

MUNICIPALITÉ

N/réf. : 42.04.02/2524/4676  
Affaire traitée par  
Dominique-Ella Christin, Syndique  
Service Urbanisme  
urbanisme@prangins.ch

Direction générale du territoire et du  
logement (DGTL)  
A l'att. de M. Alain Turatti, Directeur  
Avenue de l'Université 5  
1014 Lausanne

Prangins, le 3 octobre 2024

**Révision du Plan d'affectation communal de Prangins : préparation de la séance post examen préalable**

Monsieur le Directeur,

Ce courrier s'inscrit dans le cadre de la révision du Plan d'affectation communal (PACom) de Prangins. Il répond à votre demande de transmission d'une liste des points que nous souhaiterions aborder lors de notre rencontre du 10 octobre prochain avec Mme Schneider, l'urbaniste de la DGTL en charge de notre dossier, et le responsable du secteur concerné.

Dans l'ensemble, l'essentiel des demandes de modifications présentées dans l'examen préalable que vous nous avez transmis le 12 juillet dernier n'appelle pas de commentaires de notre part et sera intégré dans le projet final. Notre Municipalité relève cependant cinq points suscitant son incompréhension, et pour lesquels nous demandons par conséquent que votre position soit reconsidérée, et cinq points sur lesquels nous apportons des compléments d'informations ou sollicitons des précisions de votre part.

**1. Préavis de la DGIP jugeant notre projet non conforme à l'ISOS (chapitre 16.1)**

Notre projet de PACom renforce, pour le Périmètre 1 inscrit à l'ISOS avec un objectif de sauvegarde « A », les prescriptions qualitatives à prendre en compte, tout en maintenant les aires d'implantation pour des constructions nouvelles telles que prévues dans le PPA du Centre à abroger, lorsque celles-ci sont compatibles avec la préservation du patrimoine. Il protège en les affectant en zone de verdure les parcelles encore non bâties du périmètre « a » de l'ISOS (périmètre « Les Places »).

Tout en saluant ces orientations, le préavis de la DGIP exige la conservation intégrale de tous les bâtiments et espaces libres du noyau historique répertoriés par l'ISOS avec un objectif de sauvegarde « A » et, pour les périmètres environnants inscrits à l'inventaire avec un objectif de sauvegarde « a », l'inconstructibilité des espaces non bâtis par une affectation en zone de verdure, y compris des parcelles déjà construites. Une interprétation aussi radicale de l'ISOS ne nous semble ni conforme aux objectifs de l'ISOS, ni souhaitable du point de vue de la qualité de vie des habitants de Prangins.

Cette posture revient en effet à muséifier notre village, excluant toute évolution du bâti. Elle se situe ainsi aux antipodes de la notion de patrimoine vivant que la Commune a toujours défendue. C'est précisément cette posture qui a été couronnée par le prix Wakker en 2021, pointant notamment au cœur du village l'importante transformation de trois bâtiments classés en coopérative de logements, la création de la place

de la Broderie ainsi que la construction de l'école des Morettes à l'architecture contemporaine remarquable. La posture radicale de la DGIP au regard de la conservation du patrimoine rendrait ce type d'opérations impossibles.

L'application d'un principe aussi rigoriste sur Prangins constituerait également une inégalité de traitement avec d'autres communes dotées de secteurs centraux de même niveau d'évaluation par l'ISOS. Le même gel des centres-villes de Nyon, Rolle, Morges ou Lausanne, par exemple, est-il exigé ?

Par ailleurs, nous relevons que le tissu urbain pranginois a considérablement évolué depuis 2012, date de la mise à jour de la fiche ISOS. De nombreuses descriptions motivant les objectifs de sauvegarde « a » dans les périmètres environnant le noyau historique ne sont plus à jour. Certains périmètres ont été construits alors qu'une interprétation contemporaine de l'inventaire aurait pu conduire à ne pas le faire. Ces constructions sont néanmoins désormais existantes, et il n'est pas possible de les effacer par une classification en zone de verdure, d'autant plus que cette mesure contrevient au principe de maintien de la densité en périmètre compact d'agglomération (citons à cet égard l'exemple du quartier Le Clos pour lequel le préavis DGTL demande une démonstration du maintien des droits à bâtir).

