



C O M M U N E D E  
**PRANGINS**

**Commune de Prangins**  
**Municipalité**

Préavis N° 9/22  
au Conseil Communal

**Demande de crédit de CHF 180'000.- TTC  
pour la révision du Plan Général d'Affectation (PGA)  
sur l'ensemble du territoire pranginois**

**Déléguée municipale : Mme Dominique-Ella Christin, Syndique**

*Dates proposées pour la première séance de commission en présence du délégué municipal :*

**Le 8 ou 9 février 2022 à 20h00, Salle du Conseil communal**

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

## 1. Contexte

Le présent préavis porte sur une demande de crédit destinée à financer la poursuite de la révision du Plan Général d'Affectation (PGA), composé d'un plan (Plan des Zones, 1983) et d'un règlement (Règlement Communal sur les Constructions et l'Aménagement du Territoire, RCCAT 1983).

### 1.1. Qu'est-ce qu'un PGA ?

Le PGA est un outil réglementaire qui divise l'ensemble du territoire d'une commune en zones, définit le périmètre de ces zones et leur affectation (règles générales applicables). Pour chacune de ces zones il indique des éléments comme le degré de sensibilité au bruit, l'utilisation du sol (droits à bâtir), l'implantation et la volumétrie des bâtiments, les aspects esthétiques, environnementaux ou encore les aménagements extérieurs, qui sont définis selon des critères impératifs. Le plan est contraignant pour les autorités comme pour les particuliers. Le PGA pranginois comporte des zones à occuper par des plans spéciaux, soit des plans de quartier (PQ) ou des plans partiels d'affectation (PPA) qui remplissent le même rôle que le PGA pour une partie du territoire communal donnée.

Le PGA actuellement en vigueur à Prangins, qui date de 1983, peut être consulté sur le site de la commune sous <https://prangins.ch/autorites-communales/lois-reglements/>, ou suivant les QR Code ci-dessous.

#### 1. Plan des Zones



#### 2. RCCAT



Alternativement, le plan des zones et le sommaire du règlement du PGA sont présentés en **annexe 1**.

### 1.2. Pourquoi avoir choisi de réviser le PGA en deux étapes successives ?

Les Autorités ont décidé de réviser le PGA en 2008 déjà, mais cette révision n'a véritablement pu démarrer qu'en 2017. Le territoire de la commune a été scindé en deux périmètres distincts à réviser de manière globale et coordonnée mais en deux étapes successives. Le périmètre bâti, soit le périmètre compact d'agglomération, était ainsi distingué du reste du territoire pranginois, soit les secteurs hors zone à bâtir. Les périmètres des deux étapes de révision sont présentés en **annexe 2**.

Cette option a été prise au vu des incertitudes concernant le projet de développement urbain accompagné d'une route de desserte urbaine (Concept RDU). En effet, ce projet intercommunal, initié dès 2006, était planifié hors zone à bâtir sur des terres agricoles situées au nord de la route de l'Etraz. La Municipalité, avec l'approbation du Canton, a donc décidé de commencer par réviser le PGA en périmètre compact. Une fois le PGA en périmètre compact entré en vigueur, il était alors planifié de procéder à la 2<sup>ème</sup> étape de révision qui aurait fait l'objet d'un préavis de demande de crédit spécifique.

### 1.3. Pourquoi est-il à présent nécessaire de faire une révision du PGA en une seule étape ?

L'élaboration de révision du PGA en périmètre compact s'est achevée en juillet 2020 et le dossier complet a été envoyé au Canton pour que ce dernier, en qualité d'autorité d'approbation, en fasse un examen préalable avant la mise à l'enquête publique.

Le dossier du PGA révisé en périmètre compact d'agglomération s'est traduit concrètement sous la forme :

- d'un **Plan d'affectation**, figurant l'affectation du sol pour l'ensemble du périmètre compact,
- d'un **Règlement** d'application précisant les règles propres à chaque zone du périmètre compact,
- d'un **Rapport explicatif** 47OAT (selon l'article 47 de l'Ordonnance sur l'Aménagement du Territoire), document qui explique en détail et justifie la démarche de révision, afin de permettre au Canton de comprendre les réflexions qui sous-tendent ces documents révisés.

