 2/ Opposition à l'affectation de la parcelle 127 sud-est en zone affectée à des besoins publics 15 LAT – c

Par soucis de cohérence, nous nous opposons également à l'affectation de la partie sud-est de la parcelle 127 en Zone affectée à des besoins publics 15 LAT – c (*« Activités de plein air », ex-ZUP*), le quasi-100% du voisinage à 600m à la ronde disposant de sa propre zone de loisir privée. Nous proposons de l'affecter comme tous le quartier en zone d'habitation très faible densité 15 LAT b ; l'ensemble de la parcelle 127 (10384 m2) pourrait ensuite être vendue ou proposée en droit de superficie.

## Oppositions portant sur le RPACOM

D'une manière générale, le règlement proposé est un mauvais règlement, pour les raisons objectives suivantes

1. Il fait trop souvent référence à des lois ou réglementations supérieures, ce qui imposera par la suite des ajustements incessants au gré de l'évolution desdites lois et réglementations. Un exemple typique est l'article 53 « Patrimoine architectural », parmi de nombreux autres : il ne contient que des références au droit supérieur. Ce n'est pas l'objet d'un RPACOM.
2. On a de la peine à voir le lien entre les nombreuses contraintes qu'il introduit en matière « verte » et le droit des constructions. Il déborde souvent des limites fixées par les lois, donne parfois l'impression de vouloir s'y substituer.
3. Il néglige le fait que de nombreux propriétaires de villas, la plupart construites au 20<sup>ème</sup> siècle, souhaitent pouvoir agrandir leur bien de manière « douce ». Hélas aucune mesure ne va dans le sens requis, et de nombreuses mesures sont de nouveaux obstacles. La zone villa est de facto « mise sous cloche ». L'augmentation du nombre d'habitants en ex-ZFD s'en voit entravée, en contradiction avec les besoins en périmètre d'agglomération.
4. S'agissant de la pléthore de nouvelles contraintes censées « favoriser la biodiversité », on ignore si ces dispositions s'appliqueraient à toutes les constructions existantes ou (théoriquement) uniquement à celles qui feront l'objet de la délivrance d'un permis de construire après l'entrée en force du RPACOM.

Tous les développements ci-dessous constituent des oppositions (numérotées 1/, 2.a/, 2.b, etc), à moins qu'il ne soit explicitement indiqué « (observation)»

### 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. La meilleure preuve en est que le terme n'est absolument pas utilisé dans le RPACOM.

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 m<sup>2</sup>, les jardins d'hiver supérieurs à 25 m<sup>2</sup>, les piscines non naturelles supérieures à 30 m<sup>2</sup> ainsi que les terrasses supérieures à 40 m<sup>2</sup>. 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, ainsi qu'à confisquer du droit à bâtir encore libre aux parcelles construites.

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.

#### e/ Hauteurs

Le 3<sup>ème</sup> paragraphe doit être modifié comme suit pour dissiper toute ambiguïté :

~~Pour les toitures à pan inclinés, la hauteur à la corniche se mesure entre l'arête supérieure du chéneau et le niveau de référence.~~

Nous **observons** par ailleurs une incohérence entre cette définition qui se réfère nouvellement au chéneau, alors que les articles du RPACom spécifiques aux zones font référence à la corniche.

### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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.

De surcroît, il est ambigu, confond bilan carbone et bilan énergétique, et présente le risque de devoir être interprété par la suite comme une obligation faite à la commune de (plus) subventionner les mesures « EE/ER »

**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/ Art. 7 al. 2 RPACom – Dérogations**

La notion d'« esprit du PACOM et de son règlement » est ambiguë, elle doit être définie.

**26/ Art. 9 Bonus sur la capacité constructive**

L'expression « sensiblement supérieure » est ambiguë. Elle doit être remplacée par « supérieure à x % ».

**27/ Art. 11 al.2 Disponibilité des terrains**

LA formulation doit être modifiée : [...] la Municipalité doit appliquer [...].

**28/ Art. 13 Qualité architecturale**

Ambiguïtés ouvrant la porte à l'arbitraire. Les termes « enlaidissement », « nuisances », « harmonie », « intégrer à leur environnement » doivent être définis.

**29/ Art. 15 Aires d'implantation ou position indicative des constructions**

La notion de « surface brute de plancher (SBP) doit être définie. Normes SIA ? Confusion avec SPd ?

**30/ Art. 17 al. 1 Dépendances**

En sus de notre opposition « 4/ » sur cet article, nous nous opposons à ce que cet article interdise de facto des piscines de plus de 40m<sup>2</sup> au sol. Les piscines jusqu'à 60m<sup>2</sup> ou plus doivent être autorisées, par une mention explicite dans cet article

**31/ Art. 17 al. 2 Dépendances**

En sus de notre opposition « 4/ » sur cet article, nous nous opposons à une limite à 8% de la surface totale des dépendances, une nouvelle restriction inadmissible par rapport au règlement en vigueur.