Soulignons encore que la Commune a planifié une partie de son développement (mesures d'urbanisation du périmètre compact d'agglomération Grand Genève, selon la mesure A11 du PDCn) sur des parcelles largement libres de constructions sises dans les quartiers résidentiels qui occupent le coteau au sud-ouest du noyau historique (bourg et domaine du château), zones *sensibles* répertoriées dans la fiche ISOS. Les nouveaux immeubles locatifs du quartier Le Clos, qui accueillent plus de 200 habitants depuis 2022, sont situés face au lac dans le périmètre environnant I (PE I) avec un objectif de sauvegarde « a ». Le futur quartier Au Clos, voué à accueillir plus de 100 habitants, est situé dans l'échappée dans l'environnement III (EE III) avec un objectif de sauvegarde « b ».

Face à ces enjeux contradictoires, notre Municipalité a opéré une pesée des intérêts et tranché pour les mesures suivantes :

- La vigne et le pré subsistant sur le secteur « Les Places » sont entièrement protégés par une affectation en zone de verdure (nous élargissons le périmètre soumis à l'examen préalable en intégrant les parcelles 265 et partie de 248 qui avaient été omises sur le plan) ;
- Les aires d'implantation issues du PPA du Centre sont maintenues sauf lorsqu'elles risquent de porter dommage au patrimoine existant. Une prescription supplémentaire est intégrée au règlement spécifiant que le recours à un architecte spécialiste du patrimoine est obligatoire dans le périmètre avec un objectif de sauvegarde « A » ;
- Les parties des périmètres environnants I, II, IV et V, affectées en zone d'habitation de très faible densité dans le projet de PACom, ne sont pas affectées en zone de verdure 15 LAT ;
- Les éléments individuels de l'ISOS 0.0.1 à 0.0.7 ne font pas l'objet de prescriptions spécifiques figeant leurs droits à bâtir au travers de contenus superposés.

## **2. Exigence relative au maintien de l'occupation des parcelles occupées par des vignes dans le secteur « Les Places » (chapitre 1.4.8)**

Les parcelles 270, 269, 268, 265 et partiellement 248 et 272 sont actuellement occupées par des vignes, les parcelles 275, 273 et partiellement 272 étant occupées par un grand jardin. La DGTL préconise d'imposer le maintien de la vigne par le règlement. Ce choix ne nous paraît pas judicieux car il s'agit ici d'une activité de loisirs portée par de multiples propriétaires, et dont la pérennité à court terme n'est pas garantie. La vigne n'est pas inscrite au cadastre viticole et son entretien est assuré à bien plaisir par une personne âgée. La reprise par un exploitant professionnel est en outre compromise par le morcellement parcellaire et par l'enclavement de ces parcelles, inaccessibles par des engins agricoles. Une telle prescription ne nous paraît

donc pas opérationnelle et irait à l'encontre d'un éventuel futur autre usage compatible avec la valeur patrimoniale du site.

Nous souhaitons donc que le préavis de la DGTL soit reconsidéré sur ce point. Le rapport 47OAT sera complété avec l'explicatif ci-dessus.

### **3. Affectation des espaces paysagers centraux et des grandes propriétés patrimoniales en bordure du lac (chapitres 1.4.8 et 16.2)**

Les préavis de la DGIP et de la DGTL remettent en question de façon divergente l'affectation des secteurs patrimoniaux dont la commune est dotée. La DGIP préconise une affectation en Zone de verdure pour les parcelles situées sur l'ancien glacis du noyau historique ou son prolongement méridional ainsi qu'une affectation en zone agricole protégée 16 LAT pour les grandes propriétés patrimoniales situées en bordure du lac. La DGTL préconise une affectation générale de ces parcelles en Zone agricole 16 LAT.

Les deux préavis renvoient toutefois à l'usage des terrains. Or, tous ces secteurs patrimoniaux ont une fonction de parc d'agrément. Si certaines sont actuellement entretenues par fauchage dans le respect de la gestion raisonnée préconisée par nos administrations, elles ne constituent pas pour autant une exploitation agricole :

- les parcelles encore en vigne sur le secteur central « Les Places » (n°265, 268, 269, 270 et partiellement 272 et 248) ne font pas partie du cadastre viticole, elles constituent une culture d'agrément dont l'avenir est compromis par l'absence de relève pour leur entretien ;
- la parcelle n°285, aménagée en son milieu d'une allée et d'un bassin, fait partie du parc d'agrément de la propriété patrimoniale bâtie située sur la parcelle n°303 ;
- les parcelles n°294 et 1506 appartiennent à la même grande propriété patrimoniale disposant de parcs d'agrément ;
- la parcelle n°426 appartenant à la Confédération est ouverte au public et accueille de nombreuses manifestations en lien avec le château. Des cheminements éphémères y sont tracés annuellement ;
- la parcelle n°447 accueille l'hôpital psychiatrique et son parc. La partie sud de la parcelle est effectivement d'usage agricole et déjà affectée en zone agricole 16 LAT dans l'avant-projet du PACom ;
- la parcelle n° 454, partiellement bâtie, est occupée par un parc d'agrément qui prolonge celui de l'hôpital psychiatrique.