Le Canton a examiné le projet et synthétisé les remarques des services de l'Etat qui ont été transmises à la Municipalité en 2021. Les exigences cantonales, qui s'inscrivent dans un cadre légal nouveau suite à l'entrée en vigueur de la LATC révisée (2018), contraignent la Municipalité à revoir sa stratégie en poursuivant la révision du PGA:

- sur l'**ensemble du territoire**, soit en une seule étape (au lieu des 2 étapes prévues précédemment), afin de démontrer une appréciation globale de la situation.
- avec l'inclusion de la **révision des plans de quartier (PQ) en vigueur** qui figurent au sein du périmètre compact afin d'en assurer la conformité au droit supérieur, ce qui n'était pas prévu initialement.

En conséquence, le travail effectué dans le cadre de la 1<sup>ère</sup> étape de révision du PGA constitue un socle acquis mais qui devra être revu et complété en tenant compte des observations émises par le canton en 2021. Le crédit alloué dans le cadre du préavis précédent suffisait pour terminer la révision en périmètre compact hors modification des plans de quartiers anciens encore en vigueur ; il a donc été clôturé en 2021. Un nouveau crédit est donc nécessaire afin de poursuivre et compléter les travaux de révision de PGA déjà réalisés et de produire un document unique pour l'ensemble du territoire.

L'historique complet et détaillé de la révision du PGA est présenté en **annexe 3**.

## 2. Démarches, mandataires et budget

Les travaux de révision du PGA en périmètre compact exécutés entre 2017-2020 ont été pilotés à la fois par la responsable du service de l'Urbanisme de l'époque, Mme Isabel Girault et par l'expert-conseil de la Commune M. Bruno Marchand, architectes-urbanistes. Ils ont été élaborés pour le volet urbanisme par les bureaux dl-a design jusqu'en 2019 et Archiplein dès 2020, pour le volet mobilité par le bureau Team+ et pour le volet environnemental par le bureau Ecoscan.

Dans un souci d'efficacité, la Municipalité a souhaité poursuivre sa révision du PGA avec la plupart des acteurs ayant participé à la révision en périmètre compact. La désignation des mandataires professionnels s'est donc faite en ce sens. La procédure correspond à un mandat de gré à gré, conformément aux exigences des marchés publics (montant HT inférieur à 150'000.- CHF) qui limite les frais d'une mise en concurrence et se justifie par l'expérience et les connaissances spécifiques des mandataires sur l'ensemble du territoire communal.

Les bureaux sélectionnés et les descriptifs de leurs fonctions sont présentés ci-après. Ce groupement mandataire, piloté par un bureau d'architectes urbanistes, associe ingénieurs mobilité et environnement. Les mandataires bénéficient d'une expérience reconnue en matière d'aménagement du territoire sur des dossiers à la complexité similaires. Ils ont en outre l'expérience de travailler conjointement sur territoire pranginois.

Le bureau **urbanité(s)** est dirigé par Isabel Girault, ancienne responsable du service de l'Urbanisme de Prangins, qui bénéficie d'une connaissance fine des problématiques communales en lien avec l'aménagement du territoire. En tant que pilote, Isabel Girault sera l'interlocuteur privilégié de la Commune et assurera la coordination interne de l'équipe interdisciplinaire. Le bureau sera responsable du volet **urbanisme** avec la production de l'ensemble des documents de révision du PGA : plan, règlement, rapport 47 OAT, ce dernier réunissant les contributions spécialisées des co-mandataires. Le bureau regroupe des compétences allant de la planification à la construction, ce qui permet de vérifier de manière solide la pertinence des réglementations proposées.

Le bureau **Team+** interviendra principalement sur la vérification des impacts des différentes règles urbaines sur la **mobilité** et sur le stationnement. Il complétera les études déjà réalisées pour la 1<sup>ère</sup> étape de la révision en tenant compte de l'élargissement du périmètre ainsi que des prescriptions énoncées par le canton.

Le bureau **Ecoscan** assurera la prise en compte des problématiques **environnementales**. Il reprend les thématiques relevées dans le cadre de l'examen de 2021 du Canton et complétera les études déjà réalisées sur l'ensemble du périmètre communal. Sa participation dans l'équipe a déjà permis d'intégrer les thématiques environnementales d'actualité : considérations liées à l'écologie dans la construction, éclairage extérieur, qualité biologique des aménagements, surfaces imperméabilisées et préservation des cycles de l'eau, lutte contre les îlots de chaleur, etc.

