

NOTE DE SÉANCE POST-EXAMEN PRÉALABLE – PLAN D’AFFECTATION COMMUNAL – COMMUNE DE PRANGINS

Ce document est une note relative à la séance post-examen préalable. Elle fait suite à l’examen préalable du 12 juillet 2024.

10 OCTOBRE 2024

Présents	Dominique-Ella Christin (Commune) Aurélié Buisson (Commune) Isabel Girault (Urbanité) Jérôme Duval (EcoScan) Sandrine Portmann (DGTL) Adrienne Schneider (DGTL)
Excusés	-
Rédigé par	Adrienne Schneider (DGTL)

1 Patrimoine

1.1 ISOS

Dans le chapitre 16.1 de l’examen préalable du 12 juillet 2024, la DGIP semble demander l’affectation en zone de verdure et la suppression des droits à bâtir des parcelles n^{os} 101, 265, 218, 248, 249, 294 et 831 ainsi que d’une partie des parcelles n^{os} 251, 259 et 263. Cette demande est jugée trop contraignante pour les parcelles bâties.

La DGTL ne demande pas que les parties bâties des parcelles soient affectées en zone de verdure. Elle n’exige pas non plus la suppression des droits à bâtir en vigueur. La zone de verdure est à affecter selon l’utilisation réelle des parcelles, par exemple sur les parcelles n^{os} 249 et 258.

La DGTL se coordonnera toutefois avec la DGIP avant de confirmer cette position auprès de la Commune.

1.2 Zone de verdure

La Commune souhaite maintenir les parcelles localisées au sein du milieu bâti et dans le périmètre compact d’agglomération en zone de verdure. Elle prévoit d’y développer son territoire et des espaces de respirations.

La DGTL explique que l’affectation en zone de verdure est à adapter selon l’utilisation du sol. Lorsqu’il s’agit de champs, pâturages, vignes, etc., la zone de verdure n’est en principe pas adaptée. Par ailleurs, pour les terrains non bâtis de plus de 2'500 m², la DGTL demande en principe qu’ils soient affectés en zone agricole. La DGTL peut cependant admettre l’affectation en zone de verdure spécifique pour les champs, pâturages et vignes s’il est précisé que la zone est inconstructible.

1.3 *Grandes propriétés en bordure du lac*

Dans son projet soumis pour examen préalable, la Commune projetait les grandes propriétés en bordure du lac (à l'est du territoire communal) en zone de site construit protégé 17 LAT. Elle explique notamment que ces propriétés ne sont pas utilisées pour l'agriculture.

Au vu de la surface des parcelles et de l'ampleur de la zone de site construit protégé 17 LAT, la DGTL demande que la délimitation de cette dernière soit réexaminée par la Commune en fonction de l'utilisation du sol et des enjeux patrimoniaux (jardins ICOMOS, ...). En l'absence d'enjeux patrimoniaux, les terrains non bâtis sont à affecter en zone agricole.

2 **Dimensionnement de la zone à bâtir**

2.1 *Zone d'habitation de très faible densité*

Suite à l'examen préalable et aux demandes formulées par la DGTL, la Commune a procédé à plusieurs adaptations des dispositions réglementaires de la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – b. Avec ces modifications, elle demande si l'augmentation des droits à bâtir (IUS passant de 0.2 à 0.25) pourrait être admise sur les parcelles affectées en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – b.

La DGTL explique la méthode cantonale du dimensionnement selon la mesure A11 du Plan directeur cantonal. La légère densification proposée à un IUS de 0.25 ne permet pas de densifier suffisamment les parcelles concernées. Ainsi, cette densification ne peut pas être admise par la DGTL.

2.2 *Secteur Trembley*

La Commune présente la situation du secteur Trembley sur lequel l'IUS en vigueur est de 0.15. Elle souhaite pouvoir l'augmenter à 0.20 afin d'uniformiser les droits à bâtir par rapport aux parcelles environnantes.

Comme pour l'augmentation de l'IUS dans la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – b, la DGTL ne peut en principe pas admettre une légère densification. Par souci d'uniformisation toutefois, la DGTL se coordonnera à l'interne avant de donner sa position à la Commune.

3 **Règlement**

La Commune souhaite maintenir les art. 18, 19 et 22 à 29 dans son règlement du PACom, contrairement aux demandes de suppression formulées par la DGTL dans l'examen préalable.

La DGTL admet leur maintien dans le règlement.

4 **Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir**

Le bilan du dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte a été soumis à la DGTL en vue de la présente séance. Ce dernier comprend notamment le maintien d'un IUS de 0.20 sur la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – b, et l'augmentation de l'IUS à 0.20 sur le secteur Trembley.