A l'exception des parcelles situées hors du territoire urbanisé (parcelles 27 et 447, partiellement), la Municipalité ne souhaite pas affecter les parcelles pré-listées en Zone agricole 16 LAT, car cela compromettrait à l'avenir leur aménagement en rapport avec un usage de loisirs.

Quant aux grandes propriétés patrimoniales situées en bordure du lac prévues dans notre avant-projet de PACom en Zone de site construit protégé 17 LAT (parcelles 600, 603, 851, 604, 605, 589, 621, 584, 591 et 606), actuellement affectées en zone de parc ou zone de verdure, elles sont aménagées en parc d'agrément sur la totalité de leur surface, même si quelques parties sont entretenues par fauchage. Un usage agricole n'est pas envisagé. Nous souhaitons donc maintenir l'affectation de ces parcelles en Zone de site construit protégé 17 LAT dans le PACom.

#### 4. Exigence du maintien de l'IUS existant en Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – b (villas-parc) (Chapitre 1.4.1)

S'agissant de notre volonté d'augmenter l'IUS de la Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – b (zone *villas-parc*) à 0,25, la Municipalité rappelle que cette mise à niveau de l'IUS s'ancre sur l'*Etude qualitative basée sur les caractéristiques patrimoniales et paysagères de Prangins* menée en 2020 et souhaite partager les considérations suivantes :

- Conformément à la demande exprimée par la DGTL au chapitre 1.4.6, l'exigence d'une surface minimale de terrain de 1'000m<sup>2</sup> par bâtiment va être supprimée. La Municipalité est également prête à introduire la possibilité de créer 3 logements par bâtiment au lieu de 2. La Municipalité estime que l'augmentation de l'IUS à 0,25, accompagnée des 2 nouveaux critères susmentionnés, permettra de faciliter la transformation des surfaces habitables au sein de la zone *villas-parc* et d'y créer de nouveaux logements, en adaptation à l'évolution des besoins familiaux (dans l'esprit du concept *MetamorphHouse*), augmentant ainsi l'accueil de nouveaux habitants dans l'agglomération.
- En ce qui concerne la protection du patrimoine, pour la Municipalité, et comme démontré par l'étude qualitative, l'augmentation de l'IUS à 0,25 dans la zone *villas-parc* ne peut être considérée comme « *portant atteinte au relevé ISOS et à la valeur écologique du site* ». Au contraire, un IUS de 0,25 permet de conserver les spécificités pranginoises, soit la qualité paysagère et de vie inhérente à cette zone, ainsi que les valeurs patrimoniales soulignées par l'ISOS, l'ICOMOS et les inventaires cantonaux fondant l'identité de Prangins. Par ailleurs, comme relevé au point 1 de ce courrier, certains espaces résidentiels *sensibles* répertoriés dans la fiche ISOS font l'objet de mesures d'urbanisation.
- En réponse à la question que vous posez, la Municipalité souhaite porter l'IUS de la zone *villas-parc* à un niveau comparable à celui des 7 autres communes du périmètre compact d'agglomération Grand Genève, selon la mesure A11 du PDCn (Coppet, Commugny, Eysins, Nyon, Gland, Rolle, Mont-sur-Rolle), et non pas à celui « *des communes voisines* ». En effet, l'étude qualitative démontre que l'IUS fixé historiquement (dès 1983) à 0,20 dans la zone *villas-parcs* de Prangins est le plus faible, les règlements des 7 autres communes ayant des IUS compris entre 0,25 et 0,30, voire supérieurs. Pour la Municipalité, dans le cadre de cet espace de planification solidaire, qui accueillera de manière coordonnée la plus grande partie des projets de développement de nouveaux quartiers du district de Nyon, ceci représente une inégalité de traitement à l'égard de Prangins, l'IUS historique de la zone *villas-parc* étant figé à l'horizon 2040.