Les montants pour poursuivre les travaux de révision du PGA sont les suivants :

		<i>montants HT</i>	<i>montants TTC</i>
Urbanité(s)	bureau d'architectes urbanistes	124'000.-	133'548.-
Team +	ingénieurs mobilité	7'500.-	8'080.-
Ecoscan	ingénieurs environnement	15'300.-	16'450.-
<b>TOTAL</b>	mandataires (arrondis)	146'800.-	158'100.-
<hr/>			
Géomètre - estimatif TTC			15'000.-
Divers - environ 4%			6'500.-
<b>TOTAL REVISION DU PGA SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE (arrondi)</b>			<b>180'000.-</b>

Comme présenté ci-dessus, le préavis prévoit d'ajouter aux montants d'études les frais de géomètre nécessaires pour établir à l'issue de son adoption, la traduction du plan d'affectation selon la norme **NORMAT 2** (correspondant aux normes fédérales pour la mesure de l'utilisation du sol). Cette obligation est imposée par le Canton. De plus, 4% du montant total sont en outre inclus pour les frais d'impression et de reproduction pour les livrables ou les outils de communication lors des ateliers de concertation.

### 3. Procédure de révision et calendrier

La procédure de révision du PGA suit des étapes clefs, qui sont définies par la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC), entrée en vigueur en septembre 2018. Cette procédure est présentée en **annexe 4**.

La Municipalité doit compléter les travaux de révision de PGA déjà réalisés et produire un document unique pour l'ensemble du territoire. Le travail effectué dans le cadre de la révision en périmètre compact constitue un socle acquis mais qui doit être revu en tenant compte des observations émises par le canton en 2021 dans le cadre de l'examen préalable. La procédure de révision doit donc reprendre au niveau du projet d'intention de modification du PGA, soit un avant-projet détaillant avec précision les options choisies, sous la forme d'un questionnaire qui sera envoyé pour examen préliminaire au canton.

Dès l'accord préliminaire avec le Canton obtenu, la phase d'élaboration du PGA consistera à produire et détailler les documents réglementaires du PGA (plan, règlement, et rapport explicatif selon l'article 47 OAT). L'élaboration du projet de révision du PGA sur l'ensemble du territoire durera environ 1 année. Durant cette élaboration, il est prévu de réaliser des ateliers publics, avec une phase de diagnostic et un atelier de perspectives d'évolution. La Commission consultative des projets municipaux récemment créée sera consultée lors de la phase d'élaboration et avant l'enquête publique.

Une fois le travail de révision terminé, le dossier complet sera envoyé au canton pour accord préalable (préalable à la mise à l'enquête publique). La Municipalité devra ensuite modifier son projet en y intégrant les observations formulées par les services cantonaux en vue de l'enquête publique. Une séance publique d'information sera organisée avant l'ouverture de l'enquête publique pour présenter les intentions du projet et répondre à toutes les questions. L'objectif est d'exposer les différents documents utiles à la bonne compréhension du projet dans son ensemble.

Suite à la mise à l'enquête publique, la Municipalité traitera les observations et oppositions, notamment en invitant les éventuels opposants à une séance de conciliation, celle-ci pouvant être suivie de modifications au PGA. Les documents seront subséquemment soumis sous forme de préavis à l'adoption du Conseil communal qui pourra également y apporter des modifications. Les changements feront l'objet d'enquête(s) complémentaire(s). Sous réserve de la position des services cantonaux, du résultat de(s) l'enquête(s) publique(s) et du vote du Conseil communal, la Municipalité estime que le nouveau PGA pourrait entrer en vigueur début 2025.

Le calendrier ci-après est donné à titre indicatif et traduit les exigences cantonales issues de la LATC.

Etapes	Date/durée	livrables
Vote du préavis 9/22 par le CC	Mars 2022	
0. Prise en main du dossier	3 mois Avril-Mai-Juin 2022	
1. Projet de PGA	12 mois Juillet 2022 à juin 2023	
Questionnaire préliminaire	Décembre 2022	<i>Accord préliminaire du Canton</i>
Élaboration du Rapport 47 OAT	2 mois Juin 2023	<b>V1 PGA</b>
2. Examen préalable	3 mois	<i>Synthèse Examen préalable</i>
	Automne 2023	<b>V2 PGA</b>
3. Enquête publique	30 jours Début 2024	
<i>traitement des oppositions</i>	2 mois	
4. Dépôt préavis au Conseil Communal	Printemps 2024	<b>V3 PGA</b>
Adoption par le Conseil Communal	Automne 2024	
5. Approbation DGTL	3 mois	
6. Entrée en force PGA	Début 2025	<b>PGA final</b>

nb:

La loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LATC), révisée et entrée en vigueur en 2018, introduit une nouvelle dénomination en vue de simplifier les outils réglementaires en matière d'aménagement du territoire. L'ensemble des documents régissant l'affectation du sol (Plans de quartiers, Plans d'extension partiels, Plans des zones, Plans partiels d'affectation) étant désormais soumis à la même procédure sous la dénomination de "*Plan d'affectation*".