La DGTL remercie la Commune pour le bilan du dimensionnement. De manière générale, la DGTL rappelle que le bilan est à adapter selon les demandes formulées dans l'examen préalable et les discussions de la présente séance.

Par ailleurs, le bilan sera analysé par la DGTL lorsque le PACom lui sera transmis pour approbation. Dans le même temps, la variante du dimensionnement devra lui être transmise via le guichet de simulation.

De plus, la DGTL précise que le bilan du dimensionnement devra être intégré au dossier d'enquête publique comme annexe du rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT.

5 Changement d'affectation (quartiers Au Clos et Le Clos)

Il est prévu dans le PACom de changer l'affectation du quartier Le Clos (parcelles n^{os} 1508, 1605 à 1612) et du quartier Au Clos (parcelles n^{os} 1577 et 417) en zone centrale 15 LAT. Il s'agit également de maintenir le degré de sensibilité au bruit III.

La DGTL prend note de ce changement et l'analysera lorsque le PACom lui sera transmis pour approbation.

6 Taxe sur la plus-value

La Commune demande quelles sont les parcelles devant être listées dans le rapport 47 OAT comme parcelles potentiellement soumises à la taxe sur la plus-value.

La demande de la DGTL est de lister toutes les parcelles dont les droits à bâtir ont augmenté, même s'il s'agit d'une faible augmentation. La liste permettra d'informer les propriétaires, lors de l'enquête publique du PACom, d'une possible taxe sur la plus-value sur leurs parcelles. Cela ne signifie toutefois pas que toutes ces parcelles seront soumises à ladite taxe.

La Commune souhaite savoir si la zone d'activités est exemptée de la taxe sur la plus-value, comme mentionnée dans le chapitre 4.1.1 de l'examen préalable.

La DGTL se renseignera à l'interne à ce sujet avant de donner une réponse à la Commune.

Élément apporté hors séance : Les zones d'activités économiques sont potentiellement soumises à la taxe sur la plus-value dès lors qu'elles sont concernées par une augmentation de leurs droits à bâtir. Le chapitre 4.1.1 de l'examen préalable mentionne toutefois la garantie de la disponibilité foncière des zones d'activités économiques au sens de l'art. 52 LATC et non pas la taxe sur la plus-value.

7 Zone de verdure et chauffage à distance

Il est prévu par la Commune de distinguer deux zones de verdure selon si elles donnent des droits à bâtir ou non.

Par ailleurs, une étude est en cours pour définir la localisation d'une centrale de chauffage. A ce titre, la Commune se demande si la zone de verdure pourrait accueillir une centrale de chauffage enterrée ou semi-enterrée.

La DGTL confirme que le report des droits à bâtir donné par la zone de verdure est possible pour autant que ce soit déjà prévu dans les plans en vigueur.

Pour le reste, la DGTL explique que la zone de verdure est en principe inconstrucible et ne permet pas d'accueillir une construction n'étant pas en lien avec la zone.

8 Affectation du parking (parcelle n° 831)

La Commune souhaite savoir si le parking localisé au sud-est de la parcelle n° 831 peut être affecté en zone de verdure, comme demandé par la DGIP dans le chapitre 16.1 de l'examen préalable.

Au vu des enjeux patrimoniaux, la DGTL s'adressera à la DGIP pour connaître sa position avant d'apporter une réponse à la Commune.

9 Site de l'hôpital et du château

La Commune informe vouloir maintenir les droits à bâtir existants sur le site de l'hôpital et du château.

Pour la DGTL, les droits à bâtir acquis par le plan d'affectation en vigueur sont maintenus. La DGTL invite la Commune à lui transmettre une proposition de règlement afin de l'examiner.

10 Aérodrome

Dans l'examen préalable, la DGE-FORET mentionnait le stationnement le long des DP 63 et 71.

La Commune va mettre en place un contrôle de la police pour régler le problème.

11 Suite à donner

La DGTL doit donner les réponses à la Commune sur les éléments suivants :

- Affectation en zone de verdure et droits à bâtir sur les parcelles n^{os} 101, 265, 218, 248, 249, 294 et 831 ainsi que d'une partie des parcelles n^{os} 251, 259 et 263 ;
- Secteur Trembley et augmentation de l'IUS de 0.15 à 0.20 ;
- Affectation du parking sur la parcelle n° 831;
- Taxe sur la plus-value et possible exemption pour la zone d'activités (*la présente note de séance a été complétée avec l'élément de réponse apporté hors séance*).

La Commune de Prangins est invitée à transmettre à la DGTL l'élément suivant :



**Direction générale du territoire
et du logement**

- Proposition de règlement du PACom intégrant le maintien des droits à bâtir du site de l'hôpital et du château.

Numéro ACTIS : 161508