Pour rappel, la proportion de cette zone *villas-parc* (Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – b), par rapport aux surfaces de la zone à bâtir, est de 75% à Prangins. Le PACom prévoit des mesures d'urbanisation qui pourraient être perçues comme sources de nuisances pour les habitants des espaces résidentiels environnants, soit la zone *villas-parc*. De plus, cette densification, et l'augmentation de la population qui en découle, implique que des ressources financières soient dévolues à l'accompagnement de cette évolution démographique : mobilité (requalification de la route de Lausanne (RC1), passerelle Nyon-Prangins, tracé du bus urbain, etc.) et infrastructures (nouvelles école, crèche, cantine scolaire, STEP, etc.).

Il s'agit donc de préserver la confiance de la population et l'acceptation par celle-ci de cette densification et de ses coûts. Le Canton a d'ailleurs souligné dans sa présentation faite aux communes du périmètre compact Grand Genève en février 2024 que Prangins est la 6<sup>e</sup> commune du Canton selon la croissance de nouveaux habitants en valeur absolue en 2022.

Ainsi, pour la Municipalité, la participation pranginoise au développement de nouveaux quartiers au sein du district de Nyon devrait s'accompagner d'une mise à niveau de l'IUS de la zone *villas-parc* à 0,25, afin de rééquilibrer la situation et d'établir une plus grande égalité de traitement au sein des 8 communes concernées par le périmètre compact d'agglomération Grand Genève. Cette mise à niveau répond à une attente exprimée de longue date par la population, notamment lors des ateliers participatifs. Il s'agit là toutefois, nous vous l'accordons, d'une considération politique.

Si la DGTL confirme son refus d'une augmentation de l'IUS à 0,25 pour la Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – b (zone *villas-parc*), la Municipalité corrigera le projet de PACom sur ce point. Dans ce cas, la Municipalité aimerait néanmoins maintenir une augmentation de l'IUS, mais fixée à 0,20, pour les quelques parcelles du secteur « Trembley » qui forment une exception (IUS fixé historiquement à 0,15) peu compréhensible au sein de cette zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – b. Nous souhaitons en effet corriger cette anomalie, ce secteur ayant des caractéristiques urbaines identiques à celles des parcelles avoisinantes.

#### **5. Terminologies et définitions (chapitre 1.13.1)**

Parmi les nombreuses remarques de ce chapitre, deux appréciations ne nous semblent pas justifiées, raison pour laquelle nous souhaitons maintenir le texte de notre projet de PACom :

- Articles 18 à 19 : La DGTL préconise de renvoyer à l'art. 39 LATC. Confrontée à de nombreux abus en termes de constructions d'annexes, la Municipalité souhaite maintenir les préconisations qui distinguent le type d'objets et limitent leur volume en allant au-delà de l'art. 39 LATC.
- Articles 22 à 29 : nous maintenons l'utilité de ces articles qui donnent un cadre général parfois précisé par les règles spécifiques aux zones.

#### **6. Simulation du dimensionnement (chapitre 1.4.2)**

Conformément à la demande formulée dans l'examen préalable, nous avons effectué la simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte. Nous avons l'avantage de vous en soumettre un exemplaire, afin que vous puissiez en vérifier la conformité d'ici à notre entrevue. A noter que cette simulation est effectuée avec l'intégration de votre exigence de maintien de l'IUS existant de 0,20 en Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – b (zone *villas-parc*) et avec l'intégration de l'IUS à 0,20 pour les quelques parcelles du secteur « Trembley » également situées en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – b (zone *villas-parc*).

#### **7. Changement d'affectation des quartiers Au Clos (parcelles 1577 et 417) et Le Clos (parcelles 1508 et 1605 à 1612) (chapitre 1.4.4)**

Compte tenu des diverses remarques formulées au chapitre 1.4.4 concernant l'adéquation entre la zone mixte, les destinations possibles et le degré de sensibilité au bruit, nous vous informons avoir affecté en Zone centrale 15 LAT – c les parcelles qui étaient colloquées en Zone mixte 15 LAT – a dans le projet du PACom (quartier Le Clos) et en Zone centrale 15 LAT – d les parcelles qui étaient colloquées en Zone mixte 15 LAT – b dans le projet du PACom (quartier Au Clos). Ces changements d'affectation, qui répondent à vos demandes, permettent de maintenir les destinations souhaitées (c'est-à-dire de l'habitation, des activités économiques à hauteur de 30% des surfaces développées, des installations publiques et autres activités moyennement gênantes) et compatibles avec un DS III.