Dans le cas d'un plan d'affectation concernant l'ensemble du territoire communal, le Canton introduit le terme de **Plan d'affectation communal (PACom)** - nouvelle dénomination du PGA. Par souci de cohérence et pour une bonne compréhension de l'historique du dossier, la Municipalité a préféré dans le cadre de ce préavis maintenir l'appellation "**PGA - Plan Général d'Affectation**".

## 4. Conclusions

Par cette nouvelle demande de crédit, la Municipalité entend déployer une démarche efficace pour finaliser dans les meilleurs délais l'outil réglementaire que constitue le PGA. Sa mise en œuvre s'avère indispensable pour garantir que l'urbanisation et les constructions projetées sur notre territoire accompagnent les objectifs de développement durable et de sobriété énergétique fixés pour la Commune. Il permettra en outre une gestion plus efficace et opérationnelle en matière de Police des constructions.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

### Le Conseil communal de Prangins

- vu le préavis N° 9/22 concernant une demande de crédit de CHF 180'000.- TTC pour la révision du Plan Général d'Affectation (PGA) sur l'ensemble du territoire pranginois
- vu le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,
- oui les conclusions de la commission chargée d'étudier cet objet,
- attendu que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

### décide

1. d'accorder un crédit de CHF 180'000.- TTC pour la révision du Plan Général D'Affectation (PGA) sur l'ensemble du territoire pranginois
2. de financer cette opération avec notre trésorerie courante ou par le biais d'un emprunt, conformément à l'art. 18 ch.7 du règlement du conseil communal,
3. d'amortir ce montant sur une période de 5 ans et de porter le montant annuel y relatif au compte de fonctionnement

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 24 janvier 2022 pour être soumis au Conseil communal de Prangins.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

La Syndique



Dominique-Ella Christin



La Secrétaire rempl.



Elisabeth Jordan

### Annexes :

1. Extrait du PGA en vigueur (Plan des Zones et sommaire du RCCAT)
2. Plan des deux étapes de révisions planifiées
3. Historique de la révision du PGA
4. Procédure de révision du PGA selon la loi

**ANNEXE 1**  
**Extraits du Plan général d'affectation (PGA) en vigueur**

**1a. Plan des Zones (1983, 1993)**



**1b. Extraits du Règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire (RCCAT, 1983)**



## ANNEXE 2

### Carte illustrant le périmètre des 2 étapes de révisions



**Périmètre compact d'agglomération:** 1<sup>ère</sup> étape de révision envoyée au Canton pour examen préalable en 2020



**Hors zone à bâtir :** 2<sup>ème</sup> étape de révision telle que planifiée en 2020



## ANNEXE 3

### Historique de la révision du plan général d'affectation (PGA)

**Dès 2006** la Municipalité a souhaité réviser son plan général d'affectation (PGA) qui date de 1983. Toutefois, l'Exécutif a estimé qu'il était préférable de commencer par établir un Plan directeur communal (PDCoM) afin que la révision du PGA se fonde sur la vision de développement de notre commune énoncée par ce document de planification majeur. Les deux instruments, PDCoM et PGA, sont complémentaires mais ont des portées différentes :

- les **plans directeurs communaux** définissent la stratégie d'aménagement du territoire pour quinze à vingt-cinq années. Ils engagent les Autorités mais n'ont pas d'effet juridique sur le droit des propriétaires fonciers. Ils dessinent la vision qui sous-tend le plan général d'affectation.
- le **plan général d'affectation** règle le mode d'utilisation du sol, il est contraignant pour les Autorités et les propriétaires;

L'élaboration du PDCoM a donné lieu à deux ateliers de concertation participatifs réunissant des habitants pranginois afin de les consulter dans les domaines de l'urbanisme, de la mobilité et du paysage. La vision d'aménagement énoncée dans le PDCoM privilégie un développement équilibré de notre commune préservant son identité villageoise, ses caractéristiques patrimoniales et paysagères exceptionnelles ainsi que la qualité de son cadre de vie. En 2009, le PDCoM achevé a été remis aux Autorités cantonales pour examen préalable. Celles-ci ont toutefois en quelque sorte gelé ce document dans l'attente d'informations relevant de la planification régionale.