**32/ Art. 25 al. 2 Sous-sols**

En sus de notre opposition « 7/ » sur cet article, nous nous opposons à ce que les activités soient interdites dans les sous-sols (par exemple fitness, atelier de bricolage, etc.). Le terme activité doit être biffé, ou précisé de manière exhaustive.

**33/ Art. 28 al.5 Ouvertures en toiture**

En sus de notre opposition « 9/ » sur cet article, nous nous opposons à la limite de 3% par pan de toiture. Il faut enfin que le RPACOM prenne en compte la modernité qu'ont apporté les velux (et autres marques). Un rehaussement de la limite à au moins 20% est nécessaire. Sans péjorer d'un iota la « qualité patrimoniale » des quartiers de villas, il ouvrira de nombreuses possibilités d'aménagements de combles.

**34/ Art. 31 al. 4**

En sus de notre opposition « 11/ » sur cet article, nous nous opposons à la contrainte relative aux matériaux naturels. La stabilisation par produits de type « Muraflöre » doit être autorisée.

**35/ Art. 48 al. 2 RPACOM Accès**

L'expression « certaines adaptations » ouvre la porte à l'arbitraire. Elle doit être précisée.

**36/ Tous les articles du règlement**

Aucun article du règlement ne doit comporter des références à des numéros d'articles de lois, ordonnance, décrets ou règlements, tous susceptibles d'évoluer au fil du temps.

**37/ Art. 96**

La contrainte de 100% de LUP sur la parcelle 127 est démesurée, elle correspond de facto à un gaspillage de plusieurs millions de francs du patrimoine de la Commune.

La proportion de LUP pour toutes les parcelles de la zone d'habitation de faible densité 15 LAT c doit être fixée à 20%. La phrase « Cette proportion est fixée à 100% sur la parcelle 127 » doit être biffée.

### 38/ Art. 107

Nous nous opposons à la limite à deux logements pour les zones (a) villas-lac et (b) villas-parc. Cette limite doit être portée à trois logements, permettant de transformer une villa individuelle de 260m<sup>2</sup> SBp en (par exemple) un logement de 160m<sup>2</sup> et deux studios de 50m<sup>2</sup>. Cette limite à trois logements prévaut dans les zones villas de nombreuses communes voisines. Cette simple mesure sera bien plus efficace que la multiplication de LUPs pour permettre à des jeunes ou moins jeunes de s'installer ou rester dans la Commune.

### 39/ Art. 111 Toiture

Pour la continuité avec règlement en vigueur, les toitures plates sur dépendances de 40m<sup>2</sup> ou moins doivent être autorisées.

### 40/ Art. 27 Toitures

En sus de notre opposition « 8/ » sur cet article, l'alinéa 3 doit préciser que la différence de pente de 10% est calculée en valeur absolue (p.ex. un pan à 40%, l'autre à 50%).

Nous observons à l'alinéa 5 l'utilisation de degrés pour une pente, alors que tout le RPACom chiffre les pentes en %. Pour l'homogénéité, l'alinéa devrait indiquer « (0 à 8%) »

### 41/ Art. 113 Perméabilité et arborisation

Nous nous opposons à un seuil minimum de 60%. Ce seuil doit être abaissé à 40%.

Nous nous opposons à un arbre majeur par 350 m<sup>2</sup> arrondi vers le haut. Cette exigence doit être abaissée à un arbre majeur par 500 m<sup>2</sup> arrondi vers le bas.

Nous observons qu'une variante plus nuancée consisterait à tenir compte des tailles des arbres adultes.

### 42/ Art. 59 Chemin de randonnées pédestres et pistes cyclable

**Observation** L'article donne faussement l'impression que SwissMobile aurait « force de loi » en étant « fédérale ». La Commune n'a aucune obligation à l'égard de SwissMobile, qui est une fondation de droit privé, soutenue financièrement par de nombreux acteurs *dont* la Confédération. La Commune n'a donc pas l'obligation légale vis à vis (des itinéraires) de SwissMobile.

### 43/ Conclusions

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

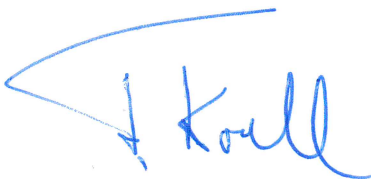
Conformément à l'art. 40 LATC, nous attendons votre convocation à une séance de conciliation.

\* \* \*

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



Isabelle Hering



Francois Krull