## **8. Changement d'affectation du quartier Bénex-Dessus Nord (chapitre 7.1)**

Compte tenu des contraintes engendrées par la diminution du DS de III à II des parcelles du quartier Bénex-Dessus-Nord (parcelles 1, 189 et 224), nous vous informons avoir affecté celles-ci en Zone centrale 15 LAT – a, avec un DS III. Tel que demandé par la DGE-ARC, l'analyse des modifications de DS entre les planifications actuelles (PGA et plans d'affectation spéciaux) et future sera ajoutée au rapport 47 OAT.

## **9. Taxe sur la plus-value (chapitre 1.11)**

Au chapitre 1.11 de l'examen préalable, il nous est demandé de lister de manière exhaustive les parcelles assujetties à la taxe sur la plus-value dans le rapport explicatif. Afin de procéder correctement, nous avons besoin d'échanger avec vous à ce sujet. A titre d'exemple, nous nous interrogeons sur la nécessité d'introduire dans cette liste certaines parcelles du quartier des Morettes affectées en Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT – a. En effet, dans le PGA actuel, l'IUS est de 0,5, tandis que dans le PACom, il sera de 0,7. Comme expliqué dans le rapport 47 OAT (chapitre 5.1.3), les IUS dans ce quartier oscillent entre 0,5 et 1,1, la plupart des bâtiments ayant été réalisés avant l'entrée en vigueur du PGA de 1983. La densification de 0,5 à 0,7 étant donc dans la majorité des cas purement théorique, est-il nécessaire d'assujettir l'ensemble des parcelles à la taxe sur la plus-value ? Ou devons-nous uniquement lister les parcelles où une réelle densification est envisageable ?

## **10. Zone de verdure et chauffage à distance**

Par la présente, nous souhaitons également vous informer d'une modification relative à la Zone de verdure 15 LAT qui sera introduite, à des fins de clarification, dans le projet de PACom. En effet, il n'était pas précisé dans notre projet de PACom qui vous a été soumis en décembre 2023 si la Zone de verdure 15 LAT octroyait ou non des droits à bâtir. Or le PGA de 1983 le prévoyait. La suppression de ces droits à bâtir sur certaines parcelles privées entraînerait des non-conformités pour un certain nombre de bâtiments, notamment dans toute la bande de villas situées le long du lac. Notre Municipalité a donc décidé de créer deux zones de verdure pour distinguer clairement celle qui génère des droits à bâtir de celle qui n'en génère pas.

Par ailleurs, nous avons été sollicités, au printemps 2024, par une association pranginoise désireuse d'installer un système de chauffage à distance destiné à alimenter en énergie renouvelable tout un quartier d'habitation privé (quartier des Mélèzes) datant des années 1990. Les parcelles 1231 et 1512, affectées en Zone de verdure 15 LAT dans notre projet du PACom, ont été pré-identifiées par les auteurs du projet pour accueillir la centrale de chauffe, qui pourrait être enterrée ou semi-enterrée. Nous aurions aimé savoir si un tel projet serait envisageable en zone de verdure, et le cas échéant, à quelle(s) condition(s), vos services n'ayant pu nous apporter une réponse claire à ce sujet lorsque nous les avons sollicités.

Pour finir, notre concept énergétique territorial (CET) recommande d'étudier la possibilité de mettre en place un chauffage à distance (CAD), alimenté par l'eau du Léman, mais ne fournit pas d'indication sur la localisation potentielle de cette installation. Dans notre projet du PACom, nous avons donc projeté que cette centrale pourrait prendre place soit sur la parcelle 172 (que nous pensions affectée en zone de verdure et non en zone agricole) soit sur la parcelle 435, sise sur le site des Abériaux, qui est en zone d'utilité publique. Nous vous informons qu'à la lecture de l'examen préalable (chapitre 1.3.1), nous avons planifié une localisation uniquement sur la parcelle 435.

En espérant que le contenu de ce courrier permettra de bien préparer en amont notre séance du 10 octobre prochain, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Directeur, nos salutations distinguées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La syndique

Dominique-Ella Christin



Le secrétaire

Basile Kaiser

**Copies :**

- DGTL, M. Yves Noirjean, Directeur de l'aménagement (par courriel)
- DGTL, M. Laurent Gaschen, Urbaniste (par courriel)
- DGTL, Mme Adrienne Schneider, Urbaniste (par courriel)
- Urbanité(s), Mme Isabel Girault (par courriel)
- Ecoscan SA, M. Jérôme Duval (par courriel)
- M. Bruno Marchand, urbaniste-conseil de la Commune de Prangins (par courriel)

**Annexe :**

- Simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte, rapport généré le 2 octobre 2024.