**Dès 2009**, suite à l'adoption par le Conseil communal du préavis N° 33/2008 qui demandait un crédit de CHF 150'000.- pour la révision du PGA, une première phase de révision du PGA a eu lieu, centrée essentiellement sur la densification des zones villas. Un rapport a fait l'objet d'une consultation auprès des services de l'Etat pour un avis préliminaire. Début 2010, le service du développement territorial (SDT) a toutefois demandé à la Municipalité d'attendre l'acceptation du PDCoM pour aller de l'avant dans la révision du PGA.

**En 2013**, le PDCoM est entré en force suite à l'aval du Canton, soit env. 7 ans après les premiers travaux. Ce document de près de 250 pages définit la stratégie de développement de la Commune pour les 15 à 25 prochaines années, notamment sous les aspects de l'urbanisme, de la mobilité et de l'aménagement paysager.

Suite à l'entrée en vigueur du PDCoM, le dossier de la révision du PGA a été relancé par des échanges avec le SDT afin de cadrer le périmètre d'intervention de cette révision. Le SDT a accepté la proposition de la Municipalité de mener la révision de façon globale et coordonnée, mais scindée en deux étapes. Il a donc été établi que la première étape de révision du PGA se concentrerait ainsi uniquement sur les zones à bâtir existantes. La zone agricole serait traitée ultérieurement, dans le cadre d'une deuxième étape de révision.

**Dès 2014**, les nouvelles dispositions de la législation fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) entrées en vigueur ont retardé le démarrage de la révision du PGA. En effet, permettant de mettre en œuvre la LAT, la 4<sup>e</sup> adaptation du plan directeur cantonal (PDCn4) représente un changement de paradigme important car les zones à bâtir, et leur potentiel d'accueil en nouveaux habitants ne doivent pas dépasser un quota de croissance démographique. Ce changement de paradigme implique donc un passage d'une notion de croissance démographique illimitée à celle d'une croissance limitée. Il a également signifié que 2 bilans étaient à effectuer avant de pouvoir démarrer la révision du PGA.

**En 2014** la Municipalité a établi, comme toutes les autres communes vaudoises, un **bilan des réserves** situées en zones à bâtir existantes sur la base des règlements en vigueur. Ceci a permis de définir le bilan du potentiel d'accueil en habitants supplémentaires liés à la situation existante, soit les réserves déjà légalisées actuellement constructibles. Ce bilan, transmis au SDT fin 2014, a été accepté début 2015.

**En 2015**, sur la base des options de développement prises, notamment en termes de projets de plans de quartiers et de densification des zones de villas, la Municipalité a effectué un **bilan du potentiel d'habitants supplémentaires** liés aux projets pranginois de développement de nouvelles zones d'habitations à l'horizon 2030-2040.

**En 2016**, le bilan du potentiel d'habitants supplémentaires établi par notre commune a été intégré au processus d'établissement du bilan total du potentiel d'accueil de nouveaux habitants dans le *périmètre compact d'agglomération Grand-Genève*. Ce territoire, défini dans le PDCn4, s'articule autour de 4 espaces fonctionnels de centralité en lien avec la desserte de 4 gares ferroviaires, soit **Nyon-Prangins-Eysins**, **Coppet-Commugny**, **Gland-Vich** et **Rolle-Mont-sur-Rolle**. En application du PDCn4, ces 4 centralités qui concernent 9 communes accueilleront la plus grande partie des nouvelles zones d'habitation planifiées à l'horizon 2030-2040 au sein du district de Nyon. Ces nouveaux droits à bâtir sont toutefois plafonnés par le PDCn4 qui définit l'enveloppe de croissance démographique **maximale** autorisée au sein de ce périmètre. Il faut souligner que ces neuf communes peuvent encore se développer, contrairement à d'autres communes du district, qui se voient parfois obligées de réduire leurs zones à bâtir existantes.

Ainsi, la répartition des droits à bâtir (appelées mesures d'urbanisation), soit principalement la planification de nouveaux quartiers de logements, a dû faire l'objet d'une **priorisation et coordination** entre les 9 communes qui s'est achevée fin 2016. Les droits à bâtir réalisables dans les 15 ans de part notamment la disponibilité des terrains (parcelles largement libres de construction) ont notamment été priorisés. Les mesures d'urbanisation choisies suite à cette priorisation ont ensuite été inscrites dès juillet 2017 dans la liste cantonale de référence concernant la capacité d'accueil dans le périmètre compact d'agglomération Grand Genève à l'horizon 2030-2040. Pour Prangins, une des mesures d'urbanisation inscrite dans cette liste concerne les habitants supplémentaires liés à la révision du PGA, soit les secteurs en zone villas.

**Début 2017**, la priorisation mesures d'urbanisation achevée, la Municipalité a enfin pu véritablement commencer le travail de révision de son PGA et de son règlement.

#### **JUILLET 2017 : ENVOI DE LA REVISION DU PGA ET DE SON REGLEMENT POUR EXAMEN PRELIMINAIRE**

En juillet 2017, le projet d'intention de modification du PGA (plan et règlement) a été envoyé par la Municipalité au Canton pour **examen préliminaire**. Cet avant-projet détaillait avec précision les options principales et centrales de la révision soit :

1. Une révision du PGA en deux étapes. La première étape portait uniquement sur le territoire situé à l'intérieur du « périmètre compact d'agglomération », soit le territoire construit. Une fois cette étape franchie et le nouveau PGA en périmètre compact entré en vigueur, il s'agissait alors de procéder à la 2<sup>ème</sup> étape de révision du PGA soit celle concernant le reste du territoire pranginois. Cette option était prise au vu des incertitudes concernant le projet de développement urbain au nord de la route de l'Etraz accompagné d'une route de desserte urbaine (projet RDU, prévu hors zone à bâtir, sur des terres agricoles).
2. La 2<sup>e</sup> option concernait le maintien des plans de quartiers en vigueur malgré leur ancienneté y compris ceux ayant des articles se référant directement à ceux du PGA.
3. La 3<sup>e</sup> option était celle d'une évolution différenciée de la zone villas, soit celle de procéder à une densification douce de la zone villas en tenant compte des secteurs identifiés de la zone villas, soit une augmentation de secteurs de la zone villas à des indices d'utilisation du sol (IUS) de 0.30 et de 0.40 (l'IUS correspond à la relation entre la surface de plancher habitable et la surface de la parcelle). Cette volonté communale d'une densification différenciée et modérée des zones villas par une augmentation de l'IUS était clairement affichée à l'aide d'un plan et d'un tableau de chiffres.

**Fin 2017** ces 3 options de révision du PGA sont acquises suite à l'**examen préliminaire** du dossier par le Canton.

**Durant le 1<sup>er</sup> semestre 2018**, le Canton a opéré à un revirement de sa position en refusant la 3<sup>e</sup> option considérant que l'augmentation des indices d'utilisation du sol (IUS) prévue correspondaient à la création de nouvelles zones à bâtir. Or, au sein des périmètres compacts d'agglomération, lors de la création de nouvelles zones à bâtir, un IUS minimum de 0.625 est exigé, soit une densification forte (PDCn4, Fiche A11). Le canton a donc préconisé le statut quo en conservant le même IUS sans changement à l'horizon 2030-2040 pour la zone villas. Alternativement, le canton indiquait que si la zone villas devait évoluer, alors il fallait que la Municipalité propose une densification forte de cette dernière avec un IUS minimum de 0.625.

**Durant le 1<sup>er</sup> semestre 2018**, une coordination a été organisée entre Prangins et le Canton afin de dégager des solutions. Suite à cette coordination, la Municipalité a abandonné la volonté d'une densification progressive de la zone villas contenue dans le rapport préliminaire de 2017 (augmentation des IUS en zone villas à 0.3 et 0.4). Une des solutions retenues, parmi d'autres, a été d'effectuer une étude qualitative basée sur les caractéristiques

patrimoniales et paysagères de Prangins. Une autre piste concernait l'examen des parcelles libres de constructions le long de la route de l'Etraz situées en zone villas qui pouvaient faire l'objet d'une densification forte.

**En 2019**, la Municipalité a donc approché le canton afin d'envisager la possibilité de faire évoluer des parcelles libres de constructions situées le long de la route de l'Etraz, dont une située en zone villas, avec une densification forte, soit un IUS de 0.625 conformément aux prescriptions du périmètre compact d'agglomération. Le canton a accepté d'inscrire ces projets dans la liste cantonale de référence et le projet d'un plan de quartier Bénex-Dessus-Sud/Grand-Champ a ainsi démarré.

**En 2019**, la Municipalité a également développé le projet d'une étude qualitative et le Préavis N° 36/19 – « *Demande d'un crédit de CH 93'000.- en vue d'une étude qualitative basée sur les caractéristiques patrimoniales et paysagères de Prangins dans le cadre de la révision du plan général d'affectation (PGA)* » a été accepté par le Conseil communal. »

**En mars 2020**, la Municipalité a examiné les résultats de l'Etude qualitative. Celle-ci préconisait un assouplissement de l'indice d'utilisation du sol (IUS) à 0.25 pour l'ensemble de la zone villas et démontrait que cette densification douce correspondait à une harmonisation du mode de calcul de l'IUS avec la pratique des autres 8 communes concernées par le périmètre compact d'agglomération et non à l'établissement d'une nouvelle zone à bâtir. En mars 2020, fort de ses nouveaux éléments, l'Exécutif a pu poursuivre ses travaux de révision du PGA en suivant les prescriptions de l'étude qualitative pour l'évolution de la zone villas.

#### **JUILLET 2020 : ENVOI DE LA REVISION DU PGA POUR EXAMEN PREALABLE**

Le travail de révision du PGA en périmètre compact (1<sup>ère</sup> étape) étant achevé, la Municipalité a transmis le dossier pour **examen préalable** par les services cantonaux (préalable à la mise à l'enquête publique du document). Le dossier comprend notamment le rapport explicatif 47OAT qui explique en détail et justifie la démarche de révision, afin de permettre au Canton, en qualité d'autorité d'approbation, de comprendre les réflexions qui sous-tendent ces documents révisés.

Conformément aux options prises, le PGA (1<sup>ère</sup> étape) révisé :

1. concerne uniquement le territoire pranginois situé à l'intérieur du périmètre compact d'agglomération, soit le territoire construit (et non pas le territoire hors zone à bâtir),
2. maintient les plans de quartier en vigueur malgré leur ancienneté, y compris ceux ayant des articles se référant directement à ceux du PGA,
3. considère l'ensemble de la zone villas (hormis les parcelles libres de construction le long de la route de l'Etraz) de manière uniforme avec un assouplissement de l'IUS à 0.25, qui, selon la Municipalité, ne correspond pas à une nouvelle zone à bâtir.

**En 2021**, le Canton, après avoir examiné le projet de révision du PGA, a synthétisé les remarques de l'ensemble des services de l'Etat, puis envoyé son rapport préalable à la Municipalité. Malheureusement, les deux options principales de la révision du PGA qui avaient été acquises suite à l'examen préliminaire du dossier par le Canton en 2017 sont remises en cause par les services cantonaux.

Les exigences cantonales ont contraint la Municipalité à réévaluer sa stratégie de révision du PGA, soit de :

- procéder à une révision du PGA sur l'ensemble du territoire afin de démontrer une appréciation globale de la situation. La révision du PGA déjà effectuée en périmètre compact d'agglomération doit donc être complétée par la révision du PGA pour le reste du territoire pranginois (hors zone à bâtir),
- d'inclure la révision des plans de quartier en vigueur afin d'en assurer la conformité au droit supérieur.

**Début 2022**, l'Exécutif présente un nouveau préavis afin de poursuivre la révision du PGA. En effet, le crédit alloué dans le cadre du préavis N° 33/2008 suffisait pour terminer la révision du PGA en périmètre compact hors modification des plans de quartiers anciens encore en vigueur. A présent que ce document doit intégrer les nouvelles exigences cantonales (porter sur l'ensemble du territoire et revoir les plans de quartiers anciens), un crédit supplémentaire est nécessaire. Le préavis N° 33/2008, sur lequel il restait une petite somme, a donc été clôturé et une nouvelle demande de crédit dans le cadre du préavis N° 09/2022 est déposée aujourd'hui par la Municipalité afin de poursuivre la révision du PGA.

## ANNEXE 4

Procédure d'élaboration du PGA (nouvelle dénomination PACom) selon la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